

**Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
der Stadt Rottenburg am Neckar mit den
Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach**

**Punktuelle Änderung
Nr. 43**

**Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im Bereich
„Erweiterung Hauser Feld“
Gemeinde Neustetten - Ortsteil Remmingsheim**

Begründung

Stand: 16.08.2018

1 Planungsanlass und Planbereich

In der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Hauser Feld“ (Stand Vorentwurf: 11.07.2018) wird ausgeführt:

Die Gemeinde Neustetten möchte aufgrund mehrerer Anfragen zuzugswilligen und ortsansässigen Unternehmen weitere Gewerbeflächen in Remmingsheim anbieten. Durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen soll es zu einer Belebung der gewerblichen Struktur in Neustetten kommen, dies führt zu einer Steigerung von Arbeitsplätzen.

Das bestehende Gewerbegebiet „Hauser Feld“ im Ortsteil Remmingsheim wurde bereits 1998 rechtskräftig und soll nun erweitert werden, da der Gemeinde nur noch ein freies Gewerbebaugrundstück zur Verfügung steht. Auch für die 1,5 ha große Fläche im Süden des Gewerbegebietes, welche im Flächennutzungsplan als geplantes Gewerbegebiet ausgewiesen ist, haben ortsansässige Unternehmen bereits Bedarf bei der Gemeinde Neustetten angemeldet.

Die Fläche des Plangebiets im Gewann „Hauser Täle“ bietet eine optimale Größe für eine Erweiterung des Gewerbes. Durch die nahe Anbindung an die A81 Stuttgart – Singen bietet dieser Standort eine sehr gute Verbindung an den immer weiter wachsenden Großraum Stuttgart. Die in unmittelbarer Nähe befindende Bundesstraße B28a bietet zudem eine direkte verkehrliche Anbindung an die B28 und somit an das Mittelzentrum Herrenberg.

Ein Großteil der Fläche ist derzeit noch im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für Gewerbe ausgewiesen, weshalb im parallelen Verfahren eine punktuelle FNP-Änderung erforderlich wird. Für diese Änderung wurde seitens der Gemeinde bei der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar ein Antrag gestellt.

Mit der nun vorliegenden Planung kann die Erweiterung des Gewerbegebiets Hauser Feld und zukünftige Entwicklungen an diesem Standort angegangen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Hauser Feld“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach als sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, muss der FNP im Parallelverfahren geändert werden.

2 Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dieses Anpassungsgebot gilt auch bei Änderungen des Flächennutzungsplans.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013 ist der Änderungsbe-
reich von folgenden Festlegungen betroffen: Regionaler Grünzug und Gebiet für Bo-
denerhaltung (Vorbehaltsgebiete).

Das Plangebiet befindet sich in dem Bereich des festgesetzten Wasserschutzgebietes
„Bronnbachquelle“ (Zone III B).

3 Standortalternativen

Im Rahmen der Umweltprüfungen wurden auch alternative Planungsmöglichkeiten ge-
prüft.

Im Umweltbericht (Stand Vorentwurf: 11.07.2018) zum Bebauungsplan wird ausge-
führt:

*Der Standort bietet sich hier durch die Lage zwischen dem bestehenden Gewerbe und
der Kreisstraße am besten an.*

4 Inhalte der Planänderung

Inhalt der punktuellen Änderung Nr. 43 des Flächennutzungsplans ist die Umwandlung
einer landwirtschaftlichen Fläche in eine geplante Gewerbebaufläche. Der in der Plan-
zeichnung gekennzeichnete Änderungsbereich (schwarz umrandet) umfasst eine Flä-
che von ca. 2,42 ha.



Darstellung der FNP-Änderung Nr. 43

5 Flächenbilanz

Geplante Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans:

	Wirksamer FNP 2010	FNP-Änderung Nr. 35
Landwirtschaftliche Fläche - Bestand	ca. 2,42 ha	-
Gewerbliche Baufläche - Planung	-	ca. 2,42 ha
Summe	ca. 2,42 ha	ca. 2,42 ha

6 Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 43 erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Hauser Feld“. Es wird das Regelverfahren angewendet.

7 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Erweiterung Hauser Feld“ wurde von dem Büro Gfrörer, Empfingen, ein umfassender Umweltbericht erarbeitet; dieser ist dem Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 4 BauGB als separater Bestandteil der Begründung beigefügt.

Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird, dienen die Ergebnisse des o.g. Umweltberichts auch für die Begründung zur 43. Änderung des FNP.

In der städtebaulichen Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Erweiterung Hauser Feld“ (Stand Vorentwurf: 11.07.2018) wird ausgeführt:

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass für das Schutzgut Boden erhebliche Beeinträchtigung entsteht, welcher eine mittlere bis hohe Wertigkeit aufweist. Die Fläche kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Auch für die Schutzgüter Biotop, Grundwasser, Klima und Luft kann von erheblichen bis wenig erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen werden. Aus diesem Grund wird die Durchführung von im Umweltbericht genannten Maßnahmen erforderlich. In Bezug auf die sonstigen Schutzgüter, mit geringer Wertigkeit, sind von wenig bis nicht erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

Der Umweltbericht enthält in der allgemeinverständlichen Zusammenfassung u.a. folgende Aussagen:

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird auch die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes thematisiert.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Erweiterung Hauser Feld“ wird verwiesen.

Rottenburg am Neckar, den 16.08.2018

Isabelle Amann
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt