

Stadt Neckarsteinach



2. Änderung des
Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan
im Bereich
BP Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht
- Entwurf -

05.02.2026

INHALT

I. Begründung	3
1. Planungsanlass	3
2. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen, Wohnflächenbedarf	3
3. Räumlicher Geltungsbereich	4
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
5. Bisherige Darstellung, Bestandsbeschreibung	5
6. Geplante Darstellung	6
7. Immissionssituation	7
8. Funde und Bodendenkmäler, Denkmalschutz	7
9. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	8
10. Altablagerungen und Altstandorte	8
11. Biotopschutz / Artenschutz	8
12. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	8
13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes	9
II. Umweltbericht	10
1. Einleitung und Ziele des Bauleitplans	10
2. Bestandsaufnahme der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
3. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer	15
4. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	15
5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
7. Alternative Planungsmöglichkeiten	16
8. Kumulative Auswirkungen zusammen mit anderen Planungen	16
9. Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen ...	16
10. Überwachung/Monitoring	17
11. Zusammenfassung	18

I. BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP) ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“. Dieser soll Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden auf einer brachgefallenen Gewerbefläche westlich der Altstadt von Neckarsteinach schaffen. Da die Fläche im wirksamen FNP derzeit noch als gewerbliche Baufläche dargestellt wird, ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist eine Änderung des FNP/LP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Zusätzlich wird die Berichtigung des FNP/LP im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schönauer Tal“ durchgeführt (vgl. Kap. I 13), der im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und schon rechtskräftig wurde.

2. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen, Wohnflächenbedarf

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Durch die 2. Änderung des FNP/LP werden gegenüber dem wirksamen FNP/LP keine neuen Bauflächen dargestellt. Durch die Planung wird die Konversion einer brachliegenden Gewerbefläche zu einer Wohnbaufläche ermöglicht. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Zudem ist die Fläche im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt (vgl. Kap. I 4).

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen setzt voraus, dass in der Stadt Neckarsteinach ein Bedarf für zusätzlichen Wohnraum besteht. Anhand der Daten der Hessischen Gemeindestatistik zu ausgewählten Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft, kann eine positive Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Neckarsteinach in den letzten Jahren verzeichnet werden. Im Zeitraum von 2020 bis 2023 ist ein starker Bevölkerungszuwachs von 246 Einwohnern (Basis Zensus 2011) zu erkennen, dies entspricht ca. 6% der örtlichen Bevölkerung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Basis des Zensus 2022 die Bevölkerungszahl nach unten zu korrigieren ist: Am 31.12.2023 wurden auf Basis des Zensus 2011 noch 4.099 Einwohner angenommen, auf Basis des Zensus 2022 beträgt diese jedoch 3.884 EW. Seit 2011 ergibt sich dennoch auch unter Berücksichtigung der Zensus-Korrektur ein insgesamt positiver Trend in der Bevölkerungsentwicklung von ca. 3%.

Auch zukünftig kann von einer positiven Bevölkerungsentwicklung und einem anhaltenden Bedarf an Wohnraum in Neckarsteinach ausgegangen werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar sowie der Nähe und guten Anbindung zu Städten wie Heidelberg und Mannheim. Aufgrund der steigenden Zahl von 1- bis 2-Personenhaushalten, bedingt auch durch den demographischen Wandel und die zunehmende Alterung der Bevölkerung, besteht in Neckarsteinach v.a. auch ein Bedarf von entsprechend kleineren, barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen in möglichst zentraler, gut versorgter Lage mit Anschluss an den ÖPNV. Ein Erfordernis für die Schaffung neuer Wohnbauflächen wird daher als gegeben gesehen.

Vergleichbare alternative Konversionsflächen, die aufgrund der Vornutzung bereits durch Beeinträchtigungen, insbesondere der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Landschaftsbild geprägt sind, und sich gleichzeitig durch die zentrale Lage und gute Anbindung an den ÖPNV auszeichnen, sind in Neckarsteinach nicht vorhanden. Es sind zwar im FNP im Osten von

Neckarsteinach noch geplante Wohnbauflächen dargestellt, hierbei handelt es sich aber um Außenbereichsflächen, die einen hohen Anteil an geschützten Lebensräumen nach § 25 HENatG i.V.m. § 30 BNatSchG aufweisen. Auch nach dem aktuell in der Neuaufstellung befindlichen Regionalplan Südhessen ist die Entwicklung dieses im Osten des Stadtgebietes dargestellten „Vorranggebietes Siedlung, Planung“ auch erst nach Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale vorzusehen. Die Stadt Neckarsteinach hat sich daher zunächst für die Entwicklung einer innenstadtnahen Konversionsfläche entschieden, bevor Außenentwicklungen in Betracht gezogen werden. Dabei wurde in die Abwägung auch eingestellt, dass es sich hier um vorbelastete Flächen im Hinblick auf Lärmimmissionen handelt. Dieser Belang wurde zurückgestellt, da auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie auf Vorhabenebene passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden können.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen. Landwirtschaftliche Belange sind demnach nicht betroffen. Südlich des Änderungsbereiches stockt Wald. Es sind daher forstrechtliche Belange in Form der Baumfallzone betroffen, die auf Ebene des Bebauungsplans geprüft werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP/LP liegt nordwestlich der Altstadt von Neckarsteinach, zwischen der Steinach und der Bahntrasse Heidelberg-Eberbach bzw. der Schönauer Straße und umfasst die Flurstücke Nr. 160/6 (tlw.) und 160/7, Flur 1, Gmkg. Neckarsteinach. Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 1,29 ha. Der Änderungsbereich ist somit etwas größer als das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1.52, da auch die Teile des Flst. Nr. 160/6 einbezogen wurden, die für die Errichtung eines Radweges abgetrennt werden, und auch das Nachbargrundstück Flst. Nr. 160/7 mit geändert wird, da hier keine gewerblichen Nutzungen mehr stattfinden.

Der auf dem Planblatt dargestellte Bereich zur Berichtigung des FNP/LP ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Berichtigung erfolgt im Bereich der Flst. Nrn. 113/5 und 117/6 in der Flur 17 der Gmkg. Neckarsteinach.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) festgehalten. Der LEP wurde am 13.12.2000 genehmigt und ist zuletzt 2021 geändert worden.

Der LEP ordnet Neckarsteinach dem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen zu. Gemäß Ziel 3.1-4 hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung, das heißt, vor der Festlegung zusätzlicher Siedlungsflächen im Außenbereich sind vorrangig die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Dies gilt auch für die Eigenentwicklung. Ausnahmen sind zulässig, wenn eine weitere Innenentwicklung nicht möglich ist. Weiter sollen gem. Grundsatz 3.1-7 brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie- und Verkehrsflächen möglichst einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Grundlage zur regionalplanerischen Beurteilung bildet derzeit der Regionalplan Südhessen 2010 (genehmigt am 17.06.2011, bekannt gemacht 17.10.2011). Neckarsteinach gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar und damit zum Geltungsbereich des Staatsvertrages zwischen den Ländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz. Ein einheitlicher Regionalplan für diese Region wurde am 27.09.2013 bereits als Satzung beschlossen. In diesem werden aber die Aussagen des Regionalplans Südhessen berücksichtigt. Der Regionalplan Südhessen befindet sich derzeit in Neuaufstellung, war aber erst in der ersten Offenlage und ist noch nicht rechtskräftig.

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist der Stadt Neckarsteinach eine Funktion als Kleinzentrum im Ordnungsraum zu. Außerdem liegt Neckarsteinach an der Regionalachse Heidelberg-Eberbach. Der Änderungsbereich ist als Vorranggebiet Siedlung im Bestand dargestellt.

Hierzu wird weiter ausgeführt, dass die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden hat (Ziel 3.4.1-3).

Das Plangebiet wird im Kartenteil des Regionalplans als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ und zudem auf kleiner Fläche auch als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Zudem wird das Plangebiet geringfügig sowohl von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ als auch einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ überlagert. Genauere Aussagen sind hier maßstabsbedingt aber nicht möglich.

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB, es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Lediglich eine kleine westliche Teilfläche liegt im Außenbereich, eine landwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt. Der im Westen angrenzende Regionale Grünzug wird von dem Plangebiet nur leicht tangiert, sodass dessen Funktion nicht beeinträchtigt wird. Ebenso sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft nicht zu erwarten. Die Belange der Hochwasservorsorge wurden auf Ebene des Bebauungsplanes sowie auch im Rahmen der Vorhabenplanung gewürdigt.

Für Neckarsteinach sieht der Regionalplan Südhessen (gem. Z 3.4.1-9) für den Zeitraum von 2002 bis 2020 einen maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche von 6 ha vor. Bisher wurden für Siedlungsentwicklungen im Außenbereich lediglich ca. 0,3 ha durch den Bebauungsplan Nr. 1.44 „Im Grundwiesen“ und ca. 0,9 ha durch den Bebauungsplan „Schönauer Tal“ in Anspruch genommen. Die bereits ausgewiesene und die neu geplante Siedlungsfläche liegen damit deutlich unter der Grenze von 6 ha. Zudem liegt der Änderungsbereich ja auch überwiegend im planungsrechtlichen Innenbereich.

Hinsichtlich der Berücksichtigung der Dichtevorgaben gemäß Z 3.4.1-9 des Regionalplans wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“ verwiesen, da hierzu auf Ebene des FNP/LP normalerweise noch keine belastbaren Aussagen getroffen werden können.

5. Bisherige Darstellung, Bestandsbeschreibung

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP) der Stadt Neckarsteinach wird der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Südosten ist eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen „Elektrizität (Transformatorstation)“ symbolhaft dargestellt.

Im Osten des Änderungsbereichs ist zudem der Verlauf einer geplanten Hauptverkehrsstraße dargestellt, die ehemals als sog. „Absauger Schönau“ zur Entlastung der Altstadt von Neckarsteinach von Durchgangsverkehr der L 535 angedacht war. Seit Wirksamwerden des FNP im Jahr 2006 wurden jedoch keine weiterführenden Schritte unternommen, sodass die Planung als nicht mehr aktuell einzustufen ist.

Umgeben ist der Änderungsbereich im Norden und Nordwesten von einer Fläche für Bahnanlagen, im Osten von gemischten Bauflächen, im Süden von der Wasserfläche der Steinach. Außerdem ist südlich des Änderungsbereichs das Überschwemmungsgebiet der Steinach nachrichtlich übernommen.

Die Gebäude der ehemaligen Druckerei wurden bereits abgerissen, das Betriebsgelände liegt damit aktuell brach. Im Südosten des Änderungsbereichs befindet sich an der Kirchenstraße ein Bestandsgebäude, das zum Wohnen genutzt wird, nicht aber Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1.52 ist.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2006, Stand 1. Änderung) der Stadt Neckarsteinach (Änderungsbereich ist mit schwarz gestrichelter Linie gekennzeichnet)

6. Geplante Darstellung

Der Änderungsbereich soll zukünftig entsprechend der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“ bzw. der ausgeübten Nutzungen auf Flst. Nr. 160/7 als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes aus dem FNP 2006 wird beibehalten. Hinsichtlich der exakten Umgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Steinach wird auf den Bebauungsplan Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“ verwiesen.

Zudem wird der Verlauf des geplanten Radweges aufgenommen, der einen Lückenschluss zwischen dem bestehenden Radweg auf der ehemaligen Trasse der Nebenbahn im Steinachtal und der Innenstadt von Neckarsteinach darstellt. Für diesen Radweg wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 1.53 „Steinachtal-Radweg Lückenschluss“ aufgestellt.

Die Darstellung für die Transformatorstation entfällt. Auch die ehemals geplante Hauptverkehrsstraße wird nicht mehr dargestellt. Im Bundesverkehrswegeplan 2030 und auch schon in früheren Planständen ist die Ortsumfahrung der B 37 (Projektnr. B37-G10-HE) als weiterer Bedarf (WB) angegeben. Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP der Stadt Neckarsteinach im Jahr 2006 galt noch die Einstufung als weiterer Bedarf mit Planungsrecht (WB*). Da die positiven Auswirkungen dieser Ortsumfahrung für Neckarsteinach durch verbleibenden Durchgangsverkehr der L 535 (Schönauer Straße) gemindert worden wären, bestanden damals auf kommunaler Ebene auch für die L 535 Überlegungen, den Verkehr noch vor dem Stadtkern abzweigen zu lassen. Ein hoher Anteil des Verkehrs ins und aus dem Steinachtal heraus, fließt nämlich weiter in Richtung Neckargemünd ab. Dieser Verkehr würde auch bei einer Realisierung einer Ortsumfahrung der B 37 verbleiben. Für diesen sog. „Absauger Schönau“ wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP eine Tunnelführung zwischen Mittel- und Vorderburg favorisiert und der Trassenverlauf auch so dargestellt. Weiterführende Planungen zur Erlangung von Baurecht wurden seither aber nicht eingeleitet. Aus unterschiedlichen Gründen wird an dieser Planung nicht mehr festgehalten, v.a. da die Dringlichkeit für die Ortsumfahrung im Bundesverkehrswegeplan abgestuft wurde.

7. Immissionssituation

Das Gebiet liegt südlich der Schönauer Straße (Landesstraße 535) und der Neckartalbahn und ist von erheblichen Verkehrslärmeinwirkungen (Straßen- und Schienenverkehr) belastet. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1.52 erfolgte eine schalltechnische Untersuchung (Heine + Jud, Stuttgart, 31.01.2025) sowie ergänzende Stellungnahmen (Heine + Jud, 22.01.2026 und 04.02.2026) mit dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sowie die hilfsweise in der Abwägung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise deutlich überschritten werden. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten im Plangebiet zu gewährleisten.

8. Funde und Bodendenkmäler, Denkmalschutz

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Ortskern Neckarsteinach“. Einzeldenkmäler sind im Änderungsbereich keine vorhanden. Bezüglich der Belange des Denkmalschutzes gab es Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde bezüglich der Umnutzung des Areals. Es wird hier auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.52 verwiesen. Auf Vorhabenebene werden für bauliche Veränderungen in der Gesamtanlage in jedem Fall auch denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich.

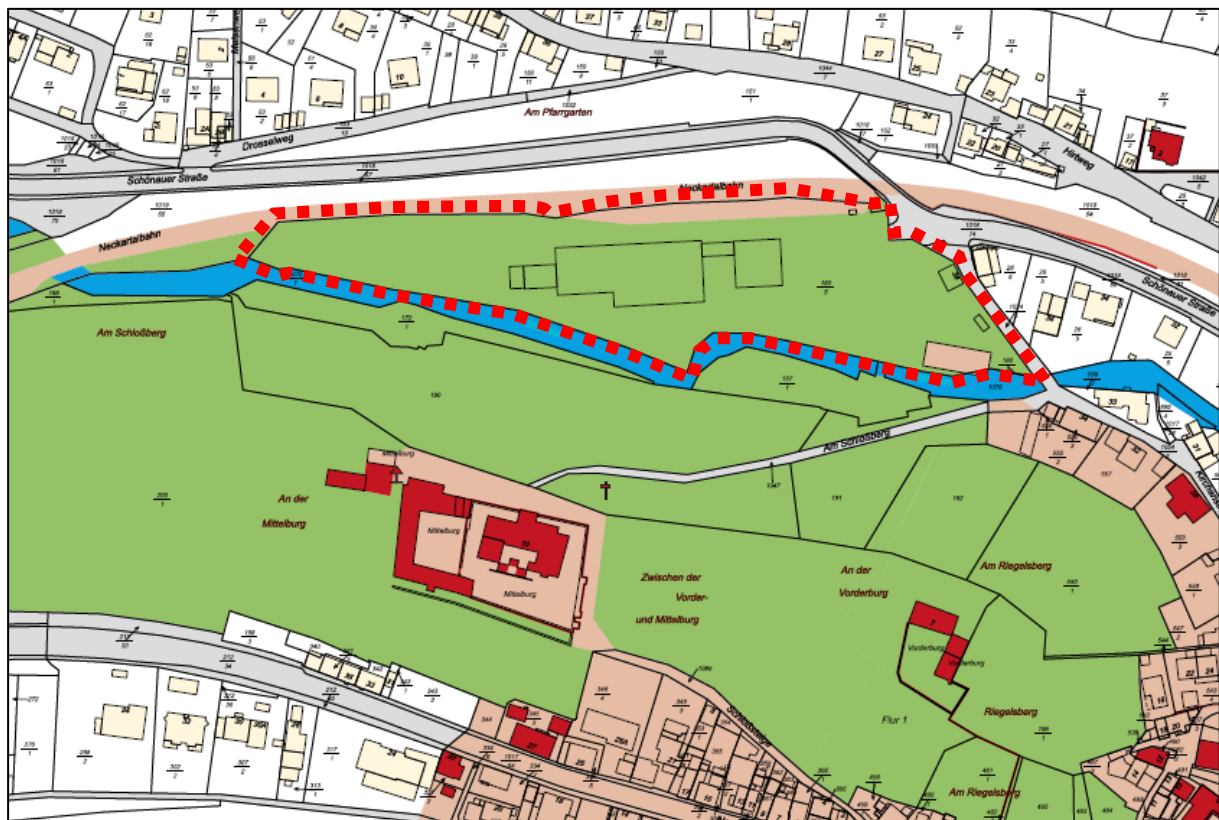


Abbildung 2: Lage des Änderungsbereiches der FNP-Änderung (mit rot gestrichelter Linie gekennzeichnet) innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Ortskern Neckarsteinach“ (Grundlage: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Stand: 20.04.2021)

Am Südrand des Änderungsbereiches liegen sowohl im östlichen wie im westlichen Bereich jeweils Teilbereiche von Bodendenkmälern. Es handelt sich hier um die Standorte früherer Mühlengebäude.

9. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Heilquellen- und Wasserschutzgebieten. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (ÜG) für die Steinach ragt zum Teil im Süden in den Änderungsbereich hinein. Teile des Änderungsbereiches im Südosten des Plangebiets liegen zudem innerhalb von „Hochwasserrisikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ im Sinne des § 78b WHG. Hier wurde das HQ₁₀₀ (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit, „100-jährliches Hochwasser“) und das HQ_{extrem} (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, extremes Hochwasser) nachträglich neu ermittelt. Für weitere Ausführungen wird hier auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.52 verwiesen.

10. Altablagerungen und Altstandorte

Der Änderungsbereich befindet sich auf dem ehemaligen Betriebsgelände einer Lederfabrik, die in die Branchenklasse 5 laut „Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (2008) und demgemäß mit einem sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt einzustufen ist. Die Lederverarbeitung wurde am Standort bereits Mitte der 1970er Jahre aufgegeben. Es folgte der Abriss der Gebäude mit Ausnahme des früheren Bürogebäudes auf dem heutigen Flst. Nr. 160/7 und die anschließende Neubebauung und Nutzung durch eine Druckerei.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte eine baugrundtechnische Untersuchung (TINTELOT CONSULT GMBH UND INGENIEURBÜRO ROTH & PARTNER GMBH, 23.12.2020) und eine orientierende Untersuchung der Bodenproben. Die Untersuchung weist belastete Auffüllungen mit Überschreitungen abfallrechtlicher Grenzwerte auf, die eine gesonderte Entsorgung erforderlich machen. Durch die geplante überwiegende Unterbauung des Areals mit einer Tiefgarage erfolgt im Zuge der Baumaßnahmen ein großflächiger Bodenaushub mit fachgerechter Verwertung bzw. Entsorgung. Für sensible Nutzungen, wie die Kinderspielfläche, bestehen laut Gutachten keine Gesundheitsrisiken. Für nähere Ausführungen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

11. Biotopschutz / Artenschutz

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegen keine geschützten Lebensräume nach § 25 HeNatG i.V.m. § 30 BNatSchG vor. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Steinach. Dort angrenzende Erlenbestände zählen teilweise zum Ufergehölzsaum (im Übergang zu Bacherlenwald). Soweit die Steinach hier eine naturnahe Gewässerstruktur aufweist, kann auch dieser schmale Streifen als geschützter Lebensraum i.S.v. § 30 BNatSchG angesprochen werden. Diese dürfen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG nicht zerstört oder anderweitig erheblich beeinträchtigt werden.

Auch die Auswirkungen auf geschützte Pflanzen- und Tierarten wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) auf Bebauungsplanebene ermittelt (GSP, 15.05.2025), auf die verwiesen wird. Bei der Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beschränkung der Rodungszeiten) und der Umsetzung vorlaufender Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Mauereidechse werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

12. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) (FFH-Gebiete) oder „Europäische Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie. Das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Odenwald bei Hirschhorn“ (DE 6519-304), sowie das Europäische Vogelschutzgebiet „Unteres Neckartal bei Hirschhorn“ (DE 6519-450) sind südlich der

Steinach situiert und damit unweit vom Änderungsbereich entfernt. Für beide Gebiete erfolgte in Hessen mit der NATURA 2000-VO (in Kraft seit 08.03.2008) die förmliche Schutzzerklärung. Diese Verordnung wurde ersetzt durch die „Verordnung über die NATURA 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt“ vom 20. Oktober 2016 in der auch die Erhaltungsziele ergänzt und aktualisiert wurden. Beide Gebiete liegen südlich der Steinach.

Nach § 34 BNatSchG sind Pläne oder Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Gebietes in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, einer Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen zu unterziehen. Diese Prüfung erfolgte im Rahmen einer FFH-Vorprüfung/-Prognose (GSP, 15.05.2025) für den zeitgleich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“ sowie im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan Nr. 1.53 „Steinachtal-Radweg Lückenschluss“ (GSP, 14.05.2025).

Dieses Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 6519-304 „Odenwald bei Hirschhorn“ und des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 6519-450 „Unteres Neckartal bei Hirschhorn“ durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Für vertiefte Informationen wird auf das Gutachten verwiesen.

13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Mit Bekanntmachung am 27.06.2019 trat der Bebauungsplan „Schönauer Tal“ in Kraft, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. 13a BauGB (alte Fassung) durchgeführt wurde und ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Nach damaligem Stand des BauGB war unter gewissen Voraussetzungen die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB möglich und somit auch das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nicht maßgebend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der FNP im Zuge der Berichtigung aber anzupassen, was bisher nicht erfolgt war. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar. Es erfolgt demnach keine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie keine Umweltprüfung hierzu. Eine Genehmigung ist nicht erforderlich. Aus Praktikabilitätsgründen wird diese Berichtigung im Zuge der 2. FNP-Änderung nachgeholt und mit auf dem Planblatt dargestellt, da somit wieder eine integrierte Fassung des FNP für diesen Bereich vorliegt.

Der Bebauungsplan „Schönauer Tal“ liegt nordwestlich der Altstadt von Neckarsteinach. Für das ca. 1,2 ha große Plangebiet stellt der wirksame FNP gemischte Bauflächen (Planung) und Grünflächen dar. Symbolhaft war auch der Standort eines neuen Feuerwehrhauses dargestellt, für das im damaligen FNP mehrere Standorte alternativ vorgesehen waren. Da 2010 ein neues Gebäude für ein Feuerwehrhaus am östlichen Ortsausgang von Neckarsteinach errichtet wurde, kann diese Darstellung zukünftig entfallen.

Nach Berichtigung stellt der FNP gemäß den Festsetzungen des BP „Schönauer Tal“ Wohnbauflächen sowie Grünflächen dar.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung und Ziele des Bauleitplans

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP) ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“, der das bestehende Baurecht anpassen soll. Das Vorhabenkonzept sieht die Errichtung von vier Wohngebäuden mit je vier Vollgeschossen und begrünten Flachdächern vor. Im Osten ist ein weiteres Gebäude mit drei Vollgeschossen und Satteldach vorgesehen. Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre, erfolgt eine Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

In der Flächennutzungsplanänderung wird anstatt der bisherigen Darstellung einer gewerblichen Baufläche und einer geplanten Hauptverkehrsstraße nun eine Wohnbaufläche dargestellt. Zusätzlich erfolgt linienhaft die Darstellung der Trasse eines geplanten Radweges.

Die vorliegende Fassung des Umweltberichtes bezieht sich auf den Entwurf der 2. Änderung des FNP/LP der Stadt Neckarsteinach.

2. Bestandsaufnahme der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP/LP liegt zum Großteil im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB wodurch die Bedeutung für das Schutzgut Fläche nur gering ist. Dieser ist im wirksamen FNP/LP schon als gewerbliche Baufläche dargestellt, liegt derzeit aber größtenteils brach und wird nicht genutzt.

Durch die Planung erfolgt eine Änderung des Gebietstyps von gewerblicher Baufläche zu einer Wohnbaufläche.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden aufgrund schon erfolgter Vornutzungen als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund im Änderungsbereich ist ursprünglich fluvialen Ursprungs aus kolluvialen Sedimenten im Übergang zu Auensedimenten. Typische Bodenarten sind Sande bis lehmige Sande. Allerdings wurde der Großteil der Böden im Änderungsbereich bereits durch frühere Nutzungen deutlich anthropogen verändert. Es finden sich bis über 3 m mächtige Auffüllungen aus Kies-Sand-Gemischen mit Beimengungen von mineralischen Fremdstoffen.

In der Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“ wurden erhöhte Benzo(a)pyren-Gehalte und erhöhte PAK-Gehalte festgestellt (Belastungsklasse Z2 und > Z2). Zudem wurden flächendeckend gering erhöhte Cadmium-Werte (Z2) und leicht erhöhte Arsen-Werte (Z1.1) festgestellt (TINTELOT CONSULT GMBH UND INGENIEURBÜRO ROTH & PARTNER GMBH, 23.12.2020).

Aufgrund der der ehemals gewerblichen Nutzungen und der angrenzenden Nutzungen sind die Bodenfunktionen bereits gestört bzw. zerstört und die Bedeutung des Schutzgutes gering.

Durch die geplante Änderung der Darstellung von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche ändert sich im Hinblick auf die spätere Versiegelung wenig, wobei nähere Regelungen und damit auch Bewertungen erst auf Ebene der Bebauungsplanung getroffen werden können. In gewerblichen Bauflächen kann die Überbauung und Versiegelung aber höher ausfallen als in Wohnbauflächen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als nicht erheblich nachteilig bewertet.

Schutzgut Wasser

Stillgewässer, festgesetzte Wasserschutz- oder Heilquellengebiete kommen im Änderungsbereich nicht vor. Das Plangebiet liegt nördlich der Steinach, ein Fließgewässer III. Ordnung, die im planungsrechtlichen Außenbereich über einen 10 m breiten Gewässerrandstreifen nach § 23 Abs. 1 HWG verfügt. Im östlichen Änderungsbereich beträgt dieser aufgrund der Abgrenzung des planungsrechtlichen Innenbereichs nach § 34 BauGB dagegen 5 m.

In gewerblichen Bauflächen ist mit Überbauung und Versiegelung zu rechnen, die die Grundwasserneubildung beeinträchtigen. Dies war in der Vergangenheit bereits gegeben, weswegen die Bedeutung für das Schutzgut Wasser gering war.

Im Südosten liegt allerdings ein Teil des Planbereichs innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes für die Steinach. Hochwassergefahrenflächen gehen aber über die festgesetzten Grenzen des Überschwemmungsgebietes hinaus, woraus sich eine hohe Bedeutung im Hinblick auf die Berücksichtigung des Hochwasserschutzes ergibt.

Aufgrund der Topographie und der wasserdurchlässigen Kiesschichten im Untergrund ist mit „schwebendem“ Grundwasserspiegel bzw. einer Schichtwasserführung in Höhe des Wasserstands der Steinach zu rechnen.

Da eine Versickerung aufgrund des nah anstehenden Grundwassers nicht möglich ist, wird anfallendes Niederschlagswasser gedrosselt der Steinach zugeleitet werden müssen. Dies wäre aber auch im Rahmen einer gewerblichen Nutzung erforderlich, weshalb durch die 2. Änderung keine Beeinträchtigungen im Vergleich zum Status quo zu erwarten sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich nachteilig bewertet.

Schutzgut Klima/Luft

Das Klima in Neckarsteinach kann als gemäßigt ozeanisch bezeichnet werden. Es ist gekennzeichnet durch mäßig warme Sommer und nicht allzu kalte Winter und ist relativ niederschlagsreich. Gerade das Neckartal ist aber wärmbegünstigt.

Der Änderungsbereich ist Teil einer Luftleit- und -sammelbahn, die teils erhebliche Kaltluftmassen mit sich führt und in der die Kalt- und Frischluft von Nordwesten in Richtung Südosten nach Neckarsteinach abfließt und dort zum klimatischen Ausgleich beitragen kann. Die angrenzenden Gehölzbereiche und Waldflächen tragen zur Frischluftentstehung bei.

Messungen zur Luftqualität liegen kleinräumig nicht vor. Aufgrund der guten Durchlüftung sind aber keine nennenswerten Luftbelastungen zu erwarten. Emissionen im Umfeld in Form von Staub und Gerüchen liegen nicht vor.

Aufgrund der schon bestehenden Darstellung als gewerbliche Baufläche im FNP/LP und der schon vorausgegangenen gewerblichen Nutzungen sind durch die Änderung kaum merkliche Effekte auf das Lokalklima zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden als nicht erheblich nachteilig bewertet.

Schutzgut Pflanzen

Eine Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen, Biotop- und Höhlenbäume sowie des Lebensraumpotenzials im Änderungsbereich erfolgte am 19.04.2023 und eine Aktualisierung am

12.05.2025. Dabei wurde auch geprüft, ob geschützte Lebensräume nach § 25 HeNatG i.V.m. § 30 BNatSchG oder geschützte, seltene oder gefährdete Pflanzenarten vorkommen.

Nach Aufgabe der früheren gewerblichen Nutzungen und dem Abriss der Gewerbegebäude ist der Großteil des Änderungsbereichs derzeit durch eine Brachfläche geprägt. Die verbleibenden Bereiche im Westen stellen eine Wiesenbrache mit angrenzenden Hecken- und Gehölzbeständen dar. Ein Teil des östlichen Änderungsbereiches ist gepflastert und wird als Zufahrt und Parkplatz genutzt. Dort steht auch noch ein früheres Bürogebäude, das seit 2023 als Wohngebäude genutzt wird.

Seltene oder gefährdete Pflanzenarten konnten im Geltungsbereich nicht festgestellt werden.

Funktionen zum Biotopverbund erfüllt speziell der Bereich entlang der Steinach.

Da der Änderungsbereich bereits in der Vergangenheit bebaut war und intensiv genutzt wurde, sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine größeren Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten, zumal nur eine Änderung von gewerblicher zu Wohnbaufläche erfolgt. Das Fließgewässer liegt außerhalb des Änderungsbereichs und wird daher nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen können als nicht erheblich nachteilig bewertet werden.

Schutzgut Tiere

Im Änderungsbereich erfolgten für den geplanten Radweg (vgl. BP Nr. 1.53 „Steinachtal-Radweg Lückenschluss“) innerhalb des Änderungsbereiches 2023 verschiedene Erfassungen zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Sowohl zum BP Nr. 1.53, als auch zum BP Nr. 1.52 wurden auch Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) erstellt.

Für **Fledermäuse** weist das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung als Jagdgebiet auf. Baumquartiere konnten während der Begehungen des Untersuchungsgebietes nicht festgestellt werden, da (noch) keine älteren Bäume mit Baumhöhlen oder anderen nutzbaren Strukturen vorhanden sind. Bei akustischen Erfassungen und Netzfängen konnten mind. fünf verschiedenen Fledermausarten jagend nachgewiesen werden (ARNOLD 2023).

Für **Vogelarten** stellt der Änderungsbereich sowohl Brut- als auch Jagd-/Nahrungshabitat dar. Im Rahmen der Brutvogelkartierung von Februar bis Juni 2023 konnten im Untersuchungsgebiet 44 Vogelarten nachgewiesen werden (Kartierung durch GRIMM 2023). Sicher brütend oder mit Brutverdacht konnten 38 Vogelarten festgestellt werden. Für weitere sechs Arten konnte lediglich eine Brutzeitfeststellung gemacht werden, waren Nahrungsgäste oder überflogen das Gebiet nur. Unter den Vogelarten, die entlang von Gewässern brüten, konnte direkt südlich des Änderungsbereichs ein Revierzentrum der Wasseramsel (*Cinclus cinclus*) festgestellt werden. Der Eisvogel (*Alcedo atthis*) konnte entlang der Steinach im Westen beobachtet werden. Unter den gehölz- und baumbrütenden Arten befinden sich überwiegend häufige Arten.

Für die Artengruppe der **Reptilien** liegen im Änderungsbereich v.a. durch die Böschungs- und Saumbereiche entlang der nördlichen Grenze hin zur Bahntrasse potenziell nutzbare Lebensraumstrukturen vor. Große Teile des Plangebietes waren aber durch die frühere gewerbliche Bebauung und damit einhergehende Versiegelung nicht nutzbar. Auch durch die im Anschluss durchgeführte Nutzung zur Baustelleneinrichtung und als Lagerfläche für Haufwerke gab es zumindest bis zum Winter 2023/24 hier kein größeres Potenzial. Gerade im Süden sind die Flächen entlang der Steinach auch durch den Gehölzbestand bzw. den Schlossberg verschattet. Bei Begehungen im Jahr 2023 konnten im Änderungsbereich keine Reptilien festgestellt werden, aber mehrere Individuen der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nördlich der Bahntrasse an einer Steinmauer an der Schönauer Straße. Bei einer aktuellen Begehung am 12.05.2025 wurden erstmals auch im Änderungsbereich drei Mauereidechsen in den Randbereichen im Nordosten und Osten festgestellt, die offensichtlich eingewandert waren. Aufgrund der Nutzungshistorie kann es sich hier nicht um ein langjährig etabliertes Vorkommen handeln.

Nach dem Gebäudeabriss im Jahr 2022 wurden im Änderungsbereich offene Bereiche geschaffen, die z.B. auch von der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) besiedelt wurden, die ansonsten im Bereich der Bahntrasse vorkommt.

Für weitere Artengruppen ist der Änderungsbereich nicht relevant.

Da der Änderungsbereich überwiegend anthropogen überprägt ist und aktuell nur von wenigen Tierarten genutzt wird, sind mögliche Auswirkungen beschränkt. Die Änderung der Darstellung im FNP/LP hin zu einer Wohnbaufläche hat auf das Schutzgut Tiere zunächst keine Auswirkungen. Durch die Neubebauung erfolgen auf Vorhabenebene aber Eingriffe. Hier konnte in den Artenschutzgutachten zu den Bebauungspläne Nr. 1. 52 und 1.53 gezeigt werden, dass über geeignete Vermeidungs- und vorlaufende Ersatzmaßnahmen die Auswirkungen aber vermieden bzw. kompensiert werden können.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere können als nicht erheblich nachteilig bewertet werden.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Wesentlicher Gegenstand der Betrachtung für das Schutzgut Biologische Vielfalt ist der Erhaltungszustand der Artenvielfalt. Dabei korreliert die Bewertung stark mit derer der Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Weiterer Bestandteil der Betrachtung stellt u.a. die vorgefundene Strukturdiversität dar. Auch Aspekte wie Vielfalt von Habitatstrukturen und der Biotopverbund (Isolation von Lebensräumen und Populationen, Zerschneidungseffekte, Biotopvernetzung, etc.) sind zu berücksichtigen.

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, sowie ihrer natürlichen Lebensräume, ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft gegeben.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere konnten keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, zumindest unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen. Dadurch können auch die Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt als nicht erheblich nachteilig bewertet werden.

Schutzgut Mensch

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie die Erholungseignung des Gebiets.

Planungsrelevante Lärmimmissionen treten durch Straßenverkehr (L 535) und durch die S-Bahn-Strecke bzw. Bahnlinie Heidelberg-Eberbach auf, die unmittelbar nördlich entlang des Änderungsbereichs verlaufen. Es wurde eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 1.52 erstellt (HEINE + JUD INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTAKUSTIK, 4014/t2 vom 31.01.2025), in der die für das Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen den Prognosezeitraum 2035 ermittelt und beurteilt wurden. Im Prognose-Nullfall, also ohne die zukünftigen Auswirkungen der Planung, kommt es durch die zu erwartenden Schallimmissionen im Jahr 2035 entlang der Schönauer Straße bereits zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegen bzw. auch der um 4 dB höher liegenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA).

Durch die Änderung der Darstellung im FNP/LP von gewerblichen Bauflächen zu Wohnbauflächen erhöht sich der Schutzanspruch im Änderungsbereich. Auf Ebene der Bebauungsplanung konnte gezeigt werden, dass durch die Schallschutzmaßnahmen beim Aufenthalt im Gebäude ein ausreichender Schutz gewährleistet werden kann, aber nicht für alle Außenwohnbereiche (insbesondere Grünflächen).

Umgekehrt entfallen durch die künftige Darstellung als Wohnbaufläche im FNP/LP auch mögliche Emissionen aus gewerblichen Nutzungen.

Im Rahmen der baugrundtechnischen Erkundung (TINTELNOT CONSULT GMBH UND INGENIEUR-BÜRO ROTH & PARTNER GMBH, 23.12.2020) konnten im Bestand erhöhte Bodenbelastungen festgestellt werden. Die alleinige Änderung der Plandarstellung im FNP/LP führt hier noch nicht zu einer Änderung der Auswirkungen, ist aber Anlass für Verbesserungen: Mit Ausnahme der geplanten Grünflächen, werden Bodenteile für die zukünftige Bebauung ausgehoben und relevante Auffüllungen entsorgt, so dass bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch keine nachteiligen Beeinträchtigungen verbleiben.

Weitere Emissionsquellen (Schadstoffe, Gerüche) im näheren Umfeld sind nicht bekannt. Auch Belastungen durch elektrische Felder sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Die schalltechnische Untersuchung verdeutlicht, dass auch bei der Ergreifung von Lärmschutzmaßnahmen die Lärmbelastungen aus dem Verkehrslärm für die im Gebiet zukünftig dort lebenden Menschen verbleiben. Die Planänderung ist aufgrund des geänderten Schutzanspruches daher erheblich nachteilig für das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Landschaft

Naturräumlich ist das Plangebiet der Teileinheit Odenwald-Neckartal (144.3) im Süden des Naturraums Sandsteinodenwald (144) zuzuordnen. Diese Teileinheit ist durch das Durchbruchstal des Neckars durch den Odenwald mit seiner Enge des Talgrundes und den fast überall bewaldeten hohen Sandsteinhängen geprägt. Neckarsteinach ist von einer reich strukturierten Kulturlandschaft geprägt.

Der Änderungsbereich selbst befindet sich nordwestlich der Altstadt von Neckarsteinach, nördlich des bewaldeten Hangs des Schlossberges mit Vorder-, Mittel- und Hinterburg. Das Plangebiet ist durch die früheren Nutzungen verändert worden, aber auch durch die angrenzende Bahnlinie und den Siedlungsraum anthropogen überprägt. Dennoch liegt das Plangebiet innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Ortskern Neckarsteinach“, die aus baulichen Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Grün-, Frei- und Wasserflächen besteht.

Durch die Änderung der FNP-Darstellungen ergeben sich auf das Schutzgut Landschaft allein noch keine nachteiligen Auswirkungen. Hier ist die jeweilige Umsetzung auf Bebauungsplan- bzw. Vorhabenebene relevant. Jegliche baulichen Veränderungen benötigen aber auf Vorhabenebene eine denkmalrechtliche Genehmigung, so dass nicht davon auszugehen ist, dass bei einer Änderung der Darstellung von gewerblicher Baufläche zu Wohnbaufläche erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

Die Auswirkungen der Planänderung auf das Schutzgut Landschaft werden als nicht erheblich nachteilig bewertet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Ortskern Neckarsteinach“, zu der auch das Vierburgeneck (Vorderburg, Mittelburg, Hinterburg, Burg Schadeck) zählt. Die Mittelburg liegt mit knapp 70 m Abstand in südlicher Richtung am nächsten zum Änderungsbereich. Bauliche Einzeldenkmäler im Plangebiet sind aber nicht vorhanden.

Südlich der Steinach sind zudem zwei Bodendenkmäler vorhanden, von denen Teilbereiche bzw. deren 30 m-Umkreis in den Änderungsbereich hineinragen. In diesem Bereich standen früher Mühlen an der Steinach, die 1932 abgebrochen wurden. Da zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des FNP/LP im Jahr 2006 im Stadtgebiet trotz der Stadthistorie keine expliziten Bodendenkmäler dokumentiert waren, erfolgten im FNP/LP bisher auch keine nachrichtlichen Übernahmen von Bodendenkmälern.

Zu den denkmalrechtlichen Belangen erfolgten Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde insbesondere auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es wird hier auf die Ausführungen zum Denkmalschutz in der Begründung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1.52 verwiesen. Nach Anpassungen der Planung konnte von der zuständigen Behörde auch eine denkmalrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden, die auf Vorhabenebene für bauliche Veränderungen in der Gesamtanlage in jedem Fall erforderlich wird. Daher werden hier keine erheblich nachteiligen Auswirkungen erwartet.

Zu den Sachgütern zählen die vorhandenen baulichen Anlagen, insbesondere das Wohngebäude im Südosten, und Infrastruktur-Einrichtungen (z.B. Transformatorenstation).

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind im Änderungsbereich auf Ebene des FNP/LP nicht erheblich nachteilig.

Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern können grundsätzlich verschiedene Wechselwirkungen bestehen. Insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden/Wasser bestehen allgemeine Wechselwirkungen.

Besonderheiten hinsichtlich der Wechselwirkungen im Änderungsbereich bestehen zwischen dem Schutzgut Wasser (Grundwasserhöhe, Überschwemmungen) und dem Schutzgut Boden sowie Pflanzen, da potenziell wasserbeeinflusste Wuchsorte vorhanden sind.

Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

3. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes kann noch keine abschließende Aussage über künftig anfallende Abfälle oder Abwässer getroffen werden.

Entstehende Abfälle können generell über die einschlägigen Hol- und Bringsysteme geordnet, entsorgt oder der Wiederverwertung zugeführt werden. Gefährliche Abfälle entstehen beim künftigen Betrieb keine.

Gleiches gilt für die Menge an anfallendem Abwasser. Die Entsorgung ist aber über das Kanalnetz und die Reinigung über die kommunale Kläranlage sichergestellt.

4. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien können auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht explizit getroffen werden. Es sind ohnehin die einschlägigen Vorgaben (z.B. GEG) auf Vorhabenebene einzuhalten.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung, bleibt die bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche bestehen. Das bestehende Baurecht über § 34 BauGB könnte nach wie vor ausgeübt werden.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind in Bezug auf die geplante Änderung der FNP-Darstellungen nicht notwendig bzw. auch nicht in dem Maße möglich. Gleichwohl sind auf Ebene der Bebauungspläne Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“ sowie Nr. 1.53 „Steinachtal-Radweg Lückenschluss“ die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzarbeiten und zu prüfen, ob Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig sind und der europäische und nationale Artenschutz betroffen ist und dementsprechend Maßnahmen ergriffen werden müssen. Hierzu wird auf die Umweltberichte zu den Bebauungsplänen verwiesen.

7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der Planung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche, die zum Großteil im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt. Der westliche Teilbereich Änderungsgebietes liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Wesentlicher Grund für die nun gewählte Planungsalternative war die günstige Lage im Innenbereich und zu relevanten sozialen Einrichtungen (z.B. Kindergarten) oder dem S-Bahn-Haltepunkt in Neckarsteinach. Das Areal ist bereits anthropogen überprägt. Eine Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen liegt nicht vor. Standortalternativen mit geringeren Eingriffen sind im Hinblick auf die Schutzgüter nicht vorhanden.

Eine Fortführung der gewerblichen Nutzungen und damit eine Beibehaltung der Darstellung als gewerbliche Baufläche im FNP/LP scheidet aus, da sich keine Folgenutzungen gefunden haben.

8. Kumulative Auswirkungen zusammen mit anderen Planungen

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht isoliert, sondern in Zusammenhang mit weiteren Planungen im Umfeld, die zu kumulativen Auswirkungen führen können, zu betrachten. Nicht auszuschließen ist, dass sich Auswirkungen der einzelnen Plangebiete gegenseitig beeinflussen. Die Wirkungen können sich dabei auch steigern bzw. verstärken.

Weitere Änderungen des Flächennutzungsplanes wurden in Neckarsteinach zuletzt nur mit der 1. Änderung des FNP/LP im Jahr 2020 durchgeführt. In diesem Rahmen erfolgte die Änderung der Darstellung auf weniger als 0,4 ha Fläche von einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ zu einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ erfolgte.

Eine Verstärkung der Abflussbarriere für Kalt- und Frischluft in der Luftleitbahn des Steinachtals wird nicht gesehen. Die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“ erhöht die Barrierewirkung zwar, allerdings ist der Kaltluftstau hier durch das schmale Kerbtal der Steinach ohnehin bereits mehrere Meter hoch. Eine relevante Verstärkung durch die FNP-Änderung ist nicht gegeben.

Für die weiteren Schutzgüter werden keine kumulativen Auswirkungen gesehen.

9. Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen

Ein besonderes Unfallrisiko bei den im Änderungsbereich vorgesehenen Darstellungen besteht nicht. Es besteht auch kein Unfallrisiko „auf“ den Änderungsbereich, z.B. durch benachbarte Gewerbebetriebe. Das Plangebiet liegt derzeit nicht im potentiellen Einwirkungsbereich eines Betriebes nach der Störfall-Verordnung (Abstandsgebot nach Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie). Belange der Störfallvorsorge sind für das Vorhaben somit nicht relevant.

Der Änderungsbereich liegt im Südosten innerhalb von überschwemmungsgefährdeten Flächen der Steinach, dies wird auf Vorhabenebene näher betrachtet. Georisiken sind für das Plangebiet aber keine bekannt.

10. Überwachung/Monitoring

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Da durch die Flächennutzungsplanänderung noch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen ausgelöst werden, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der Bebauungspläne ist die Erforderlichkeit von Monitoringmaßnahmen zu prüfen.

11. Zusammenfassung

Anlass für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“, der zukünftig eine Wohnbaufläche festsetzt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP/LP ist im wirksamen FNP/LP noch als gewerbliche Baufläche mit Trafostation sowie einer geplanten Hauptverkehrsstraße dargestellt. Entsprechend wird die Darstellung im FNP/LP in Wohnbaufläche geändert.

Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter hinsichtlich der Bedeutung der Bestandssituation bzw. des wirksamen FNP/LP sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Verwirklichung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes untersucht. Dabei konnte auch auf detaillierte Betrachtungen auf Ebene der Bebauungsplanung zurückgegriffen werden.

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Umweltbelange/ Schutzgut	Bedeutung des Planungs- gebietes für das Schutzgut	Auswirkungen der Planung
Fläche	gering	nicht erheblich nachteilig
Boden	gering	nicht erheblich nachteilig
Wasser	mittel	nicht erheblich nachteilig
Klima/Luft	gering	nicht erheblich nachteilig
Pflanzen	gering	nicht erheblich nachteilig
Tiere	gering	nicht erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	gering	nicht erheblich nachteilig
Mensch	gering	erheblich nachteilig
Landschaft	gering / hoch	nicht erheblich nachteilig
Kultur- und Sachgüter	mittel	nicht erheblich nachteilig
Wechselwirkungen	mittel	nicht erheblich nachteilig

Aufgrund der schon bestehenden Darstellung einer Baufläche im FNP/LP und der bloßen Änderung der Art der baulichen Nutzung von gewerblicher Baufläche zu Wohnbauflächen sind die Schutzgüter i.d.R. nicht erheblich nachteilig betroffen. Lediglich beim Schutzgut Mensch und seine Gesundheit ergibt sich durch die Änderung eine Erhöhung des Schutzanspruches, die sich hier im Hinblick auf die einwirkenden Lärmimmissionen nachteilig auswirkt.

Von der Planung sind keine geschützten Lebensräume nach § 25 HENatG i.V.m. § 30 BNatSchG betroffen. Andere Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht werden nicht beeinträchtigt.

Durch die Planung sind auch keine Auswirkungen auf Gebiete des Netzes NATURA 2000 – insbesondere auf das FFH-Gebiet DE 6519-304 „Odenwald bei Hirschhorn“ und das Vogelschutzgebiet DE 6519-450 „Unteres Neckartal bei Hirschhorn“, welche auf der anderen Uferseite des südlich vom Planungsgebiet gelegenen Baches Steinach liegen – zu erwarten“.

Bei der Planung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche, die zum Großteil im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt. Mögliche Standortalternativen mit geringeren Eingriffen sind im Hinblick auf die Schutzgüter nicht vorhanden.