



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

7. Änderung des Flächennutzungsplans 2015
der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar
für die Bereiche

Bubelesäcker und Greutlesäcker

Stadtteil Hochdorf

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 18.06.2024



1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Stadtteil Hochdorf stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2015 eine geplante Wohnbaufläche im Gebiet „Greutlesäcker“ im Osten des Stadtteils dar. Diese für die Eigenentwicklung vorgesehene Fläche mit einer Größe von 1,66 ha kann aufgrund der nicht gegebenen Grundstücksverfügbarkeit nicht wie geplant für Wohnen umgesetzt werden. Deshalb soll die geplante Wohnbaufläche „Greutlesäcker“ im Zuge eines Änderungsverfahrens aus dem Flächennutzungsplan 2015 herausgenommen werden und stattdessen ein neuer Bereich als geplante Wohnbaufläche als Ersatzfläche aufgenommen werden.

Das Büro ORplan – Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB, Stuttgart, wurde in 2020 daher beauftragt alternative Flächen zur möglichen Wohnbauentwicklung im Stadtteil Hochdorf zu suchen. Als Ergebnis des Berichtes „Suchflächen zur möglichen Wohnbauentwicklung in Hochdorf“ des Büros ORplan hat der Gemeinderat in der Sitzung am 27.09.2022 beschlossen, die Fläche „Bubelesäcker“ weiter zu entwickeln.

Die Flächen Bubelesäcker ist im rechtswirksame Flächennutzungsplan 2015 als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt mit einer Fläche von 1,77 ha.

Parallel zur alternativen Flächensuche wurde im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remseck am Neckar festgestellt, dass der Stadtteil Hochdorf hinsichtlich Nahversorgung unterversorgt ist und im Plangebiet „Bubelesäcker“ Potential besteht, einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1000 m² unterzubringen.

Der Bereich des Lebensmittelmarktes soll als geplante Sonderbaufläche (S) ausgewiesen werden. Der weitere Bereich wird als geplante Wohnbaufläche (W) festgesetzt.

Für das Gebiet „Greutlesäcker“ soll die geplante Wohnbaufläche herausgenommen werden und auf dem Bestand zurückgeführt werden: als Flächen für die Landwirtschaft. Das Gebiet hat eine Fläche von 1,66 ha.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist bei beiden Flächen nicht gegeben, daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die Flächen „Bubelesäcker“ und „Greutlesäcker“ notwendig.

Es erfolgt ein annähernd gleicher Flächentausch der Gebiete „Bubelesäcker“ und „Greutlesäcker“.

Die Stadt Remseck am Neckar hat daher am beschlossen, die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bereiche „Bubelesäcker“ und „Greutlesäcker“ einzuleiten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren „Bubelesäcker“. Ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bubelesäcker“ wurde am beschlossen.

2 Alternative Flächensuche

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche „Greutlesäcker“ im Osten des Stadtteils Hochdorf kann wie oben bereits erwähnt aufgrund der nicht gegebenen Grundstücksverfügbarkeit nicht umgesetzt werden. Das Büro ORplan – Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB, Stuttgart wurde daher beauftragt alternative Flächen zur möglichen Wohnbauentwicklung im Stadtteil Hochdorf zu suchen. Die Auswahl einer Flächenalternative wurde begleitet durch eine umweltfachliche Alternativenprüfung sowie einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung zur Konfliktpotenzialanalyse durch die GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart. Die Gutachten wurden im Jahr 2020 erstellt und sind in die Beurteilung der Flächensuche eingeflossen. Nach einem ersten Suchlauf stellte das Büro ORplan in der Sitzung des Gemeinderats am 28.07.2020 eine Alternativenprüfung mit sechs potentiellen Flächen vor.

Nachfolgende Flächen im Stadtteil Hochdorf wurden bei der ersten Begehung untersucht:



- | | | | |
|-----------------|----------------------|--------------|--------------------------|
| 1. Bubelesäcker | 2. Metzgerwiesen | 3. Neuländer | 4. Vordere Greutlesäcker |
| 5. Mühläcker | 6. Hochberger Straße | | |

Als Ergebnis dieser ersten Untersuchung hat sich eine Priorisierung ergeben:

1. Priorität: Suchfläche 1 „Bubelesäcker“
2. Priorität: Suchfläche 2 „Metzgerwiesen“
3. Priorität: Suchfläche 4 „Vordere Greutlesäcker“
4. Priorität: Suchfläche 5 „Mühläcker“



Ergebnis der vertiefenden Flächenbewertung

In der vertiefenden Flächenbewertung wurden diese vier Flächen hinsichtlich ihrer Erschließung, der jeweiligen Flächenbilanz sowie hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit untersucht. Zudem wurde vom Büro iMA Richter & Röckle, Stuttgart eine Geruchsausbreitungsberechnung der Geruchsbelastungen durch angrenzende landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe für die priorisierten Gebiete durchgeführt.

Die Bewertung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Suchflächen 1 „Bubelesäcker“ und 2 „Metzgerwiesen“ die besten Voraussetzungen sowohl städtebaulich als auch freiraumplanerisch für eine Wohnbauentwicklung liefern. Auch die Geruchsausbreitungsrechnung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Fläche 1 der Beurteilungswert für Wohngebiete deutlich eingehalten wird. Für die Fläche 2 ist auf einer kleinen Fläche im östlichen Bereich mit einer geringfügigen Einschränkung aufgrund der Geruchsbelastung durch landwirtschaftliche Tierhaltung zu rechnen (siehe Anlage Bericht über die Suchflächen). Die beiden Suchflächen 4 und 5 wurden aufgrund städtebaulicher Erwägungen und aber auch Erwägungen aus der Abfrage zur Flächenverfügbarkeit darüber hinaus nicht detaillierter untersucht oder weiterverfolgt.

Fazit:

Die Suchfläche 1 „Bubelesäcker“ wird aus den o. a. Gründen (Freiraumplanung, Städtebau, Geruchsimmission, Flächenverfügbarkeit) weiterverfolgt und städtebaulich detailliert untersucht.

[siehe Anlage: Bericht „Suchflächen zur möglichen Wohnbauentwicklung in Hochdorf“, Büro ORplan – Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB, Stuttgart vom September 2022]

3 Lage und Konzept der Planung „Bubelesäcker“

3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar liegt 10 km nördlich von Stuttgart im Landkreis Ludwigsburg und grenzt direkt an die Landeshauptstadt Stuttgart. Umrahmt wird Remseck am Neckar zudem von den Städten Waiblingen, Fellbach, Kornwestheim und Ludwigsburg. Im Stadtgebiet leben rund 26 600 Einwohner.

Die Stadt an den zwei Flüssen hat eine hohe Lebensqualität: einen hervorragenden öffentlichen Nahverkehr, ein gutes Vereinsangebot sowie viele Bildungseinrichtungen und Angebote für Kinder und Jugendliche. Somit bietet die Stadt einen attraktiven Wohnort sowohl für junge Familien als auch für Senioren.

Die Große Kreisstadt besteht aus sechs Stadtteilen, jeder Stadtteil hat Kinderbetreuungseinrichtungen und eine Grundschule; alle weiterführenden Schularten sind ebenfalls in Remseck vertreten.

Das Plangebiet „Bubelesäcker“ befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Hochdorf.

3.2 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet „Bubelesäcker“ befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Hochdorf und ist über die Poppenweilerstraße und die Straße Metzgerwiesen erschlossen. Im Osten schließt ein Wohn- und Gewerbegebiet an, sowie eine ehemalige Gärtnerei. Die Entfernung bis zur Ortsmitte beträgt ca. 500 m.

Das Plangebiet wird als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet und genutzt.



Abbildung 1: Schrägluftbild, Quelle: Auszug aus dem GIS der Stadt Remseck am Neckar.
©Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-be.de

3.3 Städtebauliche Zielsetzung

Das Gebiet soll über eine Ringerschließung mit Anschluss an die Poppenweilerstraße erschlossen werden.

Nachfolgende städtebauliche Überlegungen liegen dem Konzept zu Grunde:

- Randeingrünung (öffentlich) nach Norden und Westen,
- lockere Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung nach Norden und Westen zum Ortsrand,
- eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Reihen- oder Kettenhäuser in der Mitte sowie im Süden zur Poppenweilerstraße,
- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Südosten des Gebietes, gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet. Die Erschließung und Parkierung erfolgt im Süden, so dass das zurückliegende Wohngebiet weitestgehend unberührt bleibt.
- Fußwegeanschluss der Ringerschließung im Nord-Osten an die bestehenden Feldwege,
- Spielplatz im Nordosten,



- Lärmschutzwand zur Poppenweilerstraße.

Der Bereich des Lebensmittelmarktes soll als geplante Sonderbaufläche (S) ausgewiesen werden. Der weitere Bereich wird als geplante Wohnbaufläche (W) festgesetzt.

3.4 Erschließung / Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über einen Anschluss an die Poppenweilerstraße im Süden und ist als Erschließungsschleife bzw. Ringerschließung vorgesehen.

Die Zufahrt zum geplanten Lebensmittelmarkt erfolgt im Süden der neuen Ringerschließung, sodass es nur eine Anschlussstelle an die Poppenweilerstraße geben wird. Von der Straße Metzgerwiesen wird aufgrund des parallelverlaufenden Riedbachs, bzw. Lembachs nicht erschlossen. Hier ist ein baulicher Gewässerabstand von 5m bis zur Oberkante Böschung einzuhalten.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in den angrenzenden Erschließungsstraßen. *Wird im Weiteren Verfahren ergänzt.*

4 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung, der bisherigen gemeindlichen Planung sowie der sonstigen Fachplanungen

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

4.1 Regionalplan

Die Stadt Remseck am Neckar liegt gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, im Verdichtungsraum Stuttgart sowie auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim – Vaihingen an der Enz (– Mühlacker) und Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim (– Heilbronn). Die Stadt gehört zum Siedlungsbereich der Entwicklungsachse, verfügt jedoch über keine zentralörtliche Funktion.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ist das Gebiet „Bubelesäcker“ als Gebiet für Landwirtschaft (VBG) PS 3.2.2. (G) dargestellt, im westlichen Randbereich überlagert durch einen Regionalen Grünzug (VRG – Vorranggebiet, PS 3.1.1 (Z)).

Die Überlagerung durch den Regionalen Grünzug betrifft jedoch nur den westlichen Randbereich als einen geringen Teil der überplanten Fläche. Aufgrund der randlichen Lage, der geringen Größe und auch der Parzellenunschärfe des Regionalplans, werden die Ziele der Regionalplanung dennoch als eingehalten betrachtet. Die sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes soll den Siedlungsrand und den Regionalen Grünzug an dieser Stelle endgültig ausformen.

Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme ist bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohndichte festgelegt. Für sonstige Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit wird gem. Plansatz

2.4.0.8 (Z) die Einhaltung einer erforderlichen Bruttowohndichte von 60 EW/ha vorgeben.

Das zugrunde liegende Konzept der geplanten Wohnbebauung im Gebiet Bubelesäcker sieht 55 Wohneinheiten vor. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern/WE (StLA, Stand 2019) und einer Plangebietsgröße von 1,77 ha ergibt sich so eine künftige Einwohnerdichte im Plangebiet von 65 Einw/ha.

Der lt. Plansatz 2.4.0.8 (Z) vorgesehene Richtwert von mindestens 60 Einwohner pro Hektar für sonstige Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit wird im Plangebiet Bubelesäcker unter Zugrundelegung der geplanten Wohnform eingehalten.

Das Gebiet „Greutlesäcker“ ist in der Raumnutzungskarte als Gebiet mit der Freiraumstruktur „Landwirtschaft, sonstige Flächen“ dargestellt.

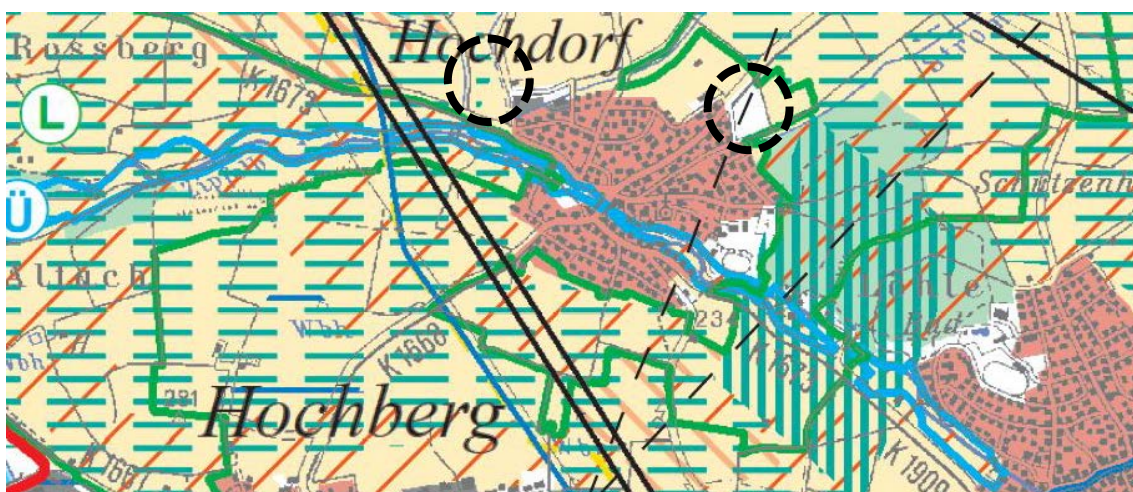


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan, Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009, mit Plangebiet in schwarz

4.2 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete (wie z.B. Biotop-, Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete) sowie Flächen des Biotopverbunds.

Im Westen angrenzend an das Gebiet „Bubelesäcker“ verläuft der Seelesbach, parallel dazu der Hohlweg Bubelesäcker, der als Naturdenkmal eingetragen ist. Die bestehende Eingrünung des Bachs und des Hohlwegs ist als Biotop eingetragen. Zum Seelesbach ist ein baulicher Gewässerabstand von 10m (außerorts) einzuhalten.

Im Osten angrenzend an das Gebiet „Bubelesäcker“ parallel zum Metzgerweg verläuft der Riedbach bzw. der Lembach, ein baulicher Gewässerabstand von 5m (innerorts) ist hier einzuhalten.

Für das Plangebiet bestehen jedoch keine Überflutungsflächen gem. Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg sowie keine Überschwemmungsgebiete.

5 **Bauflächenbedarfsnachweis / Eingriff in landwirtschaftliche Flächen**

5.1 **Bauflächenbedarfsnachweis**

Bei Flächenausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB soll der geplante Bedarf an Bauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden.

Die Fläche Bubelesäcker ist zwar nicht im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthalten, jedoch soll eine andere Fläche Greutlesäcker, welche als geplante Wohnbaufläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt ist aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden und auf dem Bestand zurückgeführt werden: als Flächen für die Landwirtschaft.

Das Gebiet „Greutlesäcker“ hat eine Fläche von 1,66 ha, das Gebiet „Bubelesäcker“ 1,77 ha, somit erfolgt ein annähernd gleicher Flächentausch der Gebiete „Bubelesäcker“ und „Greutlesäcker“.

Im Plangebiet Bubelesäcker soll lediglich eine Fläche von 0,98 ha für Wohnbaufläche (W) überplant werden, 0,43 ha sollen als geplante Sonderbaufläche (S) für den Bereich des Lebensmittelmarktes ausgewiesen werden. Die verbleibende Fläche von 0,16 ha werden für einen Spielplatz sowie Randeingrünung in Anspruch genommen.

Somit ist der Bedarf an Wohnbaufläche mit der Herausnahme einer anderen Fläche aus dem Flächennutzungsplan in diesem bereits berücksichtigt. Die Begründung zum Bedarf gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist jedoch zum aktuellen Planungszeitpunkt auszuführen um auch zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen zu berücksichtigen.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept sieht 55 Wohneinheiten vor. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern/WE (StaLA, Stand 2022) ergibt sich ein Einwohnerzuwachs im Plangebiet „Bubelesäcker“ von 116 Einwohner

Entsprechend der Prognose des Statistisches Landesamt Baden-Württemberg kann für die Stadt Remseck am Neckar bis 2035 mit einer Bevölkerungszunahme von ca. 700 Einwohnern gerechnet werden.

Dieser Wert liegt jedoch deutlich unter dem Ansatz der Raumordnungsprognose 2017-2040 nach welchem für den Landkreis Ludwigsburg mit einem leichten Bevölkerungswachstum von 8,3% gerechnet werden kann. Bei diesem Ansatz ist mit einem derzeitigen Stand von ca. 26.658 Einwohnern (Stand 2/2023, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) in der Stadt Remseck am Neckar eine Zunahme von ca. 2.200 Einwohnern bis 2040 zu rechnen, umgerechnet für 2035 somit mit einem Zuwachs von ca. 1.550 Einwohnern.

