



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN „BRETTACH/JAGST 2008, 3. ÄNDERUNG“

GESAMTES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDSGEBIET

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	6
TABELLENVERZEICHNIS	6
VORBEMERKUNGEN	8
BEGRÜNDUNG	10
1. Allgemein	10
1.1 Erfordernis und Ziel des Flächennutzungsplanes	10
1.2 Geltungsbereich und Flächenbedarf	12
KIRCHBERG/JAGST	12
ROT AM SEE	13
WALLHAUSEN	14
1.3 Plangrundlagen	15
2. Planungsrechtliche Vorgaben	16
2.1 Raumordnung	16
2.1.1 Regionalplan	16
2.1.2 Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf	17
2.1.3 Bedarf an gewerblichen Flächen	19
2.2 Kommunale Planungsebene	20
2.2.1 Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Windenergie Brettach/Jagst“	20
2.2.2 Landschaftsplanung	20
3. Verkehr	20
4. Technische Infrastruktur	20
5. Flächen für Land- und Forstwirtschaft	21
6. Flächen für Gemeinbedarf	21
7. Grünflächen	21
8. Besondere Flächenbindungen	21
UMWELTBERICHT	22
KIRCHBERG/JAGST	22
1. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes	22
1.1 Bauflächenbedarfsnachweis	22
1.1.1 Neuausweisungen	22
1.1.2 Nachrichtliche Übernahmen	22
1.1.3 Berichtigungen	22
1.1.4 Herausnahmen	22
1.1.5 Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Fläche	23
1.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich	23
1.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2035	24
1.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten	24
1.4 Standortalternativen	25
1.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan	25
2. Planerische Vorgaben	25
2.1 Regionalplanung	25
2.2 Bauleitplanung	25
ROT AM SEE	26
3. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes	26

3.1	Bauflächenbedarfsnachweis	26
3.1.1	Neuausweisungen	26
3.1.2	Nachrichtliche Übernahmen	26
3.1.3	Berichtigungen	26
3.1.4	Herausnahmen	27
3.1.5	Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen	27
3.1.6	Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich	27
3.2	Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2035	28
3.3	Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten	29
3.4	Standortalternativen	29
3.5	Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan	29
4.	Planerische Vorgaben	30
4.1	Regionalplanung	30
4.2	Bauleitplanung	30
A	„Gewerbegebiet Brettach, Erweiterung“ in Brettenfeld	31
A.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	31
A.2	Planerische Vorgaben	31
A.2.1	Regionalplanung Regionalplan	31
A.2.2	Landschaftsplan	32
A.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	35
A.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	35
A.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	35
A.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	37
A.4.3	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	37
A.4.4	Vorschläge für Maßnahmen	37
A.5	Planungsvarianten	37
A.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	37
A.5.2	Prognose für weitere Alternativen	37
A.6	Fachgutachten	38
A.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	38
B	„Sondergebiet Regenerative Energien Buch“ in Buch	39
B.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	39
B.2	Planerische Vorgaben	39
B.2.1	Regionalplanung Regionalplan	39
B.2.2	Landschaftsplan	39
B.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	42
B.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	42
B.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	42
B.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	44
B.4.3	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	44
B.4.4	Vorschläge für Maßnahmen	44
B.5	Planungsvarianten	44
B.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	44
B.5.2	Prognose für weitere Alternativen	44
B.6	Fachgutachten	45
B.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	45
C	„Reubacher Straße, Erweiterung Süd“ in Brettheim	46
C.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	46
C.2	Planerische Vorgaben	46
C.2.1	Regionalplanung	46

Regionalplan	46
C.2.2 Landschaftsplan	46
C.3 Schutzvorschriften und Restriktionen	49
C.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen	49
C.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	49
C.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen	50
C.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	51
C.4.4 Vorschläge für Maßnahmen	51
C.5 Planungsvarianten	51
C.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung	51
C.5.2 Prognose für weitere Alternativen	51
C.6 Fachgutachten	52
C.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	52
D „Dörrbuck III“ in Reubach	53
D.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung	53
D.2 Planerische Vorgaben	53
D.2.1 Regionalplanung	53
Regionalplan	53
D.2.2 Landschaftsplan	53
D.3 Schutzvorschriften und Restriktionen	56
D.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen	56
D.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	56
D.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen	57
D.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	57
D.4.4 Vorschläge für Maßnahmen	58
D.5 Planungsvarianten	58
D.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung	58
D.5.2 Prognose für weitere Alternativen	58
D.6 Fachgutachten	58
D.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	58
WALLHAUSEN	59
5. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes	59
5.1 Bauflächenbedarfsnachweis	59
5.1.1 Neuausweisungen	59
5.1.2 Nachrichtliche Übernahmen	60
5.1.3 Berichtigungen	60
5.1.4 Herausnahmen	60
5.1.5 Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen	61
5.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich	61
5.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2035	62
5.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten	62
5.4 Standortalternative	63
5.5 Ausgleichmaßnahmen im Flächennutzungsplan	64
6. Planerische Vorgaben	64
6.1 Regionalplanung	64
Regionalplan	64
6.2 Landschaftsplan	64
E „Hochholz II“ in Wallhausen	65
E.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung	65
E.2 Planerische Vorgaben	65
E.2.1 Regionalplanung	65
Regionalplan	65

E.2.2 Landschaftsplan	66
E.3 Schutzvorschriften und Restriktionen	69
E.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen	69
E.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	69
E.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen	70
E.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	71
E.4.4 Vorschläge für Maßnahmen	71
E.5 Planungsvarianten	71
E.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung	71
E.5.2 Prognose für weitere Alternativen	71
E.6 Fachgutachten	71
E.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	72
F „Zukunftspark Wallhausen“ in Wallhausen	73
F.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung	73
F.2 Planerische Vorgaben	74
F.2.1 Regionalplanung Regionalplan	74
F.2.2 Landschaftsplan	75
F.3 Schutzvorschriften und Restriktionen	78
F.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen	79
F.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	79
F.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen	80
F.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	80
F.4.4 Vorschläge für Maßnahmen	80
F.5 Planungsvarianten	81
F.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung	81
F.5.2 Prognose für weitere Alternativen	81
F.6 Fachgutachten	81
F.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	82
G „Gewerbegebiet Heidäcker“ in Wallhausen	83
G.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung	83
G.2 Planerische Vorgaben	83
G.2.1 Regionalplanung Regionalplan	83
G.2.2 Landschaftsplan	83
G.3 Schutzvorschriften und Restriktionen	86
G.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen	86
G.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	86
G.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen	87
G.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	88
G.4.4 Vorschläge für Maßnahmen	88
G.5 Planungsvarianten	88
G.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung	88
G.5.2 Prognose für weitere Alternativen	88
G.6 Fachgutachten	88
G.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	89
VERFAHRENSVERMERKE	90
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	91

ANHANG

- Ausschnitt „Gewerbegebiet Brettach, Erweiterung“ aus Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000
 Ausschnitt „Sondergebiet Regenerative Energien Buch“ aus Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000
 Ausschnitt „Reubacher Straße, Erweiterung Süd“ aus Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000
 Ausschnitt „Dörrbuck III“ aus Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000
 Ausschnitt „Hochholz II“ aus Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000
 Ausschnitt „Zukunftspark Wallhausen“ aus Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000
 Ausschnitt „Gewerbegebiet Heidäcker“ aus Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: FNP "Brettach/Jagst 2008, 3. Änderung", Ausschnitt Rot am See, 1:10.000	33
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Rot am See, 1:20.000	34
Bild 3: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", Ausschnitt „Maßnahmenkonzept“, 1:10.000	34
Bild 4: FNP "Brettach/Jagst 2008, 3. Änderung", Ausschnitt Rot am See, 1:10.000	40
Bild 5: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Rot am See, 1:20.000	41
Bild 6: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", Ausschnitt „Maßnahmenkonzept“, 1:10.000	41
Bild 7: FNP "Brettach/Jagst 2008, 3. Änderung", Ausschnitt Rot am See, 1:10.000	47
Bild 8: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Rot am See, 1:20.000	48
Bild 9: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", Ausschnitt „Maßnahmenkonzept“, 1:10.000	48
Bild 10: FNP "Brettach/Jagst 2008, 3. Änderung", Ausschnitt Rot am See, 1:10.000	54
Bild 11: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Rot am See, 1:20.000	55
Bild 12: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", Ausschnitt „Maßnahmenkonzept“, 1:10.000	55
Bild 13: FNP "Brettach/Jagst 2008, 3. Änderung", Ausschnitt Wallhausen, 1:10.000	67
Bild 14: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Wallhausen, 1:20.000	68
Bild 15: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", Ausschnitt „Maßnahmenkonzept“, 1:10.000	68
Bild 16: FNP "Brettach/Jagst 2008, 3. Änderung", Ausschnitt Wallhausen, 1:10.000	76
Bild 17: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Wallhausen, 1:20.000	77
Bild 18: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", Ausschnitt „Maßnahmenkonzept“, 1:10.000	77
Bild 19: FNP "Brettach/Jagst 2008, 3. Änderung", Ausschnitt Wallhausen, 1:10.000	84
Bild 20: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Wallhausen, 1:20.000	85
Bild 21: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", Ausschnitt „Maßnahmenkonzept“, 1:10.000	85

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Neuaufnahmen (Rot am See)	13
Tabelle 2: Neuaufnahmen (Wallhausen)	14
Tabelle 3: Plangrundlagen	15
Tabelle 4: Berichtigungen (Kirchberg/Jagst)	22
Tabelle 5: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Fläche (Kirchberg/Jagst)	23
Tabelle 6: Verfügbare Flächen (Kirchberg/Jagst)	23
Tabelle 7: Abgleich Flächenbedarf (Kirchberg/Jagst)	24
Tabelle 8: Neuaufnahmen (Rot am See)	26
Tabelle 9: Nachrichtliche Übernahmen (Rot am See)	26
Tabelle 10: Berichtigungen (Rot am See)	27
Tabelle 11: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Rot am See)	27
Tabelle 12: Verfügbare Flächen (Rot am See)	28
Tabelle 13: Abgleich Flächenbedarf (Rot am See)	28
Tabelle 14: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche A, Rot am See)	35
Tabelle 15: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche A, Rot am See)	36
Tabelle 16: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche B, Rot am See)	42
Tabelle 17: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche B, Rot am See)	43

Tabelle 18: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche C, Rot am See)	49
Tabelle 19: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche C, Rot am See)	50
Tabelle 20: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche D, Rot am See)	56
Tabelle 21: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche D, Rot am See)	57
Tabelle 22: Nachrichtliche Übernahmen (Wallhausen)	60
Tabelle 23: Berichtigungen (Wallhausen)	60
Tabelle 24: Herausgenommene Baufläche (Wallhausen)	60
Tabelle 25: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Wallhausen)	61
Tabelle 26: Verfügbare Flächen (Wallhausen)	62
Tabelle 27: Abgleich Flächenbedarf (Wallhausen)	62
Tabelle 28: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche E, Wallhausen)	69
Tabelle 29: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche E, Wallhausen)	70
Tabelle 30: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche F, Wallhausen)	78
Tabelle 31: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche F, Wallhausen)	80
Tabelle 32: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche G, Wallhausen)	86
Tabelle 33: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche G, Wallhausen)	87

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Umweltbericht zu neuen Flächenausweisungen

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (**BRPH**) vom 19.08.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.07.2007
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 31.08.1995

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes sind:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Feststellungsbeschluss
- Genehmigung (§ 6 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

Für Flächennutzungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden. In den Umweltbericht gehen auch die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 und die umweltrelevanten Erkenntnisse von Fachgutachten mit ein. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden anhand folgender Schutzgüter untersucht:

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG wurde nicht erstellt. Eingriffsintensität und Ausgleichsvorschläge werden im Umweltbericht dargelegt.

BEGRÜNDUNG

1. Allgemein

1.1 Erfordernis und Ziel des Flächennutzungsplanes

Die **ursprüngliche Fassung** des Flächennutzungsplanes „Brettach/Jagst“ erlangte 1989 seine Rechtswirksamkeit. Jedoch wurde bereits 1990 die **1. Änderung** durch den Gemeindeverwaltungsverband beschlossen und 1994 durch das Landratsamt genehmigt, da die ursprünglich langfristig angelegte Bauflächenkonzeption durch die damaligen Entwicklungen überholt wurde. Die **2. Änderung** beinhaltete die Ausweisung weiterer neuer Bauflächen und erlangte 2001 ihre Rechtswirksamkeit. Bei der 2003 rechtswirksam gewordenen **3. Änderung** handelte es sich um eine Teilfortschreibung. Dabei wurden ausschließlich in Kirchberg/Jagst gewerbliche Bauflächen sowie Wohnbauflächen ausgewiesen. Außerdem wurde ein Standort für Windkraftanlagen festgesetzt. Die ursprünglich geplante Gesamtfortschreibung der **4. Änderung** wurde aufgrund der parallelen Erarbeitung eines Landschaftsplanes verschoben. So erlangte diese Änderung als Teilfortschreibung am 30.01.2004 ihre Rechtswirksamkeit. Dabei wurden mit Ausnahme eines Sondergebietes für Windkraftanlagen in Wallhausen keine weiteren Flächen neu ausgewiesen.

2008 hat man sich für eine **Gesamtfortschreibung „Brettach/Jagst 2008“** entschieden. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte im Dezember 2008. Am 09.04.2010 erlangte die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ihre Rechtswirksamkeit. Neben der Neuausweisung und Aktualisierung von Bauflächen erfolgte eine komplette digitale Überarbeitung des Planes. Als Grundlage dient nicht mehr die Topographische Karte, sondern die amtliche Liegenschaftskarte (ALK). Damit verbunden war eine Anpassung von bestehenden Bauflächen an die flurstücksgenaue Darstellung.

Im September 2010 beschloss der Gemeindeverwaltungsverband „Brettach/Jagst“ den Flächennutzungsplan **„Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung“** aufzustellen. Die Änderung wurde mit Bekanntmachung am 30.11.2018 rechtswirksam. Gegenstand dieses Änderungsverfahrens war die Aufnahme einer Sonderbaufläche für eine Bibelschule, einer Sonderbaufläche für eine Biogasanlage, einer Gemeinbedarfsfläche für ein Feuerwehrmagazin sowie einer gemischten Baufläche jeweils alle in Kirchberg/Jagst. In Wallhausen wurden eine Erweiterung einer kleinen Wohnbaufläche sowie eine gewerbliche Baufläche für einen Getränkemarkt aufgenommen. Für Rot am See erfolgten keine Neuausweisungen.

Zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes **„Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung“** wurden neue Bauflächen ausgewiesen. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde am 01.12.2016 beschlossen. Der frühzeitigen Beteiligung vom 02.11. bis 02.12.2020 folgte der Auslegungsbeschluss am 30.11.2023. Die Öffentliche Auslegung fand über den Jahreswechsel vom 18.12.2023 bis 26.01.2024 statt. Eine ergänzende Öffentliche Auslegung zur Freiflächenphotovoltaikanlage Spitalfeld erfolgte zeitnah vom 26.02. bis 27.03.2024. Als Flächen wurden zum Feststellungsbeschluss am 05.12.2024 das *„Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ (Kirchberg/Jagst)*, der *„Gartenbaubetrieb Hornberg“ (Kirchberg/Jagst)*, die *Wohnbauflächen „Oberloh I“ (Kirchberg/Jagst)*, *„Taubenrot VI“ (Rot am See)* sowie *„Zehentwiesen“ (Wallhausen)* sowie die Sonderbauflächen *„Sondergebiet Ressourcenpark Hertershofen“ (Rot am See)* und *„Freiflächenphotovoltaikanlage Spitalfeld“ (Rot am See)* neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Zuge dieser Überarbeitung erfuhr der Flächennutzungsplan, neben den üblichen Planberichtigungen, auch eine graphisch neue Plandarstellung mit der Projektion im UTM-Koordinatensystem.

Die vorliegende Planung zum Flächennutzungsplan „**Brettach/Jagst 2008, 3. Änderung**“ ist erforderlich, um neue Bauflächen auszuweisen. Die Aufstellung wurde am 05.12.2024 gefasst. Aufgrund der Erfordernis zwischenzeitlich neue Flächen in das Verfahren mit aufzunehmen, erfolgt mit Beschluss am 28.04.2026 die erneute Aufstellung. Gegenstand dieser Planung sind demnach folgende Neuaufnahmen:

- gewerbliche Baufläche „Gewerbegebiet Brettach, Erweiterung“ (Rot am See)
- Sonderbaufläche „Sondergebiet Regenerative Energien Buch“ (Rot am See)
- gewerbliche Baufläche „Reubacher Straße, Erweiterung Süd“ (Rot am See)
- Wohnbaufläche „Dörrbuck III“ (Rot am See)
- Wohnbaufläche „Hochholz II“ (Wallhausen“)
- gewerbliche Baufläche „Zukunftspark Wallhausen“ (Wallhausen)
- gewerbliche Baufläche „Gewerbegebiet Heidäcker“ (Wallhausen)

1.2 Geltungsbereich und Flächenbedarf

KIRCHBERG/JAGST

Im vorliegenden Änderungsverfahren erfolgen **keine Neuaufnahmen** von Bauflächen für die Stadt in den Flächennutzungsplan.

Im vorliegenden Änderungsverfahren erfolgen **keine nachrichtlichen Übernahmen** von inzwischen in Kraft getretenen Bebauungsplänen oder Satzungen der Stadt in den Flächennutzungsplan.

Aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §§ 13 oder 13a BauGB erfolgt eine **Berichtigung** für folgende Flächen:

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen, 5. Änderung“ in Kleinallmerspenn
ca. 20,5 ha Gewerbegebiet
in Kraft getreten am 22.11.2024
Änderung der Festsetzungen im § 13-Verfahren
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bildungshaus“ in Weckelweiler
ca. 0,2 ha Sondergebiet
in Kraft getreten am 11.07.2025
Änderung zur Nachverdichtung im § 13a-Verfahren

Es erfolgen keine **Herausnahmen**.

ROT AM SEE

Folgende Flächen werden in Rot am See **neu ausgewiesen** (schraffierte Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
A	„Gewerbegebiet Brettach, Erweiterung“ in Brettenfeld	ca. 5,6 ha	(vorhabenbezogene) gewerbliche Baufläche
B	„Sondergebiet Regenerative Energien Buch“ in Buch	ca. 0,2 ha	Sonderbaufläche für Anlagen mit Nutzung erneuerbarer Energie
C	„Reubacher Straße, Erweiterung Süd“ in Brettheim	ca. 0,8 ha	(vorhabenbezogene) gewerbliche Baufläche
D	„Dörrbuck III“ in Reubach	ca. 0,5 ha	Wohnbaufläche

Tabelle 1: Neuaufnahmen (Rot am See)

Nachrichtlich werden folgende inzwischen in Kraft getretene Bebauungspläne oder Satzungen der Gemeinde in den Flächennutzungsplan mit einer anderen Darstellung (vollflächig) gekennzeichnet:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Ressourcenpark Hertershofen“ in Hertershofen
ca. 4,2 ha Sondergebiet für Ressourcenpark am Steinbruch Gammesfeld
in Kraft getreten am 04.07.2025

Aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §§ 13 oder 13a BauGB erfolgt eine **Berichtigung** für folgende Flächen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brettach, 1. Änderung“ in Brettenfeld
ca. 0,4 ha Sondergebiet für Solarparkplatz
in Kraft getreten am 07.03.2025
Änderung für einen Solarparkplatz im § 13a-Verfahren
- Bebauungsplan „In der Saat II, 3. Änderung“ in Brettheim
ca. 0,5 ha Allgemeines Wohngebiet
in Kraft getreten am 20.09.2024
Änderung der Festsetzungen im § 13-Verfahren
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ärztelhaus Rot am See“ in Rot am See
ca. 0,2 ha Mischgebiet
in Kraft getreten 24.01.2025
Änderung für ein Ärztelhaus im § 13a-Verfahren

Es erfolgen keine **Herausnahmen**.

WALLHAUSEN

Folgende Flächen werden in Wallhausen **neu ausgewiesen** (schraffierte Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
E	„Hochholz II“ in Wallhausen	ca. 3,7 ha	Wohnbaufläche
F	„Zukunftspark Wallhausen“ in Wallhausen	(ca. 15,4 ha, ca. 6,5 ha)	vorhabenbezogene, gewerbliche Baufläche sowie geplante Grünfläche
G	„Gewerbegebiet Heidäcker“ in Wallhausen	(ca. 0,6 ha)	vorhabenbezogene gewerbliche Baufläche

Tabelle 2: Neuaufnahmen (Wallhausen)

Nachrichtlich werden folgende inzwischen in Kraft getretene Bebauungspläne oder Satzungen der Gemeinde in den Flächennutzungsplan mit einer anderen Darstellung (vollflächig) gekennzeichnet:

- Bebauungsplan „Zehentwiesen“ in Hengstfeld
ca. 0,7 ha Allgemeines Wohngebiet
in Kraft getreten am 18.07.2025
- Ergänzungssatzung „Gartenäcker, Erweiterung“ in Wallhausen
ca. 0,6 ha, davon ca. 0,2 ha Ergänzungsfläche gem. Sondergebiet
in Kraft getreten am 29.08.2025

Aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB erfolgt eine **Berichtigung** für folgende Fläche:

- Bebauungsplan „Grund, 3. Änderung“ in Wallhausen
ca. 7,0 ha, Allgemeines Wohngebiet, Misch- und Gewerbegebiet
in Kraft getreten am 29.11.2024
Änderung der Festsetzungen und Umwidmung Gewerbegebiet in Mischgebiet im § 13a-Verfahren
- Bebauungsplan „Untere Buchklinge III, 3. Änderung“ in Wallhausen
ca. 3,7 ha Allgemeines Wohngebiet
in Kraft getreten am 24.01.2025
Änderung zur Nachverdichtung im § 13a-Verfahren

Folgende Herausnahmen einer bereits genehmigten Fläche erfolgen im Zuge dieses Verfahrens:

- Wohnbaufläche „Höheäcker“ in Wallhausen, ca. 0,6 ha
- Herausnahme von Flst. 423 als gewerbliche Baufläche (ca. 1,8 ha) des genehmigten aber nicht veröffentlichten bzw. rechtswirksamen Bebauungsplans „Kirschenäcker“ in Wallhausen

1.3 Plangrundlagen

Für die Erstellung der Pläne wurden folgende Plangrundlagen verwendet.

Daten	Herkunft
ALK	• Vermessungsamt
Luftbilder	• Vermessungsamt
Schutzgebiete (LSG, NSG, ND, FFH, SPA, Naturpark)	• LUBW
Gewässer- und Hochwasserschutz (ÜSG, WSG, HQ ₁₀₀ , HQ _{EXTREM})	• LUBW
Biotope / Waldbiotope / Naturdenkmale	• LUBW
Waldfunktionenkartierung	• FVA BW
Altlasten	• LRA
Kulturdenkmale	• RP Stuttgart, Landesdenkmalamt
Archäologische Bodendenkmale	• RP Stuttgart, Landesdenkmalamt
Leitungen-Strom	• TransnetBW / EnBW
Leitungen-Gas	• Terranets BW / EnBW
Leitungen-Wasser	• NOW
Richtfunkstrecken	• jeweilige Betreiber
<u>Regionale Freiraumstruktur</u> : Rohstoffabbau, Erholung, Grünzug, Grünzäsur, Naturschutz u. Landschaftspflege, Forstwirtschaft, Hochwasserschutz, Vorranggebiete für Windenergie	• Regionalverband Heilbronn-Franken

Tabelle 3: Plangrundlagen

2. Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Raumordnung

2.1.1 Regionalplan

Das Verbandsgebiet Brettach/Jagst wird gemäß der Strukturkarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ in Nord-Süd-Richtung mit der im Landesentwicklungsplan 2002 definierten Entwicklungsachse Crailsheim - Bad Mergentheim durchquert. Die Hauptorte der Gemeinden Rot am See und Wallhausen liegen dabei direkt auf dieser Achse, welche maßgeblich durch den Verlauf der Bahnlinie und der B 290 geprägt wird. Kirchberg/Jagst befindet sich mit seinem gesamten Gebiet im Zwischenraum der o. g. Entwicklungsachse sowie der Achse Schwäbisch Hall - Crailsheim.

Zur Siedlungsentwicklung entlang von Entwicklungsachsen sowie den Räumen zwischen den Entwicklungsachsen lautet der Plansatz 2.2:

„Im Zuge der Entwicklungsachsen ist zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung die Siedlungsentwicklung in den Entwicklungsachsen, den Zentralen Orten sowie den Siedlungsbereichen zu konzentrieren. [...] In den weniger stark besiedelten bzw. freien Räumen zwischen den Entwicklungsachsen soll zumindest die Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit angestrebt werden.“

Im Plansatz 2.4.1 sind die Kernorte von Kirchberg/Jagst, Rot am See sowie Wallhausen als „Gemeinden oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ vermerkt.

Darüber hinaus ist das von Kirchberg/Jagst gemeinsam mit Ilshofen entwickelte Gewerbegebiet südlich der Autobahn A 6 als Vorranggebiet, welches „zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur über die Eigenentwicklung hinaus“ dient, eingestuft. Dieses ist wie auch ein bereits realisierter Gewerbebestandort in Rot am See als „regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ dargestellt.

In der letzten Regionalplanfortschreibung wurde beabsichtigt, die Städte Ilshofen und Kirchberg a. d. J. als Doppelunterzentrum auszuweisen. Die entsprechenden Symbole sind in der Raumnutzungskarte eingetragen. Die Begründung zu Plansatz 2.3.4 lautet hierzu:

„Als neues Doppelunterzentrum werden die Kleinzentren Ilshofen und Kirchberg a. d. J. ausgewiesen. Das Doppelunterzentrum liegt zwischen den Mittelzentren Schwäbisch Hall und Crailsheim etwa in der Mitte, die Einwohnerdichte unterschreitet die Hälfte des Landeswertes, daher sind besondere raumordnerische Maßnahmen sinnvoll. Die Stadt Ilshofen verzeichnet einen anhaltenden, überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwachs. Durch die Ansiedlung des Landwirtschaftsamtes und weiterer privater Dienstleistungseinrichtungen (...) ist in den letzten Jahren der Bedeutungsüberschuss gewachsen. Eine leistungsfähige Realschule ist am Ort vorhanden. Die Bedeutung von Ilshofen reicht über den eigenen Nahbereich hinaus.“

Diese Planungsabsicht wurde jedoch aus der Genehmigung des Regionalplanes herausgenommen: *„Die Ausweisung des Doppelunterzentrums Ilshofen/Kirchberg a. d. J. ist von der Verbindlichkeit ausgenommen. Der Status von Ilshofen und Kirchberg a. d. J. jeweils als Kleinzentrum bleibt erhalten.“*

2.1.2 Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf

In der Gemeinde Wallhausen wird eine neue Wohnbaufläche ausgewiesen. Daher wird die Wohnflächenbedarfsberechnung für den Gemeindeverwaltungsverband „Brettach/Jagst“ auf den aktuellen Stand fortgeschrieben.

Der Wohnflächenbedarf errechnet sich aus der Bevölkerungsprognose des Landesamts für Statistik und der Eigenentwicklung (innerer Bedarf) einer Gemeinde. Bei der Bevölkerungsprognose ist zu beachten, dass lediglich die „wohnungsbaurelevante“ Bevölkerung berücksichtigt werden darf. Mit der Eigenentwicklung wird der steigende Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf der Bevölkerung berücksichtigt. Er errechnet sich gemäß der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB“ (vom 15.02.2017) des Landes Baden-Württemberg aus 0,3 % der Einwohnerzahl pro Jahr. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine reale Bevölkerungszunahme, sondern ausschließlich um einen fiktiven Zuwachs zur Ermittlung der benötigten zusätzlichen Wohnfläche.

Die Mindest-Bruttowohndichten werden in Plansatz 2.4.0 des Regionalplanes definiert. Das gesamte Verwaltungsgebiet ist dabei als „ländlicher Raum im engeren Sinne“ eingestuft. Die Wohndichte liegt für Rot am See und Kirchberg/Jagst als Kleinzentren bei 45 EW/ha, für Wallhausen als sonstige Gemeinde bei 40 EW/ha.

Kirchberg/Jagst

Für den Berechnungszeitraum vom Bezugsjahr 2024 bis ins Jahr 2035 beträgt die (fiktive) Eigenentwicklung 3,3 %, dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf in Kirchberg/Jagst für 139 Einwohner. Entsprechend den Zahlen des statistischen Landesamtes wird für die Stadt Kirchberg/Jagst 2035 eine Bevölkerung von 4.445 Einwohnern prognostiziert. Dies entspricht einem Wachstum von 224 Einwohnern.

Bei der Stadt Kirchberg/Jagst beträgt der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalverbandes bis 2035:

	Einwohner 2024 (31.12.)	Eigenentwicklung 3,3 % in 11 Jahren	Wanderungsgewinn (Prognose)**	Gesamtzu- nahme	Bruttowohn- dichte EW/ha	Wohnbauflä- chenbedarf in ha
Kirch- berg/Jagst	4.221	139	224	363	45	8,07

*fiktive Einwohnerzunahme

**Bevölkerungsvorausberechnung nach StaLa

Im Plansatz 2.4.0 ist Kirchberg/Jagst als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit eingetragen.

Rot am See

Für den Berechnungszeitraum vom Bezugsjahr 2024 bis ins Jahr 2035 beträgt die (fiktive) Eigenentwicklung 3,3 %, dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf in Rot am See für 183 Einwohner. Entsprechend der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes wird die Gemeinde Rot am See 2035 eine Bevölkerung von 5.821 Einwohnern haben. Dies entspricht einem Wachstum von 290 Einwohnern.

Bei der Gemeinde Rot am See beträgt der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalverbandes bis 2035:

	Einwohner 2024 (31.12.)	Eigenent- wicklung 3,3 % in 11 Jahren	Wande- rungsgewinn (Prognose)**	Gesamtzu- nahme	Bruttowohn- dichte EW/ha	Wohnbauflä- chenbedarf in ha
Rot am See	5.531	183	290	473	45	10,51

*fiktive Einwohnerzunahme

**Bevölkerungsvorausberechnung nach StaLa

Im Plansatz 2.4.0 ist Rot am See als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit eingetragen.

Wallhausen

Für den Berechnungszeitraum vom Bezugsjahr 2024 bis ins Jahr 2035 beträgt die (fiktive) Eigenentwicklung 3,3 %, dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf in Wallhausen für 121 Einwohner. Entsprechend der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes wird die Gemeinde Wallhausen 2035 eine Bevölkerung von 3.851 Einwohnern haben. Dies entspricht einem Wachstum von 180 Einwohnern.

Bei der Gemeinde Wallhausen beträgt der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalverbandes bis 2035:

	Einwohner 2024 (31.12.)	Eigenent- wicklung 3,3 % in 11 Jahren	Wande- rungsgewinn (Prognose)**	Gesamtzu- nahme	Bruttowohn- dichte EW/ha	Wohnbauflä- chenbedarf in ha
Wallhausen	3.671	121	180	301	40	7,53

*fiktive Einwohnerzunahme

**Bevölkerungsvorausberechnung nach StaLa

Im Plansatz 2.4.0 ist Wallhausen als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit eingetragen.

Hinweise zur Plausibilitätsprüfung

Das Wirtschaftsministerium als Obere Raumordnungsbehörde hat zum 01.01.2009 den Genehmigungsbehörden „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ zukommen lassen. Darin werden insbesondere Parameter zur Bemessung von neuen Wohnbauflächen genannt. Diese Hinweise sind mit Datum vom 15.02.2017 überarbeitet worden.

Weiterhin wird die stärkere Berücksichtigung von innerörtlichen Potentialen bei der Berechnung des Wohnflächenbedarfes angemahnt. Hierzu wird die Anrechnung von unbebauten Grundstücken in Baugebieten wie auch von Brachflächen und Baulücken im sog. unbeplanten Innenbereich gefordert. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Erfassung von Baulücken nicht automatisch zu einer Generierung von Baufläche führt, da erfahrungsgemäß nur ein Bruchteil der ermittelten Flächen aufgrund eigentumsrechtlicher Fragen

tatsächlich verfügbar ist. Grundsätzlich besteht seitens der Gemeinden jedoch ein großes Interesse, Ortskerne zu aktivieren und die Ausbildung von Brachflächen zu verhindern.

2.1.3 Bedarf an gewerblichen Flächen

Rot am See und Kirchberg/Jagst sind im Regionalplan als „Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ eingetragen. Die entsprechenden Symbole befinden sich südlich des Kernortes Rot am See sowie an der Autobahn zwischen Kirchberg/Jagst und Ilshofen. Hierzu lautet der Plansatz 2.4.3.1 (Z):

„Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur werden über die Eigenentwicklung der Gemeinden hinaus (...) Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt und gebietsscharf in der Raumnutzungskarte dargestellt.“

Die Gemeinde Rot am See verfügt über eine Vielzahl von kleinen und mittelständischen Betrieben. Diese sind überwiegend im Gewerbegebiet „Rot am See - Süd“ angesiedelt. Für den signifikanten Bedarf der örtlichen Betriebe hat die Gemeinde daher sukzessive Erweiterungen in Richtung Süden, auch in Hinblick auf das 18. Änderungsverfahren des Regionalplanes, neu aufgestellt. Zuletzt wurde das Gewerbegebiet „Rot am See – Süd“ um einen dritten Abschnitt erweitert. In der Gemeinde besteht überdies Bedarf für vorhaben- und standortbezogene Bauvorhaben neue Flächen in den Teilorten Brettenfeld, Brettheim und Buch auszuweisen.

Die Neuausweisung des gemeinsamen Gewerbegebietes „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ für die Stadt Kirchberg/Jagst erfolgte im Rahmen der 2. Änderung. Darüber hinaus besteht derzeit kein Bedarf an Neuausweisungen von Bauflächen.

Wallhausen besitzt keinen solchen regional bedeutsamen Gewerbeschwerpunkt. Hierfür lautet der Plansatz 2.4.0:

„Bei der gewerblichen Entwicklung in Gemeinden, denen kein Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung gemäß Plansatz 2.4.3 zugewiesen werden konnte, hat sich der Bedarf vorrangig an den örtlichen Betrieben zu orientieren. Der Bedarf umfasst dabei alle Erweiterungen vorhandener Betriebe, z. B. um ihre Arbeitsweise den jeweiligen technischen Bedingungen anzupassen bzw. um neue Produktionstechniken einzusetzen, sowie innergemeindliche Verlagerungen, z. B. auch in Verbindung mit Erweiterungen bzw. im Zuge der Entflechtung städtebaulicher Konfliktbereiche. (...) In der Regel werden im Rahmen der Eigenentwicklung pauschal drei bis fünf Hektar verfügbare gewerblich nutzbare Flächen für die zu erwartende Entwicklung ausreichen; hierbei werden im Regelfall aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken erhoben (...).“

In Wallhausen soll mit dem vorliegenden Änderungsverfahren die großflächige Neuausweisung „Zukunftspark Wallhausen“ zur lokalen Verortung eines DHL-Paketverteilzentrums in der Region erfolgen. Daneben besteht Bedarf im Gewerbegebiet Heidäcker für ein vorhabenbezogenes Bauvorhaben.

Somit weisen die Gemeinden Rot am See sowie Wallhausen neue Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan aus. Nähere Informationen (Bedarfsbegründung, Alternativenprüfung) können den Beschreibungen des Umweltberichts zur jeweiligen Neuaufnahme entnommen werden.

2.2 Kommunale Planungsebene

2.2.1 Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Windenergie Brettach/Jagst“

Durch die Änderung des Landesplanungsgesetzes vom 26.05.2012 entfällt die Ausschlusswirkung des Regionalplanes (sog. „schwarz-weiß-Regelung“) hinsichtlich der Ausweisung von Vorranggebieten für Windenergieanlagen. Da Windenergieanlagen im Außenbereich nach § 35 BauGB privilegiert sind, würde ohne Steuerung mittels kommunaler Bauleitplanung die zuständige Genehmigungsbehörde über einen konkret angefragten Standort für eine Windenergieanlage nach dem Immissionsschutzrecht entscheiden. Möchte eine Kommune bzw. ein Verwaltungsverband eine städtebauliche Entscheidung im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit erreichen, so kann sie sich dem Instrument der Bauleitplanung bedienen. Diesen Weg der Steuerung ist der GVV Brettach/Jagst gegangen und hat einen sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windenergie Brettach/Jagst“ aufgestellt. Diese sachliche Teiländerung wurde am 19.06.2015 mit ihrer Bekanntmachung rechtswirksam.

Windkraftanlagen ab 50 m Gesamthöhe sind nur in den dafür festgelegten Konzentrationsflächen zulässig. Standorten außerhalb dieser Konzentrationsflächen steht der Flächennutzungsplan entgegen (Planungsvorbehalt des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

*Hinweis: Der Gemeindeverwaltungsverband hält unverändert am sachlichen Teilflächennutzungsplan „Windenergie Brettach/Jagst“ fest und dessen Aufhebung ist nicht beabsichtigt.
Die festgelegten Konzentrationszonen sind im Flächennutzungsplan enthalten.
Als Darstellung der „Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen“ wird im vorliegenden Verfahren eine überlagerte Darstellung unter der Beibehaltung der Grundnutzung gewählt.*

2.2.2 Landschaftsplanung

Für den Gemeindeverwaltungsverband Brettach/Jagst hat die Planungsgruppe Roll+Partner 2008 einen Landschaftsplan vorgelegt. Die Aussagen des Planes werden in der Abhandlung der einzelnen Flächen in den Gemeinden dargelegt.

3. Verkehr

Die Gemeinden Rot am See sowie Wallhausen entlang der B290 haben sich gegen eine Beibehaltung alternativer Trassenführungen durch ihr Gemeindegebiet entschieden. Somit wird fortan, entgegen den Darstellungen im Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, auf die Darstellung von Planungskorridoren zur jeweiligen Ortsumgehung im Flächennutzungsplan verzichtet.

Falls erforderlich erfolgen neue Erschließungen von geplanten Flächen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Hierdurch entstehende Änderungen werden nach Aufstellung der Bebauungspläne in dem Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

4. Technische Infrastruktur

Es erfolgen keine Änderungen.

5. Flächen für Land- und Forstwirtschaft

Es erfolgen keine Änderungen.

6. Flächen für Gemeinbedarf

Es erfolgen keine Änderungen.

7. Grünflächen

Im Zuge der Neuausweisung „Zukunftspark Wallhausen“ soll eine ca. 6,5 ha umfassende Grünfläche im Flächennutzungsplan neu ausgewiesen werden. Details zur Ausgestaltung werden im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren behandelt.

8. Besondere Flächenbindungen

Es erfolgen keine Änderungen.

UMWELTBERICHT

KIRCHBERG/JAGST

1. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes

Im Zuge der 3. Änderung zum Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008“ beabsichtigt die Stadt Kirchberg/Jagst keine neuen Flächen aufzunehmen.

1.1 Bauflächenbedarfsnachweis

1.1.1 Neuausweisungen

Im vorliegenden Änderungsverfahren erfolgen **keine Neuaufnahmen** von Bauflächen für die Stadt in den Flächennutzungsplan.

1.1.2 Nachrichtliche Übernahmen

Im vorliegenden Änderungsverfahren erfolgen **keine nachrichtlichen Übernahmen** von inzwischen in Kraft getretenen Bebauungsplänen oder Satzungen der Stadt in den Flächennutzungsplan.

1.1.3 Berichtigungen

Folgende, seit der letzten Fortschreibung **rechtskräftige Bebauungspläne bzw. Satzungen** wurden nach §§ 13 oder 13a BauGB durchgeführt und der Flächennutzungsplan daher **berichtigt** (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Restfläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen, 5. Änderung“ in Kleinallmerspenn (§ 13-Verfahren)	Gewerbegebiet in Kraft getreten am 22.11.2024 Änderung der Festsetzungen, 100% überbaut	-	-	-
-	VBP „Bildungshaus“ in Weckelweiler (§ 13a-Verfahren)	Sondergebiet in Kraft getreten am 11.07.2025 Änderung zur Nachverdichtung ca. 0,2 ha, 100 % überbaut	-	-	-

Tabelle 4: Berichtigungen (Kirchberg/Jagst)

1.1.4 Herausnahmen

Im Zuge der 3. Änderung erfolgen in Kirchberg/Jagst keine Herausnahmen.

1.1.5 Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Fläche

Folgende Flächen sind bisher schon im Flächennutzungsplan genehmigt (vollflächig-schraffierte Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	„Oberloh I“ in Kirchberg/Jagst	Wohnbaufläche <i>Bebauungsplanverfahren ruht derzeit</i>	3,1	-	-

Tabelle 5: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Fläche (Kirchberg/Jagst)

1.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich

In Kraft getretene Bebauungspläne und sonstige Satzungen der Gemeinde mit noch **verfügbaren Flächen** (als „verfügbar“ gelten alle freien Flächen, unabhängig von der Eigentumsrechtlichen Situation), die in die **Bilanzierung** einfließen müssen (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Restfläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Dorfwiesen I“ in Hornberg	Allgemeines Wohngebiet ca. 90 % von 1,6 ha überbaut 2 freie Plätze, erschließbar mit BP „Dorfwiesen II“	0,1	-	-
-	BP „Sandbuck“ in Kirchberg/Jagst	Allgemeines Wohngebiet ca. 90 % von 2,3 ha bebaut 4 freie Plätze (privat)	0,2	-	-
-	BP „Gewerbegebiet Schindelwasen II“ in Kirchberg/Jagst	Gewerbegebiet ca. 38 % bebaut 3,9 ha frei, davon ca. 2,8 ha nicht erwerbbar <i>wird überplant</i>	-	-	3,9
-	BP „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ in Kleinallmerspenn	Gewerbegebiet ca. 1,3 ha freie Fläche bzw. 50 % Anteil der Stadt Kirchberg am interkommunalen Gewerbegebiet 11,6 ha von insg. 12,9 ha sind bereits optioniert	-	-	0,7
-	BP „Dorfwiesen II“ in Hornberg	Allgemeines Wohngebiet ca. 1,3 ha, 0 % überbaut <i>Erschließung derzeit zurückgestellt</i>	1,3	-	-
-	BP „An der Zehnt- scheuer“ in Gagstatt	Allgemeines Wohngebiet ca. 0,4 ha, 0 % überbaut <i>Fläche wird derzeit vermarktet</i>	0,4	-	-
-	BP „Mühlau“ in Kirchberg/Jagst	Allgemeines Wohngebiet ca. 60 % von 2,3 ha bebaut 8 freie Plätze (privat)	0,9	-	-
-	Sonstige Innenpotential- flächen* in Kirchberg/Jagst	Unbebaute Grundstücke mit Umfang von 1,4 ha davon werden 30 % angerechnet (*vgl. Kap. 1.3)	0,4	-	-

Tabelle 6: Verfügbare Flächen (Kirchberg/Jagst)

1.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2035

	W	M	G
Flächenausweisung in Kirchberg/Jagst gesamt in ha	6,4	0,0	4,6
Ermittelter Bedarf gemäß Ziffer 2.1.2 und 2.1.3 der Begründung	8,1	-	5,0

Tabelle 7: Abgleich Flächenbedarf (Kirchberg/Jagst)

Bewertung

Die Flächen sind momentan ausreichend. Daher besteht keine Notwendigkeit neuer Bauflächen für die Stadt. Im vorliegenden Verfahren sind deshalb keine Neuaufnahmen für Kirchberg/Jagst vorgehen.

1.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten

Die Stadt Kirchberg/Jagst entwickelt derzeit das Areal „Sanierungsgebiet Lindenquartier“, entlang der Lindenstraße zwischen dem alten Edeka Markt und dem bisherigen städtischen Bauhof. Nach Aufgabe der bisherigen (gewerblichen) Nutzungen soll hier ein neues, zentrumsnahes Wohngebiet entstehen. Somit ergeben sich für die Stadt Möglichkeiten flächenneutral nachzuverdichten und attraktive Flächen für den Wohnungsbau zu generieren. Jedoch übersteigt langfristig der Bedarf an Wohnbauflächen am Hauptort freiwerdende Potenziale des städtischen Sanierungsgebiets. Zudem ist dessen Umsetzung voraussichtlich auch nur zeitlich verzögert und schrittweise machbar. Daneben bestehen für die Stadt langfristig keine vergleichbaren Möglichkeiten der innerörtlichen Nachverdichtung. Die Verkaufsbereitschaft von privaten Eigentümern potentieller Nachverdichtungsflächen im Stadtgebiet ist nach wie vor nicht gegeben.

Die Stadtverwaltung hat etwa bei der Bauplatzvergabe für die nun erschlossenen Bauplätze in Gaggstatt (BP „An der Zehntscheuer“) eigens Vergabekriterien im Gemeinderat aufgestellt. Zudem besteht für die Bauinteressenten eine vertraglich vereinbarte Frist für die Umsetzung ihrer Bauvorhaben zur Vermeidung von Enkelbauplätzen. Denn ansonsten verfügt die Stadt auf eine Rückkaufoption.

Zudem hatte die Stadt bereits 2016 durch das Büro Reschl ein Zukunftskonzept ausarbeiten lassen. Im Kapitel 6.2.1. geht dieses auf Innenentwicklungspotenziale ein. Nachfolgend werden wesentliche Aussagen aus diesem Konzept wiedergegeben:

„(...) Insgesamt ergeben sich in allen Stadtteilen Flächenpotentiale von 4,4 Hektar. Der überwiegende Teil dieser Baulücken (2,6 Hektar) befindet sich in der Kernstadt Kirchberg. Die anderen Baulücken verteilen sich auf die Stadtteile Lendsiedel, Hornberg, Lobenhausen und Gaggstatt.

Da sich die bisher aufgeführten Flächen hauptsächlich in Privateigentum befinden, kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Gesamtzahl bzw. die Gesamtfläche bis zum Jahr 2030 aktiviert werden kann. Aus diesem Grund wird bei vorhandenen Flächenpotentialen der Innenentwicklung ein Aktivierungsfaktor von 30 Prozent angenommen. Insgesamt kann so ein Innenentwicklungspotential von 1,32 Hektar berechnet werden, welches bis zum Jahr 2030 aktiviert und bebaut werden kann.“

Nach einem aktuellen Abgleich der verfügbaren Flächen sowie nach Abzug von freien Flächen innerhalb der in Kap. 1.1.6 aufgelisteten Bebauungspläne verbleiben noch innerörtliche Potentialflächen im Umfang von ca. 1,4 ha am Hauptort. Entsprechend sind im laufenden Verfahren 30 Prozent (ca. 0,4 ha) als frei verfügbare Wohnbaufläche anzurechnen. Seit dem

letzten Änderungsverfahren haben sich auf diesen innerörtlichen Potenzialflächen leider keine neuen Wohnnutzungen realisieren lassen.

1.4 Standortalternativen

Neuausweisung sind im Flächennutzungsplan bei der vorliegenden Änderung nicht geplant.

1.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan

Ausgleichsmaßnahmen sind im Flächennutzungsplan bei der vorliegenden Änderung nicht geplant.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Regionalplanung

Regionalplan

Die Aussagen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 werden in der Abhandlung zu den jeweiligen Flächen zitiert.

2.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Stadt Kirchberg/Jagst stammt von 2008 und wurde vom Büro der freien Landschaftsarchitekten „planungsguppe roll + partner“ gefertigt. Die Aussagen des Planes werden in der Abhandlung der Flächen dargelegt.

ROT AM SEE

3. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes

3.1 Bauflächenbedarfsnachweis

3.1.1 Neuausweisungen

Folgende Flächen werden in Rot am See **neu ausgewiesen** (schraffierte Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
A	„Gewerbegebiet Brettach, Erweiterung“ in Brettenfeld	gewerbliche Baufläche <i>Flächen für konkrete Bauvorhaben</i>	-	-	(5,6)
B	„Sondergebiet Regenerative Energien Buch“ in Buch	Sonderbaufläche für erneuerbare Energien	-	-	SO (0,2)
C	„Reubacher Straße, Erweiterung Süd“ in Brettheim	gewerbliche Baufläche <i>Fläche für konkretes Bauvorhaben</i>	-	-	(0,8)
D	„Dörrbuck III“ in Reubach	Wohnbaufläche	0,5	-	-

Tabelle 8: Neuaufnahmen (Rot am See)

3.1.2 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende, seit der letzten Fortschreibung **rechtskräftige Bebauungspläne bzw. Satzungen** werden **nachrichtlich** in den Flächennutzungsplan übernommen (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Restfläche in ha		
			W	M	G
-	VBP „Sondergebiet Ressourcenpark Hertershofen“ in Hertershofen	Sondergebiet Ressourcenpark in Kraft getreten am 04.07.2025 ca. 4,2 ha	-	-	SO (4,2)

Tabelle 9: Nachrichtliche Übernahmen (Rot am See)

3.1.3 Berichtigungen

Folgende, seit der letzten Fortschreibung **rechtskräftige Bebauungspläne bzw. Satzungen** wurden nach §§ 13 oder 13a BauGB durchgeführt und der Flächennutzungsplan daher **berichtigt** (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Restfläche in ha		
			W	M	G
-	VBP „Gewerbegebiet Brettach, 1. Änd.“	Sondergebiet ca. 0,4 ha, Fläche überbaut	-	-	-

	in Brettenfeld (§ 13a-Verfahren)	in Kraft getreten am 07.03.2025			
-	BP „In der Saat II, 3. Änd.“ in Brettheim (§ 13-Verfahren)	Allgemeines Wohngebiet ca. 0,5 ha, Fläche überbaut in Kraft getreten am 20.09.2024	-	-	-
-	VBP „Ärztehaus Rot am See“ in Rot am See (§ 13a-Verfahren)	Mischgebiet ca. 0,2 ha, Fläche überbaut in Kraft getreten am 24.01.2025	-	-	-

Tabelle 10: Berichtigungen (Rot am See)

3.1.4 Herausnahmen

Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen in Rot am See keine Herausnahmen.

3.1.5 Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Herausnahme Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	„An der Linde II“ in Reubach	gewerbliche Baufläche	-	-	0,9
-	„Entenberg-Binsfeld“ in Brettenfeld	gewerbliche Baufläche <i>wird derzeit als „Gewerbegebiet Brettach, Erweiterung West“ überplant, Fläche optioniert</i>	-	-	(1,5)
-	„Taubenrot VI“ in Rot am See	Wohnbaufläche <i>wird derzeit als „Taubenrot VI“ überplant</i>	5,3	-	-

Tabelle 11: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Rot am See)

3.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich

In Kraft getretene Bebauungspläne und sonstige Satzungen der Gemeinde mit noch **verfügbaren Flächen** (als „verfügbar“ gelten alle freien Flächen, unabhängig von der Eigentumsrechtlichen Situation), die in die **Bilanzierung** einfließen müssen (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Restfläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Bruckenberg IV“ in Hausen am Bach	Allgemeines Wohngebiet ca. 2,4 ha, 30 % überbaut	1,7	-	-
-	VBP „Reubacher Straße“ in Brettheim	Vorhabengebiet gem. Gewerbegebiet ca. 0,9 ha, überbaut	-	-	-
-	VBP „Seemühlenweg“ in Rot am See	Vorhabengebiet gem. Gewerbegebiet ca. 0,9 ha, Fläche optioniert	-	-	(0,9)
-	BP „Rot am See - Süd III“ in Rot am See	Gewerbegebiet ca. 3,6 ha, 85 % überbaut bzw. optioniert	-	-	0,6

-	BP „In der Saat IV“ in Brettheim	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 07.10.2016 3,7 ha, ca. 75 % bebaut oder verkauft 8 freie Bauplätze im letzten BA/östl. Hälfte	0,9	-	-
-	BP „Nördlicher Orts- rand IV“ in Beimbach	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 04.10.2019 0,9 ha, 0 % bebaut	0,9	-	-
-	BP „Stöcke, 2. Ände- rung“ in Rot am See	Allgemeines Wohngebiet 7,8 ha, überbaut bzw. verkauft ca. 2 private Bauplätze unbebaut, davon werden 30 % angerechnet	0,1	-	-
-	BP „Taubenrot V“ in Rot am See	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 08.05.2020 ca. 1,5 ha, 64 % überbaut bzw. verkauft 8 freie Bauplätze	0,5	-	-
-	BP „Dörrbuck II“ in Reubach	Dorfgebiet 1 freier Bauplatz (Flst. 19/30), 2023 verkauft, Baugebot bis 2028 ca. 0,1 ha, davon 30 % als Baufläche angerechnet	-	0,0	-
-	Innenpotentialfläche „Reubach Mitte“ in Reubach	3 freie Grundstücke (Flst. 12, 16, 17/1) zwischen Dörrbuck und (altem) Dorfkern, mit einer Fläche im Umfang von ca. 0,8 ha Nutzbarmachung scheitert bislang an einer Ver- kaufsbereitschaft bzw. mangelhafter Flächenverfü- gbarkeit	-	-	-
-	Sonstige Innenpotenzial- flächen* in Rot am See	Unbebaute Grundstücke mit Umfang von 1,2 ha im Hauptort davon werden 30 % angerechnet (*vgl. Kap. 3.3)	0,4	-	-

Tabelle 12: Verfügbare Flächen (Rot am See)

3.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2035

	W	M	G
Flächenausweisung in Rot am See gesamt in ha	11,1	0,0	1,5
Ermittelter Bedarf gemäß Ziffer 2.1.2 und 2.1.3 der Begründung	10,5	-	5,0

Tabelle 13: Abgleich Flächenbedarf (Rot am See)

Bewertung

Wie die obige Tabelle darstellt entspricht der ermittelte Flächenbedarf in etwa der Flächen-
ausweisung in der Gemeinde. In den Teilorten sind (Wohnbauflächen zu deren Eigenent-
wicklung vorgehalten, insbesondere die Wohnbauflächen „In der Saat IV“ (in Brettheim),
„Nördlicher Ortsrand IV“ (in Beimbach) und „Bruckenberg IV“ (in Hausen am Bach). Diese
Flächen sind auch noch für die nächsten Jahre ausreichend. Im Teilort Reubach stehen der
Gemeinde selbst jedoch keine Wohnbauflächen mehr zur Verfügung: Daher soll mit **Dörr-
buck III** eine neue Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, um
vor Ort wieder Bauland anbieten zu können und die Eigenentwicklung zu stärken.

In der vorliegenden Neuausweisungen von **gewerblichen Bauflächen** im Rahmen dieser Planung erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorhabenbezogene Bauvorhaben in der Gemeinde herzustellen.

Das gleiche gilt für die geplante **Sonderbaufläche** in Buch, welche für eine Anlage zur Nutzung von erneuerbarer Energie (Blockheizkraftwerk) bestimmt ist.

Derzeit zehrt die Gemeinde noch von den letzten übrigen gewerblichen Bauflächen in den Angebotsbebauungsplänen.

3.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten

Die Gemeinde legte bereits im Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung“ ihre Potenziale und Möglichkeiten der Innenentwicklung mit einem Umfang von ca. 1,4 ha dar. Seitdem konnte auf einer Fläche von ca. 0,2 ha eine neue Nutzung (Ärztelhaus) entwickelt werden. Grundlegend gelten jedoch die bisherigen Ausführungen zum letzten Änderungsverfahren:

„Die Gemeinde ist stetig mit der Aufgabe beschäftigt, Innenpotenziale zu ermitteln und entwicklungswillige Bürgerinnen und Bürger dabei zu unterstützen. Bei Bedarf werden hierzu bestehende Bebauungspläne geändert und den heutigen Erfordernissen angepasst oder überplant. Im Zuge des laufenden Fortschreibungsverfahrens wurden insgesamt 22 Grund- bzw. Flurstücke im Hauptort, welche optisch mittels Luftbildanalyse frei bebaubar sind, ausfindig gemacht. Davon sind als innerörtliche Potenzialflächen, welche einer Wohnnutzung zugeführt werden können noch zwölf unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumfang von insgesamt 1,4 ha in Betracht. Sechs weitere Grundstücke befinden sich bereits in der Entwicklung. Die restlichen vier Grundstücke sind aus anderen plausiblen Gründen für eine Wohnbebauung nicht zugänglich (Privatgärten, neuer Kitastandort). Unter der Annahme, dass sich in den kommenden zehn Jahren 30 Prozent der Flächen entwickelbar sind, werden 0,4 ha als verfügbare Wohnbaufläche der Gemeinde angerechnet und fließen in die Flächenbilanz bzw. den Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf mit ein.“

3.4 Standortalternativen

Die Standorte der neuen Plangebiete resultieren vorwiegend aus privaten Initiativen und sind vorhabenbezogen. Hierbei geht es entweder um die **Erweiterung** eines bestehenden Betriebs im **Gewerbegebiet Brettach** in Brettenfeld, die **südliche Erweiterung** des Gewerbegebiets **Reubacher Straße** in Brettheim für einen Standortwechsel eines örtlichen Betriebs aus beengten Verhältnissen an den Ortsrand oder mit dem **Sondergebiet Regenerative Energien** in Buch um ein projektiertes Blockheizkraftwerk, welches mit örtlich produziertem Biogas befeuert werden soll. Vor Beginn der vorliegenden Planung sind diverse Alternativen zu den Neuaufnahmen geprüft worden, wonach es sich bei den Plangebieten bereits um die am besten geeignete Standorte handelt bzw. die Bauvorhaben standortgebunden sind.

Daneben soll im Teilort Reubach die Wohnbaufläche **Dörrbuck III** zur Deckung des örtlichen Bedarfs neu im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Dazu wird das bestehende Wohngebiet an geeigneter Stelle geringfügig um einen weiteren Bauabschnitt erweitert.

Nähere Details und Informationen können den jeweilig nachfolgenden Kapiteln entnommen werden.

3.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan

Ausgleichsmaßnahmen sind im Flächennutzungsplan bei der vorliegenden Änderung nicht geplant.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplanung

Regionalplan

Die Aussagen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 werden in der Abhandlung zu den jeweiligen Flächen zitiert.

4.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Rot am See stammt von 2008 und wurde vom Büro der freien Landschaftsarchitekten „planungsgruppe roll + partner“ gefertigt. Die Aussagen des Planes werden in der Abhandlung der Flächen dargelegt.

A „Gewerbegebiet Brettach, Erweiterung“ in Brettenfeld

A.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Der Hintergrund für das vorliegende Plangebiet begründet sich aus der in der Steinäckerstraße ansässigen Firma Hanselmann GmbH. Das Unternehmen möchte ihre Produktion von Transportfahrzeugen (Gabelstapler etc.) in Rot am See deutlich ausweiten. Dazu sollen die geplanten Erweiterungen dienen. Nach derzeitigem Stand sind im westlichen Plangebiet zwei neue, große Werkshallen (je ca. 100x135 m) sowie Büroräumlichkeiten und Parkplatzflächen für Mitarbeitende vorgesehen. Zudem soll auch auf einem nordöstlichen Grundstück, welches bereits im Eigentum des Unternehmens ist, eine weitere Produktionshalle entstehen. Die Firma nutzt dieses Flurstück derzeit bereits teilweise als Abstellfläche für Sattelaufleger und ist zum bestehenden Firmengelände lediglich durch die Zufahrtsstraße zur kommunalen Kläranlage getrennt.

Bei der Neuaufnahme der gewerblichen Baufläche „Gewerbegebiet Brettach, Erweiterung“ handelt es sich streng genommen um zwei Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets Brettach. Zum einen soll die bereits genehmigte gewerblichen Baufläche „Entenberg-Binsfeld“ (ca. 1,5 ha) um weitere ca. 5,0 ha nach Westen vergrößert („Erweiterung West“) werden. Zum anderen soll ein kleineres Plangebiet („Erweiterung Nord“) östlich der örtlichen Kläranlage in einem Umfang von ca. 0,6 ha neu im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Das gesamte Plangebiet beläuft sich auf ein Areal von ca. 7,1 ha, nördlich des Hauptorts Rot am See, in Brettenfeld.

Die Gemeinde Rot am See möchte das Unternehmen bei seinen Erweiterungswünschen unterstützen. Ferner ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage, unmittelbar angrenzende an das Betriebsgelände, sowie der bestehenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz prädestiniert für eine bauliche Entwicklung.

Die Gemeinde möchte die Erweiterungsabsichten unterstützen und die Erweiterungsflächen daher zu den parallellaufenden Bebauungsplänen auch im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche neu ausweisen.

A.2 Planerische Vorgaben

A.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet als Weißfläche dargestellt. Jedoch verläuft durch das Plangebiet eine nachrichtlich dargestellte, geplante Umgehungsstraße nach Plansatz 4.1.1.

Beurteilung

Für die gesamte B 290 von Crailsheim nach Bad Mergentheim wurden in der Vergangenheit Umgehungsstraßenplanungen erstellt, die auch in die Raumnutzungskarte des Regionalplanes nachrichtlich aufgenommen wurden. Diese Umgehungen finden schon seit einigen Jahren keine Berücksichtigung mehr im Generalverkehrsplan des Bundes. Andere Gemeinden haben die Freihaltebereiche schon überplant, so dass sie dort gar nicht mehr errichtet werden könnte.

Die Gemeinde Rot am See hat sich vor geraumer Zeit bereits dazu entschieden, an einer möglichen Entlastungsstraße durch den Hauptort nicht mehr festzuhalten.

A.2.2 Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Gebiet des Landschaftsplans „Brettach/Jagst“ von 2008 des Gemeindeverwaltungsverbands Brettach/Jagst, der von der Planungsgruppe Roll + Partner erstellt wurde.

Auf der westlichen Teilfläche befinden sich keine Maßnahmenflächen. Im Osten grenzt gewerblicher Siedlungsbereich an, im Norden befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, im Süden, südlich des Flurwegs, ist eine Baumreihe eingetragen.

Auch auf der nördlichen Teilfläche befinden sich keine Maßnahmenflächen. Westlich der Fläche liegt die Kläranlage, östlich befindet sich eine als Siedlungsbereich gekennzeichnete Fläche.

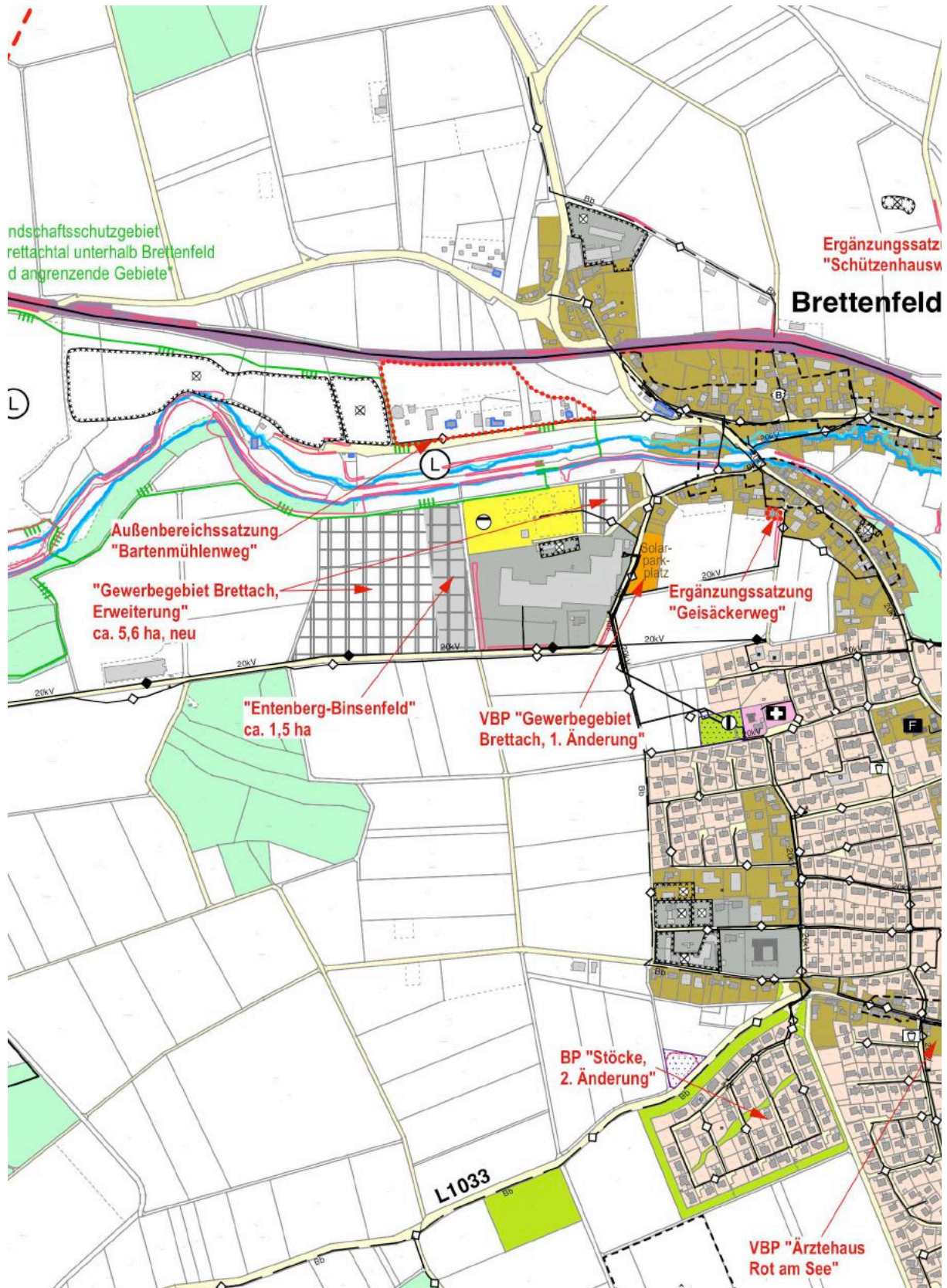


Bild 1: FNP "Brettenfeld/Jagst 2008, 3. Änderung", Ausschnitt Rot am See, 1:10.000

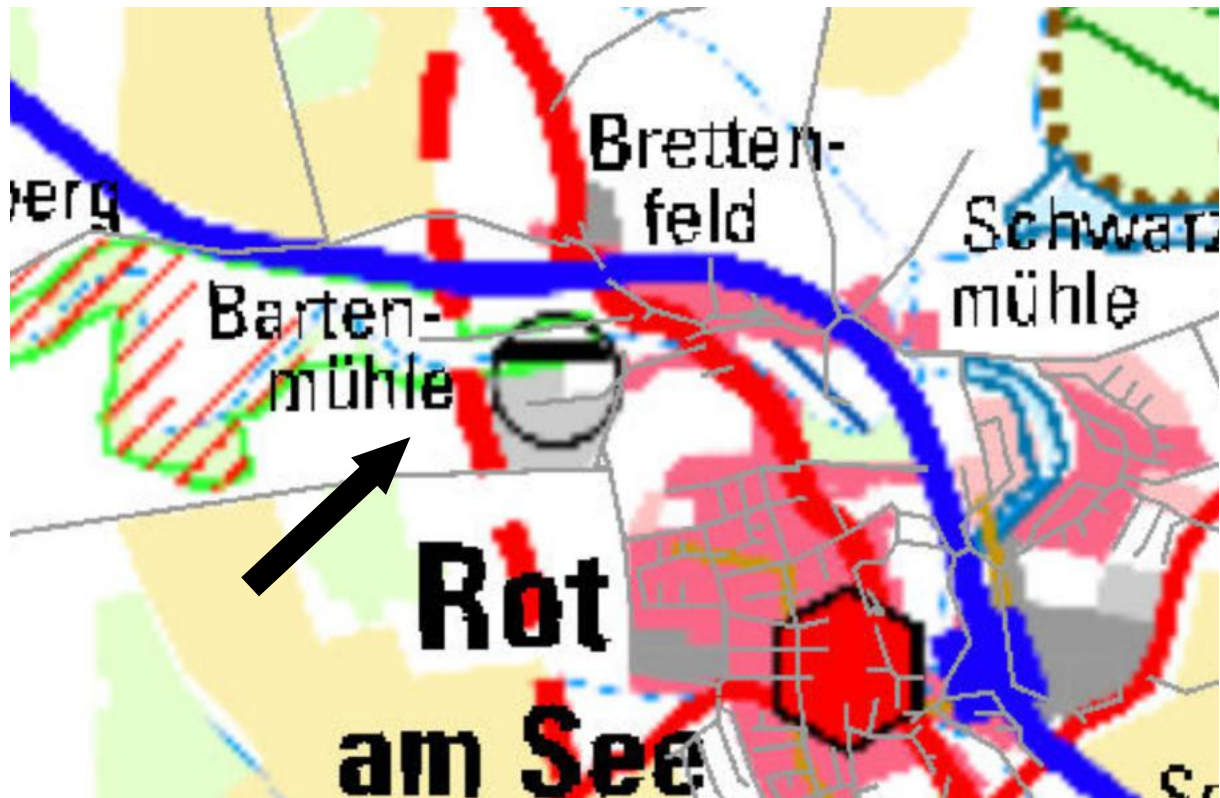


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Rot am See, 1:20.000

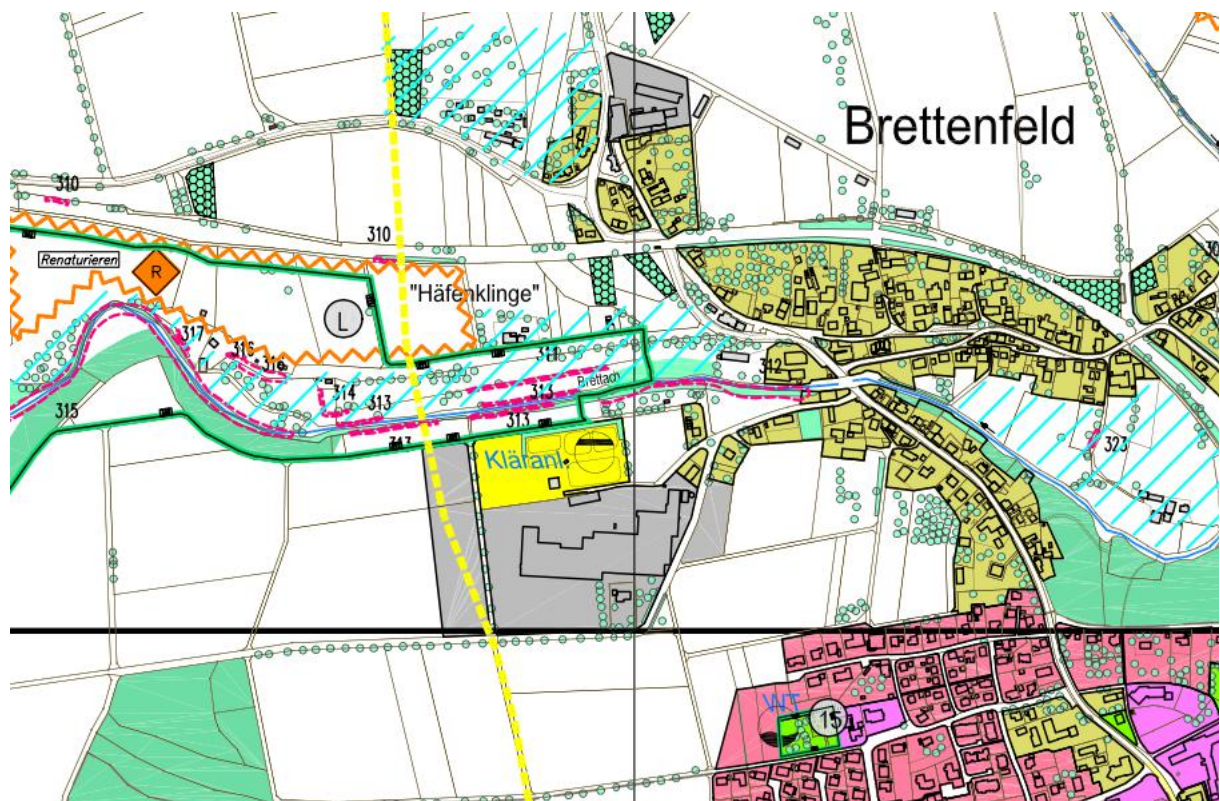


Bild 3: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", Ausschnitt „Maßnahmenkonzept“, 1:10.000

A.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften		Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete		• keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale		• keine Betroffenheit
Geschützte Biotope		• keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen		<ul style="list-style-type: none"> • Im Zuge des parallellaufenden Bebauungsplans wurden spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP) erstellt. Im Ergebnis sind streng geschützte Arten (Feldlerche, Fledermäuse, Reptilien) sowie Brutvögel von der Planung tangiert bzw. betroffen. Geeignete Maßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren festgesetzt. • Bei Umsetzung des Vorhabens sind bei Durchführung der Maßnahmen keine Verbotstatbestände zu erwarten.
Wasserschutzgebiete		• keine Betroffenheit
Hochwasserschutz	Überschwemmungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • kein Oberflächengewässer vorhanden • keine Betroffenheit erkennbar
	Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> • es liegen bislang keine Starkregenrisikomanagementpläne vor • davon unabhängig sind potenzielle Starkregenereignisse generell etwa bei der Regenrückhaltung zu beachten
	Risikoabschätzung	• finale Risikoabschätzung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) behandelt
Denkmalschutz		• keine Betroffenheit
Immissionsschutz		• eine Geräuschimmissionsprognose wurde im Bebauungsplanverfahren bereits erstellt, es werden entsprechende Kontingentierungen festgesetzt
Landwirtschaft		<ul style="list-style-type: none"> • Vorrangflur I, Wertstufe II (digitale Flurbilanz 2022) • Vorbehaltpotenzial II, Wertstufe III sowie untergeordnet Vorbehaltpotenzial I, Wertstufe II (Bodenpotenzialkarte)
Wald, Waldabstandflächen		• Wald nordwestlich entlang der Brettach, entsprechende Waldabstandflächen wurden im Bebauungsplanverfahren bereits berücksichtigt
Altlasten		• keine Betroffenheit

Tabelle 14: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche A, Rot am See)

A.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

A.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • keine Erholungseinrichtungen vorhanden • umliegendes Wegenetz, welches potentiell zur Naherholung genutzt werden könnte – durch die vorhandenen Nutzungen (Gewerbe, Kläranlage) sowie abgesehene Lage sind jedoch keine rege Aktivitäten außerhalb des Plangebiets zu erwarten • östlich bestehender Betriebsstandort und örtliche Kläranlage 	<ul style="list-style-type: none"> • Wegenetz bleibt erhalten • keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche Gehölzstrukturen entlang der umliegenden Wege; Birkenreihe südlich des Flurwegs im Süden, Gehölze nördlich des Feldwegs im Norden entlang der Brettach spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP) wurde aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen erstellt, im Ergebnis sind streng geschützte Arten (Feldlerche, Fledermäuse, Reptilien) sowie Brutvögel von der Planung tangiert bzw. betroffen und Maßnahmen erforderlich Suchraum des Offenland Biotopverbandes im Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche (Acker) Offenland geht verloren Gehölzstrukturen bleiben erhalten Geeignete Maßnahmen werden in den Bebauungsplanverfahren festgesetzt und kompensieren Eingriff. Mit Durchführung der Maßnahmen sind Verbotstatbestände nicht zu erwarten.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Geologischer Untergrund: Lettenkeuper (Erfurt-Formation) Lettenkeuper mit Lehm im Wechsel mit Lehm über Ton Pelosol-Braunerde, Pseudogley-Pelosol-Braunerde und Braunerde aus Fließerden natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt: gering-mittel Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe: hoch 	<ul style="list-style-type: none"> großflächige Versiegelung mit Funktionsverlust Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche Gelände nach Norden abfallend Birkenreihe am südlichen Flurweg 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust der Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Grundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit und mäßiger Ergiebigkeit nördlich zum Plangebiet verläuft die Brettach Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, keine Betroffenheit erkennbar Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorzusehen derzeit noch kein Starkregenrisikomanagementkonzept (SRRM) vorliegend 	<ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung und dadurch erhöhter oberflächiger Wasserabfluss Plangebiet weist bereits einen ausreichenden Abstand zum Gewässer bzw. Gewässerrandstreifen auf ggf. abgeschlossenes SRRM in Bauleitplanung beachten
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> Ackerfläche als Kaltluftentstehungsgebiet, nur geringfügig siedlungsrelevant Kaltluftabfluss nach Nordwesten über Niederung der Brettach ggf. sind Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen 	<ul style="list-style-type: none"> Wärmebelastung durch versiegelte Flächen Maßnahmen können Auswirkungen reduzieren
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Hohenloher-Haller-Ebene im Westen und Süden Ackerflächen angrenzend, Flurwege im Norden und Süden mit Gehölzstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Siedlungserweiterung Eingrünung kann die Außenwirkung vermindern
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> nicht bekannt

Tabelle 15: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche A, Rot am See)

A.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung des Offenlandes zu einem Gewerbegebiet wird in ökologische und landschaftliche Bereiche eingegriffen. Dazu kommen die mit der Flächenversiegelung verbundenen Funktionsverluste bei Boden, Wasser, Klima und Luft. Somit liegt ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vor, der gemäß der gesetzlichen Regelung im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) weitest möglich vermieden bzw. kompensiert werden muss.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Siedlungsgebiet ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

A.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen

Für das anfallende Oberflächenwasser ist eine entsprechende Regenrückhaltung vorgesehen, um die Nachteile durch die Bodenversiegelung und verminderten Versickerung zu kompensieren. Mit einer erhöhten Brandgefahr auf die Umgebung ist ebenfalls nicht zu rechnen. Im Brandfall könnte im ungünstigsten Fall dennoch verunreinigtes Löschwasser in den freien Außenbereich gelangen. Ausgehend vom Wohngebiet ist jedoch generell nicht mit Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen zu rechnen.

A.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Verringerung der Fernwirkung durch Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen.
- Eingrünung des Gewerbegebiets.
- Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz: Beleuchtungsbeschränkungen, Bauzeitenregelungen.
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge.
- Festsetzung einer Insektenfreundlichen Beleuchtung.

A.5 Planungsvarianten

A.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

A.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Die Erweiterung des bestehenden Betriebs ist standortgebunden. Eine Alternative, auch in Hinblick auf einen zweiten Werksstandort innerhalb des Gemeindegebiets, besteht nicht.

A.6 Fachgutachten

Das Erfordernis hinsichtlich einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (jeweiliger Bebauungspläne) geprüft und Gutachten erstellt. Im Ergebnis sind im westlichen Plangebiet streng geschützte Arten (Feldlerche, Fledermäuse) sowie Brutvögel von der Planung tangiert bzw. betroffen. Im nördlichen Plangebiet sind auch eine streng geschützte Art (Zauneidechse) sowie Brutvögel von der Planung tangiert bzw. betroffen. Geeignete Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und mit Durchführung sind Verbotstatbestände somit nicht zu erwarten. Die Maßnahmen kompensieren den Eingriff im Plangebiet.

Eine Geräuschemissionsprognose wurde im Bebauungsplanverfahren bereits erstellt, im Ergebnis und um Nutzungskonflikte zu vermeiden werden Kontingentierungen in den Bebauungsplänen festgesetzt.

A.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Vorgaben zum Monitoring werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgelegt.

B „Sondergebiet Regenerative Energien Buch“ in Buch

B.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Die Gemeinde Rot am See plant mit dem Vorhabensträger Naturenergien Buch GmbH & Co.KG i.G. die Errichtung und den Betrieb eines Satelliten-BHKW in den Teilort Buch.

In der Gasverwertungsanlage wird mittels einer Microgasleitung Biogas aus einer nahegelegenen Biogasanlage, zur Erzeugung von Wärme und Strom, verwertet. Die erzeugte Leistung (Wärme) wird direkt in das bestehende lokale Nahwärmenetz der „Nahwärme Buch GbR“ eingespeist. Die erzeugte elektrische Leistung wird in das öffentliche Netz gespeist. Die max. installierte Leistung der Gasverstromungsanlage beträgt hierbei 3,0 MW FWL. Der Warmwasser-Pufferspeicher dient der Speicherung der produzierten Wärme des BHKW.

Auf der Fläche befindet sich ein bestehender Güllebehälter, welcher durch die vorliegende Planung erhalten bleibt. Weiterhin sind im Geltungsbereich eine Wärmezentrale sowie ein Warmwasser-Pufferspeicher geplant. Die genaue Verteilung der einzelnen Elemente/Vorhaben wird nicht festgesetzt und ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Satelliten-BHKW geplant. Es sind eine Wärmezentrale, ein Warmwasser-Pufferspeicher und eine Trafostation zu dem bereits bestehenden Güllebehälter geplant. Es ist vorgesehen, dass Plangebiet über den südlichen Feldweg zu erschließen. Hierfür benötigte Zufahrten befinden sich im Gewässerrandstreifen zu dem südlich verlaufenden Lohrbach. Innerhalb dieser 5m bedarf es für neu geplante Zu- und Ausfahrten eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserrechtsbehörde. Der Wasserrechtsantrag liegt der Behörde derzeit vor und wird geprüft.

Die Gemeinde möchte das Vorhaben unterstützen und dazu das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche neu ausweisen. Ein parallellaufendes Bebauungsplanverfahren gem. § 12 BauGB wird derzeit aufgestellt.

B.2 Planerische Vorgaben

B.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Weißfläche dargestellt.

B.2.2 Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Gebiet des Landschaftsplans „Brettach/Jagst“ von 2008 des Gemeindeverwaltungsverbands Brettach/Jagst, der von der Planungsgruppe Roll + Partner erstellt wurde.

Für das Plangebiet sind nur die bestehenden Streuobstbäume verzeichnet. Maßnahmen sind in diesem Bereich keine dargestellt.

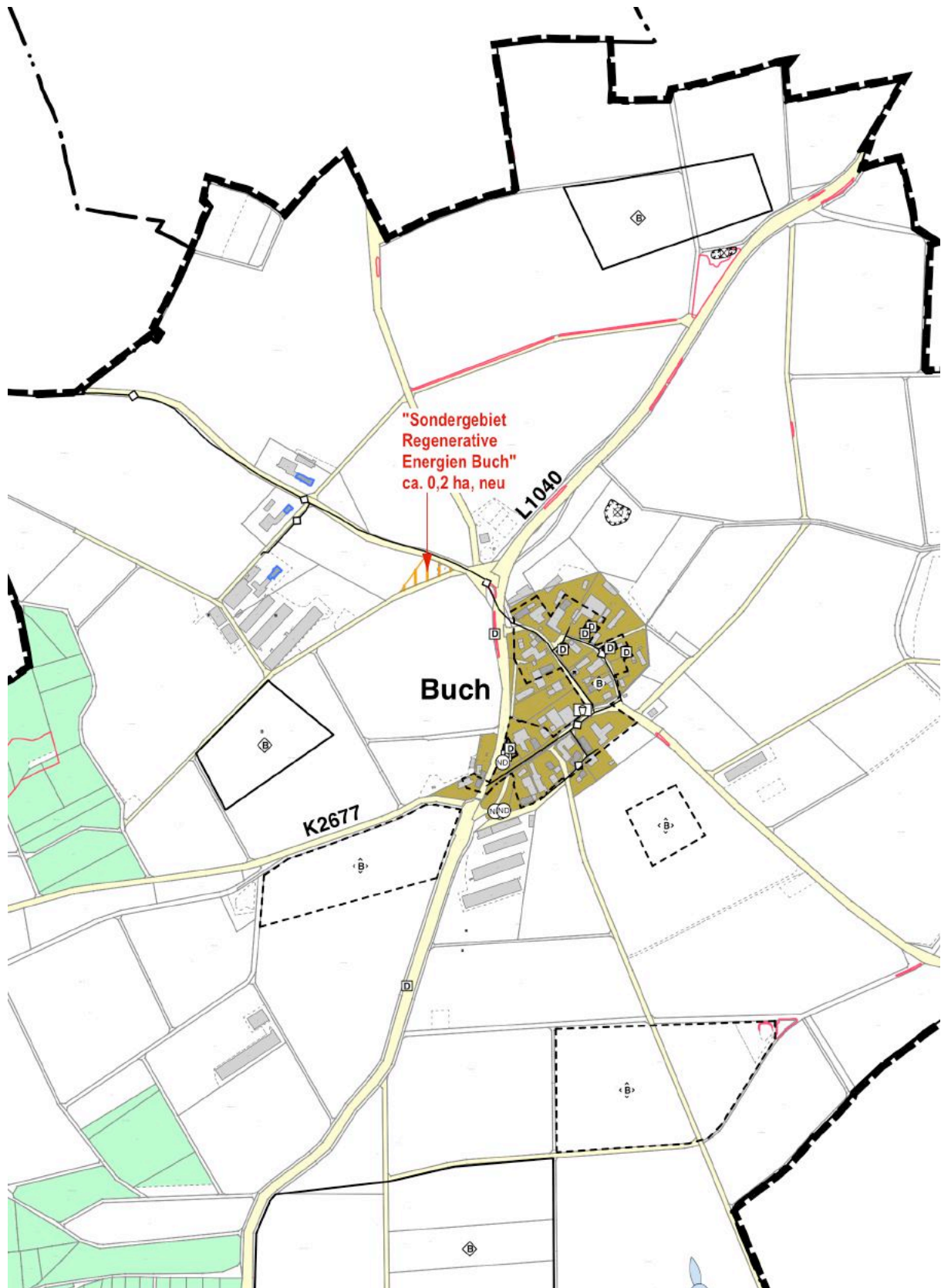


Bild 4: FNP "Brettach/Jagst 2008, 3. Änderung", Ausschnitt Rot am See, 1:10.000

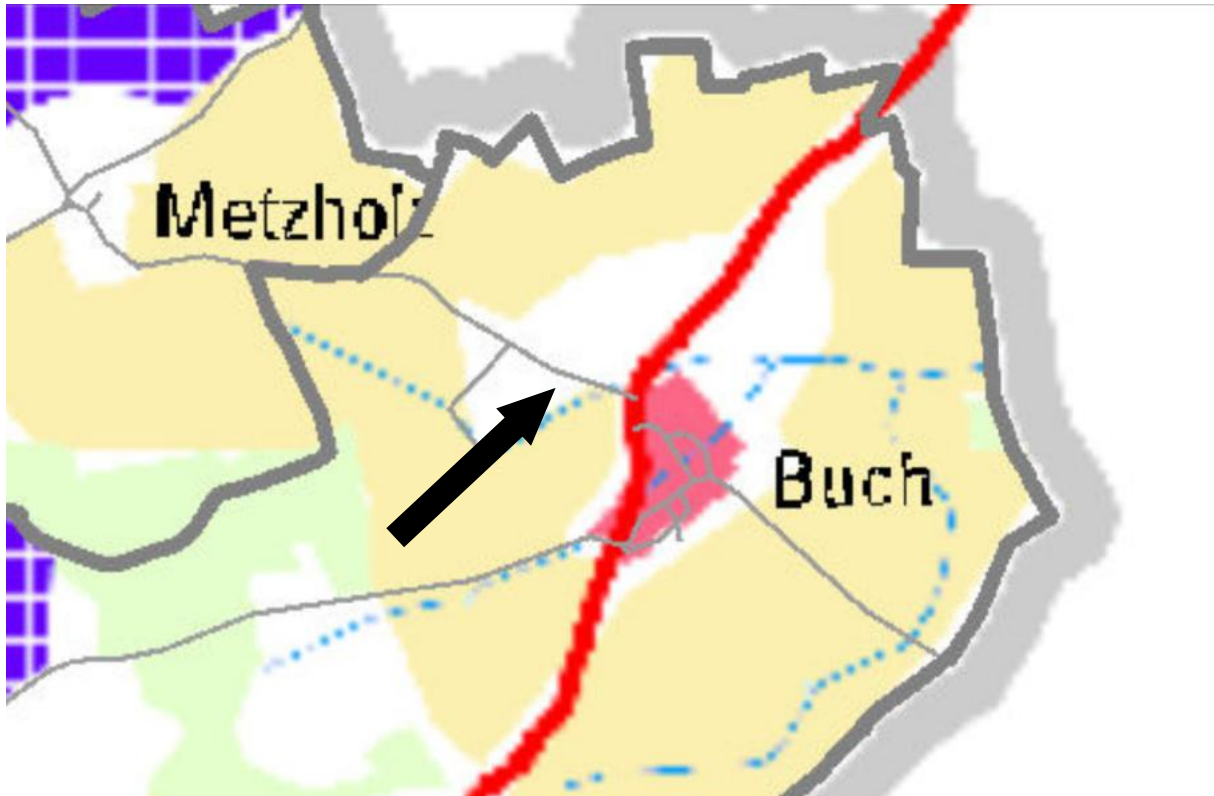


Bild 5: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Rot am See, 1:20.000

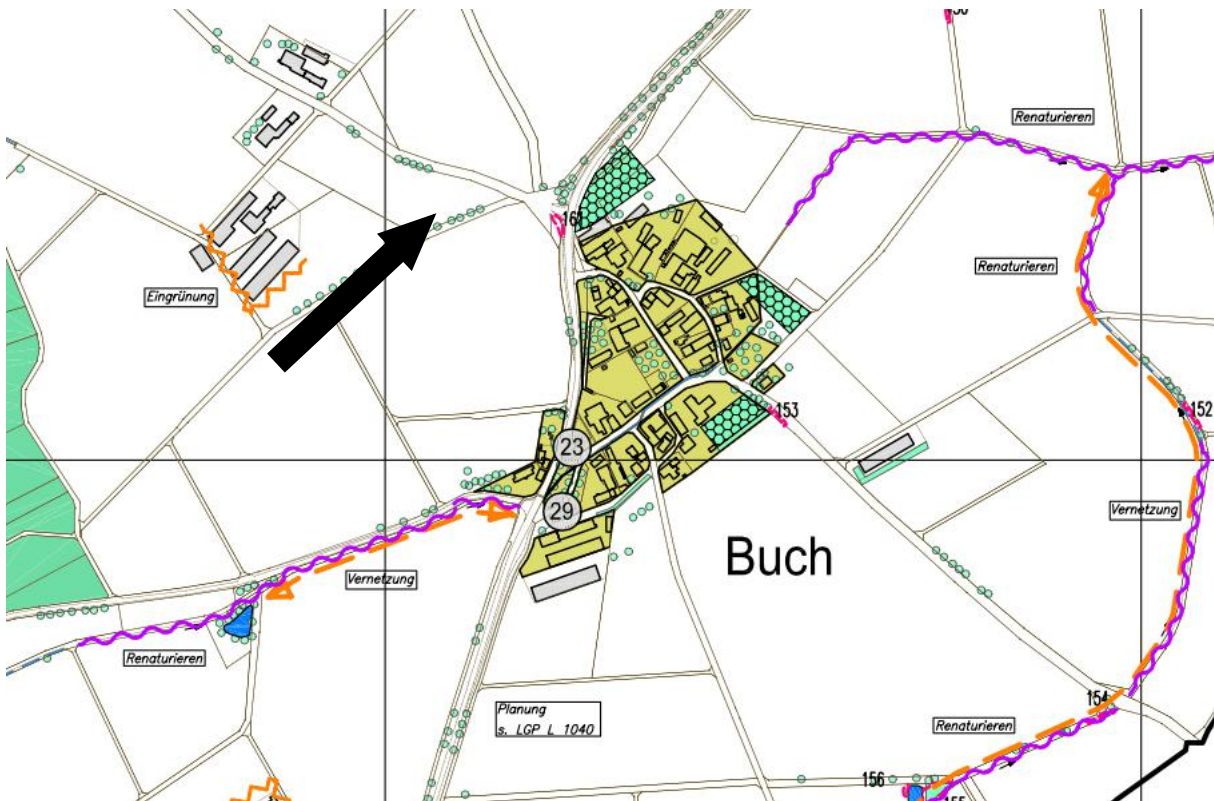


Bild 6: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", Ausschnitt „Maßnahmenkonzept“, 1:10.000

B.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften		Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete		• keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale		• keine Betroffenheit
Geschützte Biotope		• keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen		<ul style="list-style-type: none"> • Im Zuge des parallellaufenden Bebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bereits erstellt. Im Ergebnis ist ein Feldlerchenpaar als streng geschützte Art von der Planung tangiert. Geeignete Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. • Bei Umsetzung des Vorhabens sind bei Durchführung der Maßnahmen keine Verbotstatbestände zu erwarten.
Wasserschutzgebiete		• keine Betroffenheit
Hochwasserschutz	Überschwemmungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Grabenstruktur entlang des südlichen Flurwegs vorhanden • keine Betroffenheit erkennbar
	Starkregen	• es liegen bislang keine Starkregenrisikomanagementpläne vor
	Risikoabschätzung	• finale Risikoabschätzung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) behandelt
Denkmalschutz		• keine Betroffenheit
Immissionsschutz		<ul style="list-style-type: none"> • Eine Geräuschimmissionsprognose wurde im Bebauungsplanverfahren bereits erstellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Planung mit dem zugrunde gelegten Betriebsprogramm umgesetzt werden kann und schalltechnisch verträglich ist. • Eine Geruchsgutachten wurde im Bebauungsplanverfahren bereits erstellt. Im Ergebnis liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten an allen Beurteilungspunkten bei < 0,5 % (gerundet 0 %). Somit wird die behördliche Anforderung, dass aufgrund der hohen Vorbelastung eine max. Zusatzbelastung von gerundet 0 % erforderlich ist, erfüllt.
Landwirtschaft		<ul style="list-style-type: none"> • Vorbehaltsflur I, Wertstufe II (digitale Flurbilanz 2022) • Vorbehaltspotenzial I, Wertstufe II (Bodenpotenzialkarte)
Wald, Waldabstandflächen		• keine Betroffenheit
Altlasten		• keine Betroffenheit

Tabelle 16: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche B, Rot am See)

B.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

B.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • keine Erholungseinrichtungen vorhanden • umliegendes Wegenetz, welches potentiell zur Naherholung genutzt werden könnte; aufgrund der Lage sind jedoch keine regen Freizeitaktivitäten zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> • Wegenetz bleibt erhalten • keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche, am Flurweg befinden sich bereits bauliche Anlagen (Güllesilo, Lageplatz, Zufahrten) 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche (Acker, Güllesilo) • Bäume bleiben erhalten

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
	<ul style="list-style-type: none"> • drei Streuobstbäume (Birne) stehen am südlichen Flurweg, Plangebiet ansonsten intensiv genutzte Ackerfläche • eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen erstellt: Im Ergebnis ist die Feldlerche als streng geschützte Art von der Planung tangiert. • Plangebiet angrenzend zum Entwässerungsgraben ist im Biotopverbund Gewässerlandschaften als Ergänzungsfläche dargestellt 	<ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Maßnahmen werden in den Bebauungsplanverfahren festgesetzt und kompensieren Eingriff. • Mit Durchführung der Maßnahmen sind Verbotstatbestände nicht zu erwarten.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Geologischer Untergrund: Lettenkeuper (Erfurt-Formation) • Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Lettenkeuper-Fließerde • Lettenkeuper mit Lehm im Wechsel mit Lehm über Ton bzw. Ton im Wechsel mit Lehm über Ton • natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt: gering-mittel • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe: hoch • Bodengefüge im Plangebiet teilweise durch landwirtschaftliche Anlagen (Gülsilo, Lageplatz, Zufahrten) bereits beeinträchtigt 	<ul style="list-style-type: none"> • großflächige Versiegelung mit Funktionsverlust • Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker und bauliche Anlagen) • Gelände nach Südwesten leicht abfallend • Einzelbäume am südlichen Flurweg 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust der Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasserleiter mit mäßiger Ergiebigkeit und geringer Durchlässigkeit • wasserführende Struktur: Entwässerungsgraben zwischen südlich verlaufenden Flurweg und Plangebiet; Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten • ggf. Maßnahmen zur Regenrückhaltung • derzeit noch kein Starkregenrisikomanagementkonzept (SRRM) vorliegend 	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung und dadurch erhöhter oberflächiger Wasserabfluss • ggf. abgeschlossenes SRRM in Bauleitplanung beachten
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Ackerfläche im Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet, nicht siedlungsrelevant • landwirtschaftliche Anlagen prägen das Plangebiet teilweise vor • Kaltluftabfluss nach Süden 	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmebelastung durch versiegelte Flächen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Hohenloher-Haller-Ebene • Umliegend sind Ackerflächen angrenzend, Flurweg Süden mit Birnbäumen 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Siedlungserweiterung • Eingrünung kann die Außenwirkung vermindern
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt

Tabelle 17: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche B, Rot am See)

B.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung des Offenlandes wird in ökologische und landschaftliche Bereiche eingegriffen. Dazu kommen die mit der Flächenversiegelung verbundenen Funktionsverluste bei Boden, Wasser, Klima und Luft. Somit liegt ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vor, der gemäß der gesetzlichen Regelung im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) weitest möglich vermieden bzw. kompensiert werden muss.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

B.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen

Für das anfallende Oberflächenwasser ist eine entsprechende Regenrückhaltung vorgesehen, um die Nachteile durch die Bodenversiegelung und verminderten Versickerung zu kompensieren. Mit einer erhöhten Brandgefahr auf die Umgebung ist ebenfalls nicht zu rechnen. Im Brandfall könnte im ungünstigsten Fall dennoch verunreinigtes Löschwasser in den freien Außenbereich gelangen. Ausgehend vom Wohngebiet ist jedoch generell nicht mit Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen zu rechnen.

B.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Verringerung der Fernwirkung durch Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden.
- Eingrünung des Plangebietes.
- Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz: Beleuchtungsbeschränkungen, Bauzeitenregelungen.
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung.

B.5 Planungsvarianten

B.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

B.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks auf dem Gelände einer bislang vorhandenen Güllegrube vorgesehen. Auch eine Biogasanlage befindet sich in strategischer Nähe zum Plangebiet. Somit stellt ein Neubau an einem weiteren Standort keine wirtschaftliche Alternative für den Eigentümer dar.

B.6 Fachgutachten

Eine spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung wurde im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bereits ausgearbeitet. Im Ergebnis ist ein Feldlerchenpaar als streng geschützte Art von der Planung tangiert. Geeignete Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und somit sind Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Die Maßnahmen kompensieren den Eingriff im Plangebiet.

Eine Geräuschimmissionsprognose wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellt, das Gutachten liegt der Gemeinde vor. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Planung mit dem zugrunde gelegten Betriebsprogramm umgesetzt werden kann und schalltechnisch verträglich ist.

Außerdem wurde auch bereits ein Geruchsgutachten erstellt. Im Ergebnis liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten an allen Beurteilungspunkten bei $< 0,5\%$ (gerundet 0%). Somit wird die behördliche Anforderung (Landratsamt Schwäbisch Hall), dass aufgrund der hohen Vorbelastung eine max. Zusatzbelastung von gerundet 0% erforderlich ist, erfüllt.

B.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Vorgaben zum Monitoring werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgelegt.

C „Reubacher Straße, Erweiterung Süd“ in Brettheim

C.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Der Gemeinde Rot am See liegt für den Teilort Brettheim von einer ansässigen Metallbaufirma die Bauanfrage für eine Betriebsverlagerung vor. Für die weitere betriebliche Entwicklung ergeben sich für die Firma am jetzigen Standort im Ortskern (in der Landwehrstraße) keine Perspektiven. Der Handwerksbetrieb ist dem jetzigen Standort entwachsen. Deshalb liegt der Fokus auf einer vollständigen Betriebsverlagerung aus der beengten Ortslage.

Da im bestehenden Gewerbegebiet Brettheim keine geeignete Fläche zur Verfügung steht, ist eine neue gewerbliche Bauflächenausweisung erforderlich. Nachdem mehrere Optionen für das geplante Bauvorhaben beleuchtet wurden, hat sich für die Firma schließlich die Möglichkeit auf das vorliegende Plangebiet im südlichen Anschluss an einen bereits ausgesiedelten Gewerbebetrieb an der Reubacher Straße ergeben.

Die Gemeinde Rot am See hat sich für das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB entschlossen, um das Bauvorhaben genau bestimmen zu können. Eine Betriebserweiterung ist innerhalb des Plangebietes mit den Festsetzungen möglich. Allerdings soll das Plangebiet alleine dem Vorhabenträger dienen. Weitere Betriebe innerhalb des Plangebietes sind nicht beabsichtigt.

C.2 Planerische Vorgaben

C.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 teils als Weißfläche und teils innerhalb eines „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ gem. Plansatz 3.2.3.3 dargestellt.

Beurteilung

Der Gemeinde ist bewusst, dass durch die Umsetzung des Bauvorhabens teilweise in ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft eingegriffen wird. Da die geplante bauliche Nutzung jedoch ermöglicht, das derzeitige Wirtschaftsgebäude einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen und, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, flächenmäßig nur gering in das Vorbehaltsgebiet eingegriffen wird, möchte die Gemeinde dennoch an der Umsetzung der Planung festhalten. Ferner sind die Flächen (Gebäude, Weg- und Hofflächen) bereits größtenteils einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entzogen.

C.2.2 Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Gebiet des Landschaftsplans „Brettach/Jagst“ von 2008 des Gemeindeverwaltungsverbands Brettach/Jagst, der von der Planungsgruppe Roll + Partner erstellt wurde. Maßnahmen sind im Plangebiet sowie im direkten Umfeld keine dargestellt.

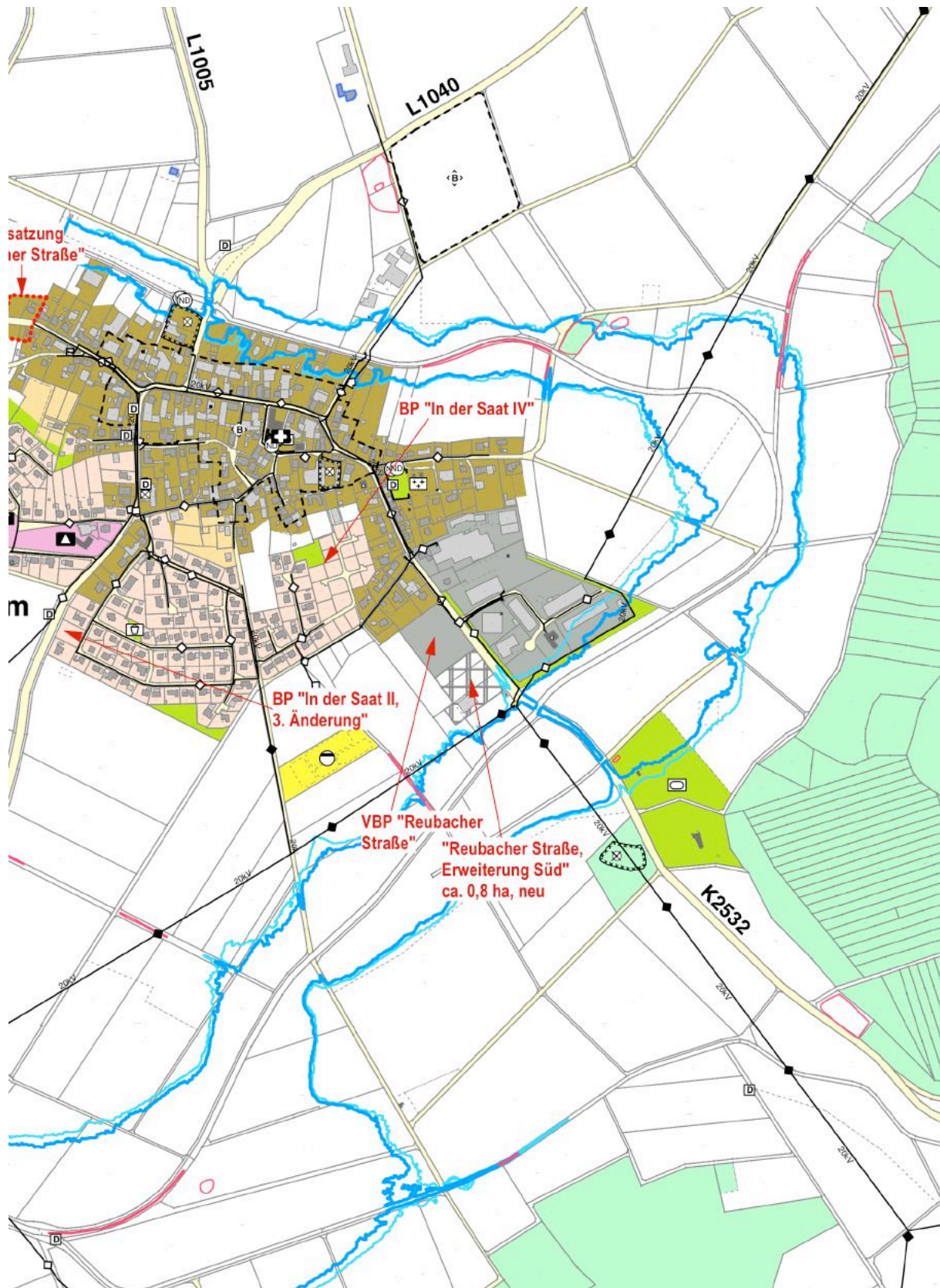


Bild 7: FNP "Brettach/Jagst 2008, 3. Änderung", Ausschnitt Rot am See, 1:10.000

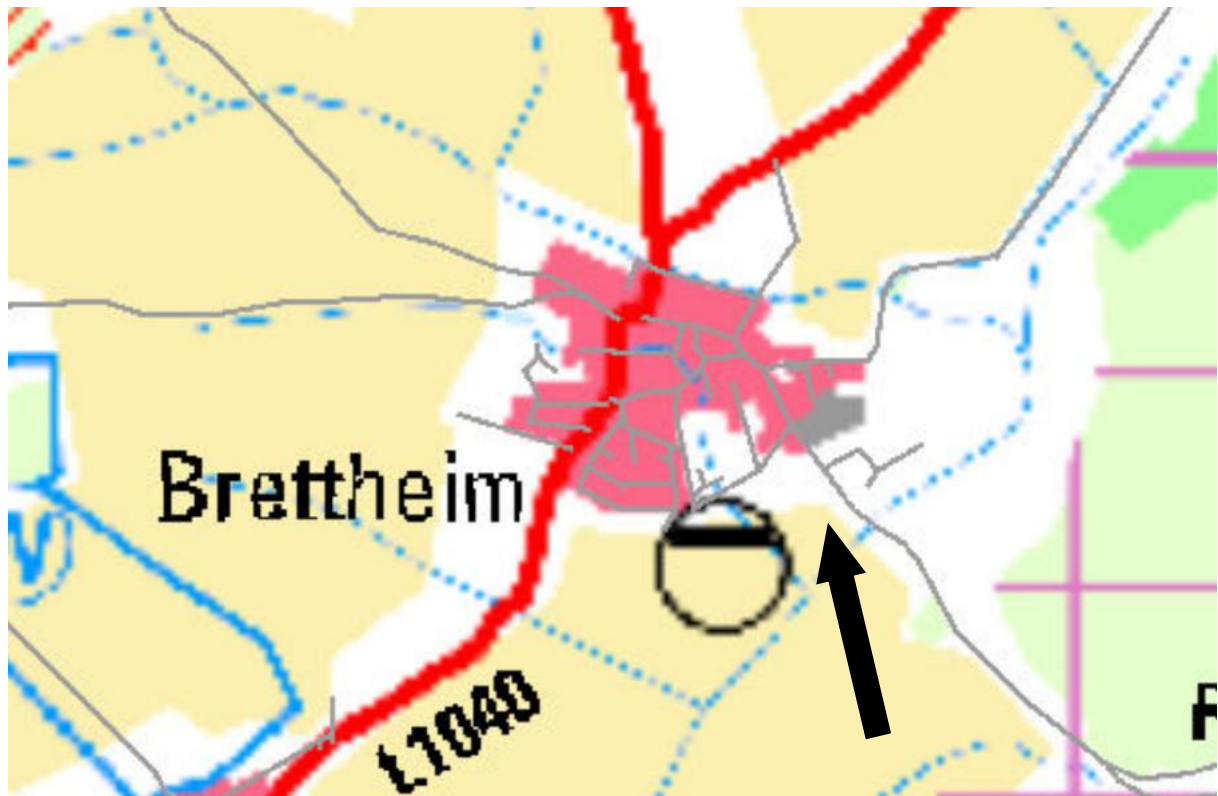


Bild 8: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Rot am See, 1:20.000

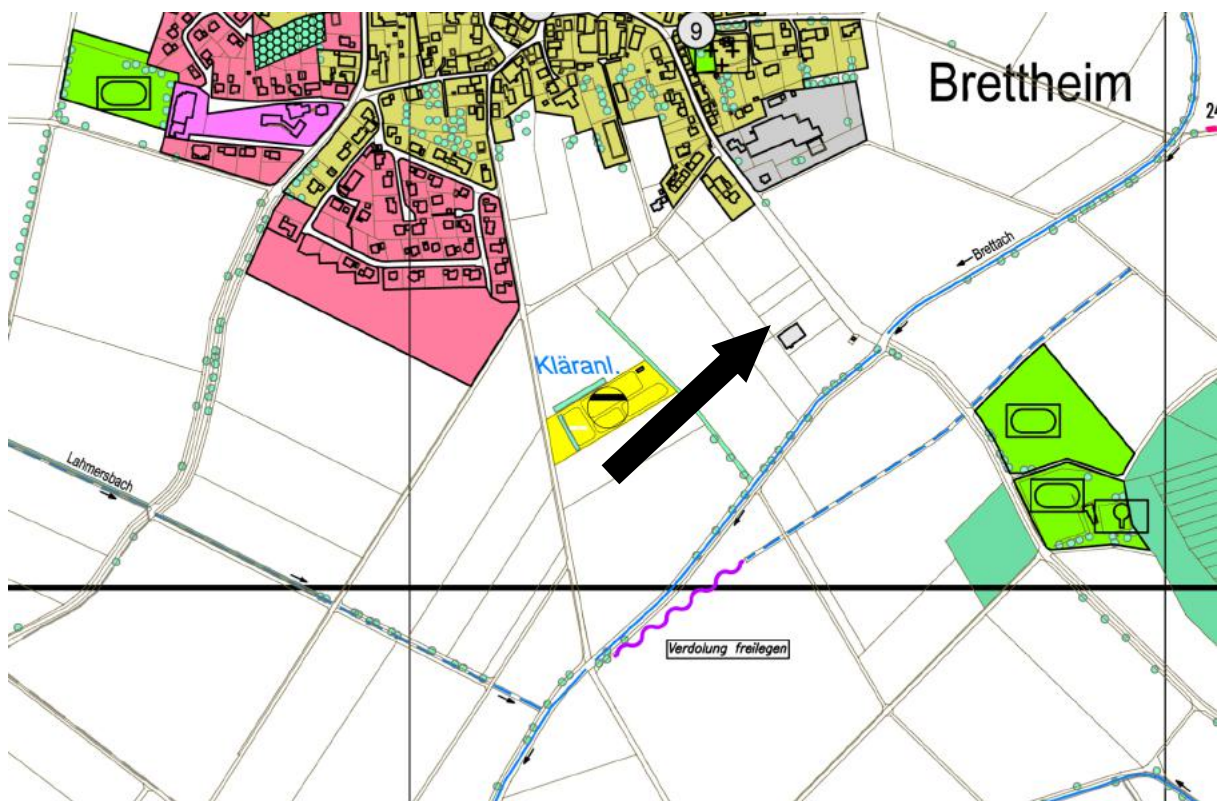


Bild 9: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", Ausschnitt „Maßnahmenkonzept“, 1:10.000

C.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften		Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete		• keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale		• keine Betroffenheit
Geschützte Biotope		• keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen		• Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, nach erfolgter Relevanzeinschätzung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen, nicht erforderlich.
Wasserschutzgebiete		• keine Betroffenheit
Hochwasserschutz	Überschwemmungsgebiete	• keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden • jedoch verläuft die Brettach, inkl. festgesetztes Überschwemmungsgebiet, südöstlich des Plangebiets • keine Betroffenheit erkennbar
	Starkregen	• es liegen bislang keine Starkregenrisikomanagementpläne vor • davon unabhängig sind potenzielle Starkregenereignisse generell etwa bei der Regenrückhaltung zu beachten
	Risikoabschätzung	• finale Risikoabschätzung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) behandelt
Denkmalschutz		• keine Betroffenheit
Immissionsschutz		• eine Geräuschimmissionsprognose zu möglichen Nutzungskonflikten wurde bereits in Auftrag gegeben, eine abschließende Bewertung ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln
Landwirtschaft		• Vorbehaltsflur I, Wertstufe II (digitale Flurbilanz 2022) • Vorbehaltungspotenzial I, Wertstufe II (Bodenpotenzialkarte)
Wald, Waldabstandflächen		• keine Betroffenheit
Altlasten		• keine Betroffenheit

Tabelle 18: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche C, Rot am See)

C.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

C.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • keine Erholungseinrichtungen vorhanden • im Plangebiet sind ob der landwirtschaftlichen Nutzfläche keine regen Aktivitäten zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> • Wegenetz bleibt erhalten • keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker, ehem. Wirtschaftsgebäude) • Streuobstbestand zwischen Wirtschaftsgebäude und Kreisstraße • Erfordernis zur Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bereits geprüft, wonach keine saP erforderlich ist. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche (Acker, Wirtschaftsgebäude) • Ausgleichsmaßnahmen kompensieren Eingriff

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
	<ul style="list-style-type: none"> südöstliches Plangebiet ist im Biotopverbund Gewässerlandschaften als Aue entlang der Brettach dargestellt 	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Geologischer Untergrund: Lettenkeuper (Erfurt-Formation) Lettenkeuper mit Lehm im Wechsel mit Lehm über Ton Pseudogley-Parabraunerde und Pelosol-Parabraunerde aus Fließerden natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt: hoch Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe: mittel-hoch 	<ul style="list-style-type: none"> großflächige Versiegelung mit Funktionsverlust Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> landwirtschaftlich genutzte Fläche Gelände relativ eben Streuobstbestand zwischen ehemaligem Wirtschaftsgebäude und Kreisstraße 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust der Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Grundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit und mäßiger Ergiebigkeit kein Oberflächengewässer vorhanden, südöstlich zum Plangebiet befinden sich die Überschwemmungsbereiche der Brettach; jedoch ist derzeit keine Betroffenheit zu erwarten derzeit noch kein Starkregenrisikomanagementkonzept (SRRM) vorliegend Maßnahmen zur Regenrückhaltung sind im Rahmen der Detailplanung bereits vorgesehen 	<ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung und dadurch erhöhter oberflächiger Wasserabfluss Maßnahmen zur Regenrückhaltung kompensieren die geplanten Eingriffe ggf. abgeschlossenes SRRM in Bauleitplanung beachten
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> Ackerfläche als Kaltluftentstehungsgebiet, nicht siedlungsrelevant Kaltluftabfluss nach Süden zur Brettach 	<ul style="list-style-type: none"> Wärmebelastung durch versiegelte Flächen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Hohenloher-Haller-Ebene Plangebiet an der Kreisstraße mit umliegenden Gewerbebetrieben von Nordwesten bis Osten im Westen und Süden Ackerflächen angrenzend 	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Siedlungserweiterung Eingrünung kann die Außenwirkung vermindern
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> nicht bekannt

Tabelle 19: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche C, Rot am See)

C.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung des Offenlandes wird in ökologische und landschaftliche Bereiche eingegriffen. Dazu kommen die mit der Flächenversiegelung verbundenen Funktionsverluste bei Boden, Wasser, Klima und Luft. Somit liegt ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vor, der gemäß der gesetzlichen Regelung im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) weitest möglich vermieden bzw. kompensiert werden muss.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Siedlungsgebiet ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein

Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

C.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen

Für das anfallende Oberflächenwasser ist eine entsprechende Regenrückhaltung vorgesehen, um die Nachteile durch die Bodenversiegelung und verminderten Versickerung zu kompensieren. Mit einer erhöhten Brandgefahr auf die Umgebung ist ebenfalls nicht zu rechnen. Im Brandfall könnte im ungünstigsten Fall dennoch verunreinigtes Löschwasser in den freien Außenbereich gelangen. Ausgehend vom Wohngebiet ist jedoch generell nicht mit Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen zu rechnen.

C.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Eingrünung des Gewerbegebiets.
- Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz: Beleuchtungsbeschränkungen, Bauzeitenregelungen.
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge.
- Festsetzung einer Insektenfreundlichen Beleuchtung.

C.5 Planungsvarianten

C.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

C.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am Ortsrand, der vorhandenen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie der angrenzenden Bebauung für eine bauliche Entwicklung geeignet. So schließt der Geltungsbereich im Nordwesten und Osten an bereits bestehende gewerbliche Bauflächen an und stellt somit eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Strukturen in den bislang unbeplanten Außenbereich dar.

Mögliche Immissionskonflikte der geplanten Aussiedlung werden im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose untersucht. Mit Ergebnissen ist im weiteren Verfahren zu rechnen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren gem. § 12 BauGB an die Bedürfnisse für das Bauvorhaben angepasst. Hierdurch kann eine bedarfsgerechte Planung sowie gewisse Flexibilität ermöglicht werden.

Die Errichtung öffentlicher Erschließungsanlagen ist im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben nicht erforderlich.

C.6 Fachgutachten

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung nach erfolgter Relevanzeinschätzung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen kompensieren den Eingriff.

Eine Geräuschimmissionsprognose wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) in Auftrag gegeben. Mit Ergebnissen ist im weiteren Verfahren zu rechnen.

C.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Vorgaben zum Monitoring werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgelegt.

D „Dörrbuck III“ in Reubach

D.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Mit der vorliegenden Flächenausweisung „Dörrbuck III“ möchte Rot am See die zukünftige Wohnbauentwicklung im Teilort Reubach gewährleisten. Im bestehenden Wohngebiet Dörrbuck verfügt die Gemeinde über keine freien Flächen mehr. Es sind nur noch wenige unbebaute Grundstücke (vgl. Kap. 3.1.6) in Reubach vorhanden. Zudem befinden sich die Bauplätze in Privatbesitz, für die derzeit keine Nutzbarmachung in Aussicht steht. Somit soll mit der Neuausweisung der erwartete Bedarf an Bauplätzen langfristig gedeckt werden.

Bei der Flächenausweisung handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes um ca. 0,5 ha am westlichen Ortsrand. Das Gelände fällt nach Norden leicht ab. Beansprucht werden landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer mäßigen Qualität. Zudem ist die Fläche durch das umliegende Wegenetz abgrenzt zu umliegenden Ackerschlägen.

D.2 Planerische Vorgaben

D.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ liegt das Plangebiet randlich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1.

Beurteilung

In dem geplanten Geltungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Umliegende Wegebeziehungen bleiben bestehen und können weiterhin zur Naherholung genutzt werden. Somit erfolgt keine relevante Beeinträchtigung der Erholungsfunktion.

D.2.2 Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Gebiet des Landschaftsplans „Brettach/Jagst“ von 2008 des Gemeindeverwaltungsverbands Brettach/Jagst, der von der Planungsgruppe Roll + Partner erstellt wurde.

Auf der Fläche ist südlich, am bestehenden Ortsrand, eine einseitige Baumreihe dargestellt. Maßnahmen sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

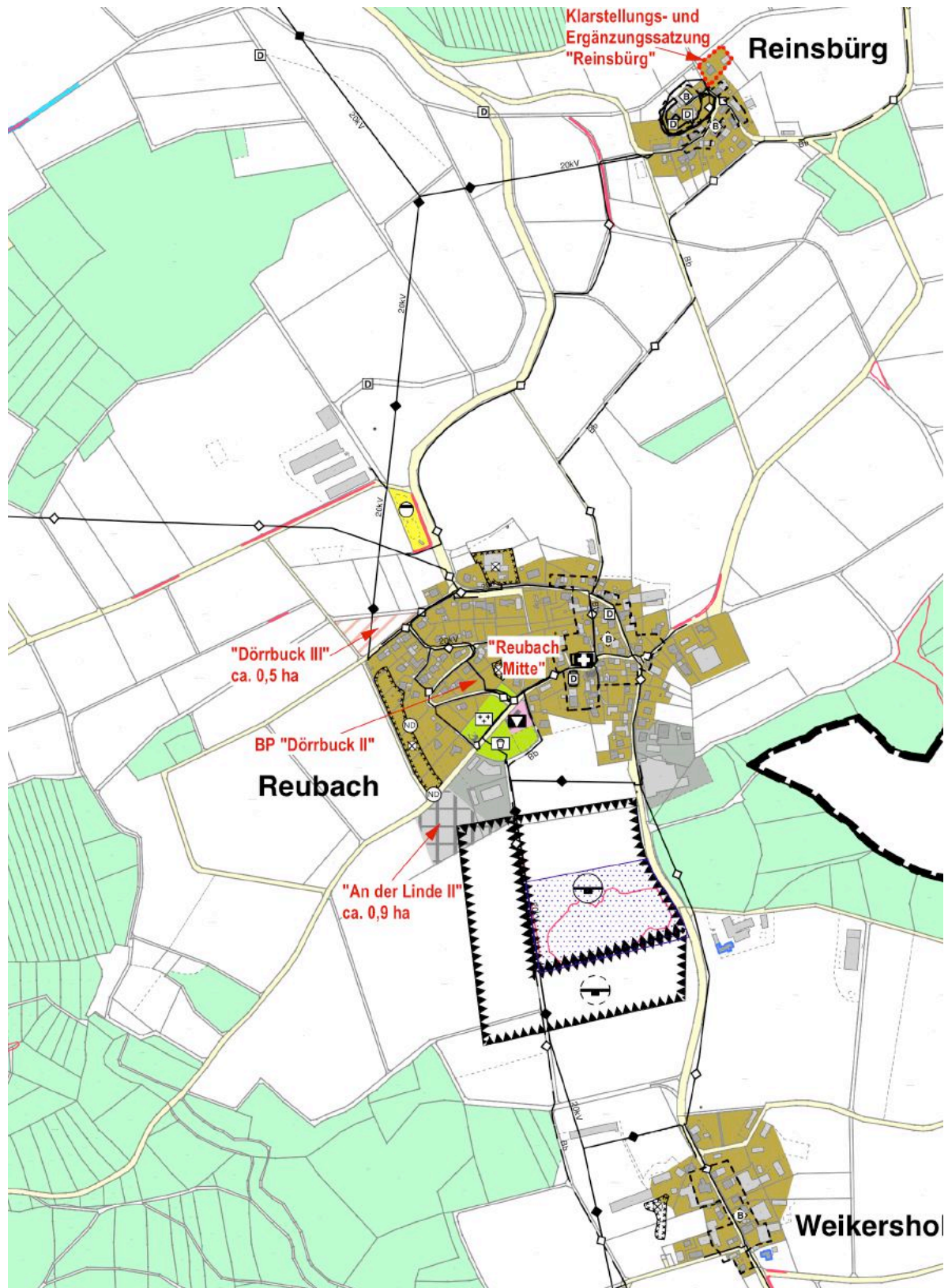


Bild 10: FNP "Brettach/Jagst 2008, 3. Änderung", Ausschnitt Rot am See, 1:10.000

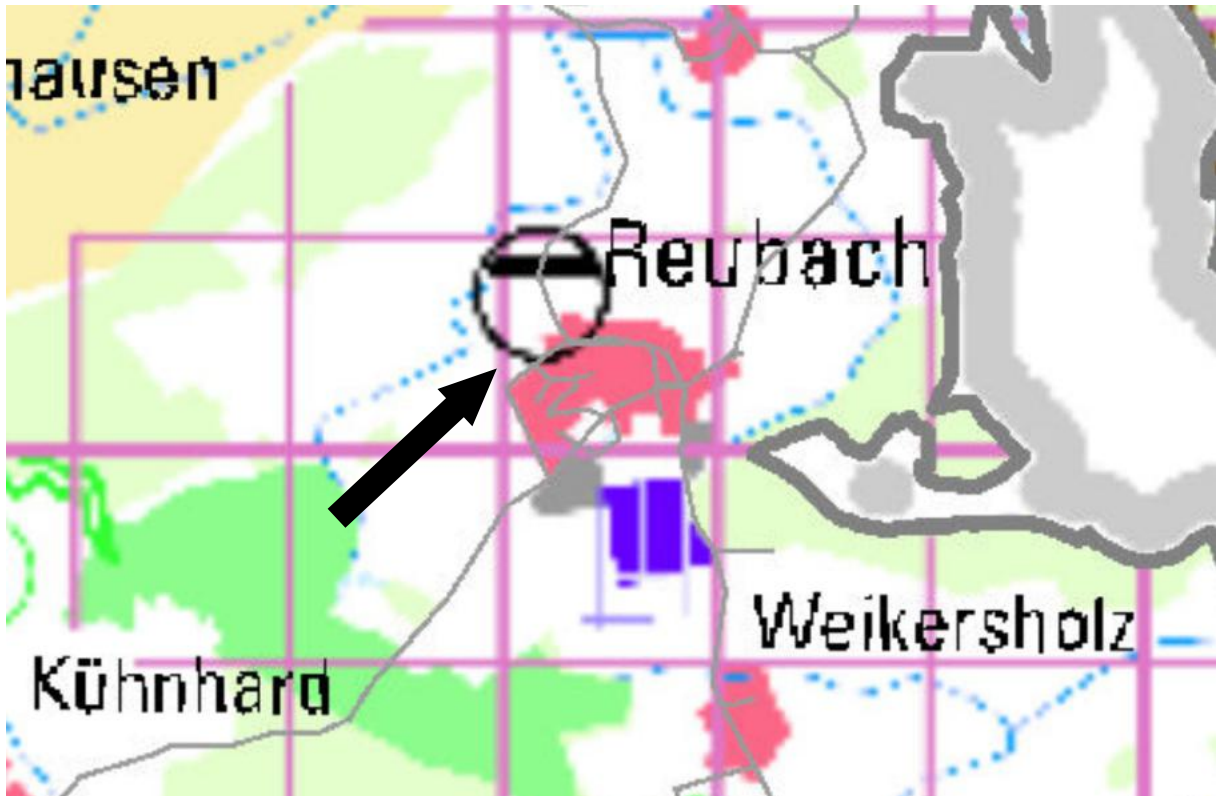


Bild 11: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Rot am See, 1:20.000

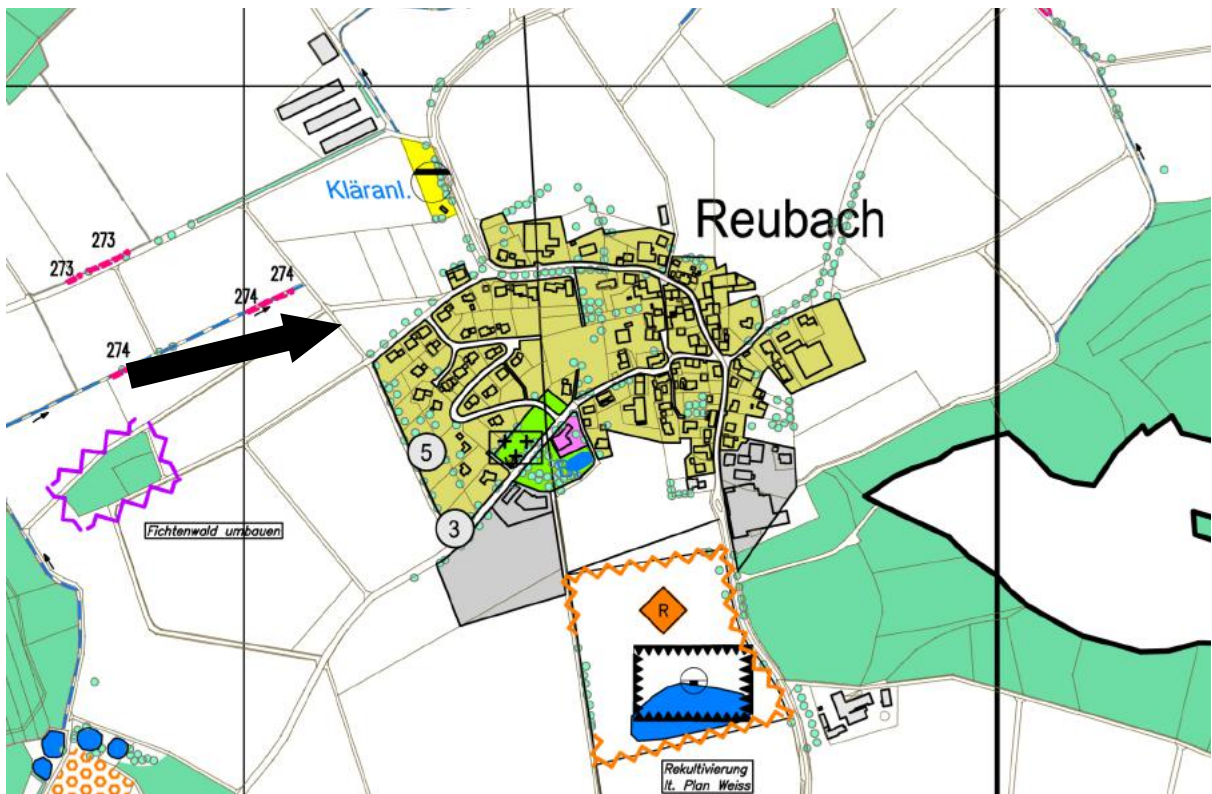


Bild 12: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", Ausschnitt „Maßnahmenkonzept“, 1:10.000

D.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften		Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete		• keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale		• keine Betroffenheit
Geschützte Biotope		• keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen		• Im Zuge des parallellaufenden Bebauungsplans ist das Erfordernis hinsichtlich einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu prüfen.
Wasserschutzgebiete		• keine Betroffenheit
Hochwasserschutz	Überschwemmungsgebiete	• keine Oberflächengewässer vorhanden • keine Betroffenheit erkennbar
	Starkregen	• es liegen bislang keine Starkregenrisikomanagementpläne vor • davon unabhängig sind potenzielle Starkregenereignisse generell etwa bei der Regenrückhaltung zu beachten
	Risikoabschätzung	• finale Risikoabschätzung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) behandelt
Denkmalschutz		• keine Betroffenheit
Immissionsschutz		• keine Betroffenheit
Landwirtschaft		• Vorbehaltsflur Stufe I, Wertstufe II (digitale Flurbilanz 2022) • Vorbehaltspotenzial II, Wertstufe III (Bodenpotenzialkarte)
Wald, Waldabstandflächen		• keine Betroffenheit
Altlasten		• keine Betroffenheit

Tabelle 20: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche D, Rot am See)

D.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

D.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • keine Erholungseinrichtungen vorhanden, umliegendes Wegenetz, welches zur Naherholung genutzt werden kann • südöstlich angrenzender Ortsrand 	<ul style="list-style-type: none"> • Wegenetz bleibt erhalten • keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche • Gehölzstrukturen mit Einzelbäumen befinden sich am Übergang zum Wohngebiet/Ortsrand • Erfordernis für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen • randlich grenzt Ergänzungsfläche des Biotopverbunds Gewässerlandschaften an 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche bzw. des Offenlandes • Maßnahmen kompensieren Eingriff
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Gipskeuper (Grabfeld-Formation) • Pelosol aus Gipskeuper-Fließerdern • natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung und Verdichtung mit Funktionsverlust • Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt: gering • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe: hoch 	
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • landwirtschaftlich genutzte Fläche am Ortsrand 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust der Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit und mäßigen Ergiebigkeit • keine Oberflächengewässer oder festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden • derzeit noch kein Starkregenrisikomanagementkonzept (SRRM) vorliegend • Maßnahmen zur Regenrückhaltung sind vorzusehen 	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung und dadurch erhöhter oberflächiger Wasserabfluss, Maßnahmen zur Regenrückhaltung sind vorzusehen • ggf. abgeschlossenes SRRM in Bauleitplanung beachten
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet, nicht siedlungsrelevant • Kaltluftabfluss nach Norden 	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmebelastung durch versiegelte Flächen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Hohenloher-Haller-Ebene • im Westen, Norden und Osten Ackerflächen angrenzend, im Südosten befindet sich die Siedlungsgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Erweiterung des Siedlungsbereiches • Eingrünung kann die Außenwirkung vermindern
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt

Tabelle 21: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche D, Rot am See)

D.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung des Offenlandes wird in ökologische und landschaftliche Bereiche eingegriffen. Dazu kommen die mit der Flächenversiegelung verbundenen Funktionsverluste bei Boden, Wasser, Klima und Luft. Somit liegt ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vor, der gemäß der gesetzlichen Regelung im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) weitest möglich vermieden bzw. kompensiert werden muss.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Siedlungsgebiet ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

D.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen

Für das anfallende Oberflächenwasser ist eine entsprechende Regenrückhaltung vorgesehen, um die Nachteile durch die Bodenversiegelung und verminderten Versickerung zu kompensieren. Mit einer erhöhten Brandgefahr auf die Umgebung ist ebenfalls nicht zu rechnen. Im Brandfall könnte im ungünstigsten Fall dennoch verunreinigtes Löschwasser in den freien Außenbereich gelangen. Ausgehend vom Wohngebiet ist jedoch generell nicht mit Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen zu rechnen.

D.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Verringerung der Fernwirkung durch Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen.
- Eingrünung des Wohngebietes.
- Durchgrünung des Wohngebiets zur optischen und klimatischen Aufwertung.
- Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz: Beleuchtungsbeschränkungen, Bauzeitenregelungen.
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge.
- Festsetzung einer Insektenfreundlichen Beleuchtung

D.5 Planungsvarianten

D.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

D.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Bei der geplanten Wohnbaufläche „Dörrbuck III“ handelt es sich um die Erweiterung des bestehenden Wohngebiets in Reubach. Der Gemeinde stehen im Ortsteil keine Flächen zur Deckung des bestehenden Bedarfs im Ortsteil zur Verfügung. Zwar besteht mit „Reubach Mitte“ (vgl. Kap. 3.1.6) eine innerörtliche Potenzialfläche von drei freien Grundstücken, welche inzwischen rundum von Bebauung umgeben ist und sich zwischen dem Wohngebiet Dörrbuck und dem ursprünglichen Dorfkern befindet. Jedoch kann die Gemeinde, auch auf gezielte Nachfrage das größte, zentrale Grundstück, bis dato nicht erwerben und entsprechend eines verträglichen innerörtlichen Wohnbaus entwickeln. Somit ist ohne den erforderlichen Grunderwerb eine Planung nicht sinnvoll.

Daher hat sich die Gemeinde für das vorliegende Plangebiet entschieden. Die Planung sieht die randliche Erweiterung des Wohngebiets von etwa einem halben Hektar am Ortsrand vor. Die Fläche befindet sich bereits in Gemeindeeigentum und steht somit für zukünftige Wohnnutzungen zur Verfügung.

D.6 Fachgutachten

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist das Erfordernis für Fachgutachten zu prüfen.

D.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Vorgaben zum Monitoring werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgelegt.

WALLHAUSEN

5. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes

Das vorliegende 2. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008“ beinhaltet drei Neuausweisungen für die Gemeinde Wallhausen.

Dabei soll das Wohngebiet Hochholz, welches inzwischen vollständig vermarktet ist, um einen weiteren Abschnitt nach Norden erweitert werden. Dafür erfolgt die Neuausweisung der Wohnbaufläche „Hochholz II“ in Wallhausen. Die Neuaufnahme soll den Bedarf an Wohnbauflächen decken.

Derzeit bietet sich mit der Neuaufnahme „**Zukunftspark Wallhausen**“ für die Gemeinde die Möglichkeit an, ein Plangebiet aufgrund einer konkreten Investorenanfrage zur Ansiedlung eines DHL-Paketverteilerzentrums, zu entwickeln und somit zahlreiche Arbeitsplätze vor Ort zu schaffen. Das Ziel der Gemeinde liegt darin, die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde voranzubringen und somit die deutlich unterdurchschnittliche Arbeitsplatzsituation zu verbessern. Die Gemeinde hatte 2008/2010 im Zuge der Gesamtfortschreibung „Brettach/Jagst 2008“ bereits in diesem Bereich eine gewerbliche Baufläche „Höheäcker“ am südwestlichen Ortseingang von Wallhausen in die Flächennutzungsplanung aufgenommen. Diese Fläche wird nun entsprechend des neuen Vorhabens in enger Abstimmung mit dem Regionalverband erweitert.

Und schließlich plant die Gemeinde die Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche für den parallellaufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heidäcker“ in Wallhausen. Das Plangebiet soll für das Bauvorhaben eines metallverarbeitenden Betriebs im Norden von Wallhausen im Flächennutzungsplan neu ausgewiesen werden. Die Fläche ist somit optioniert, da dort keine anderen Gewerbeansiedlungen vorgesehen sind. Allgemein soll die zukünftige Gewerbeentwicklung für lokale Betriebe auf der bereits genehmigten Baufläche Höheäcker stattfinden.

Weitere Informationen zur Neuausweisung ist dem nachfolgenden Kapitel zu entnehmen.

5.1 Bauflächenbedarfsnachweis

5.1.1 Neuausweisungen

Folgende Flächen werden in diesem Verfahren **neu aufgenommen** (schraffierte Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
D	„Hochholz II“ in Wallhausen	Wohnbaufläche	3,7	-	-
E	„Zukunftspark Wallhausen“ in Wallhausen	gewerbliche Baufläche sowie ca. 6,5 ha Grünfläche <i>Fläche für Bauvorhaben optioniert</i>	-	-	(15,4 +6,5)
F	„Gewerbegebiet Heidäcker“ in Wallhausen	gewerbliche Baufläche <i>Fläche für Bauvorhaben optioniert</i>	-	-	(0,6)

Tabelle: Neuaufnahmen (Wallhausen)

5.1.2 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende, seit der letzten Fortschreibung **rechtskräftige Bebauungspläne bzw. Satzungen** werden **nachrichtlich** in den Flächennutzungsplan übernommen (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Restfläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Zehentwiesen“ in Hengstfeld	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 18.07.2025 ca. 0,7 ha	0,7	-	-
-	Ergänzungssatzung „Gartenäcker, Erweiterung“	Sondergebiet für Schuppen mit landwirtschaftlicher Nutzung in Kraft getreten am 29.08.2025 ca. 0,6 ha, davon ca. 0,2 ha Ergänzungsfläche	-	-	SO 0,2

Tabelle 22: Nachrichtliche Übernahmen (Wallhausen)

5.1.3 Berichtigungen

Folgende, seit der letzten Fortschreibung **rechtskräftige Bebauungspläne bzw. Satzungen** wurden nach § 13a BauGB durchgeführt und der Flächennutzungsplan daher **berichtigt** (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Restfläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Grund, 3. Änd.“ in Wallhausen (§ 13a-Verfahren)	Allg. Wohngebiet, Misch- und Gewerbegebiet in Kraft getreten am 28.09.2018 ca. 7,0 ha, 98 % überbaut	-	0,2	-
-	BP „Untere Buchklinge III, 3. Änderung“ in Wallhausen (§ 13a-Verfahren)	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 24.01.2025 ca. 3,7 ha 5 freie Plätze (privat), davon werden 30 % angerechnet	0,1	-	-

Tabelle 23: Berichtigungen (Wallhausen)

5.1.4 Herausnahmen

Folgende im Flächennutzungsplan bereits genehmigte Baufläche wird im Zuge der vorliegenden Änderung herausgenommen:

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	„Höheäcker“ in Wallhausen	Herausnahme Wohnbaufläche	0,6	-	-
-	„Kirschenäcker“ in Wallhausen	Herausnahme von Flst. 423 als gewerbliche Baufläche des genehmigten, aber nicht veröffentlichten bzw. rechtswirksamen Bebauungsplans „Kirschenäcker“	-	-	1,8

Tabelle 24: Herausgenommene Baufläche (Wallhausen)

5.1.5 Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen

Folgende Flächen sind **bisher schon im Flächennutzungsplan** genehmigt (vollflächig-schraffierte Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	„Schwarzer Buck II“ in Michelbach/Lücke	Wohnbaufläche, gemischte Baufläche	0,3	0,2	-
	„Reubacher Straße“ in Michelbach/Lücke	gewerbliche Baufläche	-	-	0,9
	„Gailrother Feld III“ in Michelbach/Lücke	Wohnbaufläche	3,1	-	-
-	„Höheäcker“ in Wallhausen	Wohnbaufläche und gewerbliche Baufläche <i>Gewerbegebiet wird im Rahmen des „Zukunftspark Wallhausen“ für die lokale Gewerbeentwicklung überplant</i>	0,6	-	5,5

Tabelle 25: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Wallhausen)

5.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich

In den Geltungsbereichen von folgenden Bebauungsplänen oder folgende Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB sind noch **Flächen verfügbar** (als „verfügbar“ gelten alle freien Flächen, unabhängig von der Eigentumsrechtlichen Situation), die in die **Bilanzierung** einfließen müssen (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Restfläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Kirschenäcker“ in Wallhausen	Gewerbegebiet und Mischgebiet freie gewerbliche Bauflächen in Privatbesitz 4,2 ha, davon 60 % bebaut BP genehmigt, jedoch nicht rechtswirksam <i>Restfläche im Überschwemmungsgebiet und nicht umsetzbar, daher erfolgt die Herausnahme (vgl. Kap. 5.1.4)</i>	-	-	1,8
-	BP „Zinnhöhe IV, 1. Änderung“ in Hengstfeld	Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche 5,4 ha, davon 4,3 ha WA WA zu 55 % bebaut, wobei Flst. 738 u. 739 momentan nicht erwerbbar sind* *freie Privatflächen werden zu 30 % angerechnet	0,6	-	-
-	Abrundungssatzung „Markenweg“ (2007) in Wallhausen	Mischgebiet 0,6 ha, 0 % überbaut <i>Bereich wird momentan als VBP „Markenweg“ überplant, Fläche für private Wohnbauprojekte optioniert</i>	-	-	-
-	BP „Untere Buchklinge V, 1. Änderung“ in Wallhausen	Allgemeines Wohngebiet ca. 0,3 ha, 0 % überbaut 5 freie Plätze (privat), davon werden 30 % angerechnet	0,1	-	-

-	Sonstige Innenpotentialflächen*	Unbebaute Grundstücke mit Umfang von 0,7 ha davon werden 30 % angerechnet (*vgl. Kap. 5.3)	0,2	-	-
---	---------------------------------	--	-----	---	---

Tabelle 26: Verfügbare Flächen (Wallhausen)

5.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2035

	W	M	G
Flächenausweisung in Wallhausen gesamt in ha (Flächenwerte nach Umlegung der M-Flächen)	7,9 (8,1)	0,4 (0,0)	4,8 (5,0)
Ermittelter Bedarf gemäß Ziffer 2.1.2 und 2.1.3 der Begründung	7,5	-	5,0

Tabelle 27: Abgleich Flächenbedarf (Wallhausen)

Bewertung

Wie die obige Tabelle darstellt, ist der Flächenbedarf an Wohnbaufläche nominell überschritten. Mehr als die Hälfte der ausgewiesenen Wohnbauflächen befinden sich in den Teilorten Michelbach/Lücke und Hengstfeld. Der kommunale Schwerpunkt in der Wohnentwicklung findet jedoch nach wie vor am Hauptort statt. Inzwischen ist das Wohngebiet „Hochholz“ vollständig umgesetzt. Somit stehen der Gemeinde im Hauptort keine Flächen mehr zur Verfügung, um den laufenden Bedarf nach Wohnbauflächen nachkommen zu können. Im Zuge des vorliegenden Verfahrens beabsichtigt Wallhausen daher die neue **Wohnbaufläche „Hochholz II“** zur Erweiterung des Wohngebiets am nordöstlichen Ortsrand auszuweisen.

Mit Erschließung der bisher schon geplanten und genehmigten gewerblichen Baufläche „Höheacker“ und der nun vorgesehenen Erweiterung möchte die Gemeinde den **„Zukunftspark Wallhausen“** als eine umfassende und grundlegende Weichenstellung in der kommunalen und regionalen Gewerbeentwicklung vornehmen. Vorgesehen ist hier eine Niederlassung des internationalen Logistikere DHL unweit zur Bundesautobahn 6 bzw. dem Autobahnkreuz Feuchtwangen/Crailsheim anzusiedeln. Neben der geplanten Großinvestition, welche innerhalb der Neuaufnahme realisiert werden soll, ist die bereits genehmigten Baufläche „Höheacker“ am südwestlichen Ortseingang an der B290 nur für den örtlichen Bedarf mit regulären, gewerblichen Angebotsbauplätzen vorgesehen. Parallel hierzu hat die Gemeinde einen Bebauungsplan „Zukunftspark Wallhausen“ aufgestellt.

Außerdem dazu plant die Gemeinde Wallhausen am nördlichen Ortsrand das vorhabenbezogene **„Gewerbegebiet Heidäcker“** in den Flächennutzungsplan neu aufzunehmen. Hintergrund ist die konkrete Anfrage eines mittelständischen Betriebs. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und eine Umsetzung zeitnah möglich. Hierdurch können unnötige Verzögerungen vermieden und das Bauvorhaben vorangebracht werden.

5.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Wallhausen engagiert sich bereits seit mehreren Jahren für die Erfassung von innerörtlichen Potenzialflächen. Seit Jahrzehnten setzt sich die Gemeindeverwaltung mit der Re-Aktivierung von Potentialflächen auseinander. Nach Klärung der jeweiligen Eigentumsfragen wurden bereits entsprechende Maßnahmen durchgeführt und Investoren für Leerstände gefunden. Zwischenzeitlich ist man in der Gemeinde an eine Machbarkeitsgrenze zur weiteren Innenentwicklung gestoßen. Der Gemeinde stehen keine weiteren innerörtlichen Flächen, welche für Wohnflächenbau geeignet sind, zur Verfügung. Trotz ständiger Bemühung durch Telefonate und Anschreiben potentielle Flächen zu erwerben, sind

die Eigentümer nicht bereit die Grundstücke zu veräußern. Es ist sogar eine gegenteilige Situation entstanden. Viele Eigentümer fühlen sich mittlerweile durch die ständigen Anrufe belästigt. Um trotzdem eine weitere Nachverdichtung zu erreichen, werden Befreiungen von bestehenden Bebauungsplänen erteilt oder entsprechende Änderungsverfahren durchgeführt.

Zudem wurden Flächen aus dem Gewerbegebiet Grund im Zuge einer Bebauungsplanänderung als Wohnfläche ausgewiesen und die bis dahin nur minder genutzte bzw. brachliegende Flächen revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt.

Im Zuge des Verfahrens werden innerörtlich freie und baureife Potentialflächen innerhalb von Bebauungsplänen im Hauptort als potentielle Wohnbauflächen für eine bauliche Entwicklung in den nächsten zehn Jahren mit einem Anteil von 30 Prozent angerechnet. Insgesamt sind im Kap. 5.1.6 vereinzelte baureife Grundstücke im Hauptort angeführt. Wenn auch eine Nutzungszuführung dieser innerörtlicher Potentialflächen von der Gemeinde Wallhausen aktiv unterstützt wird, ist deren Umsetzung praktisch nicht absehbar. Auf die (zukünftige) Nutzung und Aktivierung von freien Grundstücken ist der kommunale Handlungsspielraum bereits ausgeschöpft.

5.4 Standortalternative

Die geplante Wohnbaufläche „**Hochholz II**“ wurde bereits im Vorfeld auf Standortalternativen untersucht. Bei einer Siedlungserweiterung Wallhausens nach Osten, wie bereits im Zuge des bestehenden „Hochholz“ festgestellt, würde sich der Siedlungsbereich näher an einen landwirtschaftlichen Betrieb heranrücken. Eine Bebauung hat dort zwar (noch) zulässige, aber signifikante, Geruchsimmissionen für Wohnnutzungen zur Folge. Zudem führt eine näher rückende Wohnbebauung zu Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb, was die Gemeinde vermeiden und mit dem vorliegenden Plangebiet umgehen möchte.

Bereits in den Jahren 2008/2010 hatte die Gemeinde Wallhausen im Rahmen der Flächennutzungsplanung intensiv die gewerbliche Entwicklung geprüft und vier potenzielle Standorte untersucht. Damals fiel die klare Entscheidung für das gewerbliche Gebiet „Höheäcker“, da es aufgrund seiner verkehrlichen Anbindung, topographischen Eignung und planerischen Integrationsfähigkeit überzeugte. Die damaligen Argumente - darunter die Schaffung von Synergien mit bestehenden Infrastrukturen, die Möglichkeit zur Immissionsminderung und die langfristige Erweiterbarkeit - haben bis heute uneingeschränkte Gültigkeit und spiegeln sich in der aktuellen Alternativenprüfung zum „**Zukunftspark Walhausen**“ unverändert wider. Die im Frühjahr 2024 durchgeführte Validierung der Flächennutzungsplanung bestätigte diese Priorisierung:

- verkehrliche Erschließungsperspektive mit direkter Anbindung an die B 290,
- vorhandene Planungsvorleistungen (z. B. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung),
- räumlichen Trennung zu Wohnnutzungen zur Reduzierung von Immissionen

Andere ursprünglich geprüfte Flächen scheiden aufgrund entscheidender Defizite (Flächengröße, Verkehrsanbindung, potentielle Nutzungskonflikte) aus. Somit wird das Plangebiet für eine zukunftsfähige Gewerbeentwicklung weiterverfolgt.

Die Neuausweisung „**Gewerbegebiet Heidäcker**“ ist aufgrund seiner Lage am Ortsrand sowie der vorhandenen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz für eine bauliche Entwicklung gut geeignet. Zumal das geplante Bauvorhaben hier zeitnah realisiert werden kann. Ferner schließt der Geltungsbereich der Fläche im Osten und Süden an bereits bestehende Gewerbe- und Mischgebiete an und stellt somit eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Strukturen dar.

5.5 Ausgleichmaßnahmen im Flächennutzungsplan

Ausgleichsmaßnahmen sind in der vorliegenden Änderung nicht vorgesehen.

6. Planerische Vorgaben

6.1 Regionalplanung

Regionalplan

Regionalplan

Die Aussagen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 werden in der Abhandlung zu den jeweiligen Flächen zitiert.

6.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Wallhausen stammt von 2008 und wurde vom Büro der freien Landschaftsarchitekten „planungsgruppe roll + partner“ gefertigt. Die Aussagen des Planes werden in der Abhandlung der Flächen dargelegt.

E „Hochholz II“ in Wallhausen

E.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Die Gemeinde Wallhausen plant im Nordosten des Hauptortes den neuen Abschnitt „Hochholz II“ als neues Wohngebiet, welches den vorliegenden Bedarf nach Baufläche und Wohnraum decken soll. Die vorliegende Planung grenzt im Süden an das bestehende Wohngebiet „Hochholz“ und im Südwesten an das Gewerbegebiet „Obere Heide“ an. Der Bebauungsplan zum Wohngebiet trat am 12.03.2021 in Kraft, wurde danach erschlossen und vermarktet, sodass der Gemeinde hier keine Flächen mehr zur Verfügung stehen. Zugunsten des Wohngebiets Hochholz verzichtete die Gemeinde zuletzt fast vollständig auf die bestehende Wohnbaufläche.

Einzelne freie Wohnbauflächen innerhalb des Hauptortes sind in privatem Eigentum und können durch die Gemeinde nicht entwickelt werden. Weitere Flächen für eine Wohnentwicklung stehen der Gemeinde Wallhausen im Hauptort derzeit nicht zur Verfügung. Zudem besitzt die Gemeinde keine nennenswerten Flächen im Innenbereich, um andere Maßnahmen zur Wohnraumgewinnung durchführen zu können. Die bereits genehmigte Wohnbaufläche „Höheäcker“ wird als Wohnstandort im Zuge der Planungen zum „Zukunftspark Wallhausen“ aufgegeben. Die Fläche wird folglich für die Neuausweisung des vorliegenden Plangebiets herausgenommen.

Einer Erweiterung an anderer Stelle stehen mehrere Hindernisse oder Konflikte entgegen. Im Südwesten bestehen derzeit Planungen für einen umfassenden Gewerbestandort westlich der B290. Zudem bestehen Planungen für eine Westumfahrung von Wallhausen. Daran schließen sich Bahnlinie, Weidenbach, die (bisherige) B290, eine größere Aussiedler-Hofstelle sowie diverse gewerbliche Nutzungen an. Im Südosten reicht die Bebauung bereits an die Gemeindegrenze heran. Eine Wohnentwicklung nach Osten erschweren entweder die Waldfläche ‚Winterholz‘, die Landesstraße 2247 bzw. ein Aussiedlerhof zwischen Wallhausen und Hengstfeld mit anstehenden Geruchimmissionen.

Daher wird das Wohngebiet „Hochholz“ nach Norden hin entwickelt. Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung wurde eine Geräuschimmissionsprognose des Büros rw bauphysik durchgeführt. Im Ergebnis ist in einem südwestlichen Teilbereich mit Gewerbelärmkonflikten zu rechnen, was im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen ist. Im übrigen Plangebiet treten hingegen keine Lärmkonflikte auf.

Mit dem vorliegenden Verfahren soll die Fläche neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, um die planungsrechtliche Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung zu schaffen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Wohnbauggebiet, dass den Bedarf der Gemeinde Wallhausen decken soll.

E.2 Planerische Vorgaben

E.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet südlich eines Wasserschutzgebietes als Weißfläche dargestellt. Vom Plangebiet sind keine Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet zu erwarten.

E.2.2 Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Gebiet des Landschaftsplans „Brettach/Jagst“ von 2008 des Gemeindeverwaltungsverbands Brettach/Jagst, der von der Planungsgruppe Roll + Partner erstellt wurde.

Er zeigt am westlichen Rand des Gebietes gesetzlich geschützte Biotop und beschreibt das Gebiet als Fläche mit mittlerer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung bzw. das Landschaftsbild. Die Bedeutung für den Artenschutz und die Biotopvernetzung wird nicht angegeben. Maßnahme für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist im Westen der Fläche eine Renaturierung angegeben.



Bild 13: FNP "Brettach/Jagst 2008, 3. Änderung", Ausschnitt Wallhausen, 1:10.000

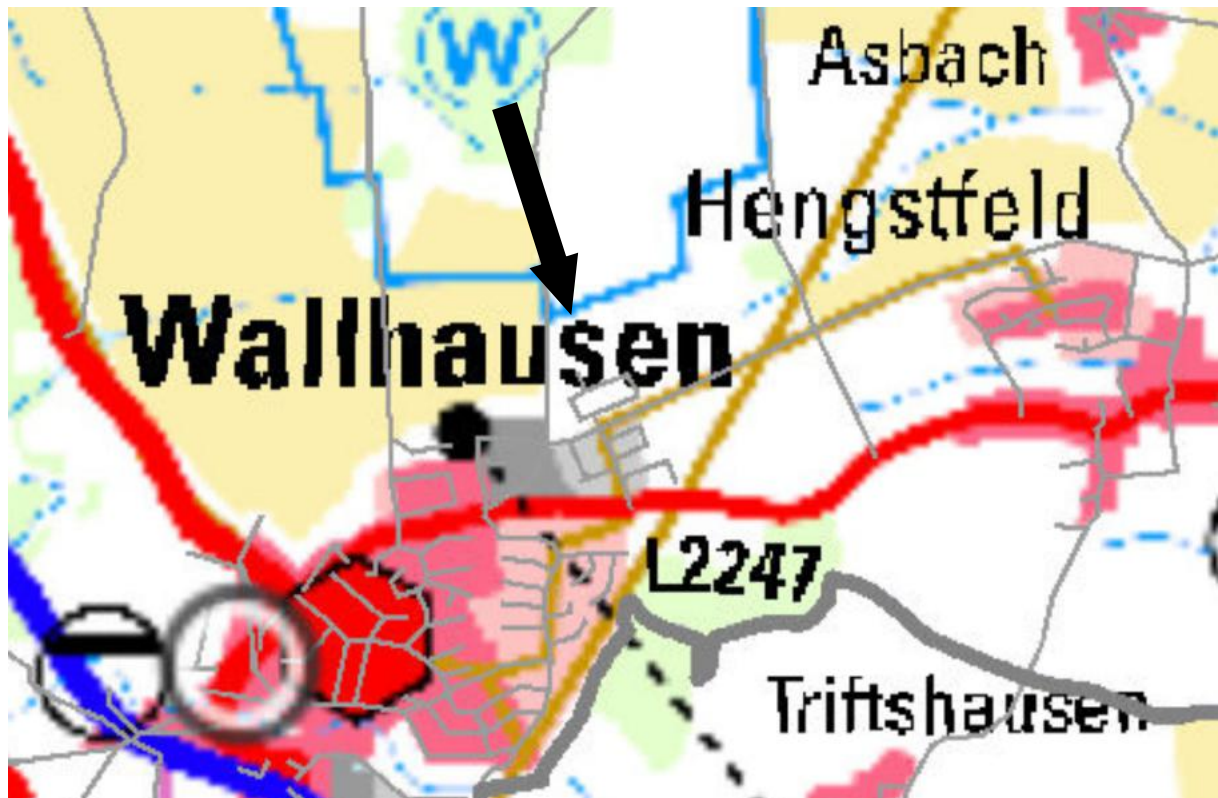


Bild 14: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Wallhausen, 1:20.000



Bild 15: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", Ausschnitt „Maßnahmenkonzept“, 1:10.000

E.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften		Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete		<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale		<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Geschützte Biotope		<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen		<ul style="list-style-type: none"> Im Zuge des parallellaufenden Bebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bezüglich Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Im Ergebnis konnte (nur) die Feldlerche als streng geschützte Art im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Zudem sind für den Schutz tangierter Brutvögel Maßnahmen notwendig. Geeignete Maßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren festgesetzt. Bei Umsetzung der Planung sind bei Durchführung der Maßnahmen keine Verbotstatbestände zu erwarten.
Wasserschutzgebiete		<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Hochwasserschutz	Überschwemmungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> keine Oberflächengewässer vorhanden keine Betroffenheit erkennbar
	Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> es liegen bislang keine Starkregenrisikomanagementpläne vor davon unabhängig sind potenzielle Starkregenereignisse generell etwa bei der Regenrückhaltung zu beachten
	Risikoabschätzung	<ul style="list-style-type: none"> finale Risikoabschätzung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) behandelt
Denkmalschutz		<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Immissionsschutz		<ul style="list-style-type: none"> Gutachten zu möglichen Konfliktpotenzialen wurde im Zuge des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens erstellt: Im Ergebnis der Geräuschimmissionsprognose sind Maßnahmen für das Wohngebiet erforderlich. Hinsichtlich einer möglichen Verkehrslärmbelastung durch südöstliche Landesstraße 2247 sind keine Auswirkungen auf das Wohngebiet zu erwarten.
Landwirtschaft		<ul style="list-style-type: none"> Vorrangflur Stufe I, Wertstufe II (digitale Flurbilanz 2022) Vorbehaltspotenzial II, Wertstufe III (Bodenpotenzialkarte)
Wald, Waldabstandflächen		<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Altlasten		<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit

Tabelle 28: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche E, Wallhausen)

E.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

E.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> keine Erholungseinrichtungen vorhanden, westlich und südlich umliegendes Wegenetz, welches zur Naherholung genutzt werden kann südlich angrenzendes Wohngebiet 	<ul style="list-style-type: none"> Wegenetz bleibt erhalten keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche Gehölzstrukturen am westlichen Flurweg 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche (Acker) Gehölzstrukturen bleiben erhalten

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
	<ul style="list-style-type: none"> • spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) konnte im Ergebnis Offenlandbrüter als streng geschützte Art im Plangebiet nachweisen • Maßnahmen sind erforderlich • Fläche ohne Bezug zu Biotopverbänden (Offenland, Gewässerlandschaften) 	<ul style="list-style-type: none"> • Geeignete Maßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren festgesetzt und kompensieren Eingriff. • Mit Durchführung der Maßnahmen sind Verbotstatbestände nicht zu erwarten.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Gipskeuper (Grabfeld-Formation) mit Lehm im Wechsel mit Lehm über Ton • Parabraunerde-Pseudogley und Pseudogley aus lösslehmreichen bzw. tonreichen Fließerdern • natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt: gering-mittel • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe: mittel-hoch 	<ul style="list-style-type: none"> • großflächige Versiegelung mit Funktionsverlust • Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust der Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit und geringer Ergiebigkeit • keine Oberflächengewässer vorhanden • Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorzusehen • derzeit noch kein Starkregenrisikomanagementkonzept (SRRM) vorliegend 	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung und dadurch erhöhter oberflächiger Wasserabfluss • ggf. abgeschlossenes SRRM in Bauleitplanung beachten
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Ackerfläche als Kaltluftentstehungsgebiet, mäßig siedlungsrelevant • ggf. sind Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen 	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmebelastung durch versiegelte Flächen • Maßnahmen können Auswirkungen reduzieren
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Hohenloher-Haller-Ebene • im Westen, Norden und Osten Ackerflächen angrenzend, im Süden befindet sich die Siedlungsgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes • Eingrünung kann die Außenwirkung vermindern
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt

Tabelle 29: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche E, Wallhausen)

E.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung des Offenlandes wird in ökologische und landschaftliche Bereiche eingegriffen. Dazu kommen die mit der Flächenversiegelung verbundenen Funktionsverluste bei Boden, Wasser, Klima und Luft. Somit liegt ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vor, der gemäß der gesetzlichen Regelung im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) weitest möglich vermieden bzw. kompensiert werden muss.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Siedlungsgebiet ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

E.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen

Für das anfallende Oberflächenwasser ist eine entsprechende Regenrückhaltung vorgesehen, um die Nachteile durch die Bodenversiegelung und verminderten Versickerung zu kompensieren. Mit einer erhöhten Brandgefahr auf die Umgebung ist ebenfalls nicht zu rechnen. Im Brandfall könnte im ungünstigsten Fall dennoch verunreinigtes Löschwasser in den freien Außenbereich gelangen. Ausgehend vom Wohngebiet ist jedoch generell nicht mit Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen zu rechnen.

E.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Verringerung der Fernwirkung durch Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen.
- Eingrünung des Wohngebietes.
- Durchgrünung des Wohngebiets zur optischen und klimatischen Aufwertung.
- Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz: Beleuchtungsbeschränkungen, Bauzeitenregelungen.
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge.
- Festsetzung einer Insektenfreundlichen Beleuchtung

E.5 Planungsvarianten

E.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

E.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Bei der geplanten Wohnbaufläche „Hochholz II“ handelt es sich bereits um einen alternativen Standort. Mit einer Erweiterung der Wohngebiete Grund oder Hochholz nach Osten würde sich die Siedlungsgrenze näher an einen landwirtschaftlichen Betrieb verschieben. Zum einen bedeutete dies zwar zulässige, aber dennoch bemerkbare Geruchsimmissionen für das neue Wohngebiet. Und zum anderen führt eine näher rückende Wohnbebauung allerdings auch zu Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb, was die Gemeinde verhindern möchte.

Die bereits genehmigte Wohnbaufläche „Höheäcker“ wird als Wohnstandort im Zuge der Planungen zum „Zukunftspark Wallhausen“ aufgegeben. Die Fläche soll folglich im Austausch für „Hochholz II“ entfallen. Die Gemeinde verfügt am Hauptort über keine Alternativen zur vorliegenden Neuausweisung.

E.6 Fachgutachten

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) wurden bereits Fachgutachten erstellt, dessen Ergebnisse der Gemeinde vorliegen. Eine durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kommt zum Ergebnis, dass die Feldlerche als streng geschützte Art im Untersuchungsgebiet vorkommt. Zudem sind für den Schutz von Brutvögeln

Maßnahmen notwendig. Geeignete Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und mit Durchführung sind Verbotstatbestände somit nicht zu erwarten. Die Maßnahmen kompensieren den Eingriff im Plangebiet.

Daneben wurde für das Plangebiet eine Geräuschemissionsprognose durchgeführt und im Ergebnis sind an der südwestlichen Ecke des Plangebiets auf einer kleinen Fläche mit Gewerbelärmkonflikten zu erwarten. Im übrigen Plangebiet treten keine Lärmkonflikte auf. Aufgrund der Gewerbelärmbelastung sind daher geeignete Schallschutzvorkehrungen erforderlich. Art und Umfang dieser Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuwägen. Ausgehend von der Landesstraße 2247 sind keine kritischen Verkehrslärmbelastungen zu erwarten.

E.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Vorgaben zum Monitoring werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgelegt.

F „Zukunftspark Wallhausen“ in Wallhausen

F.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Die Gemeinde Wallhausen steht vor der strukturellen Herausforderung, die weit unterdurchschnittliche Arbeitsplatzangebote zu erhöhen und damit auch die Gemeindefinanzsituation zu verbessern. Mit nur rund 360 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten fehlt es an lokal verankerten Arbeitsplätzen und diversifizierten Kommunaleinnahmen. Die knappen Finanzen hatten bereits zu drastischen Sparmaßnahmen (Bauhof, Grünpflege, Jugendhaus) geführt, um einen genehmigungsfähigen Haushalt zu sichern. Dem gegenüber steht ein massiver Infrastrukturbedarf von Seiten der Gemeinde (Gebäude- und Straßensanierungen). Diese Projekte erfordern dringend Mittel, die ohne eine Stabilisierung der Gewerbesteuerentnahmen kaum aufzubringen sind.

Um dieser Entwicklung entgegenzusteuern, wurde bereits im Jahr 2008/2010 das Gebiet „Höheäcker“ für eine zukünftige Entwicklung festgelegt. Ursprünglich war an diesem Standort eine Gewerbe- und Wohnbauentwicklung vorgesehen. Die ursprüngliche Flächenausweisung „Höheäcker“ sah in ihrem nördlichen Abschnitt neue Wohnflächen auf ca. 4,1 ha vor. Daran schlossen sich neue gewerbliche Flächen mit ca. 5,5 ha südlich, durch eine Grünzäsur in Verlängerung des Friedhofs getrennt, an. Die Fläche „Höheäcker“ wurde als Wohnstandort zugunsten der Wohnbauentwicklung „Hochholz“ am nordöstlichen Ortsrand inzwischen gänzlich verworfen und die Restfläche nun vollständig aus dem FNP herausgenommen.

Da die 2008/2010 neue Gewerbefläche „Höheäcker“ zusammen mit den damals bestehenden Gewerbegebieten „Grund“ und „Kirschenäcker“ den ermittelten gewerblichen Flächenbedarf überschritten hatte, wurde eine vertragliche Lösung zwischen Regionalverband und Gemeinde gefunden. Diese sah vor, die Ausweisung der Fläche „Höheäcker“ mit der teilweisen Rücknahme von bisher ungenutzten gewerblichen Flächen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Grund“ und „Kirschenäcker“ zu verknüpfen. Seitdem wurden so die freien Flächen im „Grund“ in Wohn- und Mischgebiete umgewandelt. Diese sind inzwischen auch vollständig belegt. Die Restfläche im Gewerbegebiet „Kirschenäcker“ ist aufgrund von Hochwassergefahren (HQ₁₀₀-Bereich) nicht entwickelbar und wird daher ebenso im vorliegenden Verfahren herausgenommen.

Nun liegt in der gegenwärtigen Nachfragesituation nach Gewerbeflächen die Chance auf eine ausgewogenere Gemeindeentwicklung und somit Wallhausen nicht nur im Bereich Wohnen zu entwickeln. So wurden bereits 2024 mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Offenlandbrüter) erste Planungsschritte für das vorliegende Plangebiet unternommen. Ferner wurde bereits eine Anbindung an die B 290 mit der Straßenbauverwaltung des Regierungspräsidiums Stuttgart vorabgestimmt. Ein Großteil des nun vorliegenden Plangebiets ist auf die konkrete Investorenanfragen für ein DHL-Paketverteilzentrum (ca. 16-17 ha) zurückzuführen. Hierdurch ermöglicht sich für Wallhausen auch eine Kostenteilung bei der Straßenerschließung. Die bereits genehmigte Baufläche „Höheäcker“ ist vorwiegend für die Gewerbeentwicklung von lokalen Betrieben und der Deckung des örtlichen Bedarfs vorbehalten.

Ziel der Planung ist es, durch die gezielte Entwicklung der geplanten und bestehenden Bauflächen als **„Zukunftspark Wallhausen“** die Gewerbesteuerbasis nachhaltig zu stärken und so Spielraum für die Sanierung der Infrastruktur zu schaffen. Nur durch höhere Einnahmen können langfristig die bestehende Infrastruktur finanziert werden. Gleichzeitig soll die Ansiedlung von Unternehmen wie dem Paketverteilzentrum die Abwanderung junger Arbeitskräfte stoppen und die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Wirtschaftsstandort sichern.

Die Grünzäsur in Verlängerung des Friedhofs bleibt dabei als städtebauliches und ökologisches Element erhalten, um eine Balance zwischen Gewerbeentwicklung und

Lebensqualität zu wahren. Dazu sind in der Planung neben ca. 15,4 ha neuer Baufläche auch 6,5 ha an neuen Grünflächen vorgesehen.

Das Plangebiet nutzt dabei seine natürliche Topographie gezielt für eine gewerbeverträgliche Entwicklung: Die leicht vertiefte Lage und die umgebende Geländestruktur dienen als natürlicher Lärmschutz und reduzieren Schallemissionen in Richtung der Wohnbebauung. Gleichzeitig ermöglicht die abgeschirmte Position eine kontrollierte Begrenzung von Lichtimmissionen, um Konflikte mit Wohngebieten und ökologisch sensiblen Zonen zu vermeiden. Die Planung setzt auf eine hohe Grundflächenzahl (GRZ), um eine sehr gute Flächeneffizienz durch verdichtete, aber raumverträgliche Bebauung zu gewährleisten. Zudem ist eine nachhaltige Gewerbeinfrastruktur vorgesehen mit Photovoltaikanlagen, Regenwassermanagement, begrünte Dachflächen und Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge. Eine Synergie aus topographischen Vorzügen, effizienter Flächennutzung und klimagerechter Ausrichtung soll den „Zukunftspark Wallhausen“ zu einem zukunftsfähigen, umweltverträglichen Gewerbestandort machen und die Grundlage für eine ganzheitliche und zukunftsfähige Gemeindeentwicklung schaffen.

F.2 Planerische Vorgaben

F.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ befindet sich das Plangebiet randlich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1.

Beurteilung:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Vorhandene Wegstrukturen liegen zwar innerhalb des Geltungsbereiches, erschließen das Gebiet aber nicht. Es ist nicht damit zu rechnen, dass eine gewerbliche Nutzung im vorgesehenen Umfang eine Veränderung der Nutzung durch Spaziergänger verändern wird.

Daneben besteht eine nachrichtliche Darstellung einer geplanten Westumfahrung der B290 von Wallhausen nach Plansatz 4.1.1.

Beurteilung:

Für die gesamte B 290 von Crailsheim nach Bad Mergentheim wurden in der Vergangenheit Umgehungsstraßenplanungen erstellt, die auch in die Raumnutzungskarte des Regionalplanes nachrichtlich aufgenommen wurden. Diese Umgehungen finden schon seit einigen Jahren keine Berücksichtigung mehr im Generalverkehrsplan des Bundes. Andere Gemeinden haben die Freihaltbereiche schon überplant, so dass sie dort gar nicht mehr errichtet werden könnten.

Die Gemeinde Wallhausen hat sich gedanklich schon länger von einer Umgehungsstraße verabschiedet. Im Zuge der vorliegenden Planung hat sich der Gemeinderat intensiv mit diesem Thema auseinandergesetzt und sich in einer Sitzung einstimmig gegen die Beibehaltung eines Freihaltbereiches für eine Umgehungsstraße votiert.

Ansonsten sind für das Plangebiet keine weiteren Eintragungen im Regionalplan vorhanden.

F.2.2 Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Gebiet des Landschaftsplans „Brettach/Jagst“ von 2008 des Gemeindeverwaltungsverbands Brettach/Jagst, der von der Planungsgruppe Roll + Partner erstellt wurde.

Innerhalb des Plangebiet befinden sich keine Maßnahmenflächen. Nichtsdestoweniger sind vorhandene Gehölzstrukturen (Streuobstbestand, Einzelbäume) für das Plangebiet eingetragen. Nachrichtlich verläuft durch das Plangebiet ein, von der Gemeinde inzwischen verworfener, Planungskorridor für eine Ortsumgehung der B290.

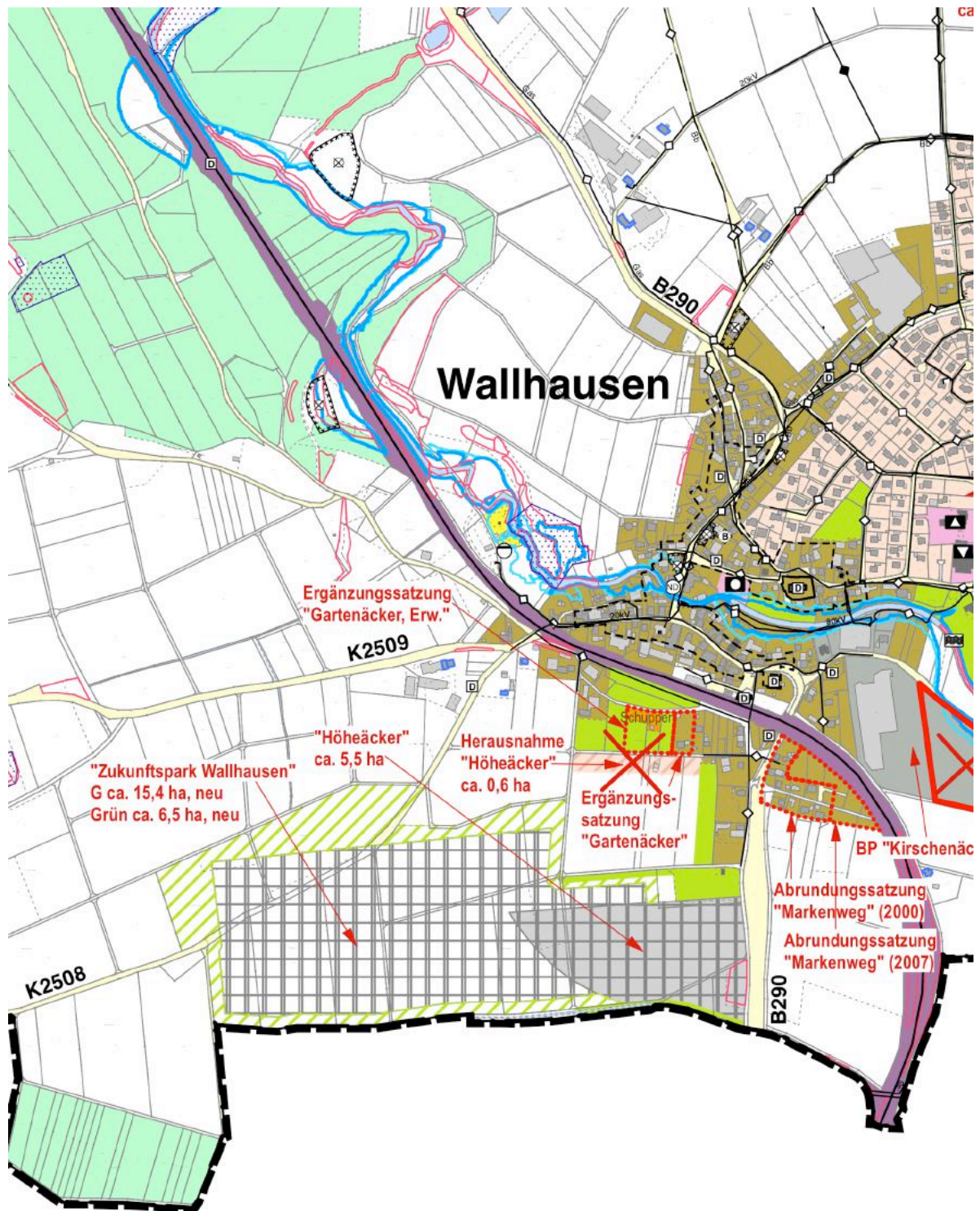


Bild 16: FNP "Brettach/Jagst 2008, 3. Änderung", Ausschnitt Wallhausen, 1:10.000

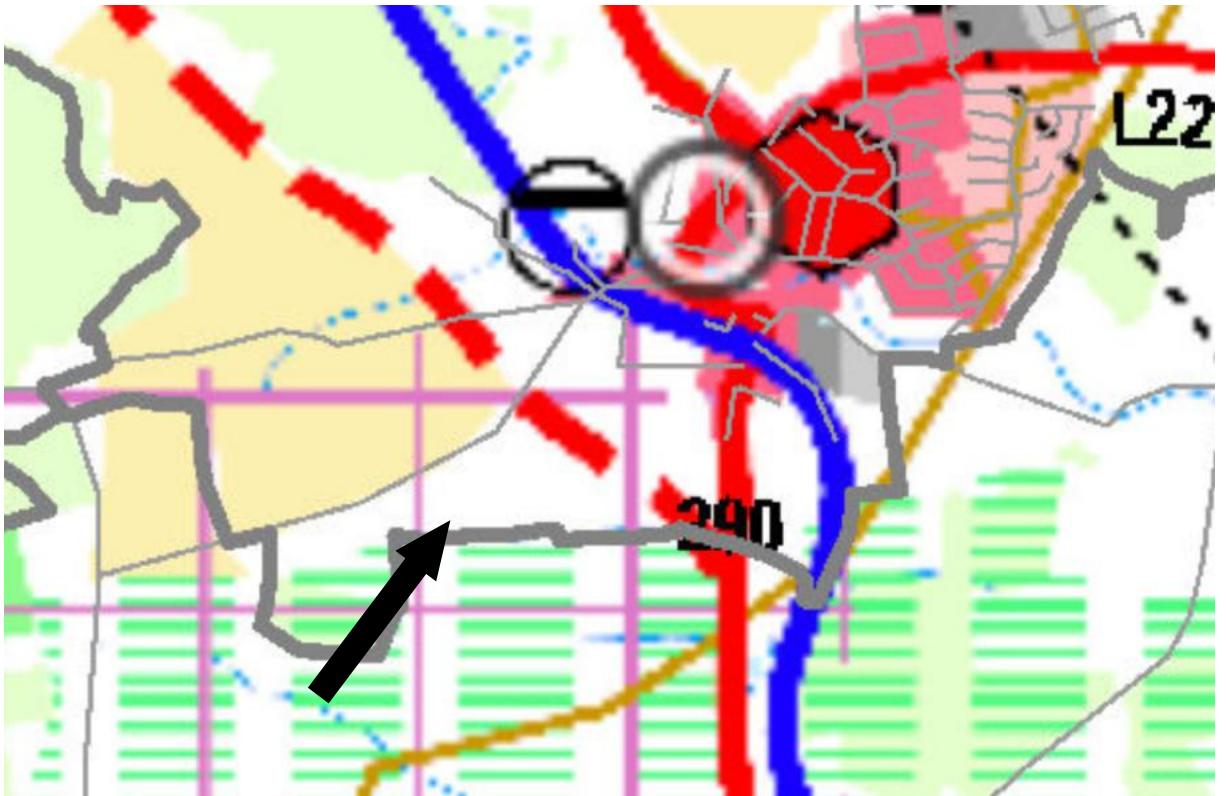


Bild 17: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Wallhausen, 1:20.000

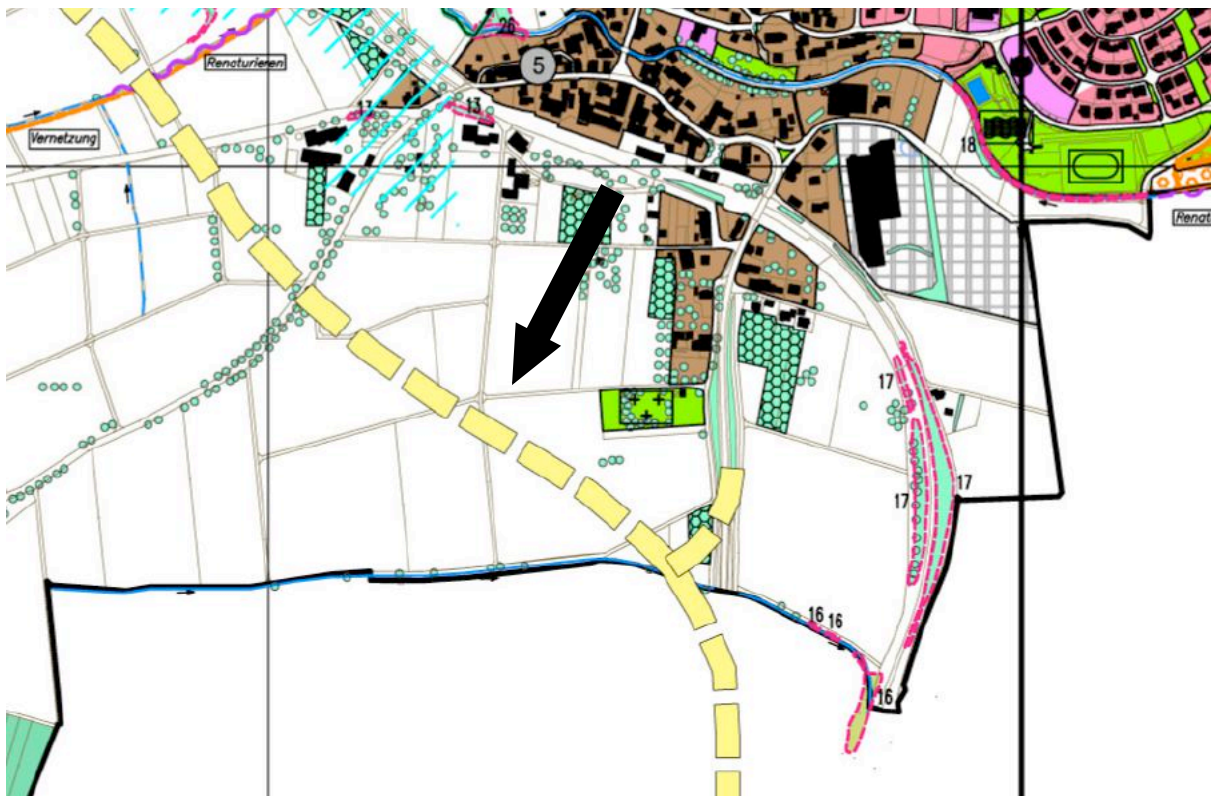


Bild 18: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", Ausschnitt „Maßnahmenkonzept“, 1:10.000

F.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften		Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete		<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale		<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Geschützte Biotope		<ul style="list-style-type: none"> im Südwesten an der B290 gelegen befindet sich das Biotop einer Flachland-„Mähwiese südl. Wallhausen I“ (Biotop-Nr. 367261270064), bei dessen Verlust ein geeigneter Ausgleich erforderlich wird zusätzlich ergänzt Streuobstbestand die Biotopfläche an der B290
Geschützte Tiere und Pflanzen		<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung wurde im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Aufgrund der Ausweitung des Plangebiets wurde das Gutachten hinsichtlich geschützter Arten (Brutvögel, Fledermäuse, Insekten, Reptilien) überarbeitet. Im Ergebnis sind Maßnahmen zum Schutz von Feldlerchen und Fledermäusen erforderlich. Aktuell wird das Gutachten um mögliche Amphibien- und Rebhuhnvorkommen ergänzt. Zusätzlich werden die Streuobstbestände hinsichtlich Höhlungen untersucht. <i>(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)</i>
Wasserschutzgebiete		<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Hochwasserschutz	Überschwemmungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> südlich verlaufender Bachlauf (Hambach) ist zu beachten; dazu wird angrenzend eine Grünfläche als Pufferzone vorgesehen keine Betroffenheit erkennbar
	Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> es liegen bislang keine Starkregenrisikomanagementpläne vor davon unabhängig sind potenzielle Starkregenereignisse generell etwa bei der Regenrückhaltung zu beachten
	Risikoabschätzung	<ul style="list-style-type: none"> finale Risikoabschätzung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) behandelt
Denkmalschutz		<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Immissionsschutz		<ul style="list-style-type: none"> Das Erfordernis für eine Geräuschemissionsprognose ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.
Landwirtschaft		<ul style="list-style-type: none"> Vorbehaltsflur I, Wertstufe II (digitale Flurbilanz 2022) vorwiegend Vorbehaltpotenzial I, Wertstufe II teilweise Vorbehaltpotenzial II, Wertstufe III (Bodenpotenzialkarte)
Wald, Waldabstandflächen		<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Altlasten		<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit

Tabelle 30: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche F, Wallhausen)

F.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

F.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> keine Erholungseinrichtungen vorhanden, bestehendes Wegenetz kann potenziell zur Naherholung genutzt werden nördlich der geplanten Fläche befindet sich der Friedhof 	<ul style="list-style-type: none"> keine unzumutbaren Belastungen durch das Plangebiet zu erwarten Grünflächen (teilweise mit einem Wall versehen) reduzieren die Wirkungen
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> landwirtschaftlich genutzte Fläche, überwiegend als Acker, untergeordnet Wiesenflächen und stellenweise Streuobst Gehölzstrukturen (Streuobst) sowie Mähwiese im Osten an der B290 sowie entlang des südlich verlaufenden Bachlaufs (Hambach) Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bzw. Ergänzungen für das vorliegende Plangebiet wurde bzw. werden aktuell ausgearbeitet. Maßnahmen werden erforderlich sein. Biotopverbund Offenland: Streuobstbestand als Kernfläche, daran schließen innerhalb des westlichen Plangebiets Kern- und Suchräume an 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. des Offenlandes Maßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren festgesetzt und kompensieren Eingriff. Mit Durchführung von entsprechenden Maßnahmen sind Verbotstatbestände nicht zu erwarten. <i>(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)</i>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Gipskeuper (Grabfeld-Formation) mit Lehm im Wechsel mit Lehm über Ton Parabraunerde-Pseudogley und Pseudogley aus lösslehmreichen bzw. tonreichen Fließerdern natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt: gering-mittel Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe: hoch-sehr hoch 	<ul style="list-style-type: none"> großflächige Versiegelung und Geländemodellierung führen zu Funktionsverlust Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen <i>(Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.)</i>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend landwirtschaftliche genutzte Fläche südwestlich von Wallhausen 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust der Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung <i>(Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.)</i>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Geologischer Untergrund: Gipskeuper (Grabfeld-Formation) Grundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit und geringer Ergiebigkeit „Hambach“ als Bachlauf/wasserführende Struktur südlich zum Plangebiet angrenzend; Grünfläche als Pufferzone vorgesehen Maßnahmen zur Regenrückhaltung werden berücksichtigt derzeit noch kein Starkregenrisikomanagementkonzept (SRRM) vorliegend 	<ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung und dadurch erhöhter oberflächiger Wasserabfluss durch Maßnahmen zur Regenrückhaltung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten Gewässerrandstreifen ist ggf. einzuhalten ggf. abgeschlossenes SRRM in Bauleitplanung beachten
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> landwirtschaftliche Flächen (Äcker, Wiesen) fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet, nur geringfügig siedlungsrelevant Ausgleichsmaßnahmen werden vorgesehen 	<ul style="list-style-type: none"> Wärmebelastung durch versiegelte Flächen Maßnahmen können Auswirkungen reduzieren

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Hohenloher-Haller-Ebene • im Westen und Süden Ackerflächen angrenzend • im Osten begrenzt durch B290 und Friedhof, im Nordwesten durch gewachsenen Ortsrand 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch großflächige Bebauung (Logistikzentrum) • Auswirkungen auf das Schutzgut können durch Grünplanung gemindert werden
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt

Tabelle 31: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche F, Wallhausen)

F.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung des Offenlandes wird in ökologische und landschaftliche Bereiche eingegriffen. Dazu kommen die mit der Flächenversiegelung verbundenen Funktionsverluste bei Boden, Wasser, Klima und Luft. Somit liegt ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vor, der gemäß der gesetzlichen Regelung im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) weitest möglich vermieden bzw. kompensiert werden muss.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Siedlungsgebiet ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

F.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen

Für das anfallende Oberflächenwasser ist eine entsprechende Regenrückhaltung vorgesehen, um die Nachteile durch die Bodenversiegelung und verminderten Versickerung zu kompensieren. Mit einer erhöhten Brandgefahr auf die Umgebung ist ebenfalls nicht zu rechnen. Im Brandfall könnte im ungünstigsten Fall dennoch verunreinigtes Löschwasser in den freien Außenbereich gelangen. Ausgehend vom Wohngebiet ist jedoch generell nicht mit Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen zu rechnen.

F.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Eingrünung des Gewerbegebiets.
- Durchgrünung des Gewerbegebiets zur optischen und klimatischen Aufwertung.
- Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz: Beleuchtungsbeschränkungen, Bauzeitenregelungen.
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge.
- Festsetzung einer Insektenfreundlichen Beleuchtung
- *(Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.)*

F.5 Planungsvarianten

F.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

F.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Bereits in den Jahren 2008/2010 hatte die Gemeinde Wallhausen im Rahmen der Flächennutzungsplanung intensiv die gewerbliche Entwicklung geprüft und vier potenzielle Standorte untersucht. Damals fiel die Entscheidung zugunsten des Gebiets „Höheäcker“, da es aufgrund seiner verkehrlichen Anbindung, topographischen Eignung und planerischen Integrationsfähigkeit überzeugte. Die damaligen Argumente - darunter die Schaffung von Synergien mit bestehenden Infrastrukturen, die Möglichkeit zur Immissionsminderung und die langfristige Erweiterbarkeit – sind bis dato gültig und bestätigen sich unverändert in der aktuellen Standortprüfung.

Die im Frühjahr 2024 durchgeführte Validierung der Flächennutzungsplanung bestätigte diese Priorisierung: Der südwestlich von Wallhausen befindliche Bereich „Höheäcker“ weist aufgrund seiner verkehrlichen Erschließungsperspektive (Anbindung an die B 290), der vorhandenen Planungsvorleistungen (z. B. artenschutzrechtliche Prüfungen) und der räumlichen Trennung zum Wohngebiet die mit Abstand höchste Entwicklungspriorität auf. Andere ursprünglich geprüfte Flächen scheiden aufgrund gravierender Defizite aus: Das räumlich begrenzte Gewerbegebiet „Kirschenäcker“ liegt teilweise im hochwassergefährdeten HQ₁₀₀-Bereich, die Wahl für ein örtliches Gewerbegebiet „Heidäcker“ ist für die nunmehr gebotenen Erfordernisse als verkehrlich unzureichend angebunden. Die ehemals gewerblichen Fläche im „Grund“ werden bereits vollständig für Wohnen genutzt.

Somit steht nur der vorliegende Standort für den Zukunftspark im Anschluss an die bereits genehmigte Baufläche „Höheäcker“ für eine städtebaulich sinnvolle Neuausweisung von Gewerbebauflächen zur Verfügung. Folglich haben sich die planerischen und infrastrukturellen Betrachtungen auf dieses Gebiet konzentriert (Abstimmung mit der Straßenbaubehörde, die ökologischen Sicherungen und die Geländemodellierungen). Die konsequente Fokussierung ermöglicht eine zügige und ressourceneffiziente Planungsumsetzung und unterstreicht die Kontinuität einer strategisch fundierten und langfristig orientierten Gewerbeflächenpolitik der Gemeinde.

F.6 Fachgutachten

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) wurde bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bereich der bereits genehmigten Fläche „Höheäcker“ durchgeführt. Nachdem sich inzwischen das Plangebiet erheblich erweitert hat, wird eine Überarbeitung des Gutachtens mit einem vergrößerten Untersuchungsbereich des „Zukunftspark Wallhausen“ ausgearbeitet. Untersucht werden hierbei die Betroffenheit bzw. Beeinträchtigungen hinsichtlich der folgenden, geschützten Arten: Brutvögel, Fledermäuse, Insekten, Reptilien; aktuell laufen die Untersuchungen zu möglichen Vorkommen von Amphibien und Rebhuhn. Im Ergebnis werden Maßnahmen zum Schutz von streng geschützten Arten (Feldlerchen, Fledermäusen) erforderlich sein. Geeignete Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und somit sind Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Die Maßnahmen kompensieren den Eingriff im Plangebiet.

Das Erfordernis für weitere Fachgutachten sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

F.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Vorgaben zum Monitoring werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgelegt.

G „Gewerbegebiet Heidäcker“ in Wallhausen

G.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Mit dem vorliegenden Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Metallbaubetriebs am nördlichen Ortsrand von Wallhausen geschaffen werden. Die betreffende Fläche ist unbebaut und baurechtlich dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen. Parallel zur vorliegenden Änderungsplanung des Flächennutzungsplans wurde von der Gemeinde daher ein Bebauungsplanverfahren gem. § 12 BauGB initiiert, um den Bebauungsplan möglichst präzise an das geplante Bauvorhaben anzupassen. Die Umsetzung anderer Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs ist somit nicht möglich.

Die Fläche grenzt im Süden und Osten an gewerbliche und gemischte Bauflächen an. Die hier ansässigen Gewerbebetriebe sind in den Bereichen Handel und Industrie tätig. Weiterhin befindet sich der Bauhof der Gemeinde Wallhausen gegenüber des Plangebiets gelegen. Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs schließt Wohnbebauung an. Dieses ist als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Plangebiet selbst kann an die Straße *Am Wasserturm* angebunden werden, sodass auf die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen verzichtet werden kann.

Mögliche schalltechnische Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des Metallbaubetriebs wurden im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an der schutzwürdigen Bestandsbebauung durch den Metallbaubetrieb nicht überschritten werden, sodass keine Konflikte durch den Gewerbebetrieb zu erwarten sind.

Aufgrund des vorliegenden Bedarfs und etwaigen Verzögerungen in der parallellaufenden Planung zum „Zukunftspark Wallhausen“ ist eine zeitliche und räumliche Unabhängigkeit für das vorhabenbezogene „Gewerbegebiet Heidäcker“ unabdingbar.

G.2 Planerische Vorgaben

G.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet nicht als Baufläche ausgewiesen. Der Weißfläche sind keine Funktionen zugewiesen. Infolgedessen ist keine Betroffenheit raumordnerischer Belange zu erwarten.

Ferner grenzen Siedlungsflächen für Gewerbe und Industrie (Bestand) im Osten sowie Siedlungsflächen für Wohnen und Mischgebiet (Bestand) im Süden an das Plangebiet. Nördlich und westlich schließen weitere Weißflächen im Übergang zu einem Gebiet für Landwirtschaft an.

Südwestlich des Plangebiets ist nachrichtlich eine Richtfunkstelle sowie eine Richtfunkstrecke Richtung Kreßberg verzeichnet. Eine Betroffenheit ist durch die vorliegende Planung bzw. der zulässigen Höhe baulicher Anlagen nicht zu erwarten.

G.2.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Brettach-Jagst“ hat das Büro planungsgruppe Roll + Partner 2008 einen Landschaftsplan erstellt. Im geplanten Geltungsbereich befinden sich keine Maßnahmen.



Bild 19: FNP "Brettach/Jagst 2008, 3. Änderung", Ausschnitt Wallhausen, 1:10.000



Bild 20: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Wallhausen, 1:20.000



Bild 21: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", Ausschnitt „Maßnahmenkonzept“, 1:10.000

G.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften		Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete		• keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale		• keine Betroffenheit
Geschützte Biotope		• keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen		• Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung wurde im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Im Ergebnis wurde zwar ein Brutplatz der streng geschützten Feldlerche kartiert. Dieser befindet sich außerhalb des geplanten Geltungsbereiches in 180 m Entfernung. Dadurch ist gegenwärtig von keiner Betroffenheit auszugehen. Weitere geschützte Arten konnten nicht nachgewiesen werden.
Wasserschutzgebiete		• keine Betroffenheit
Hochwasserschutz	Überschwemmungsgebiete	• keine Oberflächengewässer vorhanden • keine Betroffenheit erkennbar
	Starkregen	• es liegen bislang keine Starkregenrisikomanagementpläne vor
	Risikoabschätzung	• finale Risikoabschätzung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) behandelt
Überschwemmungsgebiete		• keine Betroffenheit
Denkmalschutz		• keine Betroffenheit
Immissionsschutz		• Gutachten zu möglichen Konfliktpotenzialen wurde im Zuge des parallelaufenden Bebauungsplanverfahrens erstellt: Im Ergebnis der Geräuschemissionsprognose konnte festgestellt werden, dass der geplante Betrieb keine weitere kritische Zuspitzung des bestehenden Lärmkonflikts verursacht. Zudem sind auch keine Maßnahmen für den Schallschutz notwendig. Gegenwärtig ist somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Betroffenheit zu erwarten.
Landwirtschaft		• Vorrangflur, Wertstufe I (digitale Flurbilanz 2022) • Vorbehaltpotenzial I, Wertstufe II (Bodenpotenzialkarte)
Wald, Waldabstandflächen		• keine Betroffenheit
Altlasten		• keine Betroffenheit

Tabelle 32: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche G, Wallhausen)

G.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

G.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	• keine Erholungseinrichtungen im Plangebiet vorhanden	• keine unzumutbaren Belastungen durch das Plangebiet zu erwarten
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	• landwirtschaftlich genutzte Fläche • Im Ergebnis einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind mit Durchführung der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu erwarten. • Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich • Fläche ohne Bezug zu Biotopverbänden (Offenland, Gewässerlandschaften)	• Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen • Eingrünungsmaßnahmen können den Verlust der bisherigen Habitate mindern • Ausgleichsmaßnahmen kompensieren Eingriff

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Gipskeuper (Grabfeld-Formation) mit Lehm im Wechsel mit Lehm über Ton • Parabraunerde-Pseudogley und Pseudogley aus lösslehmreichen bzw. tonreichen Fließerdern • natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt: gering-mittel • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe: mittel-hoch 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung führt zu Funktionsverlust • Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend landwirtschaftliche genutzte Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust der Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Geologischer Untergrund: Gipskeuper • Grundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit und mäßiger Ergiebigkeit • kein Oberflächengewässer vorhanden • ggf. Maßnahmen zur Regenrückhaltung zu berücksichtigen • derzeit noch kein Starkregenrisikomanagementkonzept (SRRM) vorliegend 	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung führen zu erhöhtem oberflächigen Wasserabfluss • ggf. abgeschlossenes SRRM in Bauleitplanung beachten
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • landwirtschaftliche Flächen (Äcker, Wiesen) als siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet • Plangebiet hat nur geringfügige Siedlungserweiterung zur Folge • ggf. Ausgleichsmaßnahmen sind zu berücksichtigen 	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmebelastung durch versiegelte Flächen • Maßnahmen können Auswirkungen reduzieren
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Hohenloher-Haller-Ebene • im Westen und Norden Ackerflächen angrenzend • im Osten und Süden durch begrenzt durch vorhandenen Siedlungsrand 	<ul style="list-style-type: none"> • mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt

Tabelle 33: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche G, Wallhausen)

G.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung des Offenlandes wird in ökologische und landschaftliche Bereiche eingegriffen. Dazu kommen die mit der Flächenversiegelung verbundenen Funktionsverluste bei Boden, Wasser, Klima und Luft. Somit liegt ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vor, der gemäß der gesetzlichen Regelung im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) weitest möglich vermieden bzw. kompensiert werden muss.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Siedlungsgebiet ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

G.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen

Für das anfallende Oberflächenwasser ist eine entsprechende Regenrückhaltung vorgesehen, um die Nachteile durch die Bodenversiegelung und verminderten Versickerung zu kompensieren. Mit einer erhöhten Brandgefahr auf die Umgebung ist ebenfalls nicht zu rechnen. Im Brandfall könnte im ungünstigsten Fall dennoch verunreinigtes Löschwasser in den freien Außenbereich gelangen. Ausgehend vom Wohngebiet ist jedoch generell nicht mit Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen zu rechnen.

G.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Eingrünung des Gewerbegebiets.
- Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz: Beleuchtungsbeschränkungen, Bauzeitenregelungen.
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge
- Festsetzung einer Insektenfreundlichen Beleuchtung
- *(Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.)*

G.5 Planungsvarianten

G.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

G.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am Ortsrand sowie der vorhandenen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz für eine bauliche Entwicklung geeignet. Ferner schließt der Geltungsbereich der Fläche „Heidäcker“ im Osten und Süden an bereits bestehende gewerbliche und gemischte Bauflächen an und stellt somit eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Strukturen in den bislang unbepflanzten Außenbereich dar. Aufgrund des vorliegenden Bedarfs und etwaigen Verzögerungen soll das vorhabenbezogene „Gewerbegebiet Heidäcker“ zeitlich und räumlich unabhängig zur parallellaufenden Planung „Zukunftspark Wallhausen“ erfolgen.

Mögliche Immissionskonflikte der geplanten Ansiedlung eines Metallbaubetriebs wurden im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose untersucht. Im Ergebnis wurde das geplante Bauvorhaben als ‚irrelevant‘ eingestuft. Die Ansiedlung wirkt sich somit nicht negativ auf die angrenzenden Nutzungen aus. Vielmehr ist im Zusammenhang mit dem Plangebiet die Errichtung öffentlicher Erschließungsanlagen (Straßen, Anschlussleitungen, etc.) nicht erforderlich.

G.6 Fachgutachten

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) wurde bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung (Offenlandbrüter, Fledermäuse) erstellt. Im Ergebnis wurde zwar ein Brutplatz der Feldlerche kartiert. Dieser befindet sich jedoch außerhalb des geplanten

Geltungsbereiches, in 180 m Entfernung zum Plangebiet. Dadurch ist gegenwärtig von keiner Beeinträchtigung bzw. Betroffenheit des Offenlandbrüters auszugehen. Somit sind Maßnahmen nicht erforderlich. Weitere geschützte Arten konnten nicht nachgewiesen werden. Somit sind keine streng geschützten Arten von der Planung betroffen.

G.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Vorgaben zum Monitoring werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgelegt.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	05.12.2024
Erneuter Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	28.04.2026
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	08.05.2026
Auslegungsbeschluss	am
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	bis
Feststellungsbeschluss	am
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen (§ 6 Abs. 1 BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung/Rechtswirksamkeit (§ 6 Abs. 5 BauGB)	am

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Flächennutzungsplanes durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des der Verbandsversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rot am See,
den

Rot am See,
den

.....
Dr. Kampe
(Verbandsvorsitzender)

.....
Dr. Kampe
(Verbandsvorsitzender)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 17.04.2026

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach dem Feststellungsbeschluss ergänzt.)