



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

„LIMPURGER LAND, 8. ÄNDERUNG“

TEILFORTSCHREIBUNG

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
TABELLENVERZEICHNIS	5
VORBEMERKUNGEN	6
BEGRÜNDUNG	8
1. Allgemein	8
1.1 Erfordernis und Ziel des Flächennutzungsplanes	8
1.2 Geltungsbereich und Flächenbedarf	10
Fichtenberg	10
Gaildorf	11
Oberrot	14
Sulzbach-Laufen	16
1.3 Plangrundlagen	18
2. Planungsrechtliche Vorgaben	19
2.1 Regionalplanung	19
2.1.1 Regionalplan	19
2.1.2 Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf	20
2.1.3 Bedarf an gewerblichen Flächen	23
2.2 Landschaftsplanung	23
3. Verkehr	23
4. Technische Infrastruktur	24
5. Flächen für Land- und Forstwirtschaft	24
6. Flächen für Gemeinbedarf	24
7. Grünflächen	24
8. Besondere Flächenbindungen	24
UMWELTBERICHT	25
Gemeinde Fichtenberg	25
1. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes	25
1.1 Bauflächenbedarfsnachweis	25
1.1.1 Neuausweisungen	25
1.1.2 Nachrichtliche Übernahmen	25
1.1.3 Berichtigungen	26
1.1.4 Herausnahmen	26
1.1.5 Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen	26
1.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich	27
1.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2033	28
1.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten	28
1.4 Standortalternativen	29
1.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan	29
Stadt Gaildorf	30
2. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes	30
2.1 Bauflächenbedarfsnachweis	30
2.1.1 Neuausweisungen	30
2.1.2 Nachrichtliche Übernahmen	30
2.1.3 Berichtigungen	31

2.1.4	Herausnahmen	32
2.1.5	Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen	33
2.1.6	Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich	33
2.2	Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2033	34
2.3	Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten	35
2.4	Standortalternativen	35
2.5	Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan	35
3.	Planerische Vorgaben	35
3.1	Regionalplanung	35
3.2	Bauleitplanung	36
A	„Flürle III“ in Gaildorf	37
A.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	37
A.2	Planerische Vorgaben	37
A.2.1	Regionalplanung	37
A.2.2	Bauleitplanung	37
A.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	40
A.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	40
A.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	40
A.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	41
A.4.3	Vorschläge für Maßnahmen	41
A.5	Planungsvarianten	41
A.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	41
A.5.2	Prognose für weitere Alternativen	41
A.6	Fachgutachten	42
A.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	42
B	„Gewerbegebiet Eschenau, Erweiterung“ in Gaildorf	43
B.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	43
B.2	Planerische Vorgaben	43
B.2.1	Regionalplanung	43
B.2.2	Bauleitplanung	43
B.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	46
B.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	46
B.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	46
B.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	47
B.4.3	Vorschläge für Maßnahmen	47
B.5	Planungsvarianten	47
B.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	47
B.5.2	Prognose für weitere Alternativen	47
B.6	Fachgutachten	48
B.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	48
	Gemeinde Oberrot	49
4.	Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes	49
4.1	Bauflächenbedarfsnachweis	49
4.1.1	Neuausweisungen	49
4.1.2	Nachrichtliche Übernahmen	50
4.1.3	Berichtigungen	51
4.1.4	Herausnahmen	51
4.1.5	Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen	52
4.1.6	Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich	52
4.2	Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2033	53
4.3	Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten	53
4.4	Standortalternativen	53
4.5	Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan	54

5. Planerische Vorgaben	54
5.1 Regionalplanung	54
5.2 Bauleitplanung	54
C „Lange Äcker, Erweiterung I“ in Oberrot	55
C.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung	55
C.2 Planerische Vorgaben	55
C.2.1 Regionalplanung	55
C.2.2 Landschaftsplan	55
C.3 Schutzvorschriften und Restriktionen	59
C.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen	59
C.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	59
C.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen	60
C.4.3 Vorschläge für Maßnahmen	60
C.5 Planungsvarianten	60
C.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung	60
C.5.2 Prognose für weitere Alternativen	60
C.6 Fachgutachten	60
C.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	61
D „Sturzbergstraße - Erweiterung II“ in Oberrot	62
D.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung	62
D.2 Planerische Vorgaben	62
D.2.1 Regionalplanung	62
D.2.2 Landschaftsplan	62
D.3 Schutzvorschriften und Restriktionen	65
D.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen	65
D.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	65
D.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen	66
D.4.3 Vorschläge für Maßnahmen	66
D.5 Planungsvarianten	66
D.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung	66
D.5.2 Prognose für weitere Alternativen	66
D.6 Fachgutachten	67
D.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	67
E „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Kornberg“ in Oberrot	68
E.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung	68
E.2 Planerische Vorgaben	68
E.2.1 Regionalplanung	68
E.2.2 Landschaftsplan	68
E.3 Schutzvorschriften und Restriktionen	72
E.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen	72
E.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	72
E.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen	73
E.4.3 Vorschläge für Maßnahmen	73
E.5 Planungsvarianten	73
E.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung	73
E.5.2 Prognose für weitere Alternativen	73
E.6 Fachgutachten	74
E.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	74
Gemeinde Sulzbach-Laufen	75
6. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes	75
6.1 Bauflächenbedarfsnachweis	75
6.1.1 Neuausweisungen	75
6.1.2 Nachrichtliche Übernahmen	75

6.1.3	Berichtigungen	77
6.1.4	Herausnahmen	78
6.1.5	Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen	78
6.1.6	Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich	78
6.2	Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2033	79
6.3	Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten	79
6.4	Standortalternativen	79
6.5	Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan	79
7.	Planerische Vorgaben	80
7.1	Regionalplanung	80
7.2	Bauleitplanung	80
F	„Sommerhalde - Erweiterung West“ in Sulzbach-Laufen	81
F.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	81
F.2	Planerische Vorgaben	81
	F.2.1 Regionalplanung	81
	F.2.2 Bauleitplanung	81
F.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	84
F.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	84
	F.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	84
	F.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen	85
	F.4.3 Vorschläge für Maßnahmen	85
F.5	Planungsvarianten	85
	F.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung	85
	F.5.2 Prognose für weitere Alternativen	85
F.6	Fachgutachten	85
F.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	86
	AUSFERTIGUNG	87
	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	88

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Gaildorf, 1:10.000	38
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Gaildorf, 1:20.000	39
Bild 3:	Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Gaildorf, 1:5.000	39
Bild 4:	FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Gaildorf, 1:10.000	44
Bild 5:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Gaildorf, 1:20.000	45
Bild 6:	Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Gaildorf, 1:5.000	45
Bild 7:	FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Oberrot, 1:10.000	57
Bild 8:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Oberrot, 1:20.000	58
Bild 9:	Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Oberrot, 1:10.000	58
Bild 10:	FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Oberrot, 1:10.000	63
Bild 11:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Oberrot, 1:20.000	64
Bild 12:	Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Oberrot, 1:10.000	64
Bild 13:	FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Oberrot, 1:10.000	70
Bild 14:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Oberrot, 1:20.000	71
Bild 15:	Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Oberrot, 1:10.000	71
Bild 16:	FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Sulzbach-Laufen, 1:10.000	82
Bild 17:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Sulzbach-Laufen, 1:20.000	83
Bild 18:	Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Sulzbach-Laufen, 1:10.000	83

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Neuaufnahme (Gaildorf)	11
Tabelle 2: Herausnahmen (Gaildorf)	13
Tabelle 3: Neuaufnahmen (Oberrot)	14
Tabelle 4: Herausnahmen (Oberrot)	15
Tabelle 5: Neuaufnahmen (Sulzbach-Laufen)	16
Tabelle 6: Plangrundlagen	18
Tabelle 7: Wohnflächenbedarfsermittlung der GVV-Gemeinden	22
Tabelle 8: Nachrichtliche Übernahmen (Fichtenberg)	25
Tabelle 9: Berichtigungen (Fichtenberg)	26
Tabelle 10: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Fichtenberg)	26
Tabelle 11: Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder Innenbereichen (Fichtenberg)	27
Tabelle 12: Abgleich Flächenbedarf (Fichtenberg)	28
Tabelle 13: Neuaufnahmen (Gaildorf)	30
Tabelle 14: Nachrichtliche Übernahmen (Gaildorf)	31
Tabelle 15: Berichtigungen (Gaildorf)	32
Tabelle 16: Herausnahmen (Gaildorf)	32
Tabelle 17: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Gaildorf)	33
Tabelle 18: Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder Innenbereichen (Gaildorf)	34
Tabelle 19: Abgleich Flächenbedarf (Gaildorf)	34
Tabelle 20: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche A, Gaildorf)	40
Tabelle 21: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche A, Gaildorf)	41
Tabelle 22: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche B, Gaildorf)	46
Tabelle 23: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche B, Gaildorf)	47
Tabelle 24: Neuaufnahmen (Oberrot)	49
Tabelle 25: Nachrichtliche Übernahmen (Oberrot)	50
Tabelle 26: Berichtigungen (Oberrot)	51
Tabelle 27: Herausnahmen (Oberrot)	51
Tabelle 28: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Oberrot)	52
Tabelle 29: Abgleich Flächenbedarf (Oberrot)	53
Tabelle 30: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche C, Oberrot)	59
Tabelle 31: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche C, Oberrot)	59
Tabelle 32: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche D, Oberrot)	65
Tabelle 33: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche D, Oberrot)	66
Tabelle 34: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche E, Oberrot)	72
Tabelle 35: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche E, Oberrot)	73
Tabelle 36: Neuaufnahmen (Sulzbach-Laufen)	75
Tabelle 37: Nachrichtliche Übernahmen (Sulzbach-Laufen)	76
Tabelle 38: Nachrichtliche Übernahmen (Sulzbach-Laufen)	77
Tabelle 39: Berichtigungen (Sulzbach-Laufen)	78
Tabelle 40: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Sulzbach-Laufen)	78
Tabelle 41: Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder Innenbereichen (Sulzbach-Laufen)	78
Tabelle 42: Abgleich Flächenbedarf (Sulzbach-Laufen)	79
Tabelle 43: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche F, Sulzbach-Laufen)	84
Tabelle 44: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche F, Sulzbach-Laufen)	85

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Umweltbericht zu neuen Flächenausweisungen

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.07.2007
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004

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 200 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

Der Umweltbericht wird im Zuge der einzelnen Verfahrensschritte zur Erstellung eines Flächennutzungsplanes ergänzt. 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 **Urfassung** des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes „Limpurger Land“ wurde 1981 aufgestellt und am 29.12.1983 vom Landratsamt genehmigt.

Die **1. Änderung** in Form einer Teilfortschreibung wurde am 14.05.1991 genehmigt.

Die **2. Änderung** auch in Form einer Teilfortschreibung wurde am 02.04.1994 genehmigt und umfasste die Gemeinden Gaildorf, Oberrot und Sulzbach-Laufen, nicht jedoch Fichtenberg. Von der Genehmigung wurden die Wohnbauflächen „Hungeräcker“ in Gaildorf-Bröckingen und „Frankenreute“ in Sulzbach, sowie die gewerbliche Baufläche „Kocherwiesen“ in Sulzbach ausgenommen.

Die **3. Änderung** ebenfalls in Form einer Teilfortschreibung wurde am 27.02.1998 genehmigt. Dabei wurden die Wohnbauflächen „Mühläcker, 2. Erweiterung“, „Hofloch“ in Fichtenberg sowie die gewerblichen Bauflächen „Strietwiesen IX“, „Sondergebiet Golfplatz“ in Oberrot und „Obere Riedwiesen II“, „Hirschäcker II, östliche Erweiterung“ in Fichtenberg aus formalrechtlichen Gründen von der Genehmigung ausgenommen, da sie innerhalb der Flächen des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer-Wald lagen. Diese Flächen wurden in die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erneut aufgenommen.

Bei der **4. Änderung** handelt es sich um eine **Gesamtfortschreibung** die am 28.03.2003 genehmigt wurde. Dabei erfolgte insbesondere eine Korrektur der Überschwemmungsgebiete, der Wasserschutzgebiete, der Natur- und Landschaftsschutzgebiete, der Bodendenkmale sowie der wichtigsten Versorgungsleitungen. Herausgenommen aus dem FNP wurden die Bauflächen „Untere Riedwiesen“ in Fichtenberg sowie das „Gewerbegebiet Kocherwiesen, 2. Änderung“ aufgrund fehlenden Nachweises entsprechender Retentionsflächen. Ebenso wurden die Flächen für ein Sportzentrum am östlichen Ortseingang von Fichtenberg, innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes gelegen, herausgenommen.

Die **5. Änderung**, wiederum eine Teilfortschreibung, wurde am 26.10.2006 rechtswirksam und beinhaltete eine Anpassung an geplante Baugebiete.

In der **6. Änderung** wurden vor allem inzwischen rechtskräftige Bebauungspläne nachrichtlich dargestellt und Änderungen in Bestandsbereichen vorgenommen. Neuausweisungen erfolgten in Gaildorf (gemischte Baufläche „Flürle II“) und Oberrot (gewerbliche Baufläche „Rohracker I“, gewerbliche Baufläche „Vorderer Stiersbach“ sowie Untersuchungsflächen „Erddeponie“ und „Friedhofserweiterung“).

Mit der **7. Änderung**, welche am 13.03.2014 rechtskräftig geworden ist wurde in Sulzbach-Laufen eine weitere gewerbliche Baufläche (Kocherwiesen II, Erweiterung) und ein Sondergebiet für die Feuerwehr ausgewiesen. Zudem wurden für die Gemeinde Sulzbach-Laufen die inzwischen als eigenständige Ortsteile beurteilten Siedlungen (Aichenrain; Eisenschmiede; Haslach; Kohlwald; Mühlenberg; Schönbronn; Weiler) im FNP als gemischte Baufläche zeichnerisch dargestellt.

Mit der vorliegenden **Teilfortschreibung „Limpurger Land, 8. Änderung“** sollen weitere Flächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Das Verfahren beinhaltet neben den Neuausweisungen auch Aktualisierungen und Korrekturen. Der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Verfahren wurde am 05.12.2013 gefasst und eine frühzeitige Beteiligung vom 11.01. bis 11.02.2021 durchgeführt. In Ergänzung dazu fand im Zeitraum vom 11.12.2023 bis 11.01.2024 eine zusätzliche frühzeitige Beteiligung für das „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Kornberg“ statt. Am 04.11.2024 folgt der Auslegungsbe-

schluss. Darauf wurde die öffentliche Auslegung vom 16.12.2024 bis 27.01.2025 durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss konnte am 08.05.2025 gefasst werden. Die Planung beinhaltet folgende Neuaufnahmen und Änderungen:

- gewerbliche Baufläche „Flürle III“ in Gaildorf
- gewerbliche Baufläche „Gewerbegebiet Eschenau, Erweiterung“ in Gaildorf
- Sonderbaufläche „Lange Äcker, Erweiterung I“ in Oberrot-Hohenhardtsweiler
- gemischte Baufläche „Sturzbergstraße - Erweiterung II“ in Oberrot-Scheuerhalden
- Sonderbaufläche „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Kornberg“ in Oberrot-Kornberg
- Wohnbaufläche „Sommerhalde - Erweiterung West“ in Sulzbach

Die neu ausgewiesenen Flächen werden im jeweiligen Kapitel des Umweltberichtes als Ausschnitt in Kartenform dargestellt. Zudem sollen Siedlungen bzw. Siedlungsansätze zu eigenständigen Ortsteilen entwickelt werden. Darum werden im Zuge der vorliegenden Änderung der Bereich des Plapphofs in Fichtenberg, Hägeleshöfle in Sulzbach-Laufen sowie in Absprache mit dem Landratsamt die Ortslage Kieselberg in der Stadt Gaildorf fortan als eigenständige Ortsteile vollflächig im Flächennutzungsplan dargestellt. Ebenso erfolgt die korrigierte, vollflächige Darstellung des bereits bebauten Gewerbegebiets Eschenau im Flächennutzungsplan.

Nach der 7. Änderung und von dieser unabhängig wurde ein sachlicher Teilflächennutzungsplan „**Windenergie Limpurger Land**“ aufgestellt. In dieser Planung wurden Konzentrationsflächen in den Mitgliedskommunen Gaildorf und Oberrot ausgewiesen. Die sachliche Teilfortschreibung wurde am 16.11.2015 genehmigt und am 17.12.2015/21.01.2016 bekannt gemacht.

Mit der sachlichen Teilfortschreibung und einer **1. Änderung** erfolgte mittels einer isolierten Positivausweisung gem. § 249 Abs. 1 BauGB die Ausweisung einer zusätzlichen Konzentrationsfläche in der Gemeinde Sulzbach-Laufen. Der Gemeindeverwaltungsverband hat am 30.07.2020 einen Aufstellungsbeschluss für eine Aufnahme einer neuen Konzentrationsfläche in der Gemeinde Sulzbach-Laufen beschlossen. Diese wurde als sogenannte „isolierte Positivplanung“ gemäß § 249 Abs. 1 BauGB durchgeführt und erfolgte unabhängig von der vorliegenden Änderung. Das Änderungsverfahren wurde am 01.08.2022 genehmigt und erlangte Rechtswirksamkeit am 04.08.2022. Die festgesetzten Konzentrationsflächen werden in Zuge der vorliegenden Änderung nachrichtlich dargestellt.

1.2 Geltungsbereich und Flächenbedarf

FICHTENBERG

Es erfolgen für die Gemeinde Fichtenberg **keine Neuaufnahmen** im vorliegenden Änderungsverfahren.

Im Zuge dieser Änderung soll folgender Teilort als eigenständiger Ortsteil aufgenommen werden (vollflächige Darstellung):

- Ortslage Plapphof, gemischte Baufläche

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

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 2. Erweiterung“ in Fichtenberg
ca. 2,7 ha Gewerbegebiet, in Kraft getreten am 29.06.2017
Erweiterung Gewerbegebiet; Normenkontrollverfahren beurteilte Planung in allen Punkten als rechtmäßig
- Bebauungsplan „Schelmenäcker, Abrundung“ in Fichtenberg
ca. 0,2 ha, in Kraft getreten am 29.07.2021
Erweiterung Allgemeines Wohngebiets

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

- Bebauungsplan „Waldeck, 3. Änderung“ in Fichtenberg
ca. 6,3 ha, § 13a-Verfahren, Änderung zur Nachverdichtung
in Kraft getreten am 28.09.2017
- Bebauungsplan „Tannenweg/Bahnhofstraße“ in Fichtenberg
ca. 1,3 ha, § 13a-Verfahren, Planung im Innenbereich zur Nachverdichtung
in Kraft getreten am 17.12.2020
- Bebauungsplan „Mühläcker, 1. Erweiterung, 1. Änderung“ in Fichtenberg
ca. 1,0 ha, § 13a-Verfahren, Änderung und geringfügige Erweiterung zur Nachverdichtung
in Kraft getreten am 03.03.2022
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung und 3. Änderung“ in Fichtenberg
ca. 2,3 ha Gewerbegebiet, § 13a-Verfahren, Änderungen in den Festsetzungen
in Kraft getreten am 05.10.2023
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sonnenrain, 4. Änd.“ in Fichtenberg
ca. 0,2 ha, § 13a-Verfahren, Änderung zur Nachverdichtung für Mehrfamilienhaus
in Kraft getreten am 22.02.2024

Es erfolgen keine **Herausnahmen**.

GAILDORF

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

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
A	„Flürle III“ in Gaildorf	ca. 1,4 ha	gewerbliche Baufläche
B	„Gewerbegebiet Eschenau, Erweiterung“ in Gaildorf	ca. 2,2 ha	gewerbliche Baufläche

Tabelle 1: Neuaufnahme (Gaildorf)

Im Zuge dieser Änderung soll folgender Teilort nach Abstimmung mit dem Landratsamt als eigenständiger Ortsteil aufgenommen werden (vollflächige Darstellung):

- Ortslage Kieselberg, gemischte Baufläche

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

- Bebauungsplan „Wohngebiet Gerhard-Taxis-Straße“ in Ottendorf
ca. 2,0 ha Allgemeines Wohnbaufläche
in Kraft getreten am 13.05.2017
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Motorcross-Erweiterung“ in Großaltdorf
ca. 0,5 ha Sondergebiet
in Kraft getreten am 14.01.2020
- Bebauungsplan „Waagäcker-Erweiterung“ in Bröckingen
ca. 0,6 ha Gewerbegebiet
in Kraft getreten am 13.05.2022

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

- Ergänzungssatzung „Winzenweiler-West“ in Winzenweiler
ca. 0,3 ha, in Kraft getreten am 03.05.2018
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Bröckingen Aalener Straße“ in Bröckingen
ca. 0,2 ha, Ergänzungsfläche ca. 0,1 ha in Kraft getreten am 19.10.2019
- Ergänzungssatzung „Südlich der Hindenburgstraße“ in Eutendorf
ca. 0,1 ha, in Kraft getreten am 13.11.2020

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

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ärztehaus Gaildorf“ in Gaildorf
ca. 0,6 ha, § 13a-Verfahren Sondergebiet (Ärztehaus); bisher gemischte Baufläche
in Kraft getreten am 07.03.2015
- Bebauungsplan „Sondergebiet Seestraße“ in Gaildorf
ca. 1,4 ha, § 13a-Verfahren Sondergebiet Einzelhandel; bisher gemischte Baufläche
in Kraft getreten am 13.05.2017
- Bebauungsplan „Schönberger Straße I - 2. Änderung“ in Unterrot
ca. 1,4 ha, § 13a-Verfahren, Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche (Schule)
in Kraft getreten am 05.07.2018
- Bebauungsplan „Wörlebach, Änderung VII“ in Großaltdorf
ca. 6,4 ha, § 13a-Verfahren zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes
in Kraft getreten am 08.06.2017
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Münster, 1. Änderung“ in Münster
ca. 4,1 ha, § 13a-Verfahren Änderung in GE zur Nachverdichtung
in Kraft getreten am 31.07.2020
- Bebauungsplan „Langäcker-Bühläcker, 7. Änderung“ in Unterrot
ca. 1,0 ha, § 13a-Verfahren Änderung zur Nachverdichtung
in Kraft getreten am 08.04.2021
- Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Kocherwiesen, 4. Änderung“ in Unterrot
ca. 0,1 ha, § 13a-Verfahren Änderung zur Nachverdichtung
in Kraft getreten am 06.10.2021
- Bebauungsplan „Ziegelrain“ in Gaildorf
ca. 0,5 ha, § 13a-Verfahren zur Nachverdichtung
in Kraft getreten am 29.07.2021
- Bebauungsplan „Gartenstraße; Änderung zwischen Garten-, Kanzlei- und Fräschstraße“
in Gaildorf
ca. 0,5 ha, § 13a-Verfahren Änderung zur Nachverdichtung
in Kraft getreten am 31.07.2021
- Bebauungsplan „Paul-Stephan-Park“ in Gaildorf
ca. 1,8 ha, § 13a-Verfahren Sondergebiet Einzelhandel zur Wiedernutzbarmachung eines
gewerblichen Altstandortes; bisher gewerbliche Baufläche
in Kraft getreten am 09.04.2022
- Bebauungsplan „Häusersbach II, 3. Änderung“ in Gaildorf
ca. 0,1 ha, § 13a-Verfahren Änderung zur Nachverdichtung eines Bauplatzes
in Kraft getreten am 25.07.2023
- Bebauungsplan „Nördlich der Bahnhofstraße“ in Gaildorf
ca. 0,3 ha, § 13a-Verfahren zur Nachverdichtung; bisher gemischte Baufläche
in Kraft getreten am 06.10.2023
- Bebauungsplan „Münster Mühle, 1. Änderung“
ca. 3,8 ha, davon 2,4 ha Gewerbegebiet, § 13a-Verfahren Umzonierung als GE; bisher
Sondergebiet Einzelhandel, als Ersatz für entfallene gewerbliche Fläche im Zuge des
„Paul-Stephan-Park“
in Kraft getreten am 08.11.2023
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erlenwiesenstraße - Quartier Hoffnungshäuser“ in
Gaildorf
ca. 0,5 ha, § 13a-Verfahren gem. § 12 BauGB zur Nachverdichtung; bisher Sondergebiet
in Kraft getreten am 16.11.2023
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Ortseingang West“ in Gaildorf
ca. 1,4 ha, § 13a-Verfahren gem. § 12 BauGB Sondergebiet Einzelhandel; bisher ge-
mischte Baufläche
in Kraft getreten am 08.02.2024

Folgende, bereits **genehmigte Flächen** werden im Zuge dieser Fortschreibung aus dem FNP **herausgenommen**:

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
-	„Suhl IV“ in Ottendorf	ca. 0,24 ha	Wohnbaufläche (geplant) Reduzierung erfolgt zugunsten der Ausweisung „Wohngebiet Gerhard-Taxis-Straße“, die in diesem Verfahren neu aufgenommen wird.
-	„Im Weiler“ in Ottendorf	ca. 0,73 ha	gemischte Baufläche (Bestand) Reduzierung erfolgt zugunsten der Ausweisung „Wohngebiet Gerhard-Taxis-Straße“, die in diesem Verfahren neu aufgenommen wird.

Tabelle 2: Herausnahmen (Gaildorf)

OBERROT

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

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
C	„Lange Äcker, Erweiterung I“ in Hohenhardtweiler	ca. 1,7 ha	Sonderbaufläche für Musterhaussiedlung
D	„Sturzbergstraße - Erweiterung II“ in Scheuerhalden	ca. 0,2 ha	gemischte Baufläche
E	„Sondergebiet Freiflächen- photovoltaikanlage Kornberg“ in Kornberg	ca. 7,2 ha	Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaikanlage

Tabelle 3: Neuaufnahmen (Oberrot)

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

- Bebauungsplan „Gewerbe-/Mischgebiet Sturzbergstraße - Erweiterung III“ in Scheuerhalden
ca. 1,0 ha Misch- und Gewerbegebiet, in Kraft getreten am 13.01.2022

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

- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Seehölzle“ in Seehölzle
ca. 1,6 ha, Ergänzungsfläche ca. 0,3 ha
in Kraft getreten am 28.06.2012
- Ergänzungssatzung „Hohenhardtweiler-West“ in Hohenhardtweiler
ca. 0,2 ha, in Kraft getreten am 18.12.2014
- Ergänzungssatzung „Am Greut“ in Oberrot
ca. 0,2 ha, in Kraft getreten am 23.07.2015
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wolfenbrück-Trieb“ in Wolfenbrück
ca. 0,8 ha, Ergänzungsfläche ca. 0,2 ha
in Kraft getreten am 25.08.2016
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Neuhausen“ in Neuhausen
ca. 3,2 ha, Ergänzungsfläche ca. 0,1 ha
in Kraft getreten am 22.12.2016
- Außenbereichssatzung „Scheuerhalden-Süd“
in Kraft getreten am 16.02.2017
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Marbächle“ in Marbächle
ca. 3,3 ha, Ergänzungsfläche ca. 0,1 ha
in Kraft getreten am 21.06.2018
- Ergänzungssatzung „Kaffeeberg II“ in Oberrot
ca. 0,03 ha, in Kraft getreten am 25.05.2022
- Ergänzungssatzung „Westlicher Ortsrand Ebersberg II“ in Ebersberg
ca. 0,2 ha, in Kraft getreten am 05.10.2023
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wolfenbrück II, 1. Änderung“ in Wolfenbrück
ca. 0,5 ha, davon 0,3 ha Ergänzungsfläche, in Kraft getreten 22.02.2024

- Ergänzungssatzung „Stiershof“ in Stiershof
ca. 0,04 ha, in Kraft getreten am 14.11.2024

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

- Bebauungsplan „Herbstwiesen, 4. Änderung“ in Oberrot
ca. 0,7 ha Gewerbegebiet (§ 13a), in Kraft getreten am 21.08.2018
- Bebauungsplan „Fichtäcker, Erweiterung II“ in Oberrot
ca. 2,3 ha Allgemeines Wohngebiet (§§ 13a und 13b), in Kraft getreten am 20.12.2018
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rottaler“ in Oberrot
ca. 0,7 ha Sondergebiet Pflegeheim (§ 13a), in Kraft getreten am 20.02.2020
- Bebauungsplan „Strietwiesen, 3. Änderung“ in Oberrot
ca. 5,8 ha Industrie- und Gewerbegebiet, Änderung aus betrieblichen Gründen, in Kraft getreten am 11.03.2021
- Bebauungsplan „Hirtenäcker, 1. Änderung“ in Hausen
ca. 0,1 ha Allgemeines Wohngebiet (§ 13a), Änderung zur Nachverdichtung
in Kraft getreten am 25.11.2021
- Bebauungsplan „Vorderer Stiersbach, 1. Änderung“ in Oberrot
ca. 2,0 ha Gewerbegebiet (§13a), in Kraft getreten am 10.11.2022
- Bebauungsplan „Fichtäcker, Erweiterung III“ in Oberrot
ca. 1,0 ha Allgemeines Wohngebiet (§§ 13a und 13b BauGB), in Kraft getreten am 08.09.2022
- Bebauungsplan „Fichtäcker, Erweiterung II, 1. Änderung“ in Oberrot
ca. 0,2 ha Allgemeines Wohngebiet (§ 13a) Änderung zur Nachverdichtung, in Kraft getreten am 01.06.2023

Folgende, bereits **genehmigte Flächen** werden im Zuge dieser Fortschreibung aus dem FNP **herausgenommen**:

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
-	„Lange Äcker II“ in Hohenhardtweiler	ca. 0,9 ha	Mischbaufläche, die aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit zugunsten der neuen Sonderbaufläche „Lange Äcker, Erweiterung I“ (Musterhaussiedlung) herausgenommen wird.

Tabelle 4: Herausnahmen (Oberrot)

SULZBACH-LAUFEN

Folgende Flächen werden in Sulzbach-Laufen **neu ausgewiesen** (schraffierte Darstellung mit Bezeichnung)

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
F	„Sommerhalde - Erweiterung West“ in Sulzbach	ca. 0,2 ha	Wohnbaufläche

Tabelle 5: Neuaufnahmen (Sulzbach-Laufen)

Im Zuge dieser Änderung soll folgender Teilort als eigenständiger Ortsteil aufgenommen werden (vollflächige Darstellung):

- Ortslage Hägeleshöfle, gemischte Baufläche

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

- Bebauungsplan Thierberg in Sulzbach
ca. 0,5 ha Allgemeines Wohngebiet, in Kraft getreten am 16.01.2014
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Spielplatz Kohlwald-Hof“ in Kohlwald
ca. 0,3 ha, in Kraft getreten am 02.07.2015
- Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr“ in Kleinteutschenhof
ca. 0,8 ha, Sondergebiet Feuerwehr, in Kraft getreten am 08.10.2015
- Bebauungsplan „Sondergebiet Bauhof“ in Kleinteutschenhof
ca. 0,4 ha, Sondergebiet Bauhof, in Kraft getreten am 12.03.2020

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

- Ergänzungssatzung „Eisbachstraße“ in Sulzbach
ca. 0,1 ha, in Kraft getreten am 20.03.2014
- Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Aichenrain“ in Aichenrain
ca. 1,2 ha, davon ca. 0,2 ha Ergänzungsfläche
in Kraft getreten am 02.06.2014
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Krasberg“ in Krasberg
ca. 1,9 ha, davon ca. 0,4 ha Ergänzungsfläche
in Kraft getreten am 21.05.2015
- Ergänzungssatzung „Haslach II“ in Haslach
ca. 0,2 ha, in Kraft getreten am 17.12.2015
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Eisbach“ in Eisbach
ca. 1,1 ha, davon ca. 0,2 ha Ergänzungsfläche
in Kraft getreten am 02.02.2017
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rübgarten-Nord“ in Rübgarten
ca. 0,9 ha, davon ca. 0,3 ha Ergänzungsfläche
in Kraft getreten am 01.06.2017
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kohlwald-West“ in Kohlwald
ca. 1,4 ha, davon ca. 0,3 ha Ergänzungsfläche
in Kraft getreten am 24.05.2018

- Außenbereichssatzung „Hägeleshöfle“ in Hägeleshöfle
in Kraft getreten am 13.06.2019
- Außenbereichssatzung „Grauhöfle“ in Grauhöfle
in Kraft getreten am 28.01.2021
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Altschmiedefeld Nordwest“ in Altschmiedefeld
ca. 0,2 ha, davon ca. 0,1 ha Ergänzungsfläche
in Kraft getreten 29.07.2021
- Außenbereichssatzung „Steigenhaus“ in Steigenhaus
in Kraft getreten am 27.01.2022
- Ergänzungssatzung „Krasberg - Nord“ in Krasberg
ca. 0,5 ha, in Kraft getreten am 10.11.2022
- Ergänzungssatzung „Walkmühle“ in Walkmühle
ca. 0,1 ha, in Kraft getreten am 23.03.2023
- Außenbereichssatzung „Vogelhöfle“ in Vogelhöfle
in Kraft getreten am 07.11.2024

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

- Bebauungsplan „Oberes Kocherfeld, 1. Änderung“ in Laufen
ca. 0,2 ha, § 13a-Verfahren, Umzonierung GE in MI
in Kraft getreten am 17.12.2015
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kocherwiesen II, 4. Änderung“ in Sulzbach
ca. 6,6 ha, § 13a-Verfahren, Sondergebiet Einzelhandel, bislang Gewerbegebiet
in Kraft getreten am 26.07.2018
- Bebauungsplan „Auf dem Bergle, 3. Änderung“ in Sulzbach
ca. 2,7 ha, § 13a-Verfahren, Planung zur Nachverdichtung
in Kraft getreten am 25.02.2021
- Bebauungsplan „Heerstraße Süd. 2. Änd.“ in Laufen
ca. 2,5 ha, Allgemeines Wohngebiet, in Kraft getreten am 21.07.2021
- Bebauungsplan „Sommerhalde, Erweiterung“ in Sulzbach
ca. 0,9 ha, Allgemeines Wohngebiet im § 13b-Verfahren
in Kraft getreten am 29.07.2021
- Bebauungsplan „Heerstraße, Erweiterung“ in Laufen
ca. 1,1 ha, Allgemeines Wohngebiet im § 13b-Verfahren
in Kraft getreten am 28.04.2022
- Bebauungsplan „Sommerhalde, 1. Änderung“ in Sulzbach
ca. 0,3 ha, Änderung zur Nachverdichtung im § 13a-Verfahren
in Kraft getreten am 10.11.2022
- Bebauungsplan „Farbhalde VI – Heerstraße, 1. Änderung“ in Laufen
ca. 3,0 ha, § 13a-Verfahren, Änderung der Festsetzungen
in Kraft getreten am 26.10.2023
- Bebauungsplan „Bahnhofstraße, 1. Änderung“ in Sulzbach
ca. 0,04 ha, § 13a-Verfahren, Planung zur Nachverdichtung
in Kraft getreten am 20.02.2025

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 / Waldbiotopie / 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 (Stand öffentliche Auslegung)	• Regionalverband Heilbronn-Franken

Tabelle 6: Plangrundlagen

2. Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Regionalplanung

2.1.1 Regionalplan

Die Stadt Gaildorf ist im Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ als Unterzentrum, „vorgeschlagen als Mittelzentrum“, klassifiziert und befindet sich zusammen mit der Gemeinde Fichtenberg an der Landesentwicklungssachse Backnang – Schwäbisch Hall.

Die Gemeinden Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen sind in der Strukturkarte nicht als zentrale Orte klassifiziert. Die Begründung zu Plansatz 2.2.1 „Landesentwicklungssachsen“ lautet:

„Sie orientieren sich an den Ober- und Mittelzentren. Durch ergänzende weitere Zentrale Orte werden die Landesentwicklungssachsen als regionalplanerisches Ziel konkretisiert und regional ausgeformt.“

Die Gemeinden Oberrot und Sulzbach-Laufen des Verwaltungsverbandes sind Orte mit Siedlungsentwicklung außerhalb der Entwicklungsachsen klassifiziert. Die Begründung im Plansatz 2.2 lautet hierzu:

„In den Räumen zwischen den Entwicklungsachsen soll eine eigene maßvolle Entwicklung hin zu ausreichend tragfähigen Entwicklungsschwerpunkten möglich sein. Zur Stabilisierung der Bevölkerung und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der dort gelegenen Gemeinden sind sowohl die für die örtliche Industrie und das örtliche Gewerbe benötigten Flächen als auch die für die eigene Bevölkerung erforderlichen Wohnbauflächen an dafür geeigneten Standorten innerhalb der Gemeinden organisch zu konzentrieren.“

Im Plansatz 2.4.1 sind die Kernorte von Fichtenberg und Oberrot sowie der Kernort von Gaildorf und die Teilorte Gaildorf-Großaltdorf und Gaildorf-Münster als „Gemeinden oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ vermerkt. Sulzbach-Laufen ist als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt. Die entsprechenden Symbole sind in den Orten eingetragen. Darüber hinaus ist der Teilort Gaildorf-Münster in der Raumnutzungskarte als „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ eingestuft. Die Begründung zu Plansatz 2.4.3.1 lautet:

„Zur längerfristigen Stabilisierung und zur regionalen Entwicklung der Gewerbestandorte ist es erforderlich(...), das über die Eigenentwicklung hinausgehende gewerbliche Potenzial nach regionalen Gesichtspunkten zuzuordnen.“

Im Plansatz 2.4.3.2 ist die Stadt Gaildorf sowohl als „Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte“ (Innenstadt 2.4.3.2.3) als auch als „Standort für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte“ (Ergänzungsstandorte 2.4.3.2.4) eingestuft. Die entsprechenden Symbole sind in der Raumnutzungskarte eingetragen. Die Begründung zu Plansatz 2.4.3.2.3 und 2.4.3.2.4 lautet:

„Für eine längerfristige Perspektive sollen diese Bereiche verstärkt Einzelhandelsfunktionen übernehmen.“

2.1.2 Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf

Im Zuge der vorliegenden Fortschreibung erfolgt für alle vier Gemeinden die Bedarfsberechnung.

Der Wohnflächenbedarf errechnet sich aus der Bevölkerungsprognose, den jeweils aktuellen Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 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 Limpurger Land ist dabei als „ländlicher Raum im engeren Sinne“ eingestuft. Die Wohndichte liegt für Gaildorf als Unterzentrum bei 45 EW/ha, für Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen als sonstige Gemeinde bei 40 EW/ha.

Fichtenberg

Für den Berechnungszeitraum von 12 Jahren (2021 bis 2033) beträgt die Eigenentwicklung 3,6 %, dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf in Fichtenberg für 106 Einwohner. Entsprechend der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes wird die Gemeinde Fichtenberg 2033 eine Bevölkerung von 3.042 Einwohnern haben. Dies entspricht einem Wachstum von 196 Einwohnern.

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

	Einwohner 2021 (31.12.2021)	Eigen- entwicklung 3,6 % in 12 Jahren*	Wande- rungsgewinn (Prognose)**	Gesamt- zunahme	Brutto- wohndichte EW/ha	Wohnbau- flächenbedarf in ha
Fichtenberg	2.952	106	90	196	40	4,9

*fiktive Einwohnerzunahme **Bevölkerungsvorausrechnung nach StaLa

***Differenz zum Prognosewert

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

Gaidorf

Für den Berechnungszeitraum von 12 Jahren (2021 bis 2033) beträgt die Eigenentwicklung 3,6 %, dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf in Gaidorf für 442 Einwohner. Entsprechend der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes wird die Stadt Gaidorf 2033 eine Bevölkerung von 12.556 Einwohnern haben. Dies entspricht einem Wachstum von 730 Einwohnern.

Bei der Stadt Gaidorf beträgt der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalverbandes bis 2033:

	Einwohner 2021 (31.12.2021)	Eigen- entwicklung 3,6 % in 12 Jahren	Wande- rungsgewinn (Prognose)**	Gesamt- zunahme	Brutto- wohndichte EW/ha	Wohnbau- flächenbedarf in ha
Gaidorf	12.268	442	228	730	45	16,2

*fiktive Einwohnerzunahme

**Bevölkerungsvorausrechnung nach StaLa

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

Oberrot

Für den Berechnungszeitraum von 12 Jahren (2021 bis 2033) beträgt die Eigenentwicklung 3,6 %, dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf in Oberrot für 128 Einwohner. Entsprechend der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes wird die Gemeinde Oberrot 2033 eine Bevölkerung von 3.749 Einwohnern haben. Dies entspricht einem Wachstum von 321 Einwohnern.

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

	Einwohner 2021 (31.12.2021)	Eigen- entwicklung 3,6 % in 12 Jahren	Wande- rungsgewinn (Prognose)**	Gesamt- zunahme	Brutto- wohndichte EW/ha	Wohnbau- flächenbedarf in ha
Oberrot	3.556	128	193	321	40	8,0

*fiktive Einwohnerzunahme

**Bevölkerungsvorausrechnung nach StaLa

***Differenz zum Prognosewert

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

Sulzbach-Laufen

Für den Berechnungszeitraum von 12 Jahren (2021 bis 2033) beträgt die Eigenentwicklung 3,6 %, dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf in Sulzbach-Laufen für 90 Einwohner. Entsprechend der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes wird die Gemeinde Sulzbach-Laufen 2033 eine Bevölkerung von 2.551 Einwohnern haben. Da Sulzbach-Laufen gem. Plansatz 2.4.2 des Regionalplans als Eigenentwickler eingestuft ist, entfällt in der Berechnung ein Wert für die Zuwanderung.

Bei der Gemeinde Sulzbach-Laufen beträgt der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalverbandes bis 2033:

	Einwohner 2021 (31.12.2021)	Eigen- entwicklung 3,6 % in 12 Jahren*	Wande- rungsgewinn (Prognose)**	Gesamt- zunahme	Brutto- wohndichte EW/ha	Wohnbau- flächenbedarf in ha
Sulzbach- Laufen	2.505	90	-	90	40	2,3

*fiktive Einwohnerzunahme

**Bevölkerungsvorausrechnung nach StaLa

***Differenz zum Prognosewert

Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land

Als Übersicht zur Bevölkerungsentwicklung sowie zum Wohnbauflächenbedarf für die vier Verwaltungsverbandsgemeinden sind die betreffenden Daten in der folgenden Tabelle dargestellt:

	Einwohner 31.12.2021	Eigen- entwicklung 0,3 %/Jahr*	Wande- rungsgewinn (Prognose)	Gesamt- zunahme	Brutto- wohndichte EW/ha	Wohnbau- flächenbedarf in ha
Fichtenberg	2.952	106	90	196	40	4,9
Gaildorf	12.268	442	288	730	45	16,2
Oberrot	3.556	128	193	321	40	8,0
Sulzbach- Laufen	2.505	90	-	90	40	2,3
GVV	21.281	766	571	1.337	-	31,5

*fiktive Einwohnerzunahme in 12 Jahren

Tabelle 7: Wohnflächenbedarfsermittlung der GVV-Gemeinden

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 im Februar 2017 überarbeitet worden.

Neben der Forderung nach einer Bauflächen-Bestandsaufnahme und einer Flächenbilanzierung wurde 2009 ein landesweit einheitlicher Faktor zur Eigenentwicklung von 0,5 % genannt und 2013 auf 0,3 % weiter reduziert. Dieser Wert gilt in der Fassung von 2017 unverändert weiter.

Weiterhin wird die stärkere Berücksichtigung von innerörtlichen Potentialen bei der Berechnung des Wohnflächenbedarfes angemahnt. Hierzu wird die Anrechnung von unbebauten Grundstücken in Baugebieten wie auch von Brachflächen und Baulücken im sog. unbeplanten Innenbereich gefordert. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Erfassung von Baulücken nicht automatisch zu einer Generierung von Baufläche führt, da erfahrungsgemäß nur ein Bruchteil der ermittelten Flächen aufgrund eigentumsrechtlicher Fragen tatsächlich verfügbar ist. Grundsätzlich besteht seitens der Gemeinden jedoch ein großes Interesse, Ortskerne zu aktivieren und die Ausbildung von Brachflächen zu verhindern. Dieser Realität wird die Überarbeitung des Erlasses von 2017 gerecht. Neu aufgenommen wurde der Passus: „Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist“.

Neu aufgenommen worden ist auch eine Regelung zu den Prognosewerten des Statistischen Landesamtes: *„In Fällen, in denen bereits die tatsächliche Bevölkerungszahl zum Planungszeitpunkt vom Prognosewert des Statistischen Landesamtes abweicht, kann diese Differenz zum Prognosewert für den Planungshorizont hinzugerechnet werden. Unabhängig davon sind in begründeten Einzelfällen über die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung hinaus auch eigene, nachvollziehbare Daten und Erhebungen der Kommunen zu ihrer Bevölkerungsentwicklung bei der Plausibilitätsprüfung im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.“*

2.1.3 Bedarf an gewerblichen Flächen

Nur in Gaildorf und Oberrot werden gewerbliche Flächen neu ausgewiesen.

Gaildorf

Die Neuausweisung „Flürle III“ in Gaildorf wird notwendig, da die bereits ansässige Firma an ihr bestehendes Verwaltungsgebäude nach Süden ein Zusatzbau auf dem eigenen Flurstück realisieren möchte. Diese Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich. Da die Firma weiter erfolgreich expandiert, soll die neu ausgewiesene Fläche im Umfang des gesamten Flurstücks der Firma im Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden. Die Erweiterungsfläche schließt sich direkt an das vorhandene Firmengelände in südlicher Richtung an.

Mit dem vorliegenden Verfahren wird die Darstellung des (bestehenden) „Gewerbegebiet Eschenau“, welche bislang im Flächennutzungsplan trotz der vorliegenden Nutzung nicht abgebildet war, in den Bestand übernommen und perspektivisch erweitert.

Oberrot

Die Neuausweisung „Sturzbergstraße - Erweiterung II“ in Scheuerhalden wird notwendig, um einem hier ansässigen Unternehmen, welches sich im Laufe der Jahre zu einem bedeutenden Fertighaushersteller entwickelt hat, die dringend betriebliche Erweiterungsflächen für eine gewerbliche Nutzung sowie Flächen für den Bau eines Wohnhauses für den Betriebsnachfolger zu ermöglichen. Als geeignete Fläche wird die direkt im Norden an das Betriebsgelände angrenzende Fläche bewertet. Hier befinden sich auch bereits die vorhandenen Wohnhäuser der Betriebseigentümer.

2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan „Limpurger Land“ wurde von der „Arbeitsgruppe Umwelt – Geiger und Wahl“ erstellt und stammt aus dem Jahr 2005. Die Aussagen des Planes werden in der Abhandlung der Fläche dargelegt.

3. Verkehr

Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens erfolgen nachrichtliche Übernahmen zur Verkehrsinfrastruktur. Zum einen wird die bereits umgesetzte Ortsumfahrung Fichtenberg der L 1066 im Flächennutzungsplan dargestellt. Zum anderen werden die drei zugelassenen Fluggelände gem. § 25 LuftVG (Kieselberg und Kirgel in Gaildorf, Am Viechberg in Fichtenberg) nachrichtlich übernommen.

Hinweis: Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 44, plant derzeit eine Ortsumfahrung der B19 in der Stadt Gaildorf, der Abschnitt befindet sich im Bundesver-

kehrswegenplan im „Vordringlichen Bedarf“. Der bisher eingezeichnete Planungskorridor für eine Ortsumfahrung wird daher im Flächennutzungsplan an den konkreten Planungsstand angepasst.

4. Technische Infrastruktur

Keine Änderungen im Zuge dieses Verfahrens.

5. Flächen für Land- und Forstwirtschaft

Keine Änderungen im Zuge dieses Verfahrens.

6. Flächen für Gemeinbedarf

Keine Änderungen im Zuge dieses Verfahrens.

7. Grünflächen

Keine Änderungen im Zuge dieses Verfahrens.

8. Besondere Flächenbindungen

Keine Änderungen im Zuge dieses Verfahrens.

UMWELTBERICHT

GEMEINDE FICHTENBERG

1. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes

Im vorliegenden Verfahren soll ermöglicht werden den Weiler Plapphof mittels einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung zu einem eigenständigen Ortsteil zu entwickeln. Daher wird der Teilort im Flächennutzungsplan vollflächig als gemischte Baufläche dargestellt.

Hinweis: Die un bebauten Ergänzungsflächen vom ‚Plapphof‘ fließen mit 0,1 ha als gemischte Baufläche in die Flächenbilanz der Gemeinde ein.

1.1 Bauflächenbedarfsnachweis

1.1.1 Neuausweisungen

Es erfolgen für die Gemeinde Fichtenberg **keine Neuaufnahmen** im vorliegenden Änderungsverfahren.

Im Zuge dieser Änderung soll lediglich folgender Teilort als eigenständiger Ortsteil aufgenommen werden (vollflächige Darstellung):

- Ortslage Plapphof, gemischte Baufläche

1.1.2 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	Fläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Gewerbegebiet Hirschäcker – 2. Erw.“ in Fichtenberg	Gewerbegebiet in Kraft getreten am 29.06.2017 ca. 2,7 ha, 0 % überbaut	-	-	2,7
-	BP „Schelmenäcker, Abrundung“ in Fichtenberg	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 29.07.2021 ca. 0,2 ha, überbaut	-	-	-

Tabelle 8: Nachrichtliche Übernahmen (Fichtenberg)

1.1.3 Berichtigungen

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Waldeck, 3. Änderung“ in Fichtenberg	Änderung zur Nachverdichtung § 13a, in Kraft getreten am 28.09.2017 ca. 6,3 ha, überbaut	-	-	-
-	BP „Tannenweg/Bahnhofstraße“ in Fichtenberg	Misch- und Wohngebiet § 13a, in Kraft getreten am 17.12.2020 ca. 1,3 ha, Fläche zu 25 % überbaut, in Privatbesitz	0,5	0,5	-
-	BP „Mühläcker, 1. Erw., 1. Änd.“ in Fichtenberg	Allgemeines Wohngebiet § 13a, in Kraft getreten am 03.03.2022 ca. 1,0 ha, 93 % überbaut	0,1	-	-
-	BP „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erw. und 3. Änd.“ in Fichtenberg	Gewerbegebiet § 13a, in Kraft getreten am 05.10.2023 ca. 2,3 ha, 100 % überbaut bzw. optioniert	-	-	-
-	VBP „Sonnenrain, 4. Änd.“ in Fichtenberg	Allgemeines Wohngebiet § 13a, in Kraft getreten am 22.02.2024 ca. 0,2 ha, Fläche für Bauvorhaben vorgesehen	-	-	-

Tabelle 9: Berichtigungen (Fichtenberg)

1.1.4 Herausnahmen

Im Zuge der 8. Änderung erfolgen in Fichtenberg keine Herausnahmen.

1.1.5 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
-	„Grundäcker“ in Mittelrot	Wohnbaufläche	2,6	-	-
-	„Stöckenwiesen II“ in Fichtenberg	gewerbliche Baufläche	-	-	0,5
-	„Hirschäcker III“ in Fichtenberg	gewerbliche Baufläche	-	-	0,4

Tabelle 10: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Fichtenberg)

1.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich

In den Geltungsbereichen von folgenden Bebauungsplänen oder folgende Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB sind noch **Flächen verfügbar**, die in die **Bilanzierung** einfließen müssen (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Rußbergweg“ in Fichtenberg	Allgemeines Wohngebiet 0 % überbaut	0,6		
-	BP „Auchthalde“ in Fichtenberg	Allgemeines Wohngebiet 0 % überbaut*	4,0		
-	BP „Bahnhof Mittelrot“ in Mittelrot	Wohnbaufläche ca. 70 % überbaut	0,7	-	-
-	Innenpotentiale (gemeindeeigene Bauplätze)	BP „Hofloch II“ in Fichtenberg BP „Hofloch III“ in Fichtenberg BP „Gehrendshalde II“ in Fichtenberg BP „Brückäcker, 3. Erweiterung“ in Fichtenberg BP „Erlenhofer Str./Rathausstraße“ in Fichtenberg BP „Oberer Hof“ in Erlenhof	0,9		
-	Innenpotentiale (private Bauplätze, aktuell verfügbar) **		0,2		
-	Innenpotentiale (private Bauplätze, aktuell nicht verfügbar) **	Insgesamt 4,04 ha, davon 30 % anzurechnen	1,2		

Tabelle 11: Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder Innenbereichen (Fichtenberg)

**Hinweis:* Für den in Kraft getretenen Bebauungsplan „Auchthalde“ besteht momentan ein zehnjähriges Moratorium des Gemeinderats für eine Entscheidung über eine Aufhebung oder Umsetzung der Planung.

***Hinweis:* Zwar sind, insbesondere für den Kernort Fichtenberg, noch Baulücken im Umfang von ca. 4,04 ha als Potenzialflächen im Innenbereich in privater Hand auffindbar (Stand: 2023). Diese Flächen werden anteilig (30 Prozent in 10 Jahren) im Umfang von 1,2 ha als verfügbare Flächen der Flächenausweisung angerechnet. Allerdings ist anzumerken, dass seit 2020 von der anzurechnenden Wohnbaufläche im Umfang von 3 % pro Jahr, lediglich ca. 0,12 ha bzw. 3 % in drei Jahren auch tatsächlich einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden konnten.

1.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2033

	W	M	G
Flächenausweisung in Fichtenberg gesamt in ha	10,8 (11,1)	0,6 (0,0)	3,6 (3,9)
Ermittelter Bedarf gemäß Ziffer 2.1.2 bzw. Ziffer 2.1.3 der Begründung	3,57	-	5,0

Tabelle 12: Abgleich Flächenbedarf (Fichtenberg)

Bewertung

Nominell stehen der Gemeinde derzeit über zehn Hektar an Wohnbaufläche zur Verfügung, auch in Anbetracht der „Auchthalde“. Zu diesem Bebauungsplan besteht ein zehnjähriges Moratorium bis der Gemeinderat wieder entscheidet. Zudem stehen im Rahmen rechtskräftiger Bebauungspläne 0,9 ha aus öffentlicher Hand und 0,2 ha aus privater Hand als Wohnbaufläche zur Verfügung. In die Bilanz fließen ebenso ca. 1,2 ha unbebaute, private Grundstücksflächen, als perspektivisch (vgl. Kap. 1.1.6) bis zum Jahr 2030 entwickelbar, mit ein.

Des Weiteren gibt es einen weiteren rechtswirksamen Bebauungsplan „Rußbergweg“ (mit ca. 0,6 ha verfügbarer Wohnbaufläche), der bisher nicht umgesetzt wurde. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Zum einen befinden sich die Flächen überwiegend in privater Hand und sind auch mittelfristig nicht verfügbar. Zum anderen ist die Fläche topografisch sehr schwierig (Steilhang), wonach eine Flächenerschließung hohe monetäre Aufwendungen erfordert.

Im Teilort Mittelrot gibt es die im Flächennutzungsplan bereits genehmigte Wohnbaufläche „Grundäcker“ mit ca. 2,6 ha. Auch diese Fläche wurde bisher nicht erschlossen. Zum einen wird die Wohnbaufläche momentan intensiv landwirtschaftlich von den ansässigen Landwirten genutzt und dringend benötigt. Zum anderen liegt der eigentliche Wohnentwicklungsschwerpunkt auch im Sinne der Raumordnung auf dem Kernort Fichtenberg. Schließlich gibt es in Mittelrot einen noch unbebauten Bereich des BP „Bahnhof Mittelrot“ mit ca. 0,7 ha. Diese Flächen sind in privater Hand und konnten daher noch nicht umgesetzt werden.

Eine Erweiterung der Wohnbaufläche „Waldeck“ wurde storniert. In erster Linie aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit. Hinzu kommt eine auch hier eine schwierige Erschließungssituation sowie notwendige und mit Aufwand verbundene Lärmschutzmaßnahmen im Bereich zur tangierenden Landesstraße L 1050.

Die Möglichkeiten zur Erweiterung „Mühläcker“ werden geprüft. Als erste Ergebnisse lassen sich Lärmimmissionen seitens der neuen Umgehungsstraße und des Gewerbegebiets aus festhalten. Darüber hinaus sind Immissionen aus der Landwirtschaft, Waldabstände sowie geschützte Biotope (gem. § 33 NatSchG) zu erwarten.

Nicht zuletzt sind einfache Erweiterungsmöglichkeiten für den Kernort Fichtenberg nicht absehbar, da diesen Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, anderweitige topografische Unwägbarkeiten oder Gewerbegebiete entgegenstehen.

Neuausweisungen bei gewerblichen Bauflächen sind derzeit nicht vorgesehen.

1.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten

Die Gemeinde ist stetig bemüht nicht umgesetzte innerörtliche Flächen zu ermitteln und entsprechenden Nutzungen zuzuführen. Falls erforderlich werden hierzu bestehende Bebauungspläne geändert und den heutigen Bedürfnissen angepasst oder neue Satzungen aufge-

stellt. Allerdings ist die Einflussnahme der Kommune in Hinblick auf eine Umsetzung von privaten innerörtlichen Potentialflächen und Verdichtungsmöglichkeiten zusehends limitiert.

Hinweis: Die innerörtlichen Potentiale sind unter Ziffer 1.1.6 aufgeführt und in die Flächenbilanz mit eingerechnet.

1.4 Standortalternativen

Im Zuge der vorliegenden Änderung erfolgt keine Neuaufnahme.

1.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für die konkrete Baufläche ermittelt und bilanziert.

STADT GAILDORF

2. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes

Als neue gewerbliche Fläche soll ein angrenzender Bereich an eine bereits ansässige Firma ausgewiesen werden. Ziel ist es, an das bestehende Verwaltungsgebäude nach Süden ein weiteres Verwaltungsgebäude auf dem eigenen Flurstück realisieren zu können. Diese Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich. Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans „Flürle III“ soll für diese dringend erforderliche Erweiterung die nötigen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Da die Firma noch weitere Wachstumsabsichten verfolgt, soll das gesamte, firmeneigene Areal als neue Fläche einbezogen werden. Die Erweiterungsfläche schließt sich direkt an das vorhandene Firmengelände in südlicher Richtung an.

Für die wohnbauliche Entwicklung sind noch ausreichend Flächen verfügbar, so dass keine neuen Wohnbauflächen notwendig sind.

2.1 Bauflächenbedarfsnachweis

2.1.1 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	„Flürle III“ in Gaildorf	gewerbliche Baufläche	-	-	1,4
B	„Gewerbegebiet Eschenau, Erweiterung“ in Gaildorf	gewerbliche Baufläche	-	-	2,2

Tabelle 13: Neuaufnahmen (Gaildorf)

Im Zuge dieser Änderung soll folgender Teilort nach Abstimmung mit dem Landratsamt als eigenständiger Ortsteil aufgenommen werden (vollflächige Darstellung):

- Ortslage Kieselberg, gemischte Baufläche

2.1.2 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	Fläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Wohngebiet Gerhard-Taxis-Straße“ in Ottendorf	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 13.05.2017 ca. 2,0 ha, überbaut	-	-	-

-	VBP „Motorcross-Erweiterung“ in Großaltdorf	Sondergebiet in Kraft getreten am 09.04.2020 ca. 0,5 ha, überbaut	-	-	-
-	BP „Waagäcker-Erweiterung“ in Bröckingen	Gewerbegebiet in Kraft getreten am 13.05.2022 ca. 0,6 ha, Fläche überbaut bzw. optioniert	-	-	-
-	Ergänzungssatzung „Winzenweiler-West“ in Winzenweiler	in Kraft getreten am 03.05.2018 ca. 0,3 ha Ergänzungsfläche, 50 % überbaut	-	0,1	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Bröckingen Aalener Straße“ in Bröckingen	in Kraft getreten am 19.10.2019 ca. 0,1 ha Ergänzungsfläche, überbaut	-	-	-
-	Ergänzungssatzung „Südlich der Hindenburgstraße“ in Eutendorf	in Kraft getreten am 13.11.2020 ca. 0,1 ha, 0 % überbaut	-	0,1	-

Tabelle 14: Nachrichtliche Übernahmen (Gaildorf)

2.1.3 Berichtigungen

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	VBP „Ärztehaus Gaildorf“ in Gaildorf	Sondergebiet (Ärztehaus) § 13a, in Kraft getreten am 07.03.2015 ca. 0,6 ha, überbaut	-	-	-
-	VBP „Seestraße“ in Gaildorf	Sondergebiet (Einzelhandel) § 13a, in Kraft getreten am 13.05.2017 ca. 1,4 ha, überbaut	-	-	-
-	BP „Schönberger Straße I – 2. Änderung“ in Unterrot	WA und Gemeinbedarfsfläche (Schule) § 13a, in Kraft getreten am 05.07.2018 ca. 1,4 ha, überbaut	-	-	-
-	BP „Wörlebach, Änderung VII“ in Großaltdorf	Allgemeines Wohngebiet § 13a, in Kraft getreten am 08.06.2017 ca. 6,4 ha, überbaut bzw. verkauft	-	-	-
-	BP „Gewerbegebiet Münster, 1. Änd.“ in Münster	Gewerbegebiet § 13a, in Kraft getreten am 31.07.2020 ca. 4,1 ha, überbaut bzw. optioniert	-	-	-
-	BP „Langäcker-Bühläcker, 7. Änd.“ in Unterrot	Allgemeines Wohngebiet § 13a, in Kraft getreten am 08.04.2021 ca. 1,0 ha, davon 0,6 ha WA zu 50 % überbaut	0,3	-	-
-	BP „Industrie- und Gewerbegebiet Kocherwiesen, 4. Änderung“ in Unterrot	Gewerbegebiet § 13a, in Kraft getreten am 06.10.2021 ca. 0,1 ha, überbaut	-	-	-

-	BP „Ziegelrain“ in Gaildorf	Allgemeines Wohngebiet § 13a, in Kraft getreten am 29.07.2021 ca. 0,5 ha, überbaut	-	-	-
-	BP „Gartenstraße; Änderung zw. Garten-, Kanzlei- und Fräschstraße“ in Gaildorf	Allgemeines Wohngebiet § 13a, in Kraft getreten am 31.07.2023 ca. 0,5 ha, Bebauung wird nachverdichtet	-	-	-
	BP „Paul-Stephan-Park“ in Gaildorf	Sondergebiet (Einzelhandel) § 13a, in Kraft getreten am 09.04.2022 ca. 1,8 ha, überbaut	-	-	-
-	BP „Häusersbach II, 3. Änderung“ in Gaildorf	Allgemeines Wohngebiet § 13a, in Kraft getreten am 25.07.2023 ca. 0,1 ha, wird überbaut	-	-	-
-	BP „Nördlich der Bahnhofstraße“ in Gaildorf	Allgemeines Wohngebiet § 13a, in Kraft getreten am 06.10.2023 ca. 0,3 ha, 0 % überbaut	0,3	-	-
-	BP „Münster Mühle, 1. Änd.“ in Münster	Gewerbegebiet § 13a, in Kraft getreten am 08.11.2023 ca. 3,8 ha, davon 2,4 ha Gewerbegebiet, 0 % überbaut	-	-	2,4
-	VBP „Erlenwiesenstraße - Quartier Hoffnungshäuser“ in Gaildorf	Allgemeines Wohngebiet § 13a, in Kraft getreten am 16.11.2023 ca. 0,5 ha, wird überbaut	-	-	-
-	VBP „Sondergebiet Ortseingang West“ in Gaildorf	Sondergebiet (Einzelhandel) § 13a, in Kraft getreten am 08.02.2024 ca. 1,4 ha, 0% überbaut	-	-	(1,4)

Tabelle 15: Berichtigungen (Gaildorf)

2.1.4 Herausnahmen

Folgende, bereits **genehmigte Flächen** werden im Zuge dieser Fortschreibung aus dem FNP **herausgenommen**:

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
-	„Suhl IV“ in Ottendorf	ca. 0,2 ha	Wohnbaufläche (geplant) Reduzierung erfolgt zugunsten der Ausweisung „Wohngebiet Gerhard-Taxis-Straße“, die in diesem Verfahren neu aufgenommen wird
-	„Im Weiler“ in Ottendorf	ca. 0,8 ha	gemischte Baufläche (Bestand) Reduzierung erfolgt zugunsten der Ausweisung „Wohngebiet Gerhard-Taxis-Straße“, die in diesem Verfahren neu aufgenommen wird

Tabelle 16: Herausnahmen (Gaildorf)

2.1.5 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
-	„Häuserbach III“ in Gaildorf	Wohnbaufläche	4,0	-	-
-	„Bürkig III“ in Gaildorf	gemischte Baufläche	-	4,1	-
-	„Brückenstraße“ in Kleinaltdorf	gewerbliche Baufläche	-	-	1,2
-	„Suhl IV“ in Ottendorf	Wohnbaufläche	1,7	-	-
-	„Grabenäcker II“ in Ottendorf	Wohnbaufläche <i>Fläche wird derzeit als „Ebene II“ überplant</i>	2,2	-	-
-	„Wörlebach II“ in Großaltdorf	Wohnbaufläche	5,5	-	-
-	„Asang III“ in Bröckingen	Wohnbaufläche	2,4	-	-
-	„Hungeräcker“ in Bröckingen	gemischte Baufläche	-	2,9	-
-	„Östl. Stankt-Kilian-Str.“ in Eutendorf	gemischte Baufläche	-	0,4	-
-	„Sandhalde“ in Eutendorf	gemischte Baufläche	-	1,0	-
-	„Bürg“ in Unterrot	gewerbliche Baufläche	-	-	2,2
-	„Auchtwiesen“ in Unterrot	gewerbliche Baufläche	-	-	0,7

Tabelle 17: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Gaildorf)

2.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich

In den Geltungsbereichen von folgenden Bebauungsplänen oder folgende Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB sind noch **Flächen verfügbar**, die in die **Bilanzierung** einfließen müssen (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	BP „ARWA“ in Unterrot	Allgemeines Wohngebiet ca. 1,0 ha, 83 % überbaut davon 30 % anzurechnen	0,05	-	-
-	BP „Östlich Sankt-Kilian-Straße“ in Eutendorf	Allgemeines Wohngebiet und Dorf- mischgebiet ca. 3,7 ha, davon 1,5 ha Wohngebiet zu ca. 50 % überbaut Dorf- mischgebiet überbaut	0,7	-	-

-	BP „Friedhoferweiterung und Grabenäcker“ in Ottendorf	Allg. Wohngebiet, Mischgebiet u. Dorfmischgebiet ca. 4,8 ha, davon 1,2 ha Mischgebiet zu 80 % überbaut, 1,3 ha Wohngebiet zu 20 % überbaut Dorfmischgebiet überbaut	1,0	0,2	-
-	BP „Ebene I“ in Ottendorf	Allgemeines Wohngebiet ca. 2,7 ha, 95 % überbaut	0,2	-	-
-	BP „Gewerbegebiet Münster“ in Münster	Gewerbegebiet ca. 8,5 ha, 93 % überbaut bzw. optioniert (s. a. BP „GE Münster, 1. Änd.“ in Kap. 2.1.3)	-	-	0,6
-	BP „Gewerbegebiet Bröckingen, 1. Änd.“ in Bröckingen	Gewerbegebiet ca. 5,8 ha, überbaut bzw. optioniert	-	-	-
-	BP „Stadtmitte-Ost“ in Gaildorf	Sondergebiet (Einzelhandel) und WA ca. 1,7 ha, SO überbaut, WA zu 35 % überbaut 2 freie Bauplätze (privat), davon 30 % anzurechnen	0,05	-	-
-	BP „Westliche Kleistraße“ in Unterrot	Allgemeines Wohngebiet ca. 2,2 ha, ca. 88 % überbaut 4 freie Bauplätze (privat), davon 30 % anzurechnen	0,1	-	-
-	BP „Schlossäcker“ in Kleinaltdorf	Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet ca. 5,5 ha, WA ca. 89 % überbaut 7 freie Bauplätze (privat), davon 30 % anzurechnen	0,2	-	-
-	BP „Im Asang II; 1. Änd.“ in Bröckingen	Allgemeines Wohngebiet ca. 1,1 ha, 2 freie, unerschlossene Bauplätze	0,3	-	-
-	VEP „zwischen Asang- und Bühhalde“ in Bröckingen	Allgemeines Wohngebiet ca. 0,3 ha, 1 freier Bauplatz	0,1	-	-
-	BP „Auf der Hardt“ in Gaildorf	Allgemeines Wohngebiet ca. 0,8 ha bislang nicht realisierter Bauabschnitt	0,8	-	-
-	Innenpotentialfläche Wörlebach in Großaltdorf	22 freie Bauplätze in Privateigentum im Wohngebiet „Wörlebach“, davon 30 % anzurechnen	0,3	-	-
-	Innenpotentialfläche Silcherstraße, Erweiterung in Gaildorf	ca. 1,3 ha freie Wohnbaufläche etwa hälftig überplant durch BP „Silcherstraße“ von 1958 <i>Fläche wird derzeit überplant</i>	1,3	-	-

Tabelle 18: Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder Innenbereichen (Gaildorf)

2.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2033

	W	M	G
Flächenausweisung in Gaildorf gesamt in ha	21,2 (25,9)	8,8 (0,0)	10,7 (15,1)
Ermittelter Bedarf gemäß Ziffer 2.1.2 bzw. Ziffer 2.1.3 der Begründung	19,5	-	8,0 - 10,0

Tabelle 19: Abgleich Flächenbedarf (Gaildorf)

Bewertung

In Bezug auf Wohnbauflächen ist die Stadt aktuell ausreichend aufgestellt und es sind keine Neuaufnahmen vorgesehen.

Für die allgemeine gewerblichen Entwicklung stehen der Stadt noch ausreichend (überplante) Flächen zur Verfügung. Die Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen sind zur standortgebundenen Erweiterung bestehender Betriebe notwendig. Für die gewerbliche Baufläche „Flürle III“ erstellt die Stadt parallel einen Bebauungsplan, um die planungsrechtliche Grundlage für das Bauvorhaben zu schaffen.

2.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten

Die Stadt ist stetig mit der Aufgabe beschäftigt nicht umgesetzte innerörtliche Flächen zu ermitteln und entsprechenden Nutzungen zuzuführen. Falls erforderlich werden hierzu bestehende Bebauungspläne geändert und den heutigen Bedürfnissen angepasst oder neue Satzungen aufgestellt (vgl. Kap. 1.2 u. 3.1.6). Allerdings ist die Einflussnahme der Kommune in Hinblick auf eine Umsetzung von privaten innerörtlichen Potentialflächen und Verdichtungsmöglichkeiten begrenzt.

Die zur Verfügung stehende Wohnbaufläche „Silcherstraße, Erweiterung“ in Gaildorf wird von der Stadt momentan in einem Bebauungsplanverfahren zu überplant. Ebenso wird derzeit die Wohnbaufläche „Grabenäcker II“ in Ottendorf als „Ebene II“ entwickelt.

Nach der Standortaufgabe eines gewerblichen Betriebes im Kernort hat die Stadt zur Wiedernutzbarmachung der Fläche den Bebauungsplan „Paul-Stephan-Park“ mit Planung eines Sondergebietes für den Einzelhandel aufgestellt. Im Tausch bzw. als Ersatz für die entfallenen gewerblichen Bauflächen im Areal „Paul-Stephan-Park“, wurde der Bebauungsplan „Münster Mühle, 1. Änderung“ als Gewerbegebiet aufgestellt.

Die innerörtlichen Potentiale sind unter Ziffer 3.1.6 aufgeführt.

2.4 Standortalternativen

Alternative Standorte werden für die Neuausweisungen nicht gesehen. Es handelt sich um Erweiterungsflächen an bestehenden Betriebsstandorten, welche sich aus der bereits vorhandenen Struktur weiterentwickeln sollen.

2.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für die konkrete Baufläche ermittelt und bilanziert.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Regionalplan

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

3.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan „Limpurger Land“ aus dem Jahre 2005, der von der Arbeitsgruppe Umwelt - Geiger und Wahl“ erstellt wurde, vor. Die Aussagen des Planes werden in der Abhandlung der Flächen dargelegt.

A „Flürle III“ in Gaildorf

A.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Die Neuausweisung „Flürle III“ in Gaildorf ist notwendig geworden, um der bereits ansässigen Firma an ihr bestehendes Verwaltungsgebäude nach Süden Raum zur Betriebserweiterung geben zu können. Diese Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich. Da die Firma weiter erfolgreich expandiert, soll die neu ausgewiesene Fläche im ungefähren Umfang des gesamten firmeneigenen Flurstücks im Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden. Die Erweiterungsfläche schließt sich direkt an das vorhandene Firmengelände in südliche Richtung an.

A.2 Planerische Vorgaben

A.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

Im Regionalplan sind für diesen Bereich keine raumordnerischen Festlegungen getroffen.

A.2.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan „Limpurger Land“ aus dem Jahre 2005, der von der Arbeitsgruppe Umwelt - Geiger und Wahl“ erstellt wurde, vor. Der Planbereich befindet sich zwischen der Grenze der mittelfristigen und langfristigen Siedlungsentwicklung und der Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung. Weitere Aussagen lassen sich dem Landschaftsplan nicht entnehmen.

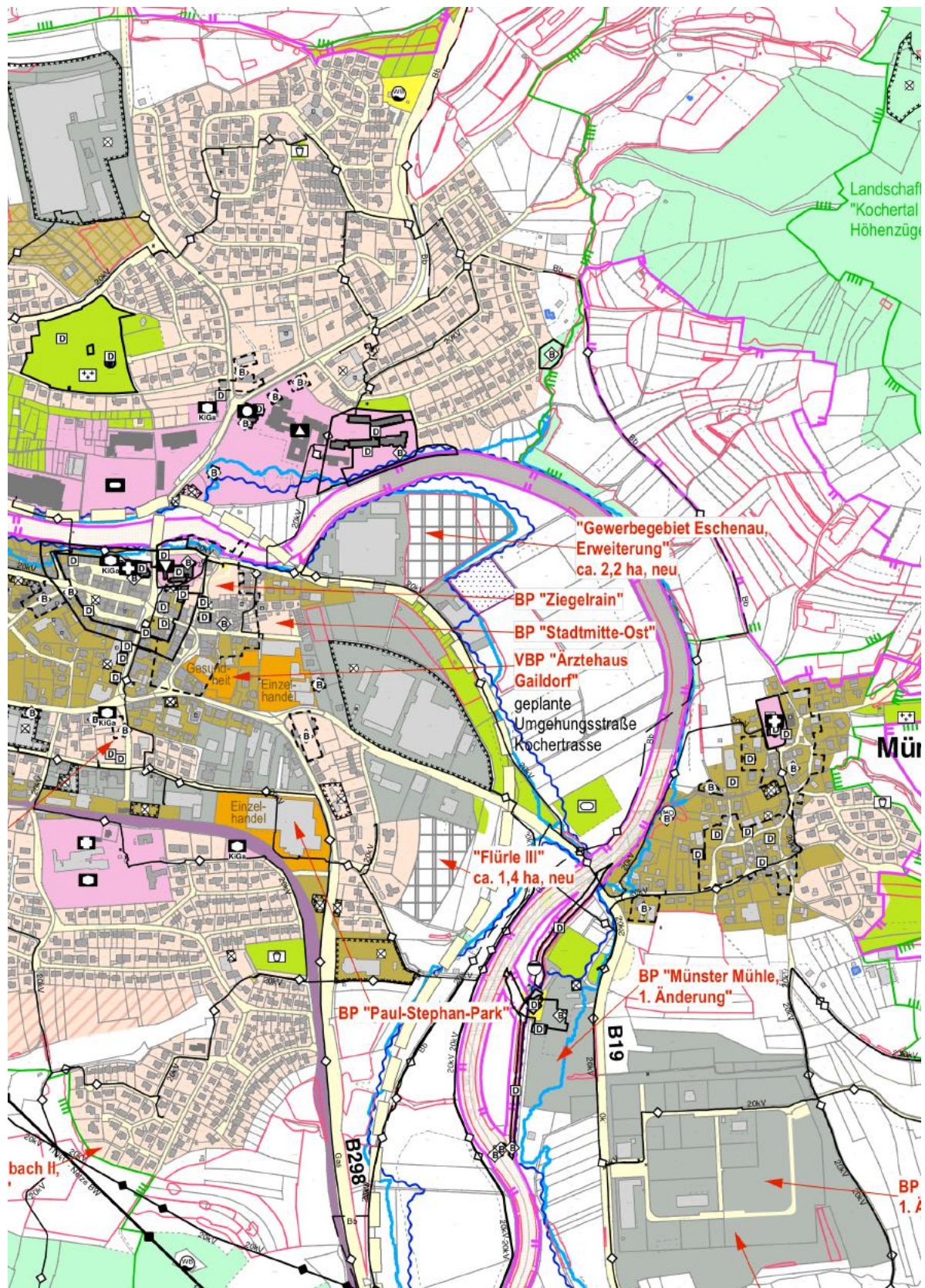


Bild 1: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Gaidorf, 1:10.000

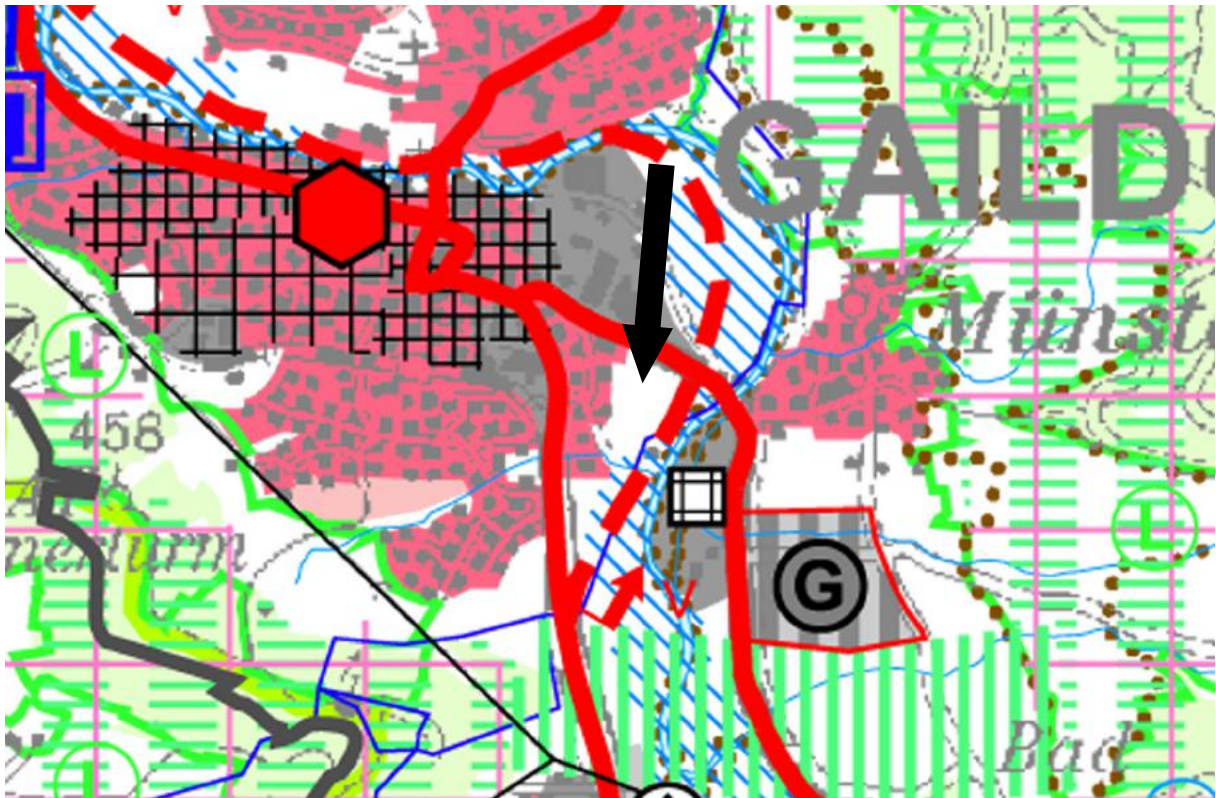


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Gaildorf, 1:20.000

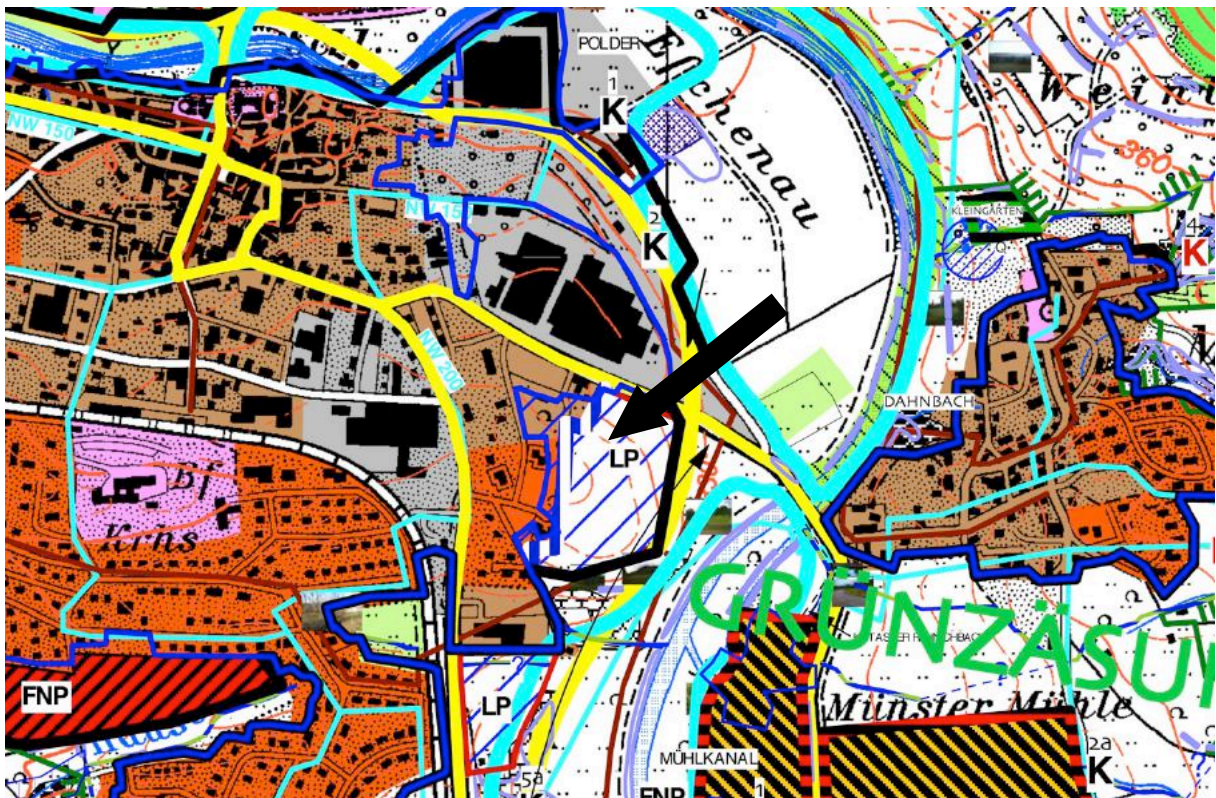


Bild 3: Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Gaildorf, 1:5.000

A.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebieten	• keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	• keine Betroffenheit
Geschützte Biotope	• keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	• keine Betroffenheit
Wasserschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	• keine Betroffenheit
Denkmalschutz	• keine Betroffenheit
Immissionsschutz	• keine Betroffenheit
Landwirtschaft	• Ackerfläche (Grenzflur gem. digitaler Flurbilanz)
Wald, Waldabstandflächen	• keine Betroffenheit
Altlasten	• keine Betroffenheit

Tabelle 20: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche A, Gaildorf)

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"> • Wohnhochhaus grenzt westlich an • Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbelastung durch angrenzendes Wohngebiet • Beeinträchtigungen durch Eingrünung vermindert
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • kleiner Abgrenzungstreifen zum Betrieb mit Ruderalvegetation • Grünstreifen zw. Ruderalvegetation und Ackerfläche • Überwiegender Teil ist Ackerfläche • Feldhecke als Abgrenzung im Westen, teilweise im Wohngebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Versiegelung und Bebauung der überwiegend als Acker genutzten Flächen gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren • angrenzende Gehölze bleiben erhalten
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Terrassensedimente mit Pelosolen als Oberboden • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt gering bis mittel • Bodenfruchtbarkeit mittel • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe hoch bis sehr hoch 	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionsverluste durch Versiegelung • Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • zentraler Ackerschlag mit Hangneigung und schutzbedürftigen Randbereichen 	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebaulich ist die Planung sinnvoll, da es sich um eine direkte Firmenerweiterung handelt. Randbereiche können geschützt werden.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung 	<ul style="list-style-type: none"> • Verminderung der Grundwasserbildung durch versiegelte Flächen
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt 	<ul style="list-style-type: none"> • Kaltluftentstehung in klimabelastenden Flächen vermindert oder stark reduziert

Landschaft	• mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild	• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Verschiebung der Bebauungsgrenze nach Osten
Kultur- und sonstige Sachgüter	• nicht vorhanden	• nicht betroffen

Tabelle 21: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche A, Gaildorf)

A.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes 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 daher Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

A.4.3 Vorschläge für Maßnahmen

- Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z.B. Thuja) sind auszuschließen.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Die in den Randbereichen vorkommenden Gehölze sollten so weit möglich erhalten werden (Pflanzbindung).

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben nach Umsetzung jedoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen. Daher sind Maßnahmen zum Ausgleich notwendig, welche im Bebauungsplan festzusetzen sind.

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

Da es sich um eine Erweiterung der vorhandenen Firma in direkter Anbindung an das bestehende Firmengebäude, auf firmeneigenem Grundstück handelt, ist die Lage der Erweiterung alternativlos.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist der gewählte Standort als Acker als verträglicher im Vergleich zu Wald- oder Wiesenflächen zu beurteilen. In Bezug auf die landwirtschaftliche Eignung ist die Fläche als Grenzflur nach der Wirtschaftsfunktionenkarte ebenfalls als verträglich einzustufen.

A.6 Fachgutachten

Das Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich der Geräuschemissionen oder eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) wird im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft.

A.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

B „Gewerbegebiet Eschenau, Erweiterung“ in Gaildorf

B.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Die Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche „Gewerbegebiet Eschenau, Erweiterung“ in Gaildorf im Umfang von ca. 2,2 ha ist notwendig geworden, um dem dort ansässigen Unternehmen perspektivisch Raum für eine Betriebserweiterung geben zu können. Planungen dahingehend befinden sich in der Ausarbeitung. Die Erweiterungsfläche befindet sich derzeit im Außenbereich. Das Areal schließt sich direkt an das vorhandene Firmengelände in östliche Richtung an, auf welcher sich eine magere Flachland-Mähwiese entwickelt hat. Die Fläche grenzt an den Überschwemmungsbereich des Kochers an.

B.2 Planerische Vorgaben

B.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

Der Geltungsbereich liegt randlich an einem Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz (VRG) gem. Plansatz 3.4.1 zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“.

Beurteilung

Die Erweiterungsfläche liegt am Rande eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz. Jedoch befindet sich das Plangebiet gänzlich außerhalb des Gebiets der aktuellen Hochwassergefahrenkarte HQ₁₀₀. Von Beeinträchtigungen des Plangebiets auf das Vorranggebiet ist nicht auszugehen.

B.2.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan „Limpurger Land“ aus dem Jahre 2005, der von der Arbeitsgruppe Umwelt - Geiger und Wahl“ erstellt wurde, vor. Die Fläche ist künstlich eingepoldert und befindet sich randlich am Überschwemmungsgebiet des Kochers.

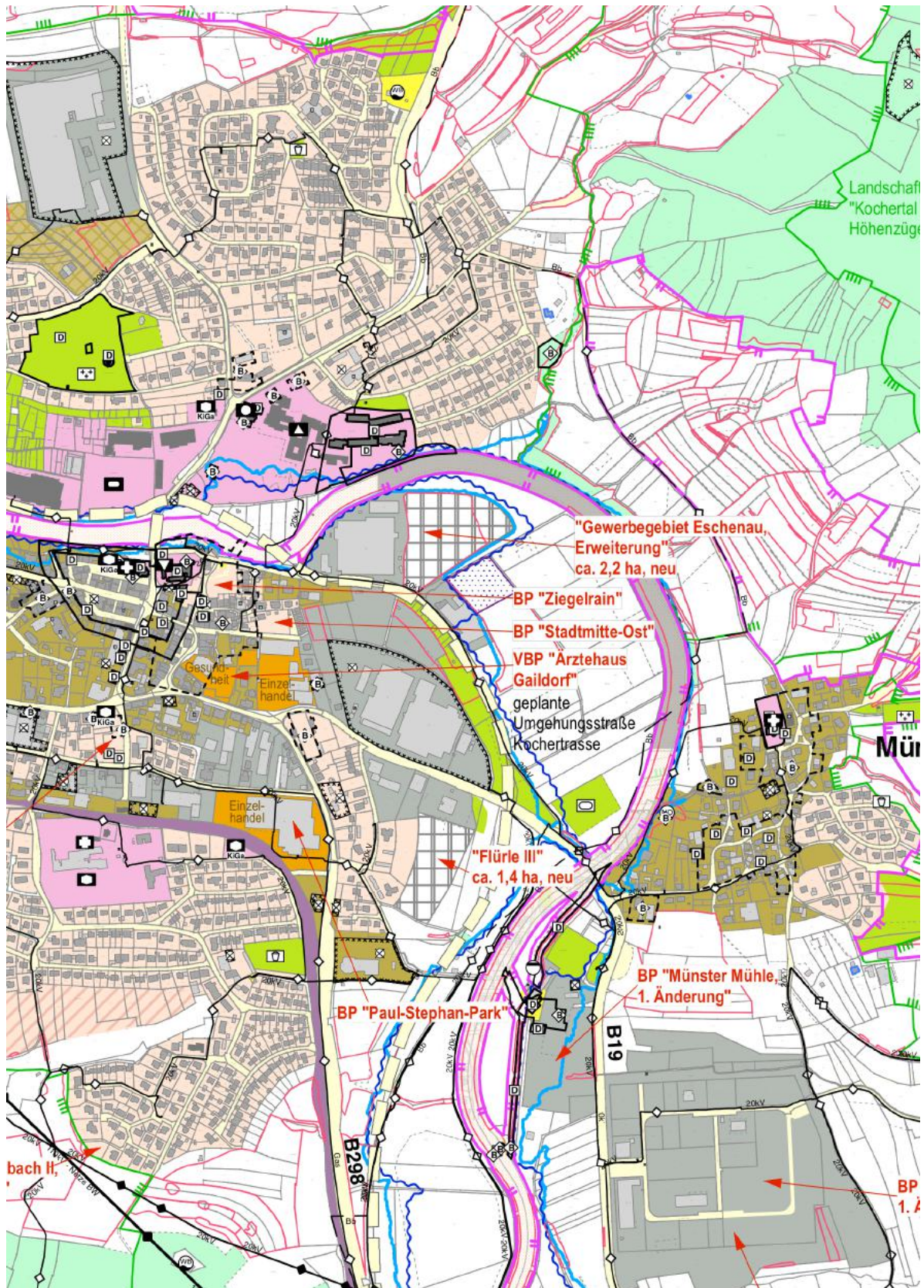


Bild 4: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Gaidorf, 1:10.000

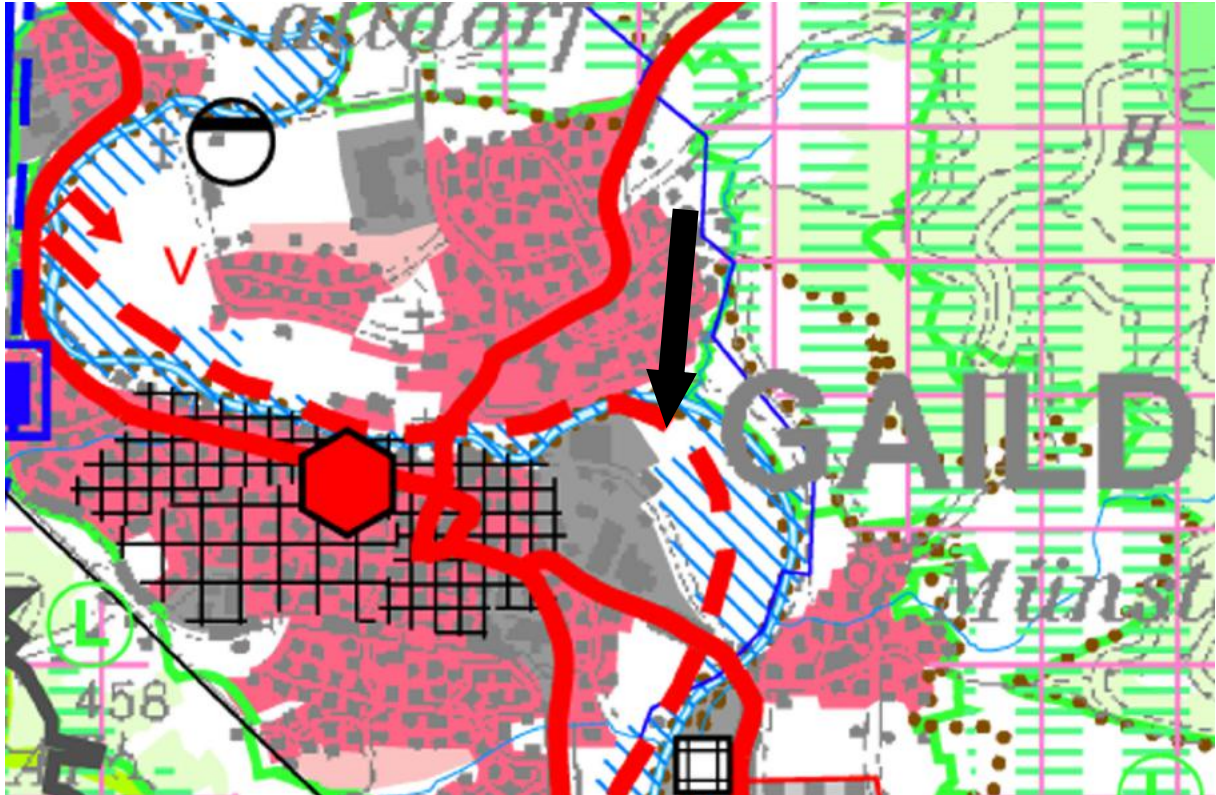


Bild 5: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Gaildorf, 1:20.000

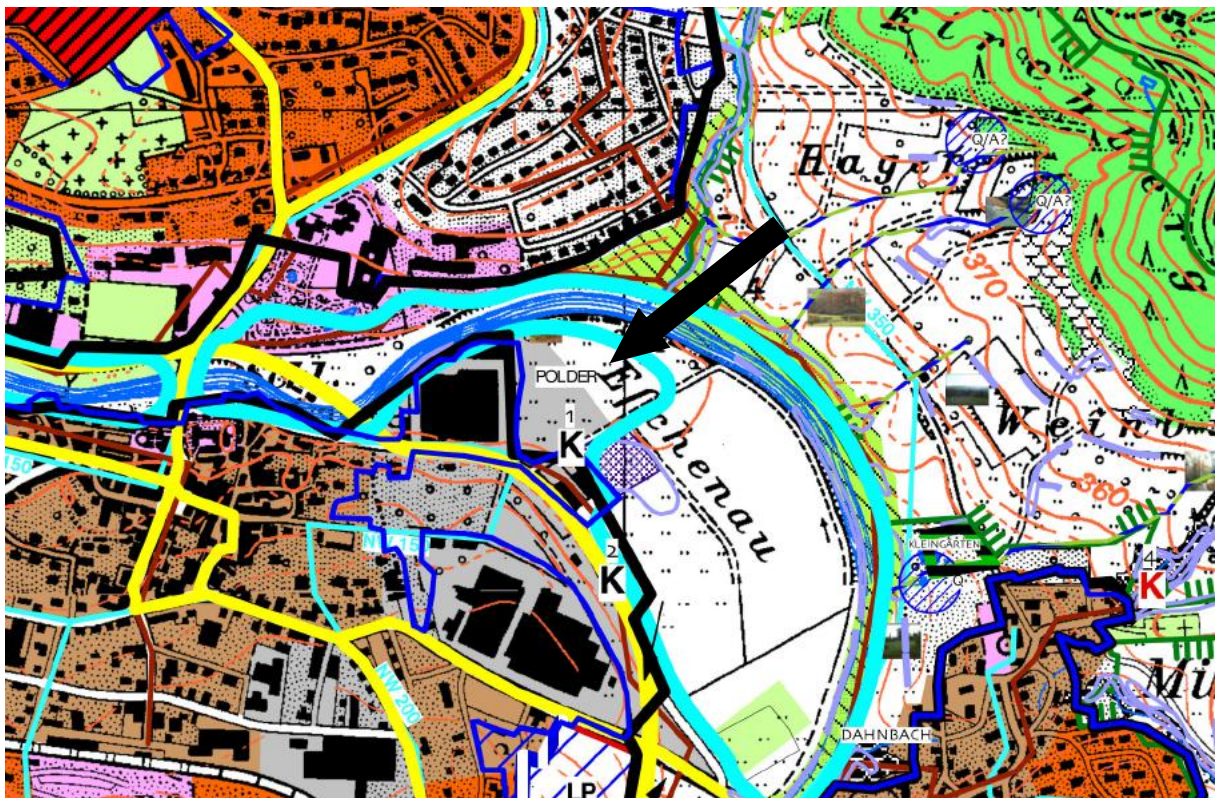


Bild 6: Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Gaildorf, 1:5.000

B.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebieten	<ul style="list-style-type: none"> innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine kartierte Mähwiese (LRT 6510)
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Geschützte Biotope	<ul style="list-style-type: none"> innerhalb des Plangebiets befindet sich das Biotop „Mähwiese III im Gewann Eschenau östl. Gaidorf“ Nr. 369241270160
Geschützte Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Im Zuge einer Erweiterung des Gewerbegebiets Eschenau wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt und die Ergebnisse liegen der Stadt vor. Südöstlich zum Plangebiet in den Acker- und Wiesenflächen der „Eschenau“ entlang des Kochers befinden sich Habitate des streng geschützten Kiebitz.
Wasserschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> randlich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Kocher GIO SHA“ (Nr. 640127000002);
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> eine Geräuschkontingentierung ist ggf. Bestandteil eines verbindlichen Bebauungsplanverfahrens
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> Fläche nicht in der digitalen Flurbilanz enthalten
Wald, Waldabstandflächen	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Alllasten	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit

Tabelle 22: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche B, Gaidorf)

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"> Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> Vorbelastung durch angrenzende Bebauung
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Wiesenfläche mit großteils kartierter Flachland-Mähwiese im Südosten zum Plangebiet, in den Acker- und Wiesenflächen der „Eschenau“ entlang des Kochers, ist gem. saP das Vorkommen des Kiebitz nachgewiesen. 	<ul style="list-style-type: none"> Abwertung durch Bebauung und Versiegelung der Wiesenfläche mögliche Ausgestaltung der Bebauung ist Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens um etwaige Verbotstatsbestände nach § 44 BNatschG zu vermeiden
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Gipskeuper Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt gering Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe hoch 	<ul style="list-style-type: none"> Funktionsverluste durch Versiegelung Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Wiesenfläche zwischen Gewerbegebiet und Rand von Überflutungsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> städtebaulich ist die Erweiterung des bestehenden Betriebs sinnvoll

Wasser	<ul style="list-style-type: none"> hydrologische Einheit: Gipskeuper, Grundwasserleiter mit geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> geringe Bedeutung für Grundwasserangebot und -neubildung
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> klimatisch regulierende Wirkung der Wiesenflächen 	<ul style="list-style-type: none"> versiegelte Fläche erzeugt stärkere Erwärmung; Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet geht verloren
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Erscheinungsbild als Übergangsbereich zwischen Flussaue und Gewerbegebiet 	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen

Tabelle 23: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche B, Gaildorf)

B.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes 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 daher Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

B.4.3 Vorschläge für Maßnahmen

- Immergrüne Anpflanzungen, wie z. B. Thuja, Kirschlorbeer sollen ausgeschlossen werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Maßnahmen zur Eingrünung

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

Da es sich um eine Erweiterung der vorhandenen Firma in direkter Anbindung an das bestehende Firmengelände, auf dem gleichen Grundstück handelt, ist die Lage zur Erweiterung alternativlos.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist der gewählte Standort als verträglicher im Vergleich zu Wald- oder Wiesenflächen an einem neuen Standort zu beurteilen.

B.6 Fachgutachten

Das Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich der Geräuschemissionen oder eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) wird im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft.

Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren wurde eine saP erstellt, dessen Ergebnisse liegen der Stadt vor. Südlich des Plangebiets wurden im Zuge des Gutachtens relevante Habitate des Kiebitz in den umliegenden Acker- und Wiesenflächen entlang des Kochers nachgewiesen. Um eine Verstärkung von störenden Kulissenwirkungen durch neue Gebäude im Umfeld auf das Kiebitz-Vorkommen zu vermeiden, welche Verbotstatsbestände nach § 44 BNatschG darstellen, ist die Ausgestaltung einer Bebauung innerhalb des Plangebiets Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

B.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

GEMEINDE OBERROT

4. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes

Die Neuausweisung „Sturzbergstraße - Erweiterung II“ in Scheuerhalden wird notwendig, um einem hier ansässigen Unternehmen, welches sich im Laufe der Jahre zu einem bedeutenden Fertighaushersteller entwickelt hat, die betrieblich bedingten Erweiterungsflächen für den Bau eines Wohnhauses für den Betriebsnachfolger sowie betrieblicher Büroräumlichkeiten zu ermöglichen. Als geeignete Fläche wird die direkt im Norden an das Betriebsgelände angrenzende Fläche bewertet. Hier befinden sich auch bereits die vorhandenen Wohnhäuser der Betriebseigentümer.

Die neu aufgenommenen Sonderbaufläche nördlich von Kornberg ist für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage vorgesehen. Des Weiteren soll in Hohenhardtweiler auf einer Sonderbaufläche eine Musterhaussiedlung für das gleiche traditionsreiche Unternehmen aus Oberrot entstehen. Dazu soll eine bereits ausgewiesene Mischbaufläche, die aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit zugunsten der neu auszuweisenden Sonderbaufläche „Lange Äcker, Erweiterung I“ herausgenommen werden.

Für die wohnbauliche Entwicklung sind indes noch ausreichend Flächen verfügbar, so dass keine neue Wohnbaufläche geplant ist.

4.1 Bauflächenbedarfsnachweis

4.1.1 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
C	„Lange Äcker, Erweiterung I“ in Hohenhardtweiler	Sonderbaufläche für Musterhaussiedlung	-	-	SO (1,7)
D	„Sturzbergstraße - Erweiterung II“ in Scheuerhalden	gemischte Baufläche	-	0,2	-
E	„Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Kornberg“ in Kornberg	Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaikanlage	-	-	SO (7,2)

Tabelle 24: Neuaufnahmen (Oberrot)

4.1.2 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	Fläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Gewerbe-/Mischgebiet Sturzbergstraße - Erweiterung III“ in Scheuerhalden	Misch- und Gewerbegebiet in Kraft getreten am 13.01.2022 ca. 1,0 ha, überbaut bzw. opioniert	-	-	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Seehölzle“ in Seehölzle	in Kraft getreten am 28.06.2012 ca. 0,3 ha Ergänzungsfläche, 33 % überbaut	-	0,2	-
-	Ergänzungssatzung „Hohenhardtweiler-West“ in Hohenhardtweiler	in Kraft getreten am 18.12.2014 ca. 0,2 ha Ergänzungsfläche, überbaut	-	-	-
-	Ergänzungssatzung „Am Greut“ in Oberrot	in Kraft getreten am 23.07.2015 ca. 0,2 ha Ergänzungsfläche, 50 % bebaut	-	0,1	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wolfenbrück-Trieb“ in Wolfenbrück	in Kraft getreten am 25.08.2016 ca. 0,8 ha Ergänzungsfläche, 30 % überbaut	-	0,6	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Neuhausen“ in Neuhausen	in Kraft getreten am 22.12.2016 ca. 0,1 ha Ergänzungsfläche, überbaut	-	-	-
-	Außenbereichssatzung „Scheuerhalden-Süd“ in Scheuerhalden	in Kraft getreten am 16.02.2017 überbaut	-	-	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Marbächle“ in Marbächle	in Kraft getreten am 21.06.2018 ca. 0,1 ha Ergänzungsfläche, überbaut	-	-	-
-	Ergänzungssatzung „Kaffeeberg II“ in Oberrot	in Kraft getreten am 25.05.2022 ca. 0,03 ha, überbaut	-	-	-
-	Ergänzungssatzung „Westlicher Ortsrand Ebersberg“ in Ebersberg	in Kraft getreten am 05.10.2023 ca. 0,2 ha, 0 % überbaut	-	0,2	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wolfenbrück II, 1. Änd.“ in Wolfenbrück	in Kraft getreten am 22.02.2024 ca. 0,3 ha Ergänzungsfläche, überbaut	-	-	-
-	Ergänzungssatzung „Stiershof“ in Stiershof	in Kraft getreten am 14.11.2024 ca. 0,04 ha, 0% überbaut	0,04	-	-

Tabelle 25: Nachrichtliche Übernahmen (Oberrot)

4.1.3 Berichtigungen

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Herbstwiesen, 4. Änderung“ in Oberrot	Gewerbegebiet § 13a, in Kraft getreten am 21.08.2018 ca. 0,7 ha, überbaut-	-	-	-
-	BP „Fichtäcker - Erweiterung II“ in Oberrot	Allgemeines Wohngebiet §§ 13a und 13b, in Kraft getreten am 20.12.2018 ca. 2,3 ha, 0 freie Plätze, überbaut bzw. verkauft	-	-	-
-	VBP „Rottaler“ in Oberrot	Sondergebiet Seniorenheim § 13a, in Kraft getreten am 20.02.2020 ca. 0,7 ha, überbaut	-	-	-
-	BP „Strietwiesen, 3. Änderung“ in Oberrot	Industrie- und Gewerbegebiet § 13a, in Kraft getreten am 11.03.2021 ca. 5,8 ha, überbaut bzw. optioniert	-	-	-
-	BP „Hirtenäcker, 1. Änd.“ in Hausen	Allgemeines Wohngebiet § 13a, in Kraft getreten am 25.11.2021 ca. 0,1 ha, überbaut	-	-	-
-	BP „Vorderer Stiersbach, 1. Änd.“ in Oberrot	Gewerbegebiet § 13a, in Kraft getreten am 10.11.2022 ca. 2,0 ha, 35% überbaut	-	-	1,3
-	BP „Fichtäcker, Erweiterung III“ in Oberrot	Allgemeines Wohngebiet § 13b, in Kraft getreten am 08.09.2022 ca. 1,0 ha, 0% überbaut Fläche wird derzeit vermarktet	1,0	-	-
-	BP „Fichtäcker - Erweiterung II, 1. Änderung“ in Oberrot	Allgemeines Wohngebiet § 13a, in Kraft getreten am 01.06.2023 ca. 0,2 ha, überbaut bzw. verkauft	-	-	-

Tabelle 26: Berichtigungen (Oberrot)

4.1.4 Herausnahmen

Folgende im Flächennutzungsplan bereits genehmigte Fläche wird im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen:

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
-	„Lange Äcker II“ in Hohenhardtsweiler	ca. 0,9 ha	Mischbaufläche, die aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit zugunsten der neuen Sonderbaufläche „Lange Äcker, Erweiterung I“ (Musterhaussiedlung) herausgenommen wird.

Tabelle 27: Herausnahmen (Oberrot)

4.1.5 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
-	„Neumühle“ in Oberrot	Wohnbaufläche	1,6	-	-
-	„Am Greut“ in Oberrot	Wohnbaufläche	1,2	-	-
-	„Frohnrot“ in Oberrot	Wohnbaufläche	2,0	-	-
-	„Klingwiesen- Fichtäcker“ in Oberrot	Wohnbaufläche	2,7	-	-
-	„Hirtenäcker II“ in Hausen	Wohnbaufläche	0,7	-	-
-	„Rohrfeld II“ in Hausen	Wohnbaufläche	2,7	-	-
-	„Langäcker“ in Wolfenbrück	Wohnbaufläche	2,6	-	-
-	„Sturzbergstraße II“ in Scheuerhalden	gewerbliche Baufläche	-	-	0,7
-	„Strietwiesen (X+XI)“ in Oberrot	gewerbliche Baufläche	-	-	5,8
-	„Sonderbaufläche FKK“ in Marhördt	Sonderbaufläche für FKK	-	-	SO (1,3)
	„Sonderbaufläche Golf“ in Frankenberg	Sonderbaufläche zur Erweiterung des Golfplatzes westlich ca. 10,0 ha östlich ca. 15,7 ha	-	-	SO (25,7)

Tabelle 28: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Oberrot)

4.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich

In der vergangenen Dekade sind neben den oben aufgelisteten Flächen auch diverse innerörtliche Nachverdichtungsvorhaben priorisiert vorangetrieben worden, um die Innenentwicklung zu stärken. Hier lassen sich die folgenden baulichen Entwicklungen für den Hauptort anführen:

- Hirsch-Areal (zwei MFH),
- Friedhofstraße (zwei MFH, ein EFH),
- Rottalstr. (ein EFH),
- Ebersberger Str. (ein EFH),
- Kaffeebergstr. (ein EFH),
- Mühlacker (ein EFH)

Ebenso wurde in den vergangenen Dekade verschiedene Projekt der Innenentwicklung in den Ortsteilen umgesetzt. Nennenswert sind v. a. folgende Ortsteile:

- Wolfenbrück (acht EFH),
- Glasenhofen (drei EFH),
- Frankenberg (ein ZFH, zwei Wohnhäuser anstelle ehem. Wirtschaftsgebäude),
- Hohenhardtweiler (vier EFH),
- Neuhausen (drei EFH),

4.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2033

	W	M	G
Flächenausweisung in Oberrot gesamt in ha	14,5 (15,2)	1,3 (0,0)	7,8 (8,5)
Ermittelter Bedarf gemäß Ziffer 2.1.2 bzw. Ziffer 2.1.3 der Begründung	6,5	-	5,0

Tabelle 29: Abgleich Flächenbedarf (Oberrot)

Bewertung

Die neue gemischte Baufläche „Sturzbergstraße - Erweiterung II“ in Scheuerhalden ist aus betrieblichen Gründen der vorhandenen Fertighausfirma notwendig.

Die Sonderbaufläche „Lange Äcker, Erweiterung I“ dient einem lokalen Betrieb als Ausstellungsgelände mit Musterhäusern. Nach der betrieblichen Verwendung können die Musterhäuser vor einem unwirtschaftlichen Abriss zu einem späteren Zeitpunkt als tatsächliche Wohngebäude fungieren.

Der Wohnflächenbedarf übersteigt zwar deutlich den ermittelten Bedarf. In dem Verfahren werden jedoch keine Wohnbauflächen neu aufgenommen.

4.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten

Die Gemeinde ist stetig bemüht nicht umgesetzte innerörtliche Flächen zu ermitteln und entsprechenden Nutzungen zuzuführen. Falls erforderlich werden hierzu bestehende Bebauungspläne geändert und den heutigen Bedürfnissen angepasst oder neue Satzungen aufgestellt. Allerdings ist die Einflussnahme der Kommune in Hinblick auf eine Umsetzung der privaten innerörtlichen Potenzialflächen und Verdichtungsmöglichkeiten zusehends limitiert.

4.4 Standortalternativen

Für die Erweiterung II der Sturzbergstraße gibt es zur Erweiterung am bestehenden Betriebsstandort keine Alternative.

Im südlichen Anschluss an die Fläche „Lange Äcker, Erweiterung I“ ist bereits ein Musterhauszentrum vorhanden. Um dem Kunden auch zukünftig die aktuellen, dem neuesten Stand der Technik entsprechende Musterhäuser präsentieren zu können, wird eine Erweiterung in Form des vorliegenden Bebauungsplanes notwendig. Dieser sichert die Konkurrenzfähigkeit und damit die Zukunft des Fertighaus Herstellers. Um den Kunden bedarfsorientiert beraten und ihm das komplette Spektrum möglicher Häuser aufzeigen zu können, muss die Erweiterung im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Musterhauszentrums liegen. Ein anderer Standort wäre wirtschaftlich nicht tragbar. Eine Alternative zum jetzigen Standort bietet sich demnach nicht.

4.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für die konkrete Baufläche ermittelt und bilanziert.

5. Planerische Vorgaben

5.1 Regionalplanung

Regionalplan

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

5.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan „Limpurger Land“ aus dem Jahre 2005, der von der Arbeitsgruppe Umwelt - Geiger und Wahl“ erstellt wurde, vor. Die Aussagen des Planes werden in der Abhandlung der Flächen dargelegt.

C „Lange Äcker, Erweiterung I“ in Oberrot

C.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Seit 2001 entwickelte sich im nördlichen Siedlungsgebiet von Oberrot-Hohenhardtsweiler eine kleine Musterhaussiedlung, welche durch die ebenfalls in Oberrot- Scheuerhalden, ansässige Fertighausfirma betrieben wird. Derzeit verfügt die Firma nur noch über einen möglichen Bauplatz, um neue Musterhäuser errichten zu können. Dieser Bauplatz wird derzeit als privater, firmeneigener Parkplatz für die Besucher der bestehenden Musterhäuser genutzt. Bei einer Bebauung würden diese entfallen. Damit auch zukünftig die jeweiligen technischen und baulichen Neuerungen, städtebauliche Entwicklungen und den Kundenwünschen entsprechende Planungen präsentiert werden können, wurde bei der Gemeinde die Erweiterung des Musterhauszentrums in Hohenhardtsweiler von der Firma eingereicht. Die Ausweisung einer entsprechenden Fläche ist für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Firma unablässig.

Die Planung dient der Firma den Bestand an Musterhäusern entsprechend zu erweitern und an einem Ort konzentriert ansässig zu sein. Diese Erweiterung ist notwendig, um regelmäßige Erneuerungen ihrer Kundschaft darstellen bzw. vorführen zu können. Somit behält die Fertighausfirma ihre Wettbewerbsfähigkeit auch zukünftig. Es handelt sich daher um die Bereitstellung einer besonderen Baufläche für einen ortsansässigen Betrieb. Irgendwann fallen veraltete Gebäude aus ihrer Funktion als Musterhaus heraus. Die Oberroter Musterhäuser werden als gänzlich stationäre Immobilien mitsamt Kellern und Außenanlagen errichtet. Anders als z. B. das Musterhauszentrum in Fellbach können die Musterobjekte nicht verkauft und flexibel woanders wiederaufgebaut werden. Damit die Gebäude nicht leer stehen, nachdem sie ihre Aktualität als Musterhaus verloren haben, sollen diese als private Wohngebäude weiter genutzt werden können. Deshalb soll das neu ausgewiesene Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Musterhäuser und Anschlusswohnen“ die parallel in Aufstellung verbindliche Bauleitplanung ermöglichen.

C.2 Planerische Vorgaben

C.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

In der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist die Sondergebietsfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Weiter liegt der Geltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung.

Beurteilung

Trotz der Einstufung als regionalplanerisches Ziel ist eine Abwägung möglich. Die Planung dient der Bereitstellung von Bauflächen für die Erweiterung der Musterhaussiedlung. Da bestehende Strukturen vorhanden sind, ist die Wahl eines anderen Standortes als unwirtschaftlich und nicht zweckgemäß einzustufen. Das Vorbehaltsgebiet für Erholung wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Eine gute Eingrünung des neuen Ortsrandes ist beabsichtigt.

C.2.2 Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan der ARBEITSGRUPPE UMWELT aus dem Jahr 2005 vor. Das Sondergebiet grenzt im Süden an die Kategorie „Überbaute Bereiche/Realnutzung“ an. Die nördlich liegenden Flächen sind im IST-Zustand der Arten und Biotope mit „von untergeordneter Bedeutung“ bewertet. Im Soll-Zustand wurden sie als „von Bedeutung“ klassifiziert. Unter dem Aspekt des Landschaftsbildes ist ein Teil des Geltungsbereiches der Räumlichkeit „schwächere Talmulden“ zugeordnet. In der Karte Landwirtschaft sind Teilbereiche des

Planungsgebiets mit „Geringer Pflege- und Erhaltungsaufwand“ verzeichnet. Weitere planungsrelevante Aussagen lassen sich dem Landschaftsplan nicht entnehmen.

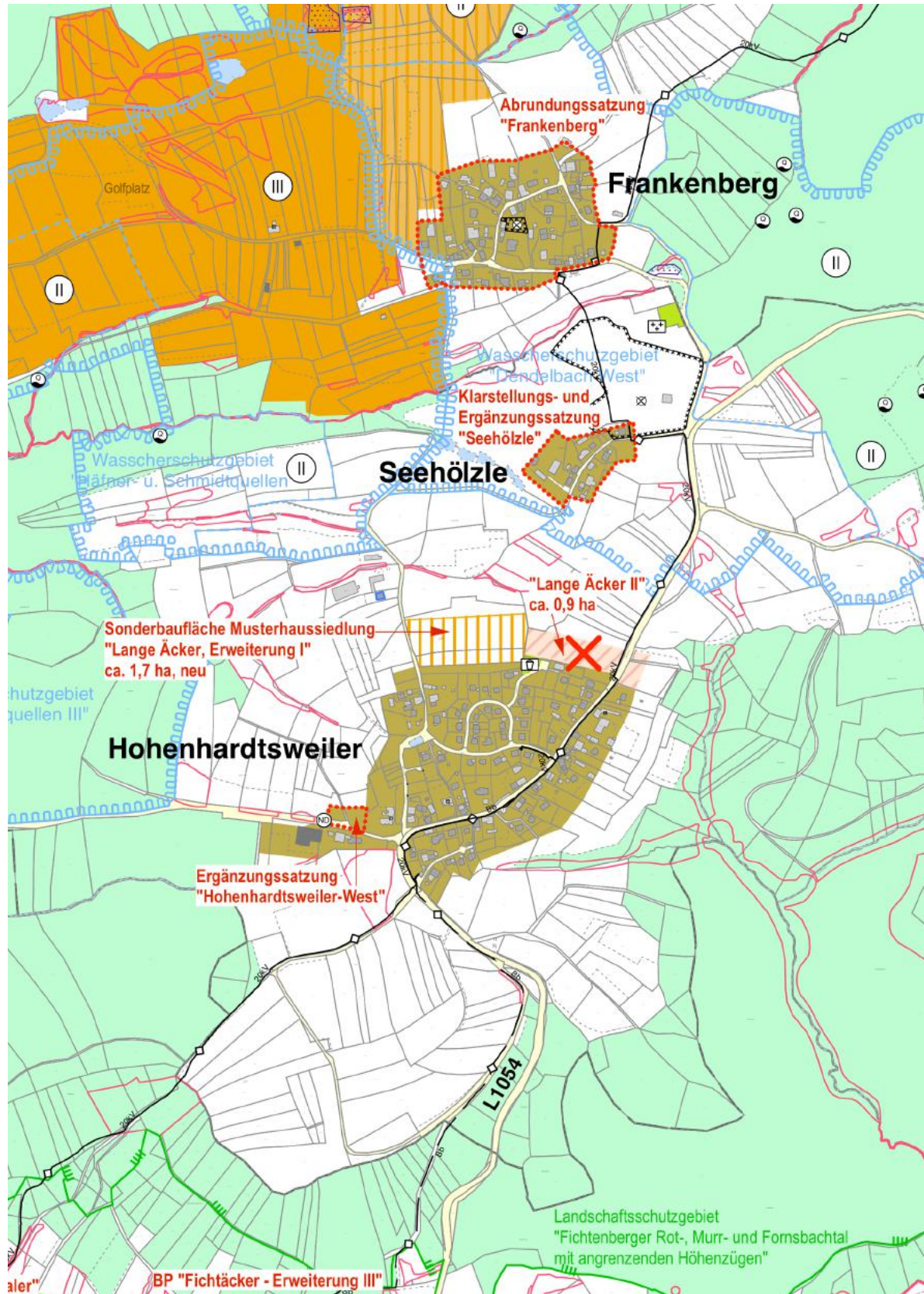


Bild 7: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Oberrot, 1:10.000

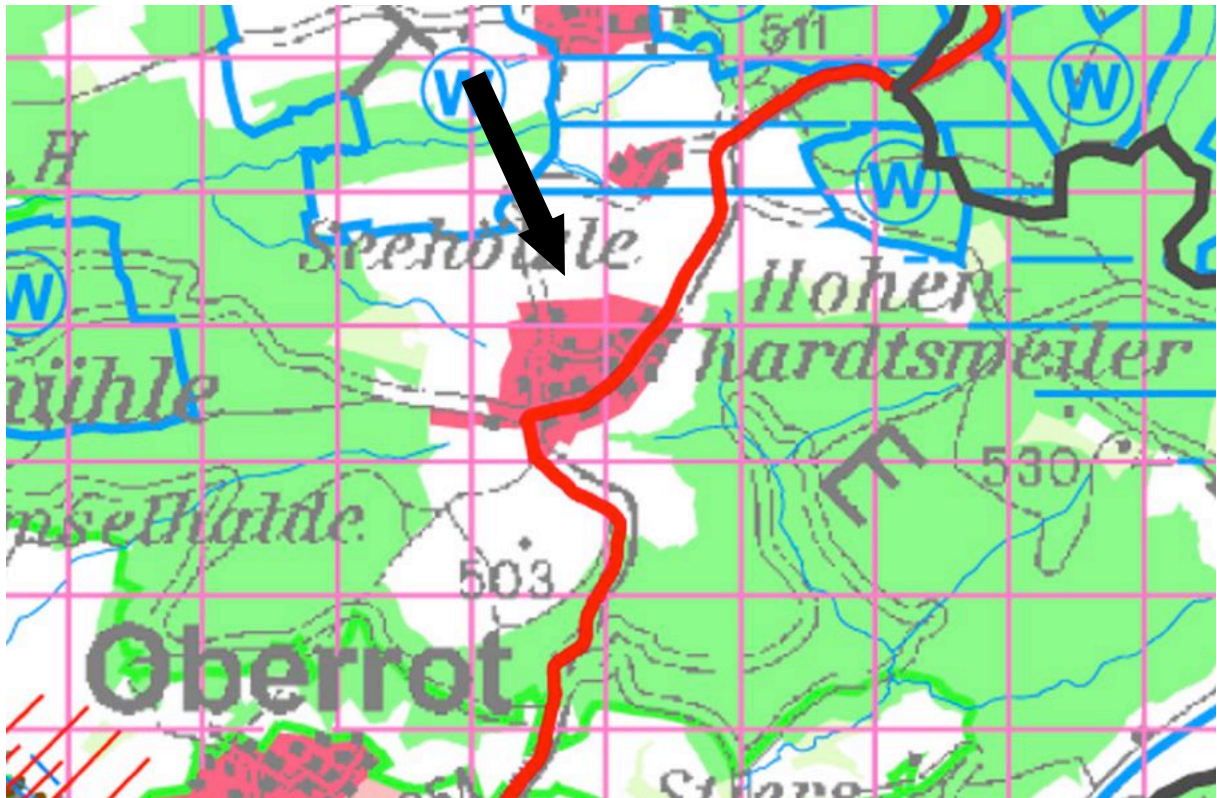


Bild 8: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Oberrot, 1:20.000