Dieser erwartete Zuwachs bis 2035 kann durch die sich in Umsetzung befindende Baugebiete entsprechend der nachfolgenden Tabelle gedeckt werden.



| Baugebiet | Fläche Gebiet [ha] | WE | Einwohnerdichte/WE | Einwohner | Zeitplan / Baubeginn | Wohnungsbezug |
|---------------------------------------|--------------------|-----------|--------------------|--------------|----------------------|------------------|
| AD Krautgärten | 0,26 | 42 | 2,1 | 88 | 2022 | 2023 |
| HB nördlich Brunnenstraße | 1,28 | 58 | 2,1 | 122 | 2022 | 2023 |
| AD Haldenweg | 0,42 | 6 | 2,1 | 13 | 2022 | 2024 |
| HB Hofweingarten | 0,50 | 10 | 2,1 | 21 | 2022 | 2025 |
| PV Kita Ost II | 0,56 | 28 | 2,2 | 62 | 2022 | 2025 |
| NG Quartier ehemaliges Rathaus | 0,72 | 14 | 2,1 | 29 | 2022 | 2025 |
| AD Wolfsbühl III | 1,49 | 122 | 2,1 | 256 | 2022 | 2026-2027 |
| HD Bubelesäcker | 1,77 | 55 | 2,1 | 116 | 2026 | 2027-2028 |
| NR Östlich Marbacher Straße | 7,05 | 468 | 2,1 | 983 | 2025 | 2028-2035 |
| HB Hochdorfer Straße | 0,38 | 42 | 2,1 | 88 | 2026 | 2028 |
| NR Neue Mitte Teil II | 4,80 | 730 | 2,1 | 1.533 | 2030 | 2034-2036 |
| NR Neue Mitte Teil III | 4,40 | 340 | 2,1 | 714 | 2032 | 2036-2038 |
| AD Wolfsbühl II | 1,20 | 70 | 2,1 | 147 | 2032 | 2035 |
| AD Strümpfelbachäcker/Bachäcker | 5,70 | 300 | 2,1 | 630 | 2034 | 2036ff. |
| Summe Einwohnerzahlen bis 2035 | | | | 1.567 | | |

Mit der Entwicklung des Wohnbaugebietes „Bubelesäcker“ soll wie oben aufgezeigt, der Deckung des hohen Bedarfs nach Wohnraum – sowohl im Eigentumsbereich wie auch im Bereich der Mietwohnungen im Stadtgebiet beigetragen werden. Das Baugebiet soll nach erfolgtem Grundstückserwerb aufgrund der hohen Nachfrage zügig umgesetzt werden, die Erschließungsarbeiten und somit die Aufsiedelung des Gebiets soll im Frühjahr 2026 beginnen. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet bis 2035 vollständig bebaut sein wird.

Die geplanten 55 Wohneinheiten im Wohnbaugebiet „Bubelesäcker“ sind mit 36 Wohneinheiten großteils im Geschosswohnungsbau vorgesehen, dabei soll der Anteil des sozialen Wohnungsbaus 15% betragen. Somit kann dem steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind ca. 12 Wohneinheiten bei Einzel- und Doppelhausbebauung eingeplant und ca. 7 Wohneinheiten bei einer Reihenhausbauung.

Wohnbauflächenpotentiale in Form von Baulücken innerhalb zusammenhängender Ortsteile der Stadt Remseck am Neckar wurden bereits in den letzten Jahren verstärkt bebaut und nachverdichtet. Zwischenzeitlich sind Baulücken und Innenentwicklungsflächen nur noch sehr eingeschränkt verfügbar und befinden sich zum größten Teil in Privateigentum und können somit nicht zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum herangezogen werden.

Da es sich bei diesem Planbereich um eine Fläche handelt, die zu einer Ortsarrondierung beiträgt, bietet es sich hier an, diese Fläche in den Siedlungsbereich des Stadtteils zu integrieren.

Fazit:

Aus den oben genannten Gründen wird eine Realisierung des Bebauungsplanes „Bubelesäcker“ nachdrücklich unterstützt. Um den aktuellen und mittelfristigen Bedarf an Wohnbaufläche zu sichern, soll das gesamte Gebiet mit rund 1,77 ha realisiert werden. Die Ansiedlung ist sinnvoll, städtebaulich voll begründbar und für die Stadt Remseck am Neckar bedarfsgerecht.

5.2 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Der komplette Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Auf regionalplanerischer Ebene ist die Fläche als Gebiet für Landwirtschaft (VBG) PS 3.2.2. (G) dargestellt.

Der gesamte Planbereich wird landwirtschaftlich genutzt.

Eine Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft ist gegeben, das Schutzgut Boden ist insgesamt mit hoher Bedeutung einzustufen. Durch den Bebauungsplan kommt es zu einem Flächenverlust dieser hochwertigen Böden.

Die Böden wurden entsprechend in den Umweltbericht bzw. die Eingriff-/Ausgleichsbilanz eingestellt. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Minimierung der Erschließungsflächen; Durchgrünung des Gebietes, Begrünung der Dachflächen) wird der Eingriff reduziert. Die Kompensation des verbleibenden Eingriffs erfolgt über das Ökokonto der Stadt Remseck am Neckar. *Wird im Weiteren Verfahren ergänzt.*

Ein Eingriff in diese Flächen ist notwendig, um den Bedarf an Wohnraum und Nahversorgung in der Stadt Remseck am Neckar, bzw. im Stadtteil Hochdorf zu decken.

Mit der Herausnahme der geplanten Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan im Gebiet „Greutlesäcker“ wird eine überplante Fläche wieder vollständig als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

6 Gutachten / Untersuchungen

Für den das gleiche Plangebiet umfassende, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Bubelesäcker“ wurden bereits Untersuchungen bzw. Gutachten erstellt (s.u.). Diese werden dem Flächennutzungsplan ebenfalls als Anlage beigefügt.

- Bericht „Suchflächen zur möglichen Wohnbauentwicklung in Hochdorf“, Büro ORplan – Partnerschaft für Architektur und Städtebau mbB, Stuttgart vom September 2022
- Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung **folgt**
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotenzialanalyse) nach § 44 und 45 BNatSchG, Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, vom April 2023
- Fachgutachten Zauneidechse mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung nach § 44 und 45 BNatSchG, Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, vom April 2023
- Fachgutachterliche Stellungnahme zu artenschutzrechtlichen Aspekten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Bubelesäcker“ in Remseck a. N., vom 19.06.2023
- Schalltechnische Untersuchungen - Gutachterliche Stellungnahme 15211-01, Ingenieurbüro Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 23.05.2024



- *Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Stadt Remseck am Neckar, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Nürnberg / Dortmund, Berichtsentwurf vom 28.03.2023*
- *Gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit der Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs im Baugebiet Bubelesäcker in Remseck am Neckar, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Lörrach, vom 17.05.2024*

7 Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Kommune den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise erwartet werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Um Doppelprüfungen zu vermeiden hat der Gesetzgeber vorgesehen, die Prüferfordernisse auf den unterschiedlichen Planungsebenen „abzuschichten“. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie in § 14 f Abs. 3 UVPG sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für manche Fragen und Prüferfordernisse aufgrund der maßstabsbezogenen Ansprache der zukünftigen Nutzung oder auch der notwendigen Detailkartierungen ungeeignet ist, sodass in diesen Fällen eine „Abschichtung“ der Prüfung auf die verbindliche Bauleitplanung zu empfehlen ist.

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „**Bubelesäcker**“ wird ein Umweltbericht erstellt, dieser soll ebenfalls Anlage zur Änderung des Flächennutzungsplans 2005 werden. Auf die Anlagen zum Flächennutzungsplan wird verwiesen.

[siehe Anlage: Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung folgt]

8 Verwirklichung

Durch die Realisierung des Vorhabens wird das Plangebiet zu einem attraktiven Wohnstandort mit nachhaltigen Qualitäten für die Bewohner entwickelt. Damit kann notwendiger Wohnraum für eine sozial und demografisch durchmischte Bevölkerung angeboten werden. Mit dem Bau eines Lebensmittelmarktes wird die Versorgung der



Bevölkerung sichergestellt und die Kaufkraft der Stadt Remseck am Neckar innerhalb ihres eigenen Einzugsbereiches gebunden.

Durch die Bebauung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche ergeben sich Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf das Landschaftsbild, sowie auf klimarelevanten Funktionen. Jedoch bleiben diese Auswirkungen lokal beschränkt und werden durch die Ökologischen Festsetzungen im Bebauungsplan (u.a. Pflanzbindung und Pflanzgebote Einzelbäume, Begrünung der privaten Grundstücksflächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung) soweit gemindert, dass nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen ist.

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird der Flächennutzungsplanänderung eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Remseck am Neckar, den

.....

Birgit Priebe, Bürgermeisterin