



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN „BRETTACH / JAGST 2008, 2. ÄNDERUNG“

GESAMTES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDSGEBIET

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	5
TABELLENVERZEICHNIS	6
VORBEMERKUNGEN	7
BEGRÜNDUNG	9
1. Allgemein	9
1.1 Erfordernis und Ziel des Flächennutzungsplanes	9
1.2 Geltungsbereich und Flächenbedarf	10
KIRCHBERG/JAGST	10
ROT AM SEE	12
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	19
2.2.1 Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Windenergie Brettach/Jagst“	19
2.2.2 Landschaftsplanung	20
3. Verkehr	20
4. Technische Infrastruktur	20
5. Flächen für Land- und Forstwirtschaft	20
6. Flächen für Gemeinbedarf	20
7. Grünflächen	20
8. Besondere Flächenbindungen	20
UMWELTBERICHT	21
KIRCHBERG/JAGST	21
9. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes	21
9.1 Bauflächenbedarfsnachweis	21
9.1.1 Neuausweisungen	21
9.1.2 Nachrichtliche Übernahmen	22
9.1.3 Berichtigungen	23
9.1.4 Herausnahmen	23
9.1.5 Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen	23
9.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich	24
9.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2033	24
9.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten	25
9.4 Standortalternativen	26
9.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan	26
10. Planerische Vorgaben	26
10.1 Regionalplanung	26
A „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ in Kleinallmerspann	27
A.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung	27

A.2	Planerische Vorgaben	27
	A.2.1 Regionalplanung	27
	Regionalplan	27
	A.2.2 Landschaftsplan	27
A.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	30
A.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	30
	A.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	30
	A.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen	31
	A.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	31
	A.4.4 Vorschläge für Maßnahmen	32
A.5	Planungsvarianten	32
	A.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung	32
	A.5.2 Prognose für weitere Alternativen	32
A.6	Fachgutachten	32
A.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	32
B	„Oberloh I“ zwischen Kirchberg/Jagst und Lendsiedel	33
B.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	33
B.2	Planerische Vorgaben	33
	B.2.1 Regionalplanung	33
	B.2.2 Landschaftsplan	34
B.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	37
B.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	37
	B.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	37
	B.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen	38
	B.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	38
	B.4.4 Vorschläge für Maßnahmen	38
B.5	Planungsvarianten	39
	B.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung	39
	B.5.2 Prognose für weitere Alternativen	39
B.6	Fachgutachten	39
B.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	39
C	„Gartenbaubetrieb Hornberg“ in Hornberg	40
C.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	40
C.2	Planerische Vorgaben	40
	C.2.1 Regionalplanung	40
	Landwirtschaft	40
	Erholung	41
	C.2.2 Landschaftsplan	42
C.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	45
C.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	45
	C.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	45
	C.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen	46
	C.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	46
	C.4.4 Vorschläge für Maßnahmen	46
C.5	Planungsvarianten	47
	C.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung	47
	C.5.2 Prognose für weitere Alternativen	47
C.6	Fachgutachten	47
C.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	47
	ROT AM SEE	48
11	Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes	48
11.1	Bauflächenbedarfsnachweis	48

11.1.1	Neuausweisungen	48
11.1.2	Nachrichtliche Übernahmen	48
11.1.3	Berichtigungen	49
11.1.4	Herausnahmen	50
11.1.5	Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen	50
11.1.6	Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich	50
11.2	Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2033	51
11.3	Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten	51
11.4	Standortalternativen	52
11.5	Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan	52
12.	Planerische Vorgaben	52
12.1	Regionalplanung	52
D	„Taubenrot VI“ in Rot am See	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	57
D.5	Planungsvarianten	58
D.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	58
D.5.2	Prognose für weitere Alternativen	58
D.6	Fachgutachten	62
D.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	62
E	„Sondergebiet Ressourcenpark Hertershofen“ in Hertershofen	63
E.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	63
E.2	Planerische Vorgaben	63
E.2.1	Regionalplanung	63
	Regionalplan	63
E.2.2	Landschaftsplan	63
E.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	66
E.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	66
E.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	66
E.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	67
E.4.3	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	67
E.4.4	Vorschläge für Maßnahmen	67
E.5	Planungsvarianten	68
E.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	68
E.5.2	Prognose für weitere Alternativen	68
E.6	Fachgutachten	68
E.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	68
	WALLHAUSEN	69
13.	Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes	69
13.1	Bauflächenbedarfsnachweis	69
13.1.1	Neuausweisung	69
13.1.2	Nachrichtliche Übernahmen	69
13.1.3	Berichtigungen	70

13.1.4	Herausnahmen	70
13.1.5	Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen	70
13.1.6	Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich	71
13.2	Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2033	71
13.3	Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten	71
13.4	Standortalternative	72
13.5	Ausgleichmaßnahmen im Flächennutzungsplan	72
14.	Planerische Vorgaben	73
14.4	Regionalplanung	73
	Regionalplan	73
14.5	Landschaftsplan	73
F	„Zehentwiesen“ in Hengstfeld	74
F.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	74
F.2	Planerische Vorgaben	74
	F.2.1 Regionalplanung	74
	Regionalplan	74
	F.2.2 Landschaftsplan	74
F.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	77
F.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	77
	F.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	77
	F.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen	78
	F.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	78
	F.4.4 Vorschläge für Maßnahmen	78
F.5	Planungsvarianten	78
	F.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung	78
	F.5.2 Prognose für weitere Alternativen	79
F.6	Fachgutachten	79
F.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	79
	AUSFERTIGUNG	80
	ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG	81

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	FN P "Brettach/Jagst, 2. Änderung", Ausschnitt Kleinallmerspann, 1:10.000	28
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Kirchberg, 1:20.000	29
Bild 3:	Landschaftsplan "Brettach/Jagst", Kleinallmerspann 1:10.000	29
Bild 4:	FN P "Brettach/Jagst, 2. Änderung", Ausschnitt Kirchberg/Jagst, 1:10.000	35
Bild 5:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Kirchberg/Jagst, 1:20.000	36
Bild 6:	Landschaftsplan "Brettach/Jagst", 1:10.000	36
Bild 7:	FN P "Brettach/Jagst, 2. Änderung", Ausschnitt Kirchberg/Jagst, 1:10.000	43
Bild 8:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Kirchberg/Jagst, 1:20.000	44
Bild 9:	Landschaftsplan "Brettach/Jagst, 1:10.000	44
Bild 10:	FN P "Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung", Ausschnitt Rot am See West, 1:10.000	54
Bild 11:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Rot am See, 1:20.000	55
Bild 12:	Landschaftsplan "Brettach/Jagst", 1:10.000	55
Bild 13:	Entwurf möglicher Wohnbauflächen in Rot am See (Luftbild), 1:15.000	61
Bild 14:	FN P "Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung", Ausschnitt Rot am See Ost, 1:10.000	64
Bild 15:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Rot am See, 1:20.000	65
Bild 16:	Landschaftsplan "Brettach/Jagst", 1:10.000	65
Bild 17:	FN P "Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung", Ausschnitt Wallhausen, 1:10.000	75
Bild 18:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Wallhausen, 1:20.000	76
Bild 19:	Landschaftsplan "Brettach-Jagst", Karte „Maßnahmenkonzept“, 1:10.000	76

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Neuaufnahmen (Stadt Kirchberg/Jagst)	10
Tabelle 2: Neuaufnahmen (Rot am See)	12
Tabelle 3: Neuaufnahmen (Wallhausen)	14
Tabelle 4: Plangrundlagen	15
Tabelle 5: Neuaufnahmen (Kirchberg/Jagst)	21
Tabelle 6: Nachrichtliche Übernahmen (Kirchberg/Jagst)	22
Tabelle 7: Berichtigungen (Kirchberg/Jagst)	23
Tabelle 8: Verfügbare Flächen (Kirchberg/Jagst)	24
Tabelle 9: Abgleich Flächenbedarf (Kirchberg/Jagst)	24
Tabelle 10: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche A, Kirchberg/Jagst)	30
Tabelle 11: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche A, Kirchberg/Jagst)	31
Tabelle 12: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche B, Kirchberg/Jagst)	37
Tabelle 13: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche B, Kirchberg/Jagst)	38
Tabelle 14: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche C, Kirchberg/Jagst)	45
Tabelle 15: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche C, Kirchberg/Jagst)	46
Tabelle 16: Neuaufnahme (Rot am See)	48
Tabelle 17: Nachrichtliche Übernahmen (Rot am See)	49
Tabelle 18: Berichtigungen (Rot am See)	50
Tabelle 19: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Rot am See)	50
Tabelle 20: Verfügbare Flächen (Rot am See)	50
Tabelle 21: Abgleich Flächenbedarf (Rot am See)	51
Tabelle 22: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche D, Rot am See)	56
Tabelle 23: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche D, Rot am See)	57
Tabelle 24: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche E, Rot am See)	66
Tabelle 25: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche E, Rot am See)	67
Tabelle 26: Neuaufnahme (Wallhausen)	69
Tabelle 27: Nachrichtliche Übernahmen (Wallhausen)	69
Tabelle 28: Berichtigungen (Wallhausen)	70
Tabelle 29: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Wallhausen)	70
Tabelle 30: Verfügbare Flächen (Wallhausen)	71
Tabelle 31: Abgleich Flächenbedarf (Wallhausen)	71
Tabelle 32: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche F, Wallhausen)	77
Tabelle 33: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche F, Wallhausen)	78

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
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013
- 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

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.

Das Erfordernis zur **Aufstellung** der jetzt vorliegenden Änderung **„Brettach/Jagst, 2. Änderung“** des Flächennutzungsplanes ergibt sich durch Neuausweisungen für Wohnbau- sowie Gewerbeflächen.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurden am 01.12.2016 beschlossen. Daraufhin erfolgte als erster Verfahrensschritt eine Frühzeitige Beteiligung vom 02.11. bis 02.12.2020. Der Beschluss zur Öffentlichen Auslegung erfolgte am 30.11.2023. Hiernach sind im Entwurf nunmehr folgende Neuaufnahmen enthalten:

- gewerbliche Baufläche „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ (Kirchberg/Jagst)
- Wohnbaufläche „Oberloh I“ (Kirchberg/Jagst)
- gemischte Baufläche „Gartenbaubetrieb Hornberg“ (Kirchberg/Jagst)
- Wohnbaufläche „Taubenrot VI“ (Rot am See)
- Sonderbaufläche „Sondergebiet Ressourcenpark Hertershofen“ (Rot am See)
- Wohnbaufläche „Zehentwiesen“ (Wallhausen)

Die in der vorliegenden Änderung des FNP neu ausgewiesenen Flächen werden im jeweiligen Kapitel des Umweltberichtes als Ausschnitt im Kartenformat dargestellt.

Im Zuge der aktuellen Überarbeitung erfährt der Flächennutzungsplan, neben den üblichen Planberichtigungen, auch eine graphisch akzentuierte neue Plandarstellung mit der Projektion im UTM-Koordinatensystem. Die bisherigen Plandarstellungen erfolgten in Gauß-Krüger.

1.2 Geltungsbereich und Flächenbedarf

KIRCHBERG/JAGST

Folgende Flächen werden in Kirchberg/Jagst **neu ausgewiesen** (schraffierte Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
A	„Kirchberg/Ilshofen II“ in Kleinallmerspann	ca. 12,9 ha	gewerbliche Baufläche
B	„Oberloh I“ zwischen Kirchberg/Jagst und Lendsiedel	ca. 3,1 ha	Wohnbaufläche
C	„Gartenbaubetrieb Hornberg“ in Hornberg	ca. 0,7 ha	gemischte Baufläche

Tabelle 1: Neuaufnahmen (Stadt Kirchberg/Jagst)

Nachrichtlich werden folgende inzwischen in Kraft getretene der Stadt in den Flächennutzungsplan mit einer anderen Darstellung (vollflächig) gekennzeichnet:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Extreme-Trail-Park Steigäcker“ in Kirchberg Bauvorhaben von Pferdesportanlagen im Regelverfahren gem. § 12 BauGB ca. 1,06 ha, in Kraft getreten am 30.11.2018
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Feuerwehrmagazin Kirchberg/Jagst“ in Kirchberg Bauvorhaben für Feuerwehrmagazin im Regelverfahren gem. § 12 BauGB ca. 0,4 ha, in Kraft getreten am 14.12.2018
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Quellhof“ in Kirchberg Bauvorhaben für Kinderferienheim im Regelverfahren gem. § 12 BauGB ca. 0,3 ha, in Kraft getreten am 21.12.2018
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Biogasanlage Kleinallmerspann-Auäcker“ in Kleinallmerspann Bauvorhaben einer Biogasanlage im Regelverfahren gem. § 12 BauGB ca. 2,3 ha, in Kraft getreten am 21.12.2018
- Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Im Stück“ in Kirchberg Planung für ein Einzelhandel-Sondergebiet zur Nahversorgung ca. 1,0 ha, in Kraft getreten am 10.09.2021
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schindelwasen II, 1. Erweiterung“ ca. 0,7 ha, in Kraft getreten am 08.10.2021
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Herboldshausen“ in Herboldshausen Bauvorhaben einer Freiflächenphotovoltaikanlage im Regelverfahren gem. § 12 BauGB ca. 1,5 ha, in Kraft getreten am 18.02.2022
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ehemalige Jugendherberge“ in Kirchberg Planung im Außenbereich zur Folgenutzung ehemaliger Jugendherberge im Regelverfahren gem. § 12 BauGB ca. 1,4 ha, in Kraft getreten am 23.12.2022
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Sommerhof“ in Diembot

Bauvorhaben einer Freiflächenphotovoltaikanlage im Regelverfahren gem. § 12 BauGB ca. 4,2 ha, in Kraft getreten am 25.08.2023

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Gänsäcker“ in Weckelweiler
Bauvorhaben einer Freiflächenphotovoltaikanlage im Regelverfahren gem. § 12 BauGB ca. 2,1 ha, in Kraft getreten am 22.09.2023

Nachrichtlich werden folgende inzwischen in Kraft getretene und aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Satzungen der Gemeinde in den Flächennutzungsplan übernommen (vollflächige Darstellung):

- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hornberg Ost“ in Hornberg ca. 0,2 ha, in Kraft getreten am 18.06.2021
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rosenäcker“ in Lendsiedel ca. 0,2 ha, in Kraft getreten am 05.11.2021

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

- Bebauungsplan „Sand“ in Lendsiedel
Allgemeines Wohngebiet im § 13b-Verfahren, in Kraft getreten am 11.10.2019
- Bebauungsplan „Rammstattwasen, Erweiterung“ in Kirchberg
Änderung im § 13a-Verfahren zur Nachverdichtung, in Kraft getreten am 08.10.2021
- Bebauungsplan „Hofgarten II, 2. Änderung“ in Kirchberg
Änderung im § 13a-Verfahren zur Nachverdichtung, in Kraft getreten am 05.08.2022
- Bebauungsplan „Im Stück, Änderung“ in Kirchberg
Änderung im § 13a-Verfahren zur Nachverdichtung, in Kraft getreten am 26.08.2022
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kirchberg/Ishofen, 4. Änderung“ in Kleinallmerspann
Änderung im § 13a-Verfahren zur Nachverdichtung, in Kraft getreten am 12.05.2023
- Bebauungsplan „Dorfwiesen II“ in Hornberg
Allgemeines Wohngebiet im § 13b-Verfahren, in Kraft getreten am 23.06.2023
- Bebauungsplan „An der Zehntscheuer“ in Gaggstatt
Allgemeines Wohngebiet im § 13b-Verfahren, in Kraft getreten am 30.06.2023

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
D	„Taubenrot VI“ in Rot am See	ca. 6,3 ha	Wohnbaufläche
E	„Sondergebiet Ressourcen- park Hertershofen“ in Hertershofen	ca. 4,8 ha	Sonderbaufläche

Tabelle 2: Neuaufnahmen (Rot am See)

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

- Bebauungsplan „Nördlicher Ortsrand III - Teilaufhebung“ in Beimbach
Aufhebung von ca. 1,1 ha Allgemeines Wohngebiet auf Flst. 127,
in Kraft getreten am 04.10.2019
- Bebauungsplan „Rot am See - Süd II“ in Rot am See
ca. 4,9 ha Erweiterung Gewerbegebiet im Regelverfahren, in Kraft getreten am
29.01.2021
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Reubacher Straße“ in Brettheim
Bauvorhaben für örtlichen Handwerksbetriebs im Regelverfahren gem. § 12 BauGB
ca. 0,9 ha, in Kraft getreten am 20.01.2023
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seemühlenweg“ in Rot am See
Bauvorhaben zur Betriebserweiterung im Regelverfahren gem. § 12 BauGB
ca. 0,9 ha, in Kraft getreten am 20.01.2023
- Bebauungsplan „Rot am See - Süd III“ in Rot am See
ca. 3,6 ha Erweiterung Gewerbegebiet im Regelverfahren, in Kraft getreten am
30.06.2023

Nachrichtlich werden folgende inzwischen in Kraft getretene und aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Satzungen der Gemeinde in den Flächennutzungsplan übernommen (vollflächige Darstellung):

- Ergänzungssatzung „Hegenau Ost“ in Hegenau
ca. 0,2 ha, in Kraft getreten am 23.02.2018
- Ergänzungssatzung „Brettheimer Straße“ in Brettenfeld
ca. 0,1 ha, in Kraft getreten am 04.10.2019
- Ergänzungssatzung „Heroldhausen Nord“ in Heroldhausen
ca. 0,1 ha, in Kraft getreten am 03.02.2023

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

- Bebauungsplan „In der Saat IV“ in Brettheim
ca. 3,7 ha Allgemeines Wohngebiet im § 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 07.10.2016
- Bebauungsplan „In der Saat I, 4. Änderung“ in Brettheim
ca. 3,6 ha Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet, in Kraft getreten am 06.10.2017
Änderungen der Festsetzungen im § 13a-Verfahren zur Nachverdichtung
- Bebauungsplan „Nördlicher Ortsrand IV“ in Beimbach

- ca. 0,9 ha Allgemeines Wohngebiet im § 13b-Verfahren, in Kraft getreten 04.10.2019
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet EDEKA-Markt, Crailsheimer Straße, 1. Änderung“ in Rot am See
ca. 0,3 ha Erweiterung Sondergebiet Einzelhandel im § 13a-Verfahren gem. § 12 BauGB, in Kraft getreten am 04.10.2019
- Bebauungsplan „Stöcke, 2. Änderung“ in Rot am See
ca. 7,7 ha Allgemeines Wohngebiet, in Kraft getreten am 31.01.2020
Änderung im § 13a-Verfahren zur Nachverdichtung
- Bebauungsplan „Nördlicher Ortsrand III, 1. Änderung“ in Beimbach
ca. 1,1 ha Allgemeines Wohngebiet im § 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 31.01.2020
- Bebauungsplan „Taubenrot V“ in Rot am See
ca. 1,5 ha Allgemeines Wohngebiet im § 13b-Verfahren, in Kraft getreten am 08.05.2020

Es erfolgen keine **Herausnahmen**.

WALLHAUSEN

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

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
E	„Zehentwiesen“ in Hengstfeld	ca. 1,0	Wohnbaufläche

Tabelle 3: Neuaufnahmen (Wallhausen)

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

- Bebauungsplan „Grund, Erweiterung“ in Wallhausen
ca. 1,8 ha Allgemeines Wohngebiet im Regelverfahren, in Kraft getreten am 20.05.2016
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Getränkemarkt“ in Wallhausen
ca. 0,5 ha Gewerbegebiet im Regelverfahren gem. § 12 BauGB,
in Kraft getreten am 07.12.2018
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebserweiterung der Firma EICO-Quelle,
1. Erweiterung“ in Wallhausen
ca. 0,2 ha Erweiterung Gewerbegebiet im Regelverfahren gem. § 12 BauGB,
in Kraft getreten am 05.03.2021
- Bebauungsplan „Hochholz“ in Wallhausen
ca. 3,9 ha Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet im Regelverfahren,
in Kraft getreten am 12.03.2021

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

- Bebauungsplan „Grund, 2. Änderung“ in Wallhausen
ca. 7,0 ha Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet,
in Kraft getreten am 28.09.2018
Änderung im § 13a-Verfahren zur Nachverdichtung
- Bebauungsplan „Untere Buchklinge V, 1. Änderung“ in Wallhausen
ca. 0,3 ha Allgemeines Wohngebiet, in Kraft getreten am 10.02.2023,
Änderung im § 13a-Verfahren zur Nachverdichtung
- Bebauungsplan „Sonnenweg Süd“ in Michelbach/Lücke
ca. 2,0 ha Allgemeines Wohngebiet, in Kraft getreten am 03.11.2023,
Änderung im § 13a-Verfahren zur Nachverdichtung

Es erfolgen keine **Herausnahmen**.

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)	• LRA
Gewässerschutz (ÜSG, WSG)	• LRA
Biotope / Waldbiotope / Naturdenkmale	• LRA
Waldfunktionenkartierung	• FVA BW
Altlasten	• LRA
Kulturdenkmale	• LRA
Archäologische Bodendenkmale	• RP Stuttgart Landesdenkmalamt
Leitungen-Strom	• 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 4: 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 geprägt wird. Kirchberg/Jagst befindet sich mit seinem gesamten Gemeindegebiet 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 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“ 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

Da in allen drei Kommunen neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden, erfolgt die Bedarfsberechnung für Kirchberg/Jagst, Rot am See und Wallhausen.

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 als Kleinzentren bei 45 EW/ha, für Wallhausen als sonstige Gemeinde bei 40 EW/ha.

Kirchberg/Jagst

Für den Berechnungszeitraum vom Bezugsjahr 2021 bis ins Jahr 2033 beträgt die (fiktive) Eigenentwicklung 3,6 %, dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf in Kirchberg/Jagst für 158 Einwohner. Entsprechend den Zahlen des statistischen Landesamtes wird für die Stadt Kirchberg/Jagst 2033 eine Bevölkerung von 4.614 Einwohnern prognostiziert. Dies entspricht einem Wachstum von 235 Einwohnern.

Bei der Stadt Kirchberg/Jagst beträgt der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalverbandes bis 2033:

	Einwohner 2021 (31.12.)	Eigen- entwicklung 3,6 % in 12 Jahren	Wande- rungsgewinn (Prognose)**	Gesamt- zunahme	Brutto- wohndichte EW/ha	Wohnbau- flächenbedarf in ha
Kirch- berg/Jagst	4.379	158	235	393	45	8,73

*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 2021 bis ins Jahr 2033 beträgt die (fiktive) Eigenentwicklung 3,6 %, dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf in Rot am See für 197 Einwohner. Entsprechend der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes wird die Gemeinde Rot am See 2033 eine Bevölkerung von 5.619 Einwohnern haben. Dies entspricht einem Wachstum von 144 Einwohnern.

Bei der Gemeinde Rot am See beträgt der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalverbandes bis 2033:

	Einwohner 2021 (31.12.)	Eigen- entwicklung 3,6 % in 12 Jahren	Wande- rungsgewinn (Prognose)**	Gesamt- zunahme	Brutto- wohndichte EW/ha	Wohnbau- flächenbedarf in ha
Rot am See	5.475	197	144	341	45	7,58

*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 2021 bis ins Jahr 2033 beträgt die (fiktive) Eigenentwicklung 3,6 %, dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf in Wallhausen für 135 Einwohner. Entsprechend der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes wird die Gemeinde Wallhausen 2033 eine Bevölkerung von 3.865 Einwohnern haben. Dies entspricht einem Wachstum von 115 Einwohnern.

Bei der Gemeinde Wallhausen beträgt der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalverbandes bis 2033:

	Einwohner 2021 (31.12.)	Eigen- entwicklung 3,6 % in 12 Jahren	Wande- rungsgewinn (Prognose)**	Gesamt- zunahme	Brutto- wohndichte EW/ha	Wohnbau- flächenbedarf in ha
Wallhausen	3.759	135	115	250	40	6,26

*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 tatsäch-

lich 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 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. Die Flächenkapazitäten des bestehenden Gewerbegebietes sind unlängst ausgeschöpft. Für den dringenden Erweiterungsbedarf der vorhandenen Betriebe in den letzten Jahren hat die Gemeinde daher zwei sukzessive Erweiterungen in Richtung Süden, auch in Hinblick auf das 18. Änderungsverfahren des Regionalplanes, neu aufgestellt.

Die Neuausweisung des gemeinsamen Gewerbegebietes „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ wird für die Stadt Kirchberg an der Jagst notwendig, da im gemeinsamen Gewerbegebiet keine freien gewerblichen Bauflächen mehr verfügbar sind.

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 (...).“

Die Gemeinde Wallhausen weist keine gewerblichen Bauflächen neu aus.

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: Im Zuge der vorliegenden Änderung werden die festgelegten Konzentrationszonen in den Flächennutzungsplan grafisch aufgenommen. Als Darstellung der „Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen“ wird im vorliegenden Verfahren eine überlagerte Darstellung unter der Beibehaltung der Grundnutzung gewählt.

Bisherige Flächendarstellungen zur Steuerung von Windenergieanlagen wurden im Zuge des sachlichen Teilflächennutzungsplanes „Windenergie Brettach/Jagst“ aufgehoben und sind daher in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung auch nicht mehr enthalten.

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

Es erfolgen keine Änderungen. Die Erschließungen der geplanten Flächen bestehen bereits.

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

Es erfolgen keine Änderungen.

8. Besondere Flächenbindungen

Es erfolgen keine Änderungen.

UMWELTBERICHT

KIRCHBERG/JAGST

9. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes

Im Zuge der **2. Änderung** zum Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008“ möchte die Stadt Kirchberg an der Jagst insgesamt drei neue Flächen aufnehmen. Da das gemeinsame Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen über keine freien Flächen mehr verfügt, soll mit der gewerblichen Baufläche „Kirchberg/Ilshofen II“ eine Erweiterung erfolgen. Da hier eine konkrete Bauanfrage zur Neuansiedlung eines großflächigen Logistikunternehmens besteht, beträgt der Umfang für die Neuaufnahme ca. 12,9 ha.

Um die Versorgung mit ausreichenden Wohnbauflächen der Stadt am Hauptort auch zukünftig ausreichend sicherzustellen zu können, soll die Wohnbaufläche „Oberloh I“ mit einer Fläche von ca. 3,1 ha neu aufgenommen werden.

Die Neuausweisung einer gemischten Baufläche (ca. 0,7 ha) im Stadtteil Hornberg ist für den „Gartenbaubetrieb Hornberg“ vorhabenbezogen vorgesehen.

Weitere Informationen zu den Neuausweisungen sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

9.1 Bauflächenbedarfsnachweis

9.1.1 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
A	„Kirchberg/Ilshofen II“ in Kleinallmerspenn	Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche für die Erweiterung des bestehenden interkommunalen Gewerbegebietes Kirchberg/Ilshofen ca. 12,9 ha bzw. 50 % Anteil der Stadt Kirchberg/Jagst am interkommunalen Gewerbegebiet	-	-	6,5
B	„Oberloh I“ zw. Kirchberg/Jagst und Lendsiedel	Neuausweisung einer Wohnbaufläche	3,1	-	-
C	„Gartenbaubetrieb Hornberg“ in Hornberg	Neuausweisung einer gemischten Baufläche	-	0,7	-

Tabelle 5: Neuaufnahmen (Kirchberg/Jagst)

9.1.2 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 „Extreme-Trail-Park Steigäcker“ in Kirchberg/Jagst	Sondergebiet Sportanlagen (für Pferde) in Kraft getreten am 30.11.2018 ca. 1,1 ha, überbaut	-	-	-
-	VBP „Feuerwehrmagazin Kirchberg/Jagst“ in Kirchberg/Jagst	Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehrmagazin in Kraft getreten am 14.12.2018 ca. 0,4 ha, überbaut	-	-	-
-	VBP „Quellhof“ in Quellhof	Bauvorhaben im Außenbereich (Kinderferienheim) in Kraft getreten am 21.12.2018 ca. 0,3 ha, überbaut	-	-	-
-	VBP „Biogasanlage Kleinallmerspann-Auäcker“ in Kleinallmerspann	Planung für Biogasanlage in Kraft getreten am 21.12.2018 ca. 2,3 ha, überbaut	-	-	-
-	BP „Sondergebiet Einzelhandel Im Stück“ in Kirchberg/Jagst	Sondergebiet für Einzelhandel zur Nahversorgung in Kraft getreten am 10.09.2021 ca. 1,0 ha, überbaut	-	-	-
-	BP „Gewerbegebiet Schindelwasen II, 1. Erweiterung“ in Kirchberg/Jagst	Gewerbegebiet in Kraft getreten am 08.10.2021 ca. 0,65 ha, überbaut	-	-	-
-	VBP „Freiflächenphotovoltaikanlage Herboldshausen“ in Herboldshausen	Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaikanlage in Kraft getreten am 18.02.2022 ca. 1,5 ha, <i>wird überbaut</i>	-	-	(1,5)
-	VBP „ehemalige Jugendherberge“ in Kirchberg/Jagst	Sondergebiet zur Nachnutzung der ehemaligen Jugendherberge in Kraft getreten am 23.12.2022 ca. 1,4 ha, überbaut	-	-	-
-	VBP „Freiflächenphotovoltaikanlage Sommerhof“ in Diembot	Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaikanlage in Kraft getreten am 25.08.2023 ca. 4,2 ha, <i>wird überbaut</i>	-	-	(4,2)
-	VBP „Freiflächenphotovoltaikanlage Gänssäcker“ in Weckelweiler	Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaikanlage in Kraft getreten am 22.09.2023 ca. 2,1 ha, <i>wird überbaut</i>	-	-	(2,1)
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hornberg Ost“ in Hornberg	in Kraft getreten am 18.06.2021 ca. 0,2 ha, überbaut	-	-	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rosenäcker“ in Lendsiedel	in Kraft getreten am 05.11.2021 ca. 0,2 ha, überbaut	-	-	-

Tabelle 6: Nachrichtliche Übernahmen (Kirchberg/Jagst)

9.1.3 Berichtigungen

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Restfläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Sand“ in Lendsiedel (§ 13b-Verfahren)	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 11.10.2019 ca. 0,2 ha, überbaut	-	-	-
-	BP „Rammstattwasen, Erweiterung“ in Kirchberg/Jagst (§ 13a-Verfahren)	Gemeinbedarfsfläche (Schule) in Kraft getreten am 08.10.2021 ca. 6,5 ha, überbaut	-	-	-
-	BP „Hofgarten II, 2. Änderung“ in Kirchberg/Jagst (§ 13a-Verfahren)	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 05.08.2022 ca. 1,0 ha, davon 0 % überbaut	1,0	-	-
-	BP „Im Stück, Ände- rung“ in Kirchberg/Jagst (§ 13a-Verfahren)	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 26.08.2022 ca. 2,8 ha, davon 90 % überbaut	0,3	-	-
-	BP „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen, 4. Änderung“ in Kleinallmerspann (§ 13a-Verfahren)	Gewerbegebiet in Kraft getreten am 12.05.2023 ca. überbaut bzw. freie Flächen optioniert	-	-	-
-	BP „Dorfwiesen II“ in Hornberg (§ 13b-Verfahren)	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 23.06.2023 ca. 1,3 ha, 0 % überbaut	1,3	-	-
-	BP „An der Zehntscheu- er“ in Gaggstatt (§ 13b-Verfahren)	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 30.06.2023 ca. 0,4 ha, 0 % überbaut	0,4	-	-

Tabelle 7: Berichtigungen (Kirchberg/Jagst)

9.1.4 Herausnahmen

Im Zuge der 2. Änderung erfolgen in Kirchberg/Jagst keine Herausnahmen.

9.1.5 Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen

Es stehen der Stadt Kirchberg/Jagst keine bisher im Flächennutzungsplan genehmigten Flächen mehr zur Verfügung.

9.1.6 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 zus. 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	gewerbliche Baufläche ca. 38 % bebaut 3,9 ha frei, davon ca. 2,8 ha nicht erwerbbar wird momentan überplant	-	-	3,9
-	BP „Mühlau“ in Kirchberg/Jagst	Allgemeines Wohngebiet ca. 60 % von 2,3 ha bebaut 8 freie Plätze (privat)	0,9	-	-
-	Sonstige Innenpotential- flächen*	Unbebaute Grundstücke mit Umfang von 1,4 ha davon werden 30 % angerechnet (*vgl. Kap. 9.3)	0,4	-	-

Tabelle 8: Verfügbare Flächen (Kirchberg/Jagst)

9.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2033

Wie sich aus dem Abgleich ergibt, übersteigen die geplanten Neuausweisungen leicht den Flächenbedarf. Um diese Zahlen jedoch richtig einordnen zu können, müssen die örtlichen Besonderheiten der Stadt Kirchberg/Jagst genauer betrachtet werden.

	W	M	G
Flächenausweisung in Kirchberg/Jagst gesamt in ha	7,7 (8,1)	0,7 (0,0)	10,4 (10,8)
Ermittelter Bedarf gemäß Ziffer 2.1.2 und 2.1.3 der Begründung	6,9	-	5,0*

*Ermittelter Bedarf ohne Berücksichtigung IGD-Schwerpunkt

Tabelle 9: Abgleich Flächenbedarf (Kirchberg/Jagst)

Das interkommunale Gewerbegebiet „Ilshofen/Kirchberg“ ist auch ein regionalplanerisches Vorranggebiet „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungsreinrichtungen“. Es liegt vollumfänglich auf Gemarkung der Stadt Kirchberg/Jagst wird aber paritätisch mit der Stadt Ilshofen betrieben. Es werden dort lediglich große Betriebe angesiedelt, weshalb für den kleineren und örtlichen Bedarf der Stadt Kirchberg/Jagst das Gewerbegebiet „Schindelwasen“ vorgesehen ist. Langfristig stehen ansonsten keine Flächen anderweitig mehr zur Verfügung.

Bewertung

Hinsichtlich der **Wohnbauflächen** hat sich die Stadt Kirchberg an der Jagst dazu entschieden im Zuge des vorliegenden Fortschreibungsverfahrens „Oberloh I“ als neue Fläche aufzunehmen, um dem kommunalen Bedarf weiterhin decken zu können. Der Flächenbedarf der Stadt Kirchberg kann mit der Neuausweisung als hinlänglich abgedeckt betrachtet werden.

Im gemeinsamen Gewerbegebiet an der Bundesautobahn 6, ein regionaler IGD-Schwerpunkt, sind keine Flächen mehr verfügbar. Für die zukünftige Entwicklung soll nun eine neue **gewerbliche Baufläche** als „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ ausgewiesen werden. Diese ist jedoch umfangreicher als im „Regionalen Gewerbeflächenkonzept Heilbronn-Franken 2030“ des Regionalverbandes eigentlich vorgesehen. Allerdings begründet sich der Bedarf aus einer Anfrage für eine großflächige Neuansiedlung eines überregionalen Logistikunternehmens, welche eine signifikante Bedeutung für das Gewerbegebiet als Wirtschaftsstandort hat. Die Neuausweisung findet daher auch in Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken statt.

Im Gewerbegebiet „Schindelwasen“ gibt es noch nicht bebaute gewerbliche Bauflächen, jedoch können die einzelne Grundstücke nicht erworben und aktuell nicht entwickelt werden. Gleichzeitig laufen dort aber weiterhin Bemühungen um Erweiterungen eines ansässigen Betriebs sowie allgemeine Gesuche von lokalen Betrieben zu ermöglichen. Für den Bedarf zum „Gartenbaubetrieb Hornberg“ erfolgt eine vorhabenbezogene Flächenausweisung.

9.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten

Mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche wird die bestehende Struktur im Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen erweitert und zusätzlich neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Für die autobahnahe Ansiedlung von überregionalen Unternehmen sind vor Ort keine Potenzialflächen mehr vorhanden und die Entwicklung neuer Strukturen im Außenbereich unabdingbar.

Die Stadt Kirchberg an der Jagst entwickelt derzeit ein Areal, das „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. Daher besteht zur Aufnahme der neuen Wohnbaufläche „Oberloh I“ im vorliegenden Verfahren aus Perspektive der Stadt Kirchberg/Jagst keine Alternative, um die Versorgung mit Wohnbauflächen langfristig sicherzustellen.

Des Weiteren hatte die Stadt 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 Gagstatt.

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. 9.1.6 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.

9.4 Standortalternativen

„Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“

Hierbei handelt es sich um ein interkommunales Gewerbegebiet zusammen mit der Stadt Ilshofen. Die Erweiterung wurde auch in der Regionalplanfortschreibung mit aufgenommen und abgestimmt. Da es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt, sind andere alternative Standortflächen städtebaulich nicht sinnvoll.

„Oberloh I“

Für die Wohnbaufläche wurde im Vorfeld bereits eine Standortuntersuchung durchgeführt. So waren die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zum Flächennutzungsplan gleichfalls zur Diskussion gestandenen Wohnbauflächen „Märzenwiesen“ sowie „Kreuzstein II“ mögliche, alternative Erweiterungsflächen für das gesamte Gemeindegebiet. Die Stadt hat sich nach Abschluss der Alternativenprüfung zur Umsetzung eines ersten Abschnittes als „Oberloh I“ entschlossen.

„Gartenbaubetrieb Hornberg“

Bei der Ausweisung der gemischten Baufläche handelt es sich um die Planung eines Gartenbaubetriebs mit Baumschule. Im Rahmen einer Alternativenprüfung wurde dieser Standort als der am besten geeignete bewertet. Eine direkte Nachbarschaft zu einem Wohngebiet wäre problematisch und nicht gebietsverträglich. Außerdem ist mit der Planung keine Splittersiedlung zu befürchten.

9.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan

Ausgleichsmaßnahmen sind im Flächennutzungsplan bei der vorliegenden Änderung nicht geplant.

10. Planerische Vorgaben

10.1 Regionalplanung

Regionalplan

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

A „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen II“ in Kleinallmerspann

A.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Der Zweckverband des interkommunalen Gewerbegebietes „Kirchberg/Ilshofen“ plant die Ausweisung neuer gewerblicher Flächen entlang der Autobahn A6. Da sich die Flächen vollumfänglich auf Gemarkung der Stadt Kirchberg/Jagst befinden, muss die Flächenausweisung im Zuge der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes „Brettach/Jagst“ erfolgen. Die Anrechnung der gewerblichen Bauflächen erfolgt jedoch paritätisch für beide Kommunen.

Südlich der A6 befindet sich das derzeitige Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen. Östlich davon ist die Erweiterung der gewerblichen Flächen geplant. Diese ist als fortführende Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes zu sehen. Momentan gibt es bereits eine großflächige Bauanfrage für das Gewerbegebiet zur Neuansiedlung eines Logistikunternehmens. Um dieses Bauvorhaben gleich bei der im Zuge der geplanten Neuaufnahme entsprechend zu berücksichtigen, ist in Abstimmung mit dem Regionalverband vorgesehen, die neue gewerbliche Baufläche „Gewerbegebiet Kirchberg/Ilshofen“ in einem Flächenumfang von 12,9 ha neu in den FNP mitaufzunehmen.

A.2 Planerische Vorgaben

A.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet nicht gekennzeichnet. Im Zuge des 18. Änderungsverfahrens zum Regionalplan von 2018 wurde bereits eine Erweiterung des regionalen Schwerpunktes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen. Damals wurde von einem Ausweisungsbedarf von 6,7 ha ausgegangen, aber auch weitere Entwicklungsreserven in nördliche und südliche Richtung eingeplant.

In der aktuellen Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“ ist die Fläche als Weißfläche dargestellt. Das Plangebiet grenzt an einen Regionalen Grünzug gemäß Plansatz 3.1.2 des Regionalplanes an. Er wird jedoch durch die vorliegende geplante Erweiterung des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt.

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. Die Fläche ist im Landschaftsplan als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet und beinhaltet ein Naturdenkmal mit der Bezeichnung 12/39.

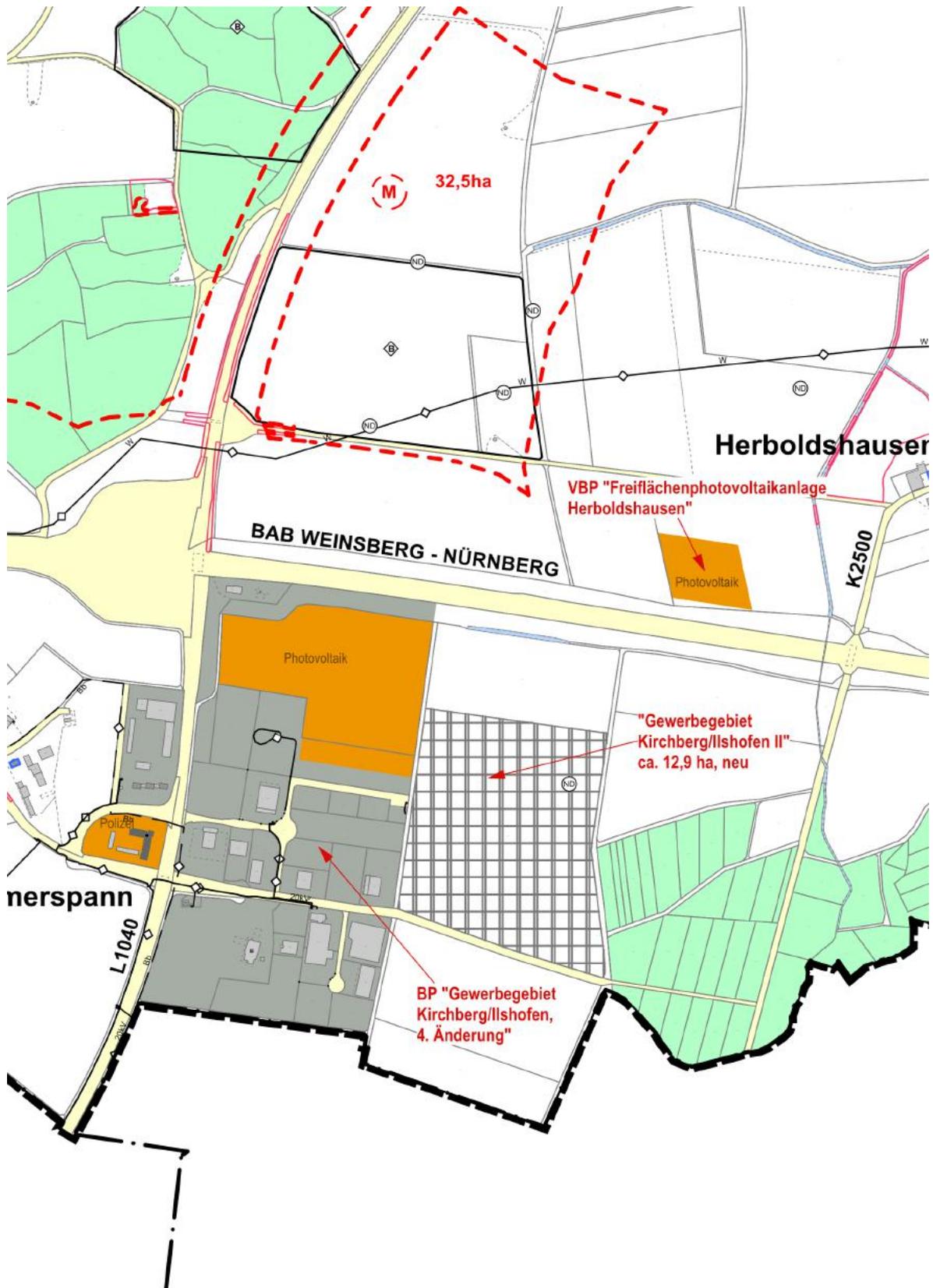


Bild 1: FNP "Brettach/Jagst, 2. Änderung", Ausschnitt Kleinallmerspann, 1:10.000



Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Kirchberg, 1:20.000

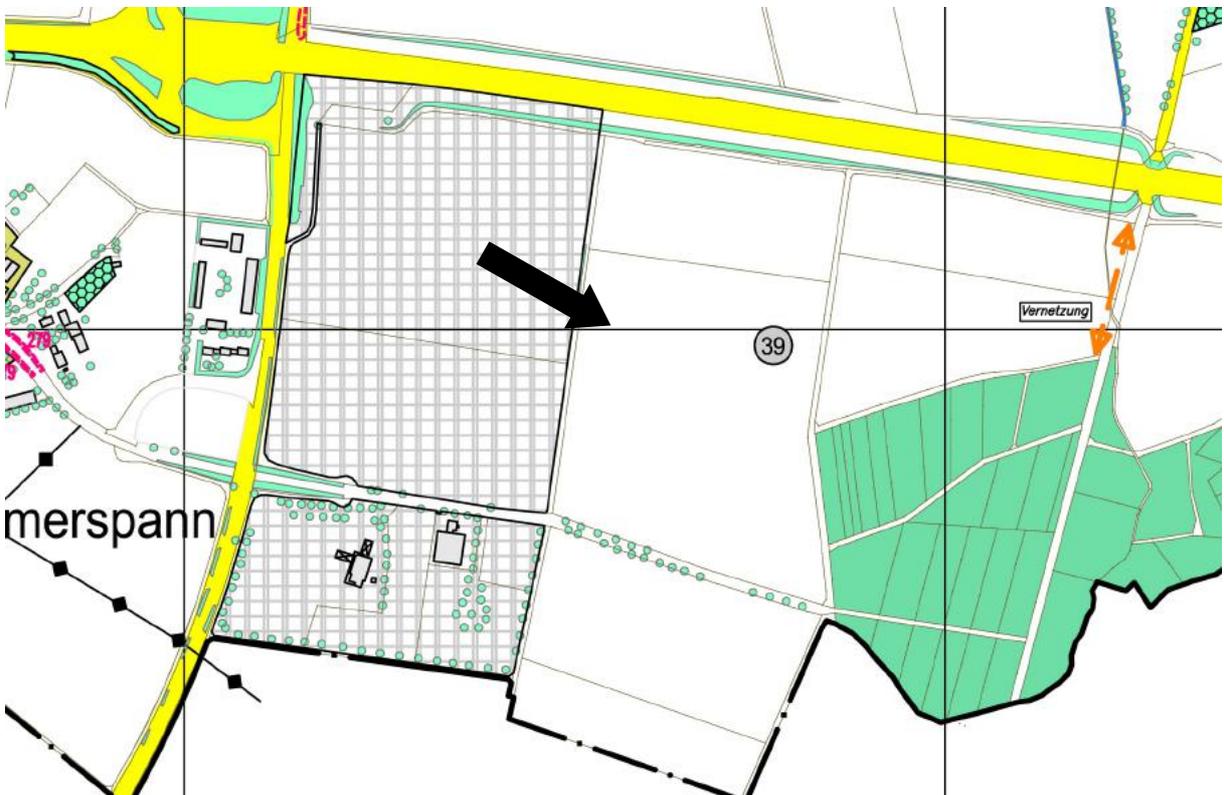


Bild 3: Landschaftsplan "Brettach/Jagst", Kleinallmerspann 1:10.000

A.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> keine
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	<ul style="list-style-type: none"> Innerhalb der Fläche liegt das Naturdenkmal 12/39. Dabei handelt es sich um eine Kastanie. Bei einer Ortsbesichtigung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgehalten, dass ein Erhalt des Naturdenkmals nicht zwingend erforderlich ist, da es sich nicht sinnvoll in eine Gewerbegebietserweiterung einbinden lässt und auch die Landschaftsbildprägung verlieren wird.
Geschützte Biotope	<ul style="list-style-type: none"> keine
Geschützte Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für Brutvögel, Fledermäuse und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling durchgeführt. Fledermäuse und der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling konnten nicht nachgewiesen werden. Für die Brutvögel sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und für die betroffenen 3 Feldlerchenpaare vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Als besonders geschützte Art ist die Waldmaus betroffen, für die auch die obigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen greifen.
Wasserschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> keine
Überschwemmungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> keine
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> keine
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> keine
Wald, Waldabstandflächen	<ul style="list-style-type: none"> Wald im Südosten angrenzend, Abstände zu beachten
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Ackerflächen
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> keine

Tabelle 10: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche A, Kirchberg/Jagst)

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 nördlich befindet sich die Autobahn A6 westlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet an 	<ul style="list-style-type: none"> vorhandene Feldwege bleiben erhalten keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> größtenteils Ackerflächen entlang der Gemeindeverbindungsstraße befindet sich eine beidseitige Birkenallee unterschiedlichen Alters östlich befindet sich ein Wald mit teilweise älteren Eichen zur Autobahn hin schließt eine Feldhecke an Kastanie als Naturdenkmal 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust der Ackerflächen Die Feldhecke zur Autobahn, der Waldrand und die Birkenallee können erhalten werden. Im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für Brutvögel, Fledermäuse und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling durchgeführt. Fledermäuse und der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling konnten nicht nachgewiesen werden. Für die Brutvögel sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und für die betroffenen 3 Feldlerchenpaare vorgezogene Aus-

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
		gleichsmaßnahmen vorgesehen. • Bei einer Ortsbesichtigung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgehalten, dass ein Erhalt des Naturdenkmals nicht zwingend erforderlich ist, da es sich nicht sinnvoll in eine Gewerbegebietserweiterung einbinden lässt und auch die Landschaftsbildprägung verlieren wird.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Lettenkeuper mit Parabraunerde-Pseudogley und Pseudogley • natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel-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"> • überwiegend landwirtschaftliche Ackernutzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Ackerflächen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit • keine Oberflächengewässer vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • auf den Ackerflächen bildet sich Kaltluft 	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmebelastung durch versiegelte Flächen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Hohenloher-Haller-Ebene • nördlich befindet sich die Autobahn A6 • westlich befindet sich das bestehende Gewerbegebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung eines bereits stark anthropogen geprägten Bereiches
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt

Tabelle 11: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche A, Kirchberg/Jagst)

A.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung des Offenlandes zu einem Gewerbegebiet wird in ökologische und landschaftliche Bereiche eingegriffen (mäßig artenreich). Dazu kommen die mit der Flächenversiegelung verbundenen Funktionsverluste bei Boden, Wasser, Klima und Luft. Außerdem kommt es zum Verlust eines Naturdenkmales sowie zum Eingriff in die Habitate von mehreren streng geschützten Feldlerchenpaaren. Somit liegt ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vor, der gemäß der gesetzlichen Regelung weitest möglich vermieden bzw. kompensiert werden muss.

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

Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zurückgehalten und gedrosselt abgegeben, so dass mit keinen negativen Auswirkungen auf die Hochwassersituation an der Schmerach/Bühler zu rechnen ist.

Mit einer erhöhten Brandgefahr auf die Umgebung ist ebenfalls nicht zu rechnen. Im Brandfall könnte im ungünstigsten Fall dennoch verunreinigtes Löschwasser in nachfolgende Gewässer gelangen.

In Abhängigkeit des sich ansiedelnden Gewerbes könnte es bei Unfällen zu verunreinigter Luft durch chemische Elemente kommen. Diese können für die Einwohner von Kleinallmerspann wie auch für umliegende Flächen und Biotope negativ sein.

A.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Verringerung der Fernwirkung durch Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen.
- Eingrünung des Gewerbegebietes entlang der Bundesautobahn sowie Richtung Luftwasen.
- Durchgrünung des Gewerbegebietes zur optischen und klimatischen Aufwertung.
- Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz: Beleuchtungsbeschränkungen, Bauzeitenregelungen.
- Ausgleich für die 3 Feldlerchenbrutpaare
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge.

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

Alternative Planungsmöglichkeiten sind wie folgt zu beurteilen. Für eine naheliegende Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes stehen mittelfristig keine anderweitigen Flächen zur Verfügung. Die Fläche ist bereits im Zuge des 18. Änderungsverfahrens zum „Regionalplan Heilbronn Franken“ als Erweiterung des Gewerbebestandes vorgesehen. Aufgrund der beschränkten Flächenverfügbarkeit und dem Gebot des hier verorteten raumordnerischen IGD-Schwerpunkt stehen flächenmäßige Alternativstandorte nicht zur Verfügung.

A.6 Fachgutachten

Für das Plangebiet liegt der Stadt eine aktuelle spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bereits vor.

A.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

B „Oberloh I“ zwischen Kirchberg/Jagst und Lendsiedel

B.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Stetig versucht die Gemeinde der Nachfrage nach Wohnbauplätzen in Neubaugebieten nachzukommen. Der Hauptort Kirchberg an der Jagst hat aufgrund topographischer Gegebenheiten kaum Möglichkeiten neue Wohnbauflächen auszuweisen.

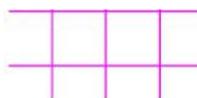
Zwischen Kirchberg/Jagst und Lendsiedel befindet sich südlich der Kreisstraße 2664 eine Fläche, die für die Stadt hinsichtlich einer Wohnbebauung in Frage kommt. Als Ergebnis der Klausurtagung vom 29.10.2022 hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen fortan die Wohnbauflächenentwicklung auf Oberloh, zunächst mit einer ca. 3,1 ha umfassenden Fläche als „Oberloh I“ westlich des Wohngebiets Sandbuck, zu entwickeln. An den bisher alternativ diskutierten Wohnbauflächen „Kreuzstein II“ sowie „Märzenwiesen“ wird nicht weiter festgehalten. Daher wird im Zuge dieses Änderungsverfahrens „Oberloh I“ als Wohnbaufläche neu im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Zwar besteht mit der Sanierung des gewachsenen Lindenquartier entlang der Lindenstraße mit seinen aufgegebenen (gewerblichen) Nutzungen für die Stadt Kirchberg/Jagst ein innerörtliches Areal zur Nachverdichtung. Die Stadt ist parallel zu diesem Verfahren dabei das Gebiet zu überplanen und so die Möglichkeit zu ergreifen dort ein neues, zentrumsnahes Wohngebiet zu etablieren und die Flächen zu revitalisieren. Allerdings übersteigt der Bedarf an Wohnbauflächen am Hauptort die Möglichkeiten dieser Sanierungsmaßnahme. Daneben bestehen für die Stadt langfristig keine vergleichbaren Möglichkeiten der innerörtlichen Nachverdichtung. Zur Neuaufnahme einer neuen Wohnbaufläche im vorliegenden Verfahren besteht aus Perspektive der Stadt Kirchberg/Jagst daher keine Alternative.

B.2 Planerische Vorgaben

B.2.1 Regionalplanung

In der aktuellen Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“ ist die Fläche nicht dargestellt.



Gebiet für Erholung (VBG)

Das Plangebiet liegt überwiegend im Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der entsprechende Plansatz 3.2.6.1 lautet:

- „Z (1) Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werthaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1:50000 dargestellt.
- Z (2) Die Vorranggebiete für Erholung sollen als vorbildliche Erholungslandschaften erhalten und entwickelt werden. Natur- und erholungsbezogene Nutzungen haben Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Die Raumnutzungen sind auf die Erhaltung und Verbesserung der Erholungseignung und die Erhaltung der Kulturlandschaft mit ihren baulichen und landschaftlichen Denkmälern auszurichten. Die Nutzbarkeit für Zwecke der Erholung ist zu verbessern. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit den Erholungszwecken nicht vereinbar sind.
- G (3) Die Vorranggebiete für Erholung sind für die landschaftsbezogene Erholung auszustatten. Hierfür eignen sich in besonderem Maße Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie sonstige Maßnahmen, die dem Charakter des Gebietes entsprechen und die in der Lage sind die Bedeutung als Erholungsschwerpunkt zu erhöhen.

- Z (4) *In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.*
- G (5) *Die Nutzungsfähigkeit der Vorbehaltsgebiete für Erholung für die landschaftsgebundene Erholung ist durch eine auf die Bedürfnisse angepasste Erholungsinfrastruktur sicher zu stellen. Die innerhalb der Vorbehaltsgebiete gelegenen Freizeitschwerpunkte, Heilbäder, Luftkurorte und Erholungsorte sollen dabei prioritär als Angebotschwerpunkte entwickelt werden. Die historisch gewachsene Kulturlandschaft ist möglichst zu erhalten.*

Beurteilung:

Kirchberg an der Jagst verfügt über eine historische Altstadt, welche bei der weiteren Planung aufgrund der topografischen Lage des Gebietes beachtet werden muss. Das Plangebiet selbst wird vorwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Direkte Wegeverbindung oder Infrastrukturen, welche der Erholung dienen könnten, sind von der Planung nicht tangiert.

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. In der Karte „Maßnahmenkonzept; Schutz, Pflege und Entwicklung“ für die Stadt Kirchberg/Jagst sind für den Planungsbereich keine Maßnahmen vermerkt. In der Karte Erholung /Landschaft befindet sich der Geltungsbereich in Flächen, die eine sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild haben. In der Karte für Artenschutz und Biotopvernetzung wird die Fläche mit hoher Bedeutung eingestuft.

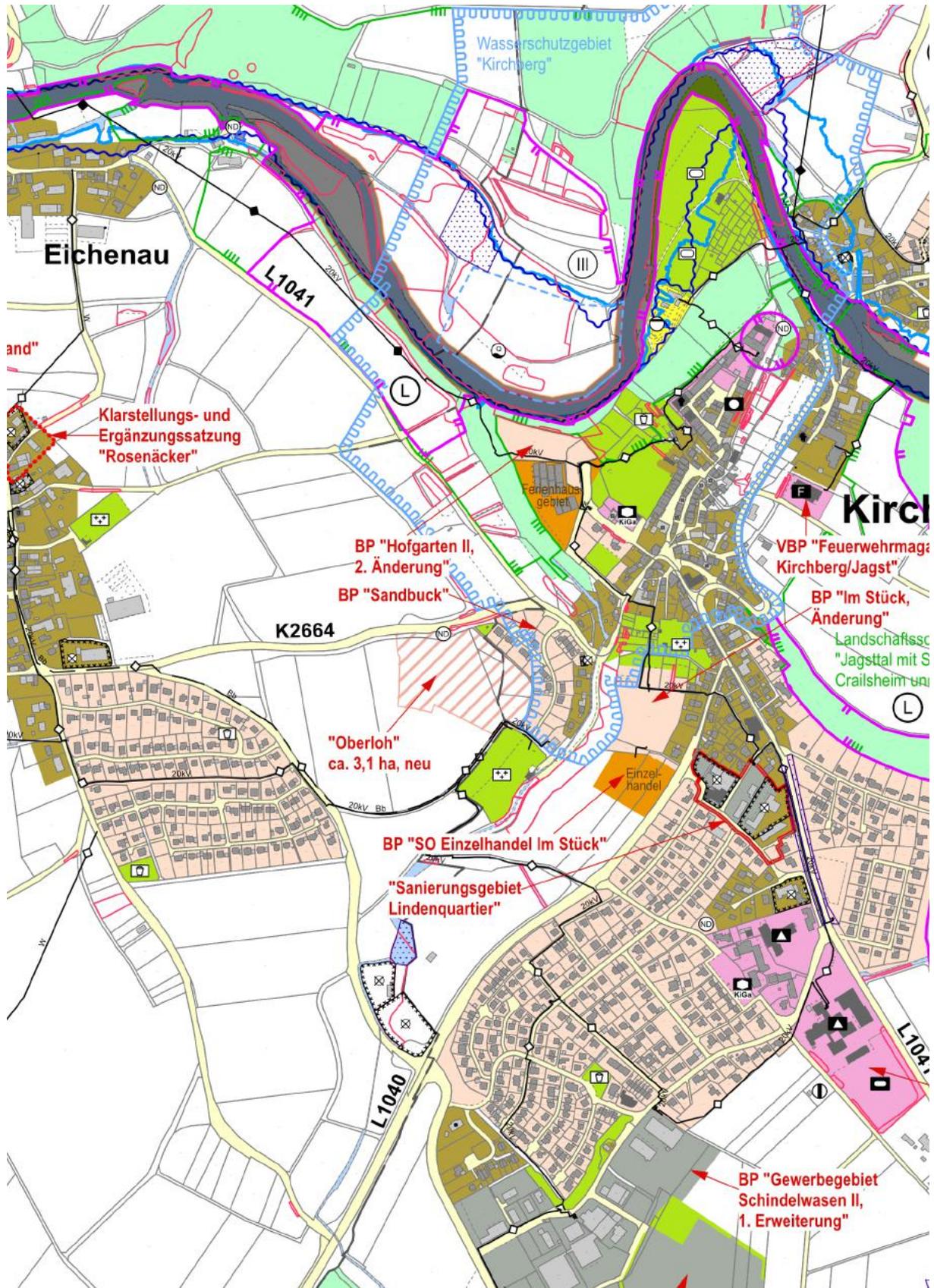


Bild 4: FNP "Brettach/Jagst, 2. Änderung", Ausschnitt Kirchberg/Jagst, 1:10.000

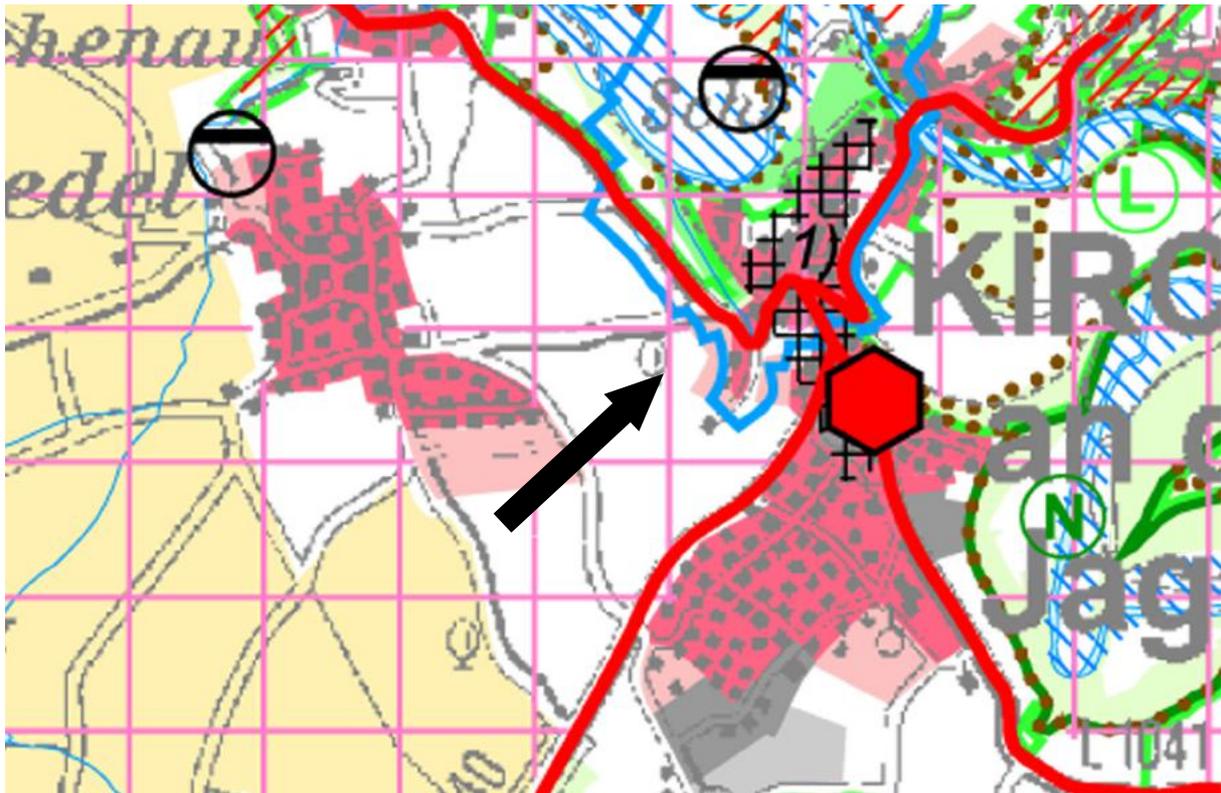


Bild 5: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Kirchberg/Jagst, 1:20.000

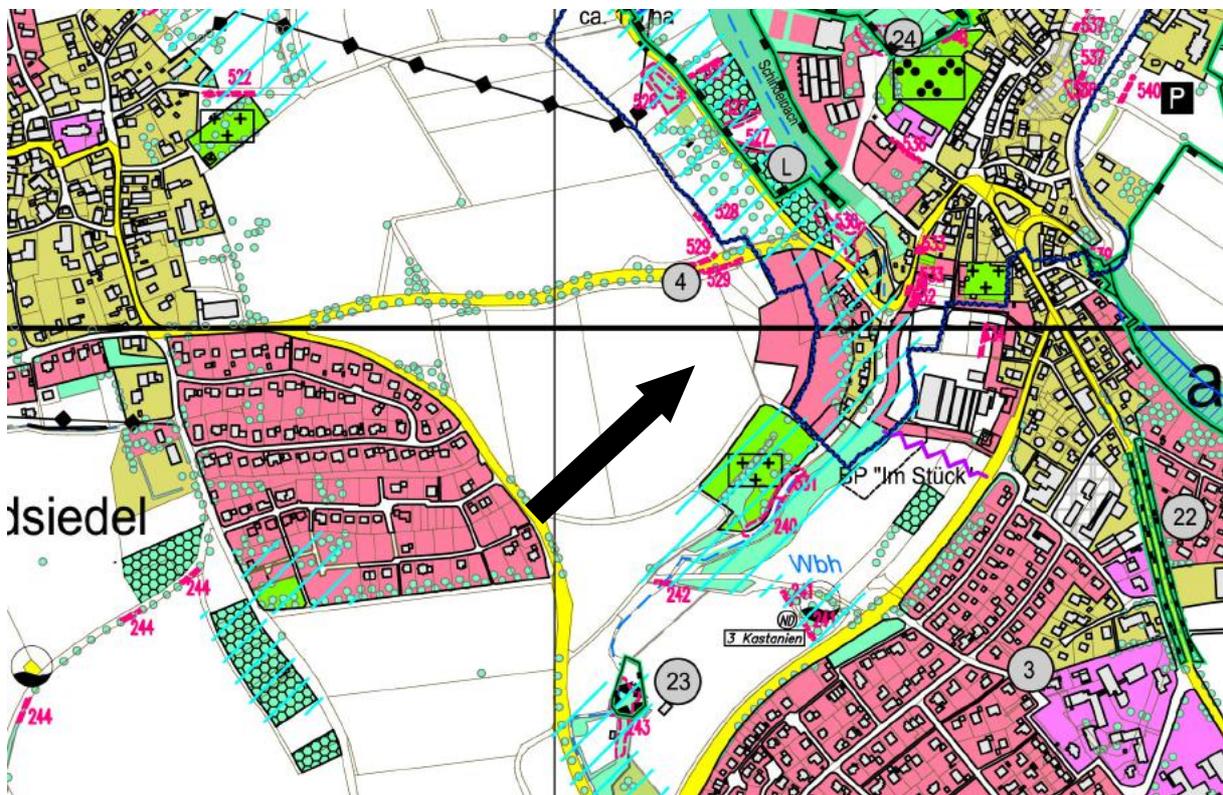


Bild 6: Landschaftsplan "Brettach/Jagst", 1:10.000

B.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> keine
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	<ul style="list-style-type: none"> Innerhalb der Fläche liegt das Naturdenkmal 12/4, einer Winterlinde (Nr. 81270460004). Das Naturdenkmal bleibt erhalten und im Bebauungsplanverfahren wird eine Pflanzbindung festgesetzt.
Geschützte Biotope	<ul style="list-style-type: none"> keine
Geschützte Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt: 3 Brutplätze der Feldlerche betroffen Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind erforderlich.
Wasserschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> keine
Überschwemmungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> keine
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> keine
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> keine
Wald, Waldabstandflächen	<ul style="list-style-type: none"> keine
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Ackerflächen
Alllasten	<ul style="list-style-type: none"> keine

Tabelle 12: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche B, Kirchberg/Jagst)

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 nördlich verläuft die K 2664 östlich grenzt ein bestehendes Wohngebiet an, südöstlich örtlicher Friedhof 	<ul style="list-style-type: none"> Wegeverbindungen bleiben erhalten keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen entlang der Kreisstraße befindet sich eine durchgängige Baumreihe Winterlinde als Naturdenkmal 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust der Acker- und Wiesenflächen Verlust von Bäumen werden durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet kompensiert Naturdenkmal bleibt erhalten Im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Für die Brutvögel sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und für die betroffenen, streng geschützten 3 Feldlerchenpaare vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Lettenkeuper mit Parabraunerde-Pseudogley und Pseudogley natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt: gering-sehr hoch Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe: mittel-hoch 	<ul style="list-style-type: none"> Versiegelung mit Funktionsverlust Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend landwirtschaftliche Ackernutzung 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Ackerflächen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Porengrundwasserleiter sowie Lettenkeuper keine Oberflächengewässer vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> auf den Acker- und Wiesenflächen bildet sich Kaltluft 	<ul style="list-style-type: none"> Wärmebelastung durch versiegelte Flächen mögliche klimatische Beeinträchtigungen können durch Maßnahmen gemindert werden
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Hohenloher-Haller-Ebene westlicher Siedlungsrand von Kirchberg/Jagst in Richtung Lendsiedel östlich befindet sich das bestehende Wohngebiet 	<ul style="list-style-type: none"> Erweiterung eines bereits stark anthropogen geprägten Bereiches
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Blickbeziehung von Lendsiedel auf die Altstadt von Kirchberg/Jagst 	<ul style="list-style-type: none"> Blickbeziehung ist zu beachten

Tabelle 13: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche B, Kirchberg/Jagst)

B.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung des Offenlandes zu einem Wohngebiet wird in ökologische und landschaftliche Bereiche eingegriffen (mäßig artenreich). Dazu kommen die mit der Flächenversiegelung verbundenen Funktionsverluste bei Boden, Wasser, Klima und Luft. Außerdem kommt es zum Eingriff in die Habitate von streng geschützten Feldlerchenpaaren. Somit liegt ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vor, der gemäß der gesetzlichen Regelung weitest möglich vermieden bzw. kompensiert werden muss.

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

Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zurückgehalten und gedrosselt abgegeben, so dass mit keinen negativen Auswirkungen auf die Hochwassersituation an der Jagst zu rechnen ist.

Mit einer erhöhten Brandgefahr auf die Umgebung ist ebenfalls nicht zu rechnen. Im Brandfall könnte im ungünstigsten Fall dennoch verunreinigtes Löschwasser in nachfolgende Gewässer gelangen.

B.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Erhalt von Pflanzen entlang der Straßenböschung (Pflanzbindung)
- sowie Pflanzgebote innerhalb des Plangebiets

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

Für das Plangebiet wurde im Vorfeld bereits eine Standortuntersuchung durchgeführt. So waren die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zum Flächennutzungsplan gleichfalls zur Diskussion gestandenen Wohnbauflächen „Märzenwiesen“ sowie „Kreuzstein II“ mögliche, alternative Erweiterungsflächen für das gesamte Gemeindegebiet. Die Stadt hat sich nach einer Alternativenprüfung und Abwägung zur Umsetzung der Wohnbaufläche „Oberloh I“ als ersten Abschnitt entschlossen.

B.6 Fachgutachten

Für das Plangebiet liegt der Stadt eine aktuelle spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bereits vor.

B.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

C „Gartenbaubetrieb Hornberg“ in Hornberg

C.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Die Stadt Kirchberg an der Jagst ist zentral im Landkreis Schwäbisch Hall gelegen und durch vorwiegend ländliche Strukturen geprägt. So auch im Stadtteil Hornberg. Der Stadtverwaltung lag eine Bauanfrage eines dort ansässigen, familiengeführten und mittelständigen Gartenbaubetriebs für einen betrieblichen Neubau am Ortsrand von Hornberg vor.

Der vorliegende Standort für das Bauvorhaben hat sich aus der erfolglos verlaufenen Alternativstandortsuche ergeben. Hierbei konnte im Stadtgebiet bisher keine geeignete alternative Fläche in einem (bestehenden) Mischgebiet oder eine freie Gewerbefläche gefunden werden. Auch die in und um die Stadt Kirchberg liegenden alten Hofstellen bieten für den Vorhabenträger keine Möglichkeiten zur Übernahme bzw. Pachtung. Auch der Stadt Kirchberg stehen selbst keine geeigneten Flächen innerhalb eines kommunalen Gewerbegebietes zur Verfügung. Die Stadt möchte die erforderliche betriebliche Neuaufstellung unterstützen und ermöglichen.

Bei der Aufstellung des parallelen Bebauungsplanverfahrens wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt. Die Umsetzung anderer Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ist somit nicht möglich. Bei der Abstimmung mit dem Landratsamt war die zeitliche Abfolge der geplanten baulichen Maßnahmen wichtig. So wurde vereinbart, dass zuerst die Lagerhalle mit zweigeschossiger Nutzung und dann das Wohn- und Bürogebäude errichtet werden. Insgesamt erfolgt so eine gute Flächenausnutzung und auch die Topografie wird mit aufgenommen, so dass die Gebäude nicht zu hoch werden.

Die Planung beinhaltet eine betriebliche Standortkonzentrierung mit dann nur noch einer zentralen Betriebsstelle inklusive eines Annexhandels und dazugehörigem Betriebsleiterwohngebäude. Erforderlich ist insbesondere den betrieblichen Maschinenpark in einem entsprechenden Hallengebäude unterzubringen. Momentan verteilt sich der Betrieb auf vier Standorte innerhalb des Stadtgebiets. Bis auf eine bestehende Scheune im Südwesten, sind diese angemietet und können zukünftig weiterhin an andere Interessenten vermietet werden. Da sich die Scheune im baurechtlichen Außenbereich befindet, wird sie ebenfalls in den Geltungsbereich mit einbezogen, um diese auch weiterhin in die betrieblichen Prozesse einbinden zu können.

C.2 Planerische Vorgaben

C.2.1 Regionalplanung

Landwirtschaft



Gebiet für Landwirtschaft (VBG)

Der Geltungsbereich liegt gänzlich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Der Planatz 3.2.3.3 hierzu lautet:

Z (1) *Zusammenhängende Gebiete, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzung für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion aufweist werden als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*

Z (3) *In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sollen der Erhaltung des räumlichen Zusammenhanges und der Eignung landwirtschaftlich genutzter Bodenflächen bei der*

Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, jedoch ein „Ziel der zweiten Kategorie“, dass der Abwägung zugänglich, jedoch mit besonderem Gewicht in diese einzustellen ist. Laut aktueller Rechtsprechung sind diese Ziele wie Grundsätze zu behandeln (im vorherigen Regionalplan waren diese auch als Grundsätze aufgenommen).

Beurteilung

Generell sind weite Teile der Hohenloher und Haller Ebene als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Vorbehaltsgebiete sind mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen. Auch die vorliegende Planung steht daher im Konflikt mit den Interessen der Landwirtschaft. Geeignete, alternative Standorte außerhalb des Vorbehaltsgebietes gibt es deshalb nicht. Das Plangebiet umfasst bislang nur Flurstücke, welche bislang als Wiesenfläche genutzt werden und eine untergeordnete landwirtschaftliche Nutzung aufweisen.

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Geltungsbereich grenzt südlich an ein Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Plansatz 3.2.6.1 hierzu lautet:

- Z (1) *Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*
- Z (4) *In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.*

Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, jedoch ein „Ziel der zweiten Kategorie“, dass der Abwägung zugänglich, jedoch mit besonderem Gewicht in diese einzustellen ist. Laut aktueller Rechtsprechung sind diese Ziele wie Grundsätze zu behandeln (im vorherigen Regionalplan waren diese auch als Grundsätze aufgenommen).

Beurteilung

Das Plangebiet umfasst mehrere Flurstücke, welche als Ackerfläche genutzt werden. Hierdurch existieren keine durchgängigen Wegverbindungen. Südlich verläuft die Kreisstraße 2511, dazu analog im Norden ein asphaltierter Flurweg. Aufgrund der abgeschiedenen Lage ist hier kaum mit freizeitrelevanten Verkehrsströmen zu rechnen. Erholungs- oder Freizeiteinrichtungen im Planungsgebiet oder daran angrenzend sind nicht vorhanden. In deren Folge ist von keinen relevanten Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion im angrenzenden Vorbehaltsgebiet auszugehen.

C.2.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Brettach-Jagst“ hat die Planungsgruppe roll + partner 2008 einen Landschaftsplan erstellt. Die Fläche befindet sich in einem Bereich, der eine besondere Bedeutung für den Biotop-Artenschutz hat.

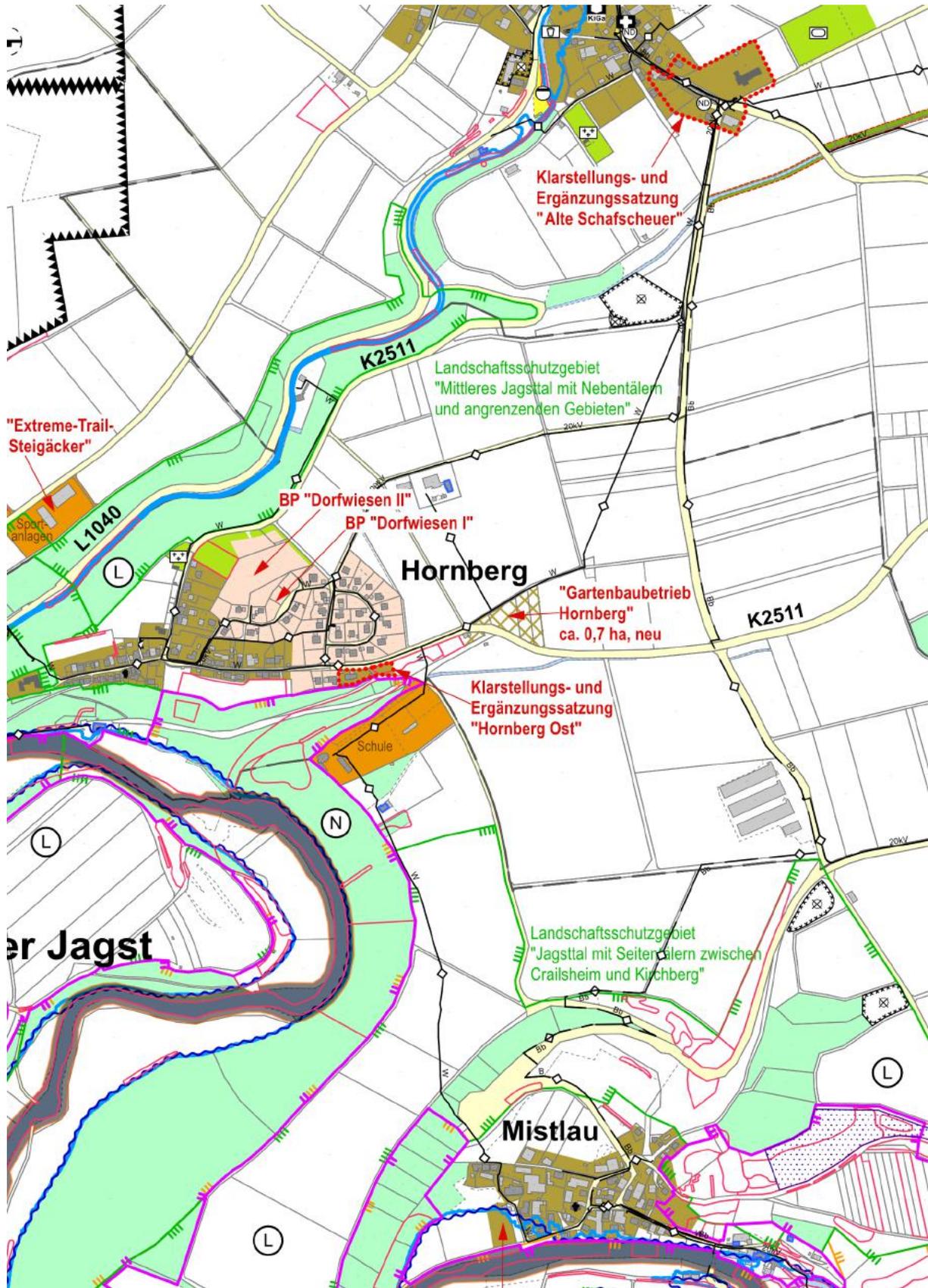


Bild 7: FNP "Brettach/Jagst, 2. Änderung", Ausschnitt Kirchberg/Jagst, 1:10.000

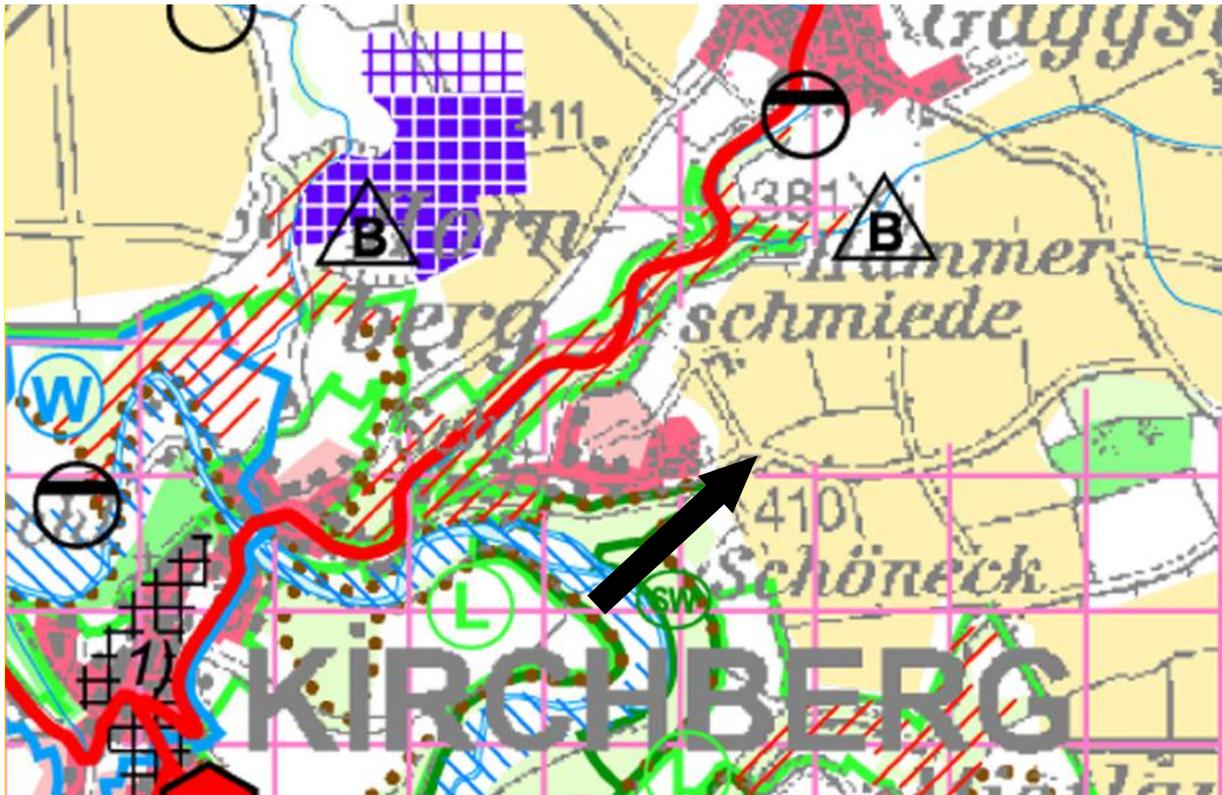


Bild 8: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Kirchberg/Jagst, 1:20.000

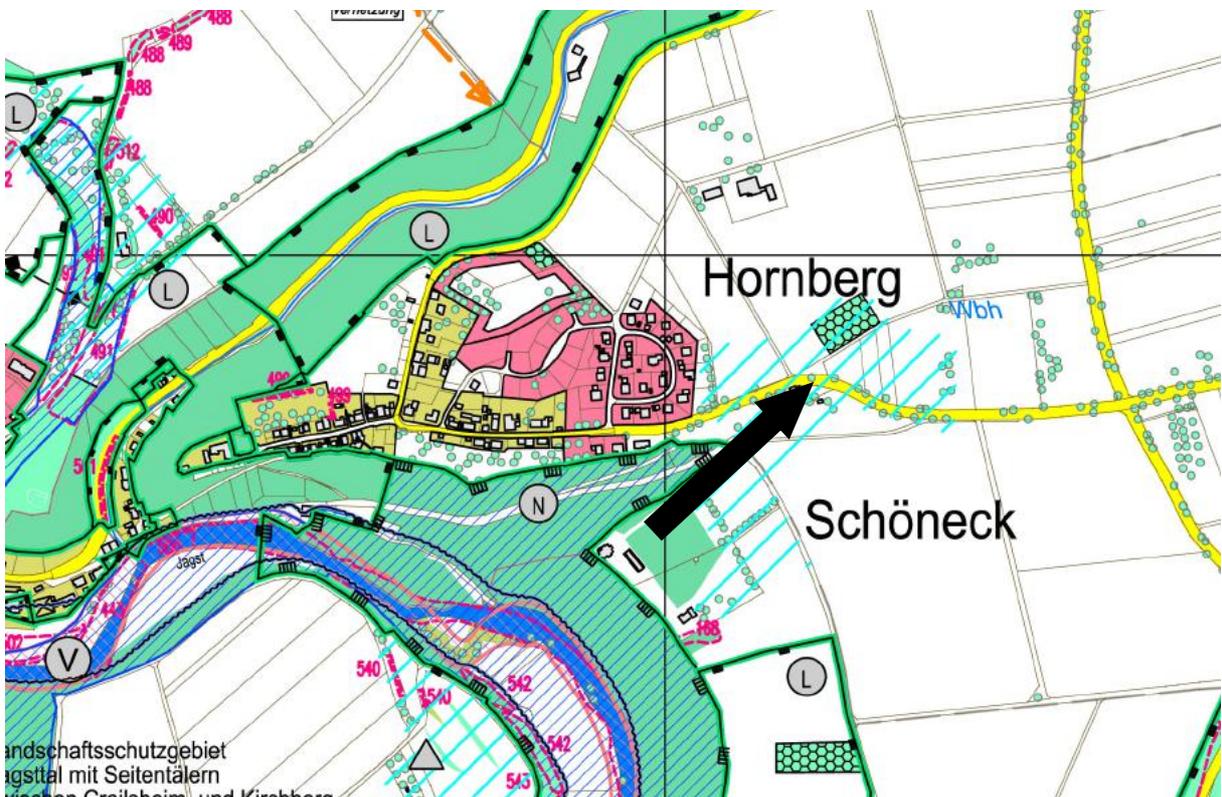


Bild 9: Landschaftsplan "Brettach/Jagst", 1:10.000

C.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"> folgendes Biotop wird tangiert bzw. ist innerhalb des Plangebiets: nicht amtl. kartierte Feldhecke entlang K 2511 folgendes Biotop westl. angrenzend, bleibt jedoch unberührt: „Feldgehölz mit Trockenmauer Schöneck E Hornberg“ (Biotop-Nr. 16726 127 0169)
Geschützte Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> keine geschützten Arten vorhanden gem. saP
Wasserschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> keine Emissionen bzw. keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Wald, Waldabstandflächen	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> Vorrangflur Stufe I (gem. Wirtschaftsfunktionskarte)
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit

Tabelle 14: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche C, Kirchberg/Jagst)

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 Infrastruktur oder Erholungseinrichtungen vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> angrenzende Wegestrukturen bleiben erhalten keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> größtenteils Wiesenflächen randlich und angrenzend Gehölzstrukturen (Feldhecke, Biotop) vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust der Wiesenflächen Im Zuge des parallel aufgestellten Bauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt und es konnten keine betroffenen Arten nachgewiesen werden.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Lettenkeuper mit Pelosole und Braunerde-Pelosol Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt: gering-mittel Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe: hoch-sehr hoch 	<ul style="list-style-type: none"> teils Versiegelung, teils Verdichtung mit Funktionsverlusten Auswirkungen auf das Schutzgut: mittel bis hoch
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche nördlich angrenzend Streuobstbestand sowie Ackerflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust der Wiesenfläche Eingrünung der Fläche nach Süden und Osten Keine Beeinträchtigung angrenzender Flächen zu erwarten
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Grundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit bzw. Grundwassergeringleiter (Let- 	<ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
	tenkeuper) • keine Oberflächengewässer vorhanden	• Anlage einer Regenrückhaltung für größere Niederschlagsmengen
Klima und Luft	• Wiesenflächen als Kaltluftentstehungsgebiet • nicht siedlungsrelevante Kaltluftbahnen	• Entstehung eines anthropogen geprägten Bereiches mit klimabelastenden bebauten und versiegelten Flächen • durch Maßnahmen (Pflanzgebote) können negative Wirkungen abgemildert werden
Landschaft	• Geltungsbereich östlich von Hornberg entlang K 2511 • Fläche von Kreisstraße gut einsehbar • Wiesenflächen fallen nach Süden ab	• Einbindung und Eingrünung des Plangebiets durch Pflanzgebote
Kultur- und sonstige Sachgüter	• nicht bekannt	• nicht bekannt

Tabelle 15: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche C, Kirchberg/Jagst)

C.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Es kommt zu einer Überplanung des Offenlandes. Dadurch ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung 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. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor.

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

Dieses Kapitel stellt kein Schutzgut im eigentlichen Sinne dar. Es soll vielmehr die Risiken und damit die möglichen Auswirkungen, die durch Unfälle und Katastrophen vom Bebauungsplan auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (also die Schutzgüter inklusive ihrer Wechselwirkungen sowie Natura 2000-Gebieten) ausgehen, gesammelt darstellen. Dabei geht es weniger um theoretisch mögliche, jedoch äußerst unwahrscheinliche Szenarien als vielmehr um realistische und durchaus auch eintretende Ereignisse. Dennoch sind unter den Stichworten „Unfälle“ und „Katastrophen“ Gefahren gemeint, die über das alltägliche und allgegenwärtige Risiko (z. B. Autounfälle, kleinere Unfälle im Zusammenhang mit der Bauphase) hinausgehen. Auslöser können sowohl menschlichen als auch natürlichen Ursprungs sein.

Prognose

Durch einen Brand könnte es zu kurzzeitiger Beeinträchtigung der Kreisstraße führen.

C.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

- Erhalt der geschützten Feldhecke entlang der Straßenböschung (Pflanzbindung) sowie Erhalt des Gehölzbestandes im Südwesten.

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

Einschränkend ist festzuhalten, dass die Pflicht zur Prüfung von Alternativen nach den allgemeinen Grundsätzen zu beschränken ist "auf das, was (...) angemessenerweise verlangt werden kann" (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit in Hornberg und der betrieblichen Konzentration der bisher aufgeteilten Standorte ins vorliegende Plangebiet stehen flächenmäßige Alternativen nicht zur Verfügung.

Im laufenden Verfahren wurde bereits verstärkt auf Alternativstandorte abgehoben. Dabei wurde intensiv nach Alternativen in Gaggstatt und Hornberg gesucht und auch die Verkaufsbereitschaft abgefragt. Aufgrund des Datenschutzes werden die Ergebnisse etwas verallgemeinert:

In Gaggstatt wurde ein Anwesen verkauft, jedoch baulich noch nicht umgenutzt. Der neue Eigentümer ist für Verhandlungen jedoch nicht offen. Ungenutzte Gebäude einer ehemaligen Aussiedlung in Gaggstatt können weder angemietet noch gekauft werden. Das gleiche trifft auf eine ehemalige Aussiedlung in Hornberg direkt zu. Innerörtlich von Hornberg hätte es ein geeignetes Gelände gegeben, das aber leider anderweitig verkauft wurde und somit für den Vorhabenträger nicht zur Verfügung steht.

Für eine spätere Weiterentwicklung ist angedacht, bauliche Anlagen dann westlich der aktuellen Planung anzusiedeln. Die aktuell vorgesehene Baumschule könnte dann ggf. auf die andere Straßenseite ausweichen. Hierzu gab es bereits schon Gespräche mit der Grundstückseigentümerin. Damit würde sich der Betrieb auch eher Richtung Ort entwickeln und nicht weiter nach Osten in die Landschaft hinaus.

C.6 Fachgutachten

Für das Plangebiet liegt der Stadt eine aktuelle spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bereits vor.

Weitere Gutachten, etwa eine Geräuschkontingentierung, sind sofern erforderlich Bestandteil eines verbindlichen Bebauungsplanverfahrens.

C.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

ROT AM SEE

11. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes

Im Zuge der 2. Änderung zum Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008“ beabsichtigt die Gemeinde Röt am See insgesamt zwei weitere Flächen neu mitaufzunehmen. Zum einen möchte die Gemeinde zur langfristigen Wohnbauentwicklung am Kernort die neue Wohnbaufläche „Taubenrot VI“ im Umfang von ca. 6,3 ha aufnehmen. Zum anderen umfasst die Sonderbaufläche „Sondergebiet Ressourcenpark Hertershofen“ (ca. 4,8 ha) die Erweiterung eines im benachbarten Blaufelden-Gammesfeld ansässige Unternehmens über die Gemeindegrenze im Teilort Hertershofen.

Weitere Informationen zu den Neuausweisungen sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

11.1 Bauflächenbedarfsnachweis

11.1.1 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	„Taubenrot VI“ in Rot am See	Neuausweisung einer Wohnbaufläche	6,3	-	-
E	„Sondergebiet Ressourcenpark Hertershofen“ in Hertershofen	Neuausweisung einer Sonderbaufläche	-	-	(4,8)

Tabelle 16: Neuaufnahme (Rot am See)

11.1.2 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 „Nördlicher Ortsrand III - Teilaufhebung“ in Beimbach	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 04.10.2019 ca. 1,1 ha, Aufhebungsverfahren	-	-	-
-	BP „Rot am See - Süd II“ in Rot am See	Gewerbegebiet in Kraft getreten am 29.01.2021 ca. 4,9 ha, 100 % überbaut bzw. optioniert	-	-	-
-	VBP „Reubacher Straße“ in Brettheim	Neuausweisung einer Gewerbefläche in Kraft getreten am 20.01.2023 ca. 0,9 ha, Fläche optioniert	-	-	(0,9)
-	VBP „Seemühlenweg“ in Rot am See	Neuausweisung einer Gewerbefläche in Kraft getreten am 20.01.2023 ca. 0,9 ha, Fläche optioniert	-	-	(0,9)

-	BP „Rot am See - Süd III“ in Rot am See	Neuausweisung einer Gewerbefläche in Kraft getreten am 30.06.2023 ca. 3,6 ha, 85 % optioniert	-	-	0,6
-	Ergänzungssatzung „Hegenau Ost“ in Hegenau	geringfügige Erweiterung des Innenbereichs in Kraft getreten am 23.02.2018 ca. 0,2 ha, überbaut	-	-	-
-	Ergänzungssatzung „Brettheimer Straße“ in Brettenfeld	geringfügige Erweiterung des Innenbereichs in Kraft getreten am 04.10.2019 ca. 0,1 ha, 0 % überbaut	-	0,1	-
-	Ergänzungssatzung „Heroldhausen Nord“ in Heroldhausen	geringfügige Erweiterung des Innenbereichs in Kraft getreten am 03.02.2023 ca. 0,1 ha, 0% überbaut	-	0,1	-

Tabelle 17: Nachrichtliche Übernahmen (Rot am See)

11.1.3 Berichtigungen

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Restfläche in ha		
			W	M	G
-	BP „In der Saat IV“ in Brettheim (§ 13a-Verfahren)	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 07.10.2016 3,7 ha, ca. 65% bebaut oder verkauft 14 freie Bauplätze	1,3	-	-
-	BP „In der Saat I, 4. Änderung“ in Brettheim (§ 13a-Verfahren)	Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet in Kraft getreten am 06.10.2017 3,6 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „Nördlicher Orts- rand IV“ in Beimbach (§ 13b-Verfahren)	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 04.10.2019 0,9 ha, 0 % bebaut	0,9	-	-
-	VBP „SO EDEKA-Markt, Crailsheimer Straße, 1. Änd.“ in Rot am See (§ 13a-Verfahren)	Sondergebiet Einzelhandel in Kraft getreten am 04.10.2019 ca. 0,3 ha, überbaut	-	-	-
-	BP „Stöcke, 2. Änd.“ in Rot am See (§ 13a-Verfahren)	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 31.01.2020 7,8 ha, ca. 96 % bebaut oder verkauft 3 freie Bauplätze	0,3	-	-
-	BP „Nördlicher Ortsrand III, 1. Änd.“ in Beimbach (§ 13a-Verfahren)	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 31.01.2020 ca. 1,1 ha, ca. 85 % überbaut 1 Bauplatz un bebaut	0,2	-	-
-	BP „Taubenrot V“ in Rot am See (§ 13b-Verfahren)	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 08.05.2020 1,5 ha, ca. 50 % bebaut bzw. verkauft 11 freie Bauplätze	0,8	-	-

Tabelle 18: Berichtigungen (Rot am See)

11.1.4 Herausnahmen

Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen in Rot am See keine Herausnahmen.

11.1.5 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	-	-	1,5

Tabelle 19: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Rot am See)

11.1.6 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 „Gewerbegebiet Brettheim“ in Brettheim	Gewerbegebiet ca. 4,7 ha, davon 100 % überbaut bzw. optioniert	-	-	-
-	BP „Bruckenberg III, 1. Änd.“ in Hausen am Bach	Allgemeines Wohngebiet und Kleinsiedlungsgebiet ca. 1,7 ha, davon 100 % überbaut bzw. verkauft	-	-	-
-	BP „Bruckenberg IV“ in Hausen am Bach	Allgemeines Wohngebiet ca. 2,4 ha, davon ca. 30 % bebaut	1,7	-	-
-	BP „GE Wolfhäule“ in Hausen am Bach	Gewerbegebiet ca. 1,2 ha, davon 100 % überbaut bzw. optioniert	-	-	-
-	Sonstige Innenpotenzial- flächen*	Unbebaute Grundstücke mit Umfang von 1,4 ha davon werden 30 % angerechnet (*vgl. Kap. 11.3)	0,4	-	-

Tabelle 20: Verfügbare Flächen (Rot am See)

11.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2033

	W	M	G
Flächenausweisung in Rot am See gesamt in ha	11,9 (12,0)	0,2 (0,0)	3,0 (3,1)
Ermittelter Bedarf gemäß Ziffer 2.1.2 und 2.1.3 der Begründung	7,5	-	5,0*

*Ermittelter Bedarf ohne Berücksichtigung IGD-Schwerpunkt

Tabelle 21: Abgleich Flächenbedarf (Rot am See)

Bewertung

Wie die obige Tabelle darstellt, ist der Flächenbedarf an **Wohnbaufläche** überschritten. Das liegt hauptsächlich an (vorrätigen) Wohnbauflächen in den Teilorten zu deren Eigenentwicklung. Bei der Neuausweisung „Taubenrot VI“ handelt es sich daher um eine Fläche im Hauptort, da dort weiterhin der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung stattfinden soll. Jedoch stehen hier, bis zum Ende des Planungsziels, nicht mehr ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung.

Zwar sind noch Wohnbauflächen im Hauptort von 1,1 ha frei verfügbar, jedoch werden auch die beiden Wohnbaugebiete „Stöcke, 2. Änderung“ und „Taubenrot V“ über kurz oder lang vollständig vermarktet sein.

Wenn auch die momentane Nachfrage nach Wohnbauflächen im Vergleich zu den Vorjahren merklich nachgelassen hat so ist doch davon auszugehen, dass die noch freien Bauplätze in den kommenden Jahren ebenso verkauft sind. Um die zukünftige Entwicklung des Hauptortes nicht auszubremsen und auch in Anbetracht der langen Verfahrensdauer eines Flächennutzungsplanverfahrens möchte die Gemeinde die Wohnbaufläche „Taubenrot VI“ neu ausweisen.

Die anderen Wohnbauflächen „In der Saat IV“ (in Brettheim), „Nördlicher Ortsrand IV“ (in Beimbach) und „Bruckenberg IV“ (in Hausen am Bach), die auch in der Gesamtbilanz mit einfließen, sind ausschließlich für den Bedarf und der Wohnbauentwicklung in den entsprechenden Teilorten vorgesehen und sollen deren örtlichen Bedarf abdecken. Die Nummerierung der jeweiligen Gebiete zeigt auf, dass es sich um eine bedarfsgerechte, abschnittsweise Umsetzung von Wohnbauflächen handelt. Sie sind auch noch für die nächsten Jahre ausreichend, so dass für diese Teilorte vorerst keine weiteren Wohnbauflächen aufgenommen werden sollen. Für diese bedarfsgerechte und verantwortungsbewusste Umsetzung spricht auch die Herausnahme einer inzwischen rechtswirksamen Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Nördlicher Ortsrand“ in Beimbach.

Eine Ausweisung von **gewerblichen Bauflächen** ist in diesem Verfahren nicht erforderlich, zumal bereits zwei neu rechtskräftig gewordene Bebauungspläne zum „Gewerbegebiet Rot am See - Süd“ das Gewerbegebiet am Hauptort in zwei Abschnitten erweitern und in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden (vgl. Kap. 11.1.2).

Die anderen gewerblichen Bauflächen sind Bestandsflächen in den Teilorten und sind allein dem lokalen Bedarf vorbehalten. Auch in den ehemals selbständigen Teilorten ist eine Aufnahme neuer gewerblicher Bauflächen im Zuge der 2. Änderung nicht erforderlich.

11.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten

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.

11.4 Standortalternativen

„Taubenrot VI“

Die vorliegende Neuaufnahme ist eine von zwei Wohnbauflächen in der engeren Auswahl, die im Laufe einer Standortuntersuchung 2018 („Wohnbauflächenkonzept Rot am See“) als am besten geeignet für eine Wohnbauentwicklung bewertet wurden (vgl. Kap. D.5.2). Hierbei hat sich die Gemeinde Rot am See auf Basis einer sorgsam Abwägung städtebaulicher Kriterien dazu entschieden die Erweiterung des Wohngebiets Taubenrot weiterzuentwickeln. Eine Entwicklung der alternativen Baufläche „Stöcke, Süderweiterung“, welche eine größere Fläche umfasst, wurde im Laufe dieses Änderungsverfahrens von der Gemeinde zurückgestellt.

„Sondergebiet Ressourcenpark Hertershofen“

Alternative Standorte kommen für diese Neuausweisung nicht in Betracht. Es handelt sich um eine standortgebundene Planung, da bereits vorhandene Strukturen in der Nachbargemeinde Blaufelden vorhanden sind.

11.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan

Ausgleichsmaßnahmen sind im Flächennutzungsplan bei der vorliegenden Änderung nicht geplant.

12. Planerische Vorgaben

12.1 Regionalplanung

Regionalplan

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

D „Taubenrot VI“ in Rot am See

D.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Die Gemeinde versucht stetig der Nachfrage nach Wohnbauplätzen in Neubaugebieten nachzukommen. So entstanden attraktive Wohngebiete im Osten der Gemeinde (Taubenrot) sowie im Westen. Der nach wie vorstarke Bedarf nach Wohnraum betrifft auch den Hauptort Rot am See, so dass viele innerörtliche Flächen und Neubauf Flächen in den vergangenen Jahren wesentlich schneller baulich umgesetzt wurden, als dass es ursprünglich anvisiert war. Daher plant die Gemeinde die Ausweisung einer neuen Wohnfläche am östlichen Ortsrand von Rot am See, östlich des bestehenden Wohngebietes „Taubenrot IV“.

Um einen Übergang zur Landschaft gewährleisten zu können, ist ggf. auf eine entsprechende Eingrünung zu achten.

D.2 Planerische Vorgaben

D.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet als Weißfläche dargestellt.

D.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Rot am See stammt vom Dezember 2005 und wurde vom Büro der freien Landschaftsarchitekten „planungsgruppe roll + partner“ gefertigt.

Die Fläche ist in der Realnutzungskarte als Fläche für Landwirtschaft und bestehender Acker dargestellt. Die Bedeutung für den Artenschutz und die Biotopvernetzung sowie für das Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholung wird mit „mittel“ angegeben. Im südlichen bzw. südlich angrenzenden Bereich ist eine Barriere (zur L1040 hin) vermerkt. Im Osten ist die Birken-Halballee, die den Feldweg begleitet, als Baumreihe eingezeichnet.

Im Maßnahmenplan ist die bestehende Grünfläche des angrenzenden Wohngebiets Taubenrot dargestellt. Für die Fläche selbst sind keine Maßnahmen verzeichnet.

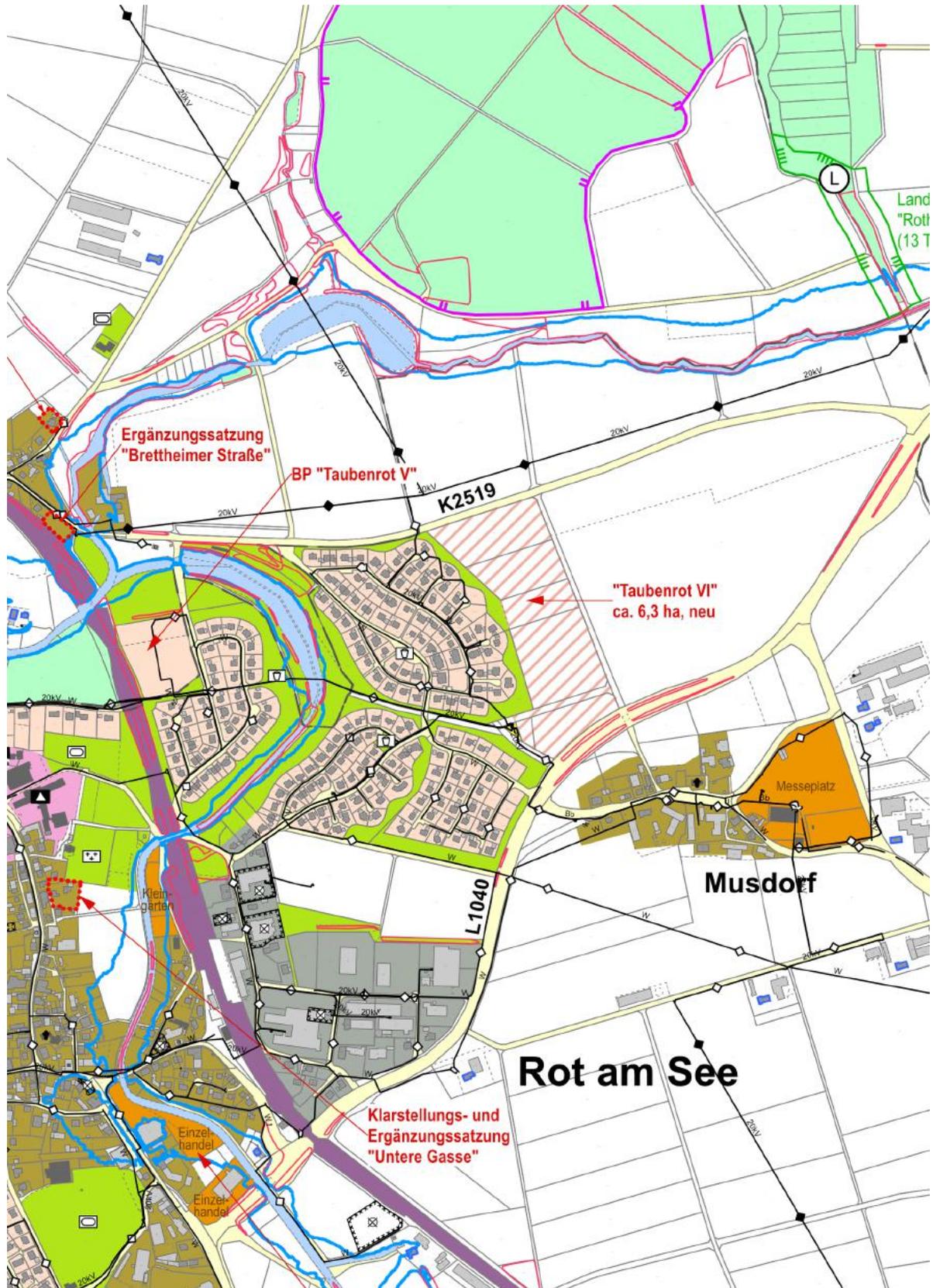


Bild 10: FNP "Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung", Ausschnitt Rot am See West, 1:10.000

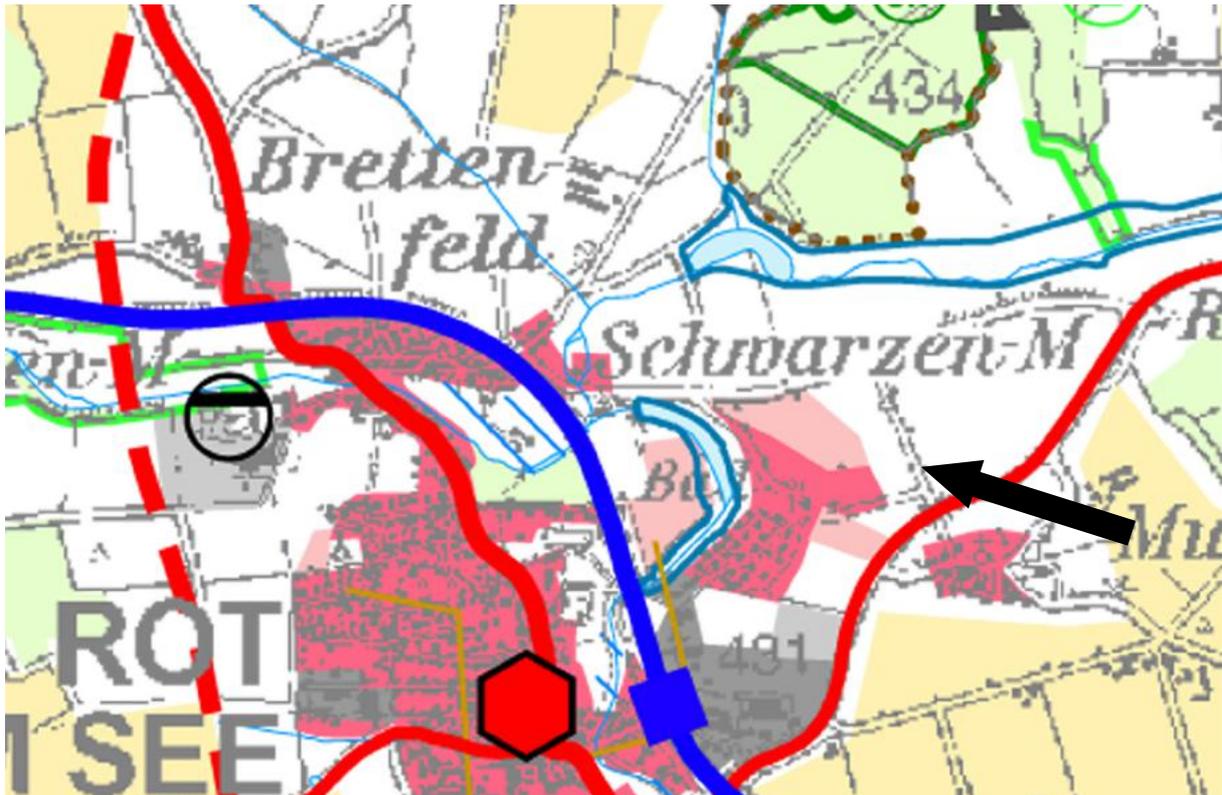


Bild 11: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Rot am See, 1:20.000

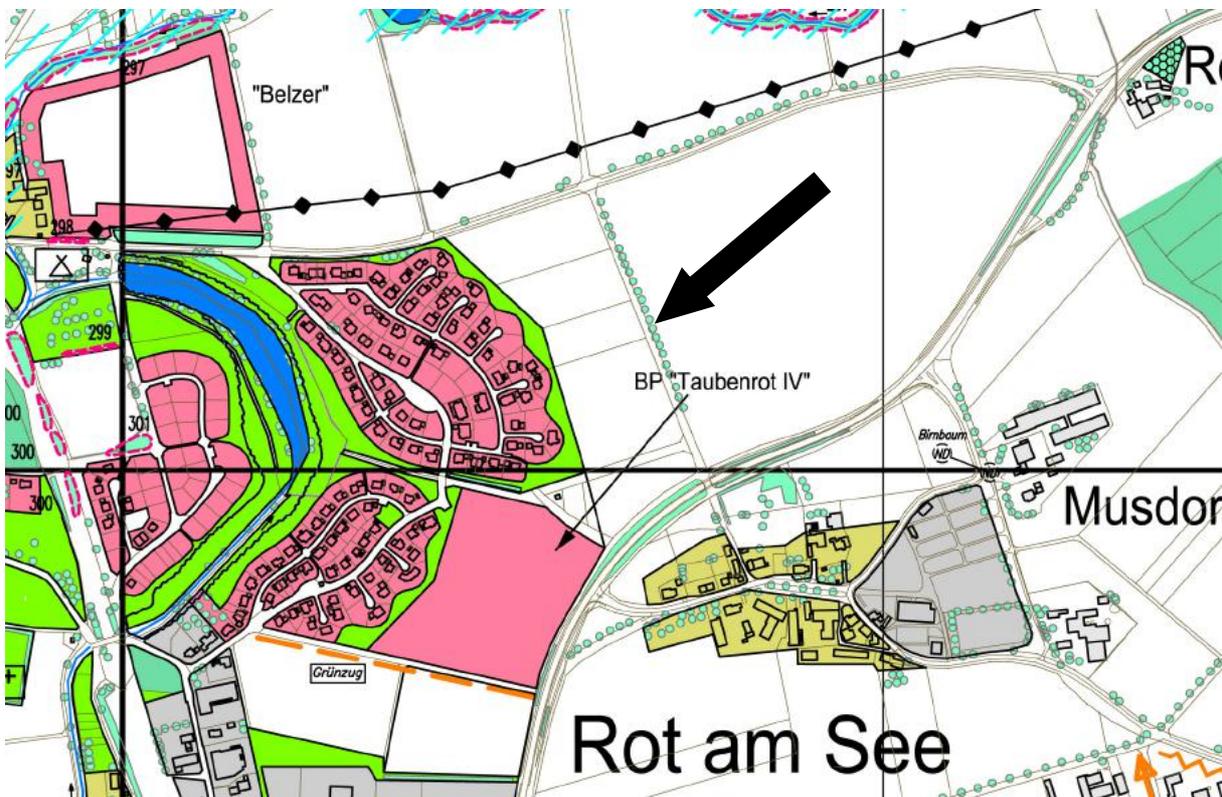


Bild 12: Landschaftsplan "Brettach/Jagst", 1:10.000

D.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"> Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Es wird in Biotope weder eingegriffen noch sind sie von der Planung tangiert. Biotop „Hecken östlich Rot am See“ (Nr. 167261270427) südl. angrenzend
Geschützte Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> saP ergab keine Betroffenheit streng geschützter Arten
Wasserschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund von Lärmimmissionen der Landesstraße im Süden ist eine Mischbaufläche vorgesehen. Schallimmissionsprognose ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
Wald, Waldabstandflächen	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit

Tabelle 22: 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, Freizeitliche Nutzung der bestehenden Wegeverbindungen westlich angrenzend zum Wohngebiet Taubenrot 	<ul style="list-style-type: none"> vorhandene Wegebeziehungen werden in die Planung integriert keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> größtenteils Ackerflächen Gehölzstrukturen zum Wohngebiet, einseitige Birkenreihe am östlichen Rand an der Landesstraße im Süden schließen sich geschützte „Hecken östlich Rot am See“ (Nr. 167261270427) an 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust der Ackerflächen Birkenreihe kann erhalten werden Im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für Brutvögel, Fledermäuse und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling durchgeführt. Es konnten keine geschützten Arten nachgewiesen werden.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Lettenkeuper am Übergang zu Löss/Lösslehm natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel-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"> überwiegend landwirtschaftliche Ackernutzung 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Ackerflächen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Grundwasserleiter mit mäßiger Durchläs- 	<ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Grundwasserbildung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
	sigkeit • keine Oberflächengewässer, außer temporär wasserführende Gräben, nicht vorhanden	durch Versiegelung
Klima und Luft	• auf den Ackerflächen bildet sich siedlungsrelevante Kaltluft	• Wärmebelastung durch versiegelte Flächen
Landschaft	• Hohenloher-Haller-Ebene • südöstlich befindet sich die Landesstraße • westlich befindet sich das bestehende Wohngebiet	• Erweiterung eines bereits stark anthropogen geprägten Bereiches
Kultur- und sonstige Sachgüter	• nicht bekannt	• nicht bekannt

Tabelle 23: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche D, Rot am See)

D.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung des Offenlandes zu einem Gewerbegebiet wird in ökologische und landschaftliche Bereiche eingegriffen (mäßig artenreich). Dazu kommen die mit der Flächenversiegelung verbundenen Funktionsverluste bei Boden, Wasser, Klima und Luft. Außerdem kommt es zum Verlust eines Naturdenkmales sowie zum Eingriff in die Habitate von mehreren streng geschützten Feldlerchenpaaren. Somit liegt ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vor, der gemäß der gesetzlichen Regelung weitest möglich vermieden bzw. kompensiert werden muss.

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

Für das anfallende Oberflächenwasser ist eine entsprechende Regenrückhaltung vorzusehen, 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 Wohngebietes zur optischen und klimatisch Aufwertung.
- Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz: Beleuchtungsbeschränkungen, Bauzeitenregelungen.
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge.

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

Die Gemeinde Rot am See hat sich bereits 2018 mit ihrer weiteren wohnbaulichen Gemeindeentwicklung auseinandergesetzt. Insgesamt wurden dazu folgende sieben Flächen als potentielle Wohnbauflächen betrachtet:

Nr.	Fläche und Umfang	Zusammenfassende Einstufung und Realisierbarkeit
1	Stöcke, Süderweiterung ca. 7,5 ha	<ul style="list-style-type: none"> + Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergeben sich nur in begrenztem Umfang. + Städtebaulich sinnvolle Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Stöcke“ + Die Fläche ist topographisch gut geeignet. + Es handelt sich um eine ausreichend große Fläche. + Gute Erreichbarkeit der Öffentlichen Einrichtungen in der Ortsmitte und der Einkaufsmärkte im Süden. <p>Die Fläche ist für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet, wird jedoch zu Gunsten von Taubenrot VI zurückgestellt</p>
2	Belzer ca. 6,1 ha	<ul style="list-style-type: none"> + Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergeben sich nur in begrenztem Umfang. o Die Einkaufsmärkte im Süden sind etwas weiter entfernt und die öffentlichen Einrichtungen in der Ortsmitte sind zu erreichen. o Das ehemalige Sägewerk ist hinsichtlich Geräuschthematik und Neunutzung zu berücksichtigen. o Die Fläche ist topographisch geeignet, aber nach Norden hin ein Nordhang. – Aus Sicht der Siedlungsentwicklung würde die Entwicklung der Fläche keine Erweiterung des Kernortes darstellen, sondern würde eher ein neuer Siedlungsansatz im Außenbereich sein. <p>Die Fläche ist für eine Wohnbauentwicklung bedingt geeignet.</p>
3	Taubenrot West ca. 1,5 ha	<ul style="list-style-type: none"> + Städtebaulich sinnvolle Erweiterung des bestehenden Wohngebietes. + Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergeben sich nur in begrenztem Umfang. + Gute fußläufige Erreichbarkeit der Öffentlichen Einrichtungen in der Ortsmitte und der Einkaufsmärkte im Süden + Mit der Bebauung der Fläche würde das Wohngebiet „Taubenrot westlicher Teil“, als gesamtes Gebiet abgeschlossen werden. o Die Erschließung wäre mit einem höheren Aufwand verbunden – Die Bahntrasse verläuft westlich der Fläche. Ein Lärmgutachten wäre vermutlich erforderlich. <p>Die Fläche ist für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet und ist als BP Taubenrot V (gem. § 13b BauGB) umgesetzt.</p>

4	Zolläcker ca. 4,8 ha	<ul style="list-style-type: none"> + Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergeben sich nur in begrenztem Umfang. + Die Fläche ist topographisch gut geeignet. + Die öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmärkte in der Ortsmitte sind fußläufig gut zu erreichen. + Eine Überplanung der Fläche wäre aus städtebaulicher Sicht ein sinnvoller Lückenschluss. - Lärmproblematik mit Gewerbegebieten und Landesstraße 1040. <p>Die Fläche ist für eine Wohnbauentwicklung bedingt geeignet.</p>
5	südlicher Friedhof ca. 2,7 ha	<ul style="list-style-type: none"> + Die Fläche ist topographisch gut geeignet. + Die öffentlichen Einrichtungen in der Ortsmitte sind fußläufig gut zu erreichen. - Eine Berücksichtigung der HQ100 ist erforderlich. - Die Fläche wird im Ort Rot am See als Freifläche zur Naherholung genutzt. - Die Fläche ist als Fortführung des Grünzuges von Norden nach Süden zu sehen. - Die östliche Abgrenzung bedarf eines sensiblen Umgangs. - Es ergeben sich Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt. - Die Erschließung der Fläche ist nicht ideal bzw. kann nicht ausreichend sichergestellt werden. - Eine Überprüfung der Auswirkungen des landwirtschaftlichen Betriebes ist erforderlich. <p>Die Fläche ist für eine Wohnbauentwicklung nicht geeignet.</p>
6	Taubenrot VI ca. 6,3 ha	<ul style="list-style-type: none"> + Städtebaulich sinnvolle Erweiterung des bestehenden Wohngebietes. + Fläche ist topographisch sehr gut geeignet (Südhang). + Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergeben sich nur in begrenztem Umfang. + Gute fußläufige Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen in der Ortsmitte und der Einkaufsmärkte im Süden. + Die Birkenreihe östlich der Fläche stellt bereits eine gute Eingrünung der Fläche dar. o Ein artenschutzrechtliches Gutachten wäre erforderlich. o Mögliche Auswirkungen der Windräder im Norden und Süden sind im weiteren Verfahren abzu prüfen. - Eine Lärmuntersuchung ist aufgrund der L 1040 im Süden erforderlich. <p>Die Fläche ist für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet und soll von weiterverfolgt werden.</p>
7	Sandäcker ca. 4,5 ha	<ul style="list-style-type: none"> + Fläche ist topographisch sehr gut geeignet. + Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergeben sich nur in begrenztem Umfang. + Gute fußläufige Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen in der Ortsmitte und der Einkaufsmärkte im Süden + Die Baumreihen südlich, westlich und nördlich der Fläche stellen bereits eine gute Eingrünung der Fläche dar. o Windräder im Norden sind im weiteren Verfahren abzu prüfen. Maßnahmen können erforderlich sein. o Die südlich angrenzende Fläche, die als Funktion für Arten- und Biotopschutz gekennzeichnet ist, sollte im weiteren Verfahren überprüft werden. o Eine Erschließung von der Straße südlich des Gewerbebetriebes ist nicht optimal. - Eine Überprüfung der Auswirkungen etwaiger landwirtschaftlicher Betriebe ist erforderlich. - Im Falle der Realisierung der Westumgehungsstraße ist ein ausreichender Abstand baulicher Anlagen einzuhalten, sowie eine Schal-

		<p>limmissionsprognose erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche, welche letztendlich für eine Bebauung zur Verfügung stehen könnte, ist deutlich kleiner, aufgrund von Lärm (Gewerbebetriebe, Westumgehungsstraße, Windräder) und Abstand (Gewerbebetriebe, Westumgehungsstraße, landwirtschaftliche Betriebe). <p>Die Fläche ist für eine Wohnbauentwicklung bedingt geeignet.</p>
--	--	--

Gesamtbeurteilung:

Die Gemeinde Rot am See ist ein beliebter Wohnort im regionalplanerischen „Ländlichen Raum im engeren Sinne“. Dies zeigt sich deutlich an der Entwicklung der Einwohnerzahl von Rot am See in den vergangenen Jahrzehnten. Die Gemeinde versucht dieser Entwicklung nach Wohnbauflächen, neben einer markanten Innenentwicklung, auch durch Ausweisung von Neubaugebieten nachzukommen. Die starke Nachfrage in der jüngeren Vergangenheit führte allerdings dazu, dass am Kernort viele innerörtliche Potentialflächen und Neubauflächen schnell baulich umgesetzt wurden und die Gemeinde ihre Kapazitätsgrenze von weiteren Entwicklungsmöglichkeiten erreicht hat.

Daher werden mit vorliegendem Konzept mögliche Flächen für eine Wohnbauentwicklung betrachtet, untersucht und einer ersten Bewertung unterzogen. Die untersuchten Flächen sollen eine Basis liefern, um in die bereits beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen zu werden.

Für die Alternativensuche wurden insgesamt sieben Flächen in Betracht gezogen und hinsichtlich der Schutzbereiche, Landschaft, Topographie, städtebaulichen Einbindung sowie technischer Erschließung bewertet.



Bild 13: Entwurf möglicher Wohnbauflächen in Rot am See (Luftbild), 1:15.000

D.6 Fachgutachten

Für das Plangebiet liegt der Gemeinde bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vor. Gegebenenfalls weitere erforderliche Gutachten sind Bestandteil eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens.

D.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

E „Sondergebiet Ressourcenpark Hertershofen“ in Hertershofen

E.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

An der Gemeindegrenze zu Blaufelden-Gammesfeld befindet sich das Sondergebiet „Steinbruch Gammesfeld“. Der ursprüngliche Bebauungsplan ist am 07.10.2004 in Kraft getreten mit dem Ziel und Zweck, den Wandel des Steinbruchbetriebes in einen Recyclingbetrieb planungsrechtlich zu ermöglichen. Im Zuge eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Steinbruch Gammesfeld, 1. Änderung“ in der Gemeinde Blaufelden, welcher am 22.09.2022 in Kraft trat, wurde die originäre Planung hinsichtlich den aktuellen Anforderungen angepasst. Darüber hinaus bestehen nunmehr Planungen für eine betriebliche Erweiterung bei Hertershofen auf der Gemarkung Hausen in der Gemeinde Rot am See.

Zur möglichen Erweiterung des Betriebsgeländes hatte sich der Vorhabenträger mit dem Vorhaben an die Gemeindeverwaltung gewandt. Diese möchte das Bauvorhaben unterstützen. So erteilte auch der einbezogene Ortschaftsrat von Hausen am Bach seine einstimmige Zustimmung für das Bauvorhaben und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, da sich die überplanten Flächen planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB befinden.

Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens möchte die Gemeinde Rot am See daher den geplanten Geltungsbereich als Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan neu aufnehmen und parallel die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB durchführen.

E.2 Planerische Vorgaben

E.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet als Weißfläche dargestellt.

E.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Rot am See stammt vom Dezember 2005 und wurde vom Büro der freien Landschaftsarchitekten „planungsgruppe roll + partner“ gefertigt.

Im Bereich des Geltungsbereiches ist die Aufstellung eines Rekultivierungskonzeptes vermerkt, sowie eine geplante Eingrünung eingezeichnet.

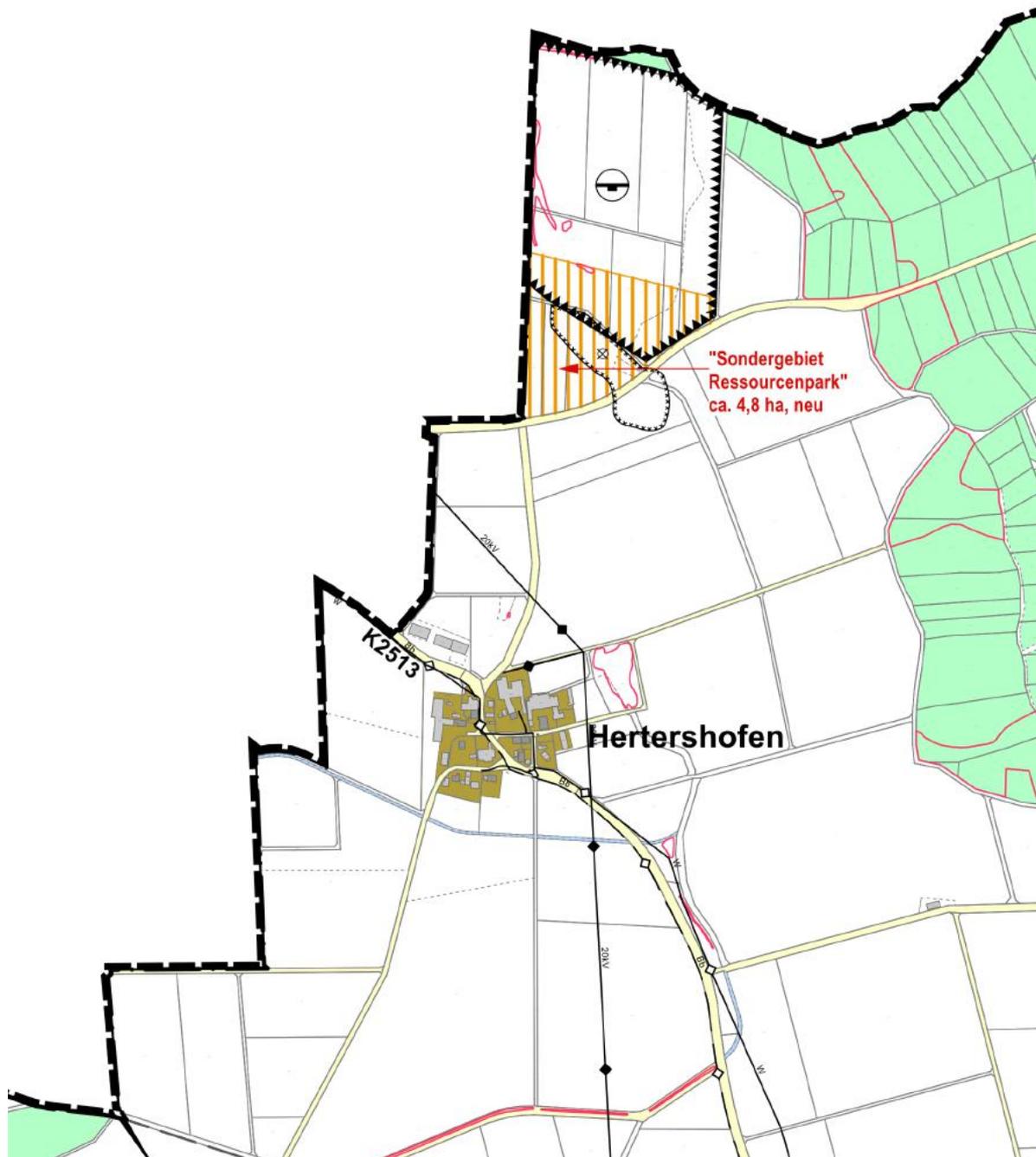


Bild 14: FNP "Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung", Ausschnitt Rot am See Ost, 1:10.000

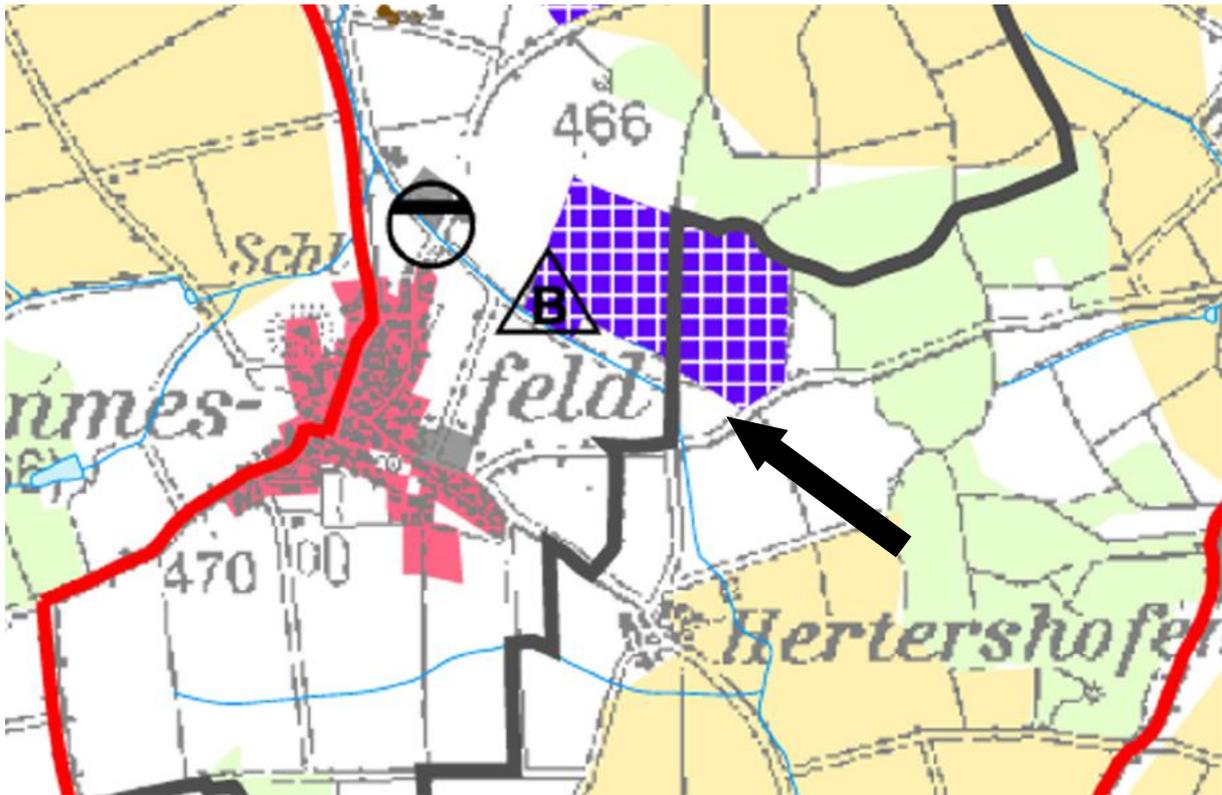


Bild 15: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Rot am See, 1:20.000

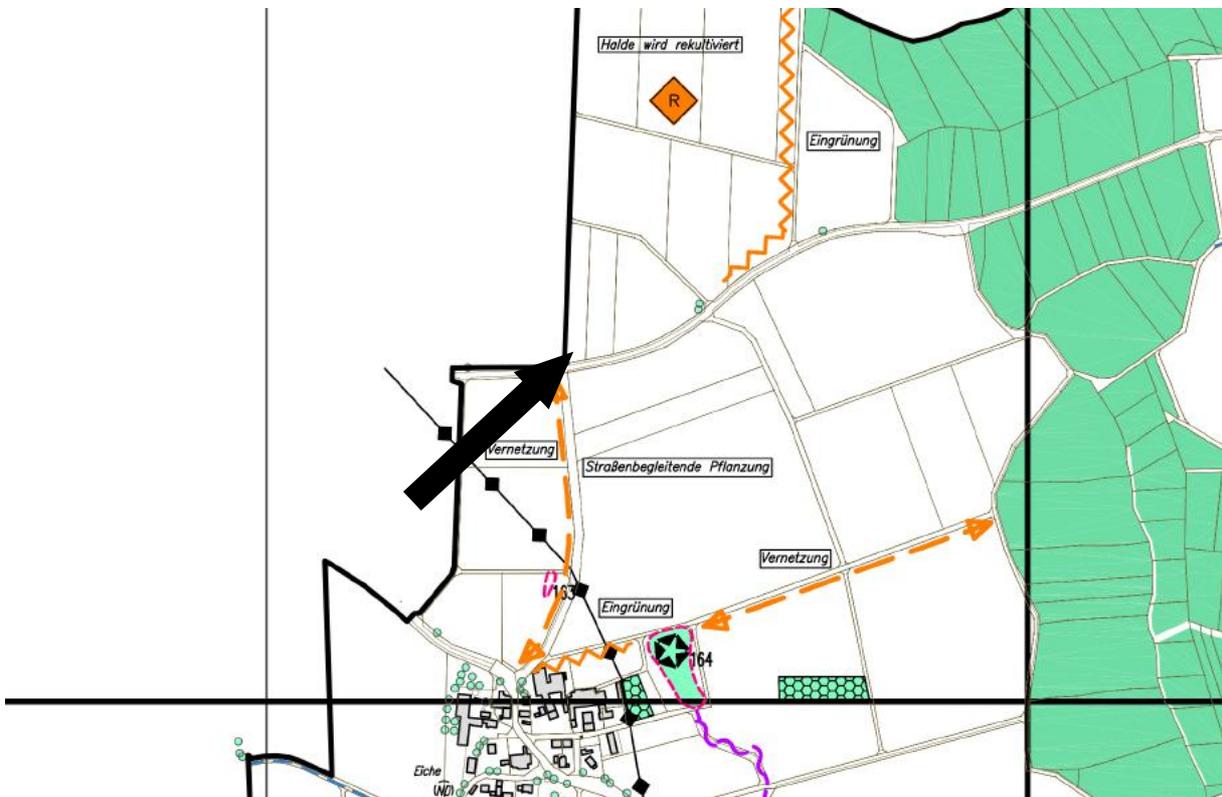


Bild 16: Landschaftsplan "Brettach/Jagst", 1:10.000

E.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) ergab 21 tangierte Vogelarten, darunter auch Goldammer. Beeinträchtigungen von Wachtel und Feldlerchenreviere im Umfeld sind nicht zu erwarten.
Wasserschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	• keine Betroffenheit
Denkmalschutz	• keine Betroffenheit
Immissionsschutz	• aufgrund einer durchgeführten Schallimmissionsprognose und eines Staubgutachtens sind ausgehend vom Plangebiet keine schädlichen Immissionen zu erwarten
Wald, Waldabstandflächen	• keine Betroffenheit
Altlasten	• Altablagerung „E+B-Deponie Hertershofen“ (Nr. 1270000001404)

Tabelle 24: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche E, Rot am See)

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 • südöstlich angrenzend zum bestehenden Steinbruchbetrieb 	<ul style="list-style-type: none"> • keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen sowie genutzte Flächen des Steinbruchs im Norden • Gehölzstrukturen im östlichen Teil • randlich Vorkommen von Ruderalvegetation entlang der Straßen 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust der Ackerflächen • Im Zuge des parallel aufgestellten Bauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Es konnten bis auf Goldammer keine geschützten Arten nachgewiesen werden.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Lettenkeuper mit Parabraunerde-Pseudogley, Rendzinen und Pseudogley • natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel-hoch • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt: mittel-hoch • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe: mittel-hoch 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung mit Funktionsverlust • Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend landwirtschaftliche Ackernutzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Ackerflächen • Im Norden Überplanung einer Teilfläche des Steinbruchs
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit • keine Oberflächengewässer, außer temporär wasserführende Gräben, nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • auf den Ackerflächen entsteht Kaltluft • Kaltluftbahn ist nicht siedlungsrelevant 	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmebelastung durch versiegelte Flächen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Hohenloher-Haller-Ebene • südöstlich befindet sich die K 2677 • nordwestlich-nördlich befindet sich das bestehende Gelände des Steinbruchs 	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung eines bereits stark anthropogen geprägten Bereiches
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt

Tabelle 25: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche E, Rot am See)

E.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung des Offenlandes zu einem Gewerbegebiet wird in ökologische und landschaftliche Bereiche eingegriffen (mäßig artenreich). Dazu kommen die mit der Flächenversiegelung verbundenen Funktionsverluste bei Boden, Wasser, Klima und Luft. Außerdem kommt es zum Verlust eines Naturdenkmales sowie zum Eingriff in die Habitate von mehreren streng geschützten Feldlerchenpaaren. Somit liegt ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vor, der gemäß der gesetzlichen Regelung weitest möglich vermieden bzw. kompensiert werden muss.

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

Für das anfallende Oberflächenwasser ist eine entsprechende Regenrückhaltung vorzusehen, 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.
- Randliche Eingrünung des Plangebiets
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.

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

Alternative Planungsmöglichkeiten sind wie folgt zu beurteilen. Für eine naheliegende Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes am Steinbruch stehen mittelfristig keine anderweitigen Flächen zur Verfügung. Insbesondere beim Plangebiet auf die umliegende Infrastruktur zurückgegriffen werden kann.

E.6 Fachgutachten

Für das Plangebiet liegt der Gemeinde eine aktuelle spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bereits vor. Gegebenfalls weitere erforderliche Gutachten sind Bestandteil eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens.

E.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

WALLHAUSEN

13. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes

Das vorliegende 2. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008“ beinhaltet für die Gemeinde Wallhausen die Neuausweisung einer neuen Wohnbaufläche „Zehentwiesen“ im Teilort Hengstfeld im Umfang von ca. 1,0 ha.

Weitere Informationen zur Neuausweisung ist dem nachfolgenden Kapitel zu entnehmen.

13.1 Bauflächenbedarfsnachweis

13.1.1 Neuausweisung

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
F	„Zehentwiesen“ in Hengstfeld	Wohnbaufläche	1,0	-	-

Tabelle 26: Neuaufnahme (Wallhausen)

13.1.2 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 „Grund, Erweiterung“ in Wallhausen	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 24.03.2016 ca. 1,8 ha, überbaut	-	-	-
-	VBP „Getränkemarkt“ in Wallhausen	Gewerbegebiet in Kraft getreten am 07.12.2018 ca. 0,5 ha, überbaut	-	-	-
-	VBP „Betriebserweiterung der Fa. EICO-Quelle, 1. Erw.“ in Wallhausen	Gewerbegebiet in Kraft getreten am 05.03.2021 ca. 0,16 ha, Fläche überbaut	-	-	-
-	BP „Hochholz“ in Wallhausen	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 12.03.2021 ca. 3,9 ha, 100 % überbaut	-	-	-

Tabelle 27: Nachrichtliche Übernahmen (Wallhausen)

13.1.3 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, 2. Änd.“ in Wallhausen (§ 13a-Verfahren)	Allg. Wohngebiet, Misch- und Gewerbegebiet in Kraft getreten am 28.09.2018 ca. 7,0 ha, 98 % überbaut 1 freier Platz im Mischgebiet	-	0,2	-
-	BP „Untere Buchklinge V, 1. Änderung“ in Wallhausen (§ 13a-Verfahren)	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 10.02.2023 ca. 0,3 ha, 0 % überbaut 5 freie Plätze (privat)	0,3	-	-
-	BP „Sonnenweg Süd“ in Michelbach/Lücke (§ 13a-Verfahren)	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 03.11.2023 überbaut	-	-	-

Tabelle 28: Berichtigungen (Wallhausen)

13.1.4 Herausnahmen

Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen in Wallhausen keine Herausnahmen.

13.1.5 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, gewerbliche Baufläche	0,6	-	5,5

Tabelle 29: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Wallhausen)

13.1.6 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 privatem Eigentum 4,2 ha, davon 60 % bebaut	-	-	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 nicht erwerbbar sind	2,0	-	-
-	Abrundungssatzung „Markenweg“ (2007) in Wallhausen	Mischgebiet 0,6 ha, 0 % überbaut Bereich wird momentan überplant	-	0,6	-
-	Sonstige Innenpotential- flächen*	Unbebaute Grundstücke mit Umfang von 0,7 ha davon werden 30 % angerechnet (*vgl. Kap. 13.3)	0,2	-	-

Tabelle 30: Verfügbare Flächen (Wallhausen)

13.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2033

	W	M	G
Flächenausweisung in Wallhausen gesamt in ha	7,5 (8,0)	1,0 (0,0)	8,2 (8,7)
Ermittelter Bedarf gemäß Ziffer 2.1.2 und 2.1.3 der Begründung	6,1	-	5,0

Tabelle 31: Abgleich Flächenbedarf (Wallhausen)

Bewertung

Wie die obige Tabelle darstellt, ist der Flächenbedarf an Wohnbaufläche zwar überschritten. Im Ortsteil Hengstfeld soll ca. 1,0 ha neue **Wohnbaufläche** für den örtlichen Bedarf im Zuge der 2. Änderung aufgenommen werden. Da die Flurstücke 738 und 739 im Wohngebiet Zinnhöhe IV von der Gemeinde schon seit geraumer Zeit nicht erwerbbar und nicht umsetzbar sind, aber die Gemeinde dennoch Wohnbaufläche perspektivisch zur Eigenentwicklung von Hengstfeld benötigt. Der Schwerpunkt der Wohnentwicklung befindet sich trotz dessen weiterhin am Hauptort Wallhausen.

Neue **gewerbliche Bauflächen** werden nicht aufgenommen.

13.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Wallhausen engagiert sich bereits seit mehreren Jahren für die Erfassung von innerörtlichen Potenzialflächen. Bereits 2002 wurden für den Hauptort Wallhausen sowie für Hengstfeld entsprechende Untersuchungen in Auftrag gegeben, bei denen eine Viel-

zahl von Potentialflächen aufgezeigt werden konnten. Nach Klärung der jeweiligen Eigentumsfragen wurden bereits entsprechende Maßnahmen durchgeführt.

Zur Aufnahme in das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) des Landes Baden-Württemberg sind innerörtliche Untersuchungen obligatorisch. Aufbauend auf den vorliegenden Ergebnissen wurden diese 2007 im Hauptort Wallhausen durchgeführt. Inzwischen ist die Aufnahme in das Programm vollzogen. Zusätzlich ist seit 2010 der Ortsteil Michelbach/Lücke im MELAP Plus-Programm aufgenommen. Mithilfe der Förderprogramme konnten verschiedene Projekte umgesetzt und die Innenentwicklung erfolgreich vorangetrieben werden. Ein zuständiges Ingenieurbüro führt regelmäßig Veranstaltungen durch und bietet Beratung für Hausbesitzer und Interessenten. Resultierend aus diesem Angebot konnten auch Investoren für Leerstände gefunden werden. 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, um Anbauten sowie Dachgeschossausbauten zu ermöglichen.

Zudem wurden Flächen aus dem Gewerbegebiet Grund im Zuge einer Bebauungsplanänderung als Wohnfläche ausgewiesen, um die bis dahin nur gering genutzte bzw. brachliegende Fläche zu revitalisieren und einer neuen Nutzung zuzuführen.

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. 13.1.6 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 Grundstücke hat die Gemeinde Wallhausen ihren zur Verfügung stehenden Handlungsspielraum ausgeschöpft.

13.4 Standortalternative

Bei der Wohnbaufläche „Zehentwiesen“ handelt es sich bereits um die Alternative für eine im Ortsteil nicht verfügbare und somit nicht umsetzbare Wohnbaufläche im Bebauungsplan „Zinnhöhe IV“. Die Neuausweisung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des bestehenden Wohngebietes dar, da hierfür auf bereits umliegende Strukturen aus verkehrlicher und technischer Sicht zurückgegriffen werden kann.

13.5 Ausgleichmaßnahmen im Flächennutzungsplan

Ausgleichsmaßnahmen sind in der vorliegenden Änderung nicht vorgesehen.

14. Planerische Vorgaben

14.4 Regionalplanung

Regionalplan

Regionalplan

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

14.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Brettach/Jagst“ wurde 2008 ausgearbeitet. Seine Inhalte werden bei den einzelnen Neuausweisungsflächen wiedergegeben.

F „Zehentwiesen“ in Hengstfeld

F.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Im Ortsteil Hengstfeld verfügt die Gemeinde Wallhausen über keine freien Wohnbauflächen für den lokalen Bedarf in Hengstfeld mehr. Noch freie Flächen im Wohngebiet Zinnhöhe, innerhalb des Bebauungsplans „Zinnhöhe IV, 1. Änderung“, sind von Seiten der Kommune bis jetzt nicht für eine wohnbauliche Erschließung erwerbbar. Um eine zukunftsfähige Entwicklung des Teilortes weiterhin sicherzustellen zu können, soll mit vorliegender Planung die neue Fläche „Zehentwiesen“ aufgenommen und als Wohnbaufläche entwickelt werden. Die Wohnbaufläche ist zur Deckung des örtlichen Bedarfes zu sehen und eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Wohngebiets.

F.2 Planerische Vorgaben

F.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet als Weißfläche dargestellt. Regional bedeutsame Flächen werden durch die Planung nicht berührt.

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. Er zeigt am Rande 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 Süden der Fläche eine Renaturierung angegeben.



Bild 17: FNP "Brettach/Jagst 2008, 2. Änderung", Ausschnitt Wallhausen, 1:10.000

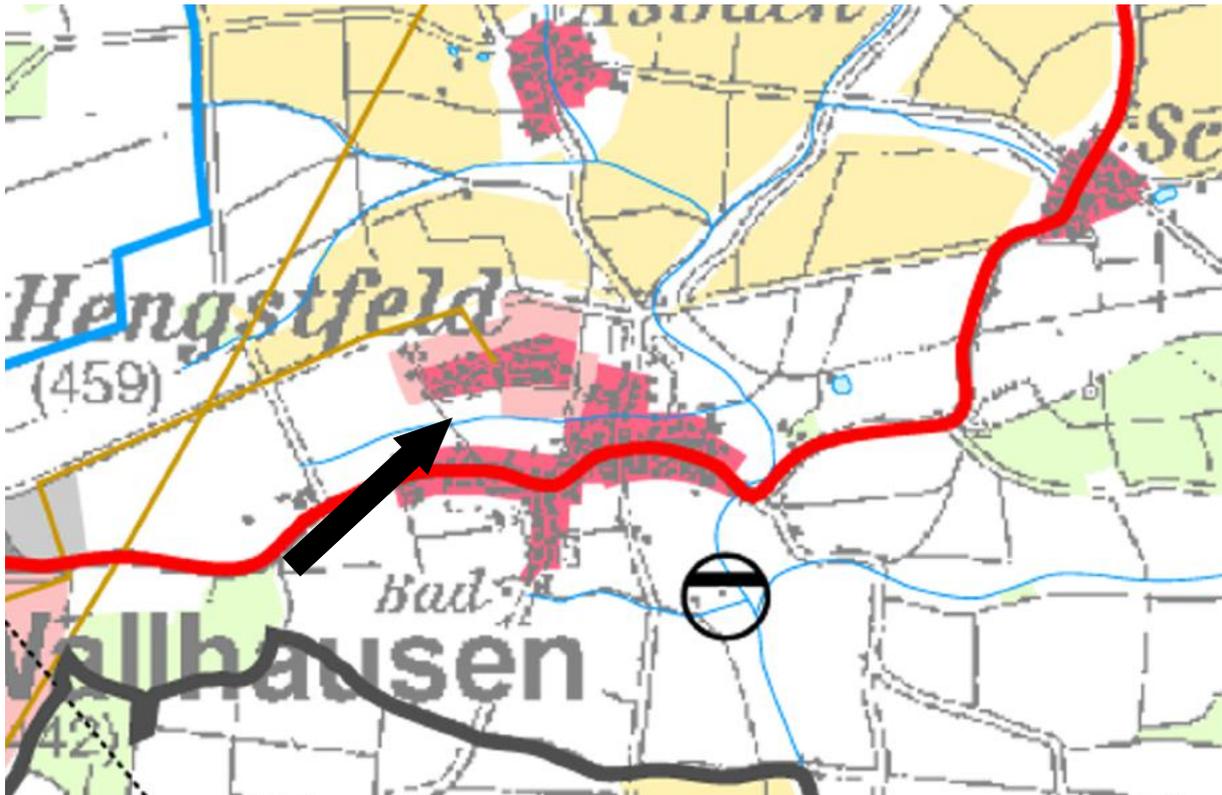


Bild 18: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Wallhausen, 1:20.000

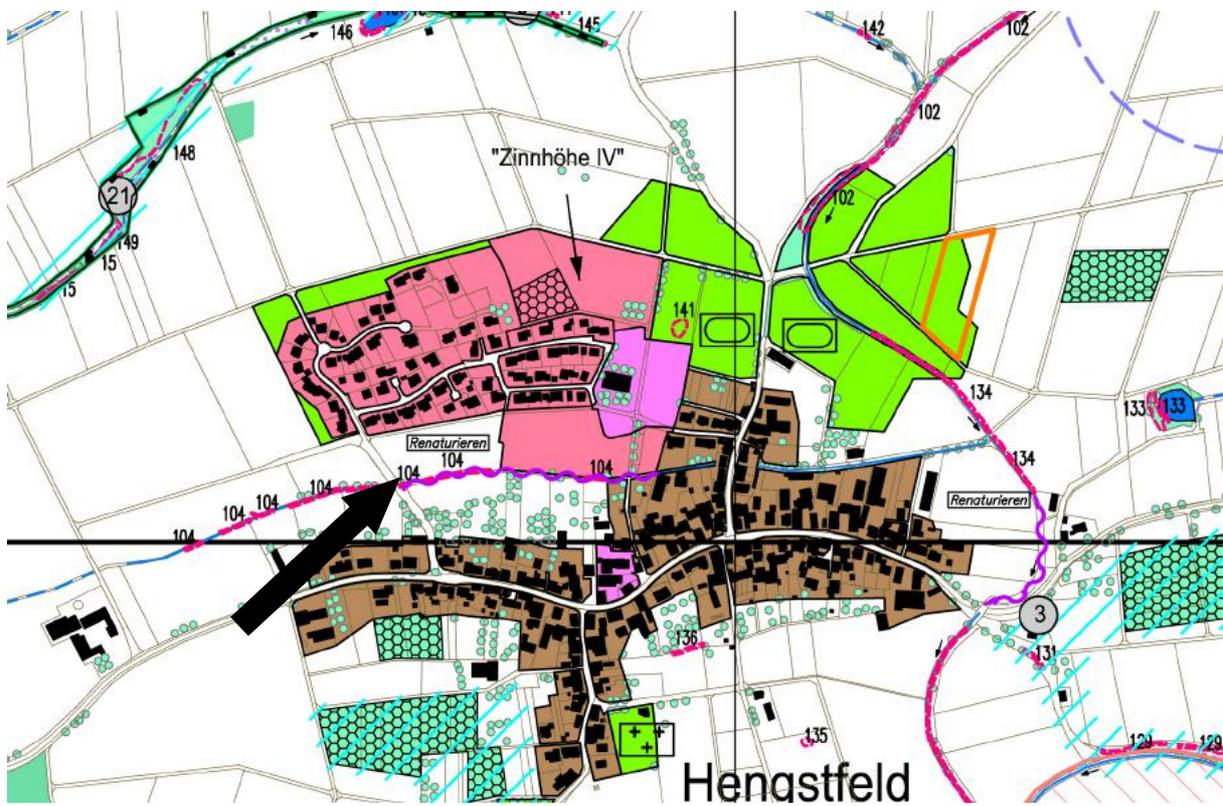


Bild 19: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", Karte „Maßnahmenkonzept“, 1:10.000

F.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	• keine Betroffenheit
Geschützte Biotope	• im Süden randlich geschütztes Biotop: „Auwaldstreifen u. Sumpfschilf-Ried ‚Grund‘ W Hengstfeld“ (Biotop-Nr. 167261270140)
Geschützte Tiere und Pflanzen	• Das Vorkommen streng geschützter Arten kann durch die momentane Nutzung ausgeschlossen werden.
Wasserschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	• Plangebiet liegt teilweise im HQ ₁₀₀ Gebiet
Denkmalschutz	• keine Betroffenheit
Immissionsschutz	• keine Betroffenheit
Landwirtschaft	• Vorrangflur Stufe II (gem. Wirtschaftsfunktionskarte)
Wald, Waldabstandflächen	• keine Betroffenheit
Alllasten	• keine Betroffenheit

Tabelle 32: 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, nördlich besteht Feldweg • nördlich und östlich grenzen Wohngebiete an 	<ul style="list-style-type: none"> • Feldweg bleibt erhalten • keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • landwirtschaftlich genutzte Fläche • Gehölzstrukturen im Süden zum ‚Beundgraben‘ mit geschütztem Biotop „Auwaldstreifen u. Sumpfschilf-Ried ‚Grund‘ W Hengstfeld“ (Biotop-Nr. 167261270140) 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen • Gehölzstrukturen bleiben erhalten
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Gipskeuper mit Lehm im Wechsel mit Lehm über Ton • 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 landwirtschaftliche 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 • ‚Beundgraben‘ als wasserführende Struktur 	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung und dadurch erhöhter oberflächiger Wasserabfluss • Gewässerrandstreifen ist einzuhalten
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Kaltluftentstehungsgebiet mit Abfluss entlang des Beundgrabens 	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmebelastung durch versiegelte Flächen

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Hohenloher-Haller-Ebene • im Westen Ackerflächen • dreiseitig eingerahmt von bestehender Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • marginale Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund bereits umliegender Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt

Tabelle 33: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche F, Wallhausen)

F.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung des Offenlandes zu einem Gewerbegebiet wird in ökologische und landschaftliche Bereiche eingegriffen (mäßig artenreich). Dazu kommen die mit der Flächenversiegelung verbundenen Funktionsverluste bei Boden, Wasser, Klima und Luft. Außerdem kommt es zum Verlust eines Naturdenkmales sowie zum Eingriff in die Habitate von mehreren streng geschützten Feldlerchenpaaren. Somit liegt ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vor, der gemäß der gesetzlichen Regelung weitest möglich vermieden bzw. kompensiert werden muss.

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

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

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

Bei der geplanten Wohnbaufläche „Zehentwiesen“ handelt es sich bereits um eine alternative Fläche. Zwar gibt es im Ortsteil Hengstfeld noch freie Wohnbauflächen im Bebauungsplan „Zinnhöhe IV, 1. Änderung“. Allerdings bestehen aufgrund der bislang fehlenden Flächenverfügbarkeit der Flurstücke 738 und 739 momentan keine realistischen Aussichten, dass die Gemeinde diese kurzfristig für die weitere Wohnentwicklung erschließen und einer entsprechenden Nutzung zuführen kann.

F.6 Fachgutachten

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist ggf. im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen.

F.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	01.12.2016
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	23.10.2020
Auslegungsbeschluss	am	30.11.2023
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	08.12.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 18.12.2023 bis	26.01.2024
Feststellungsbeschluss	am
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen (§ 6 Abs. 1 BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung/Rechtswirksam (§ 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 30.11.2023

Rot am See,
den

gez.
Dr. Kampe
(Verbandsvorsitzender)

.....
Dr. Kampe
(Verbandsvorsitzender)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 30.11.2023

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Feststellungsbeschluss ergänzt)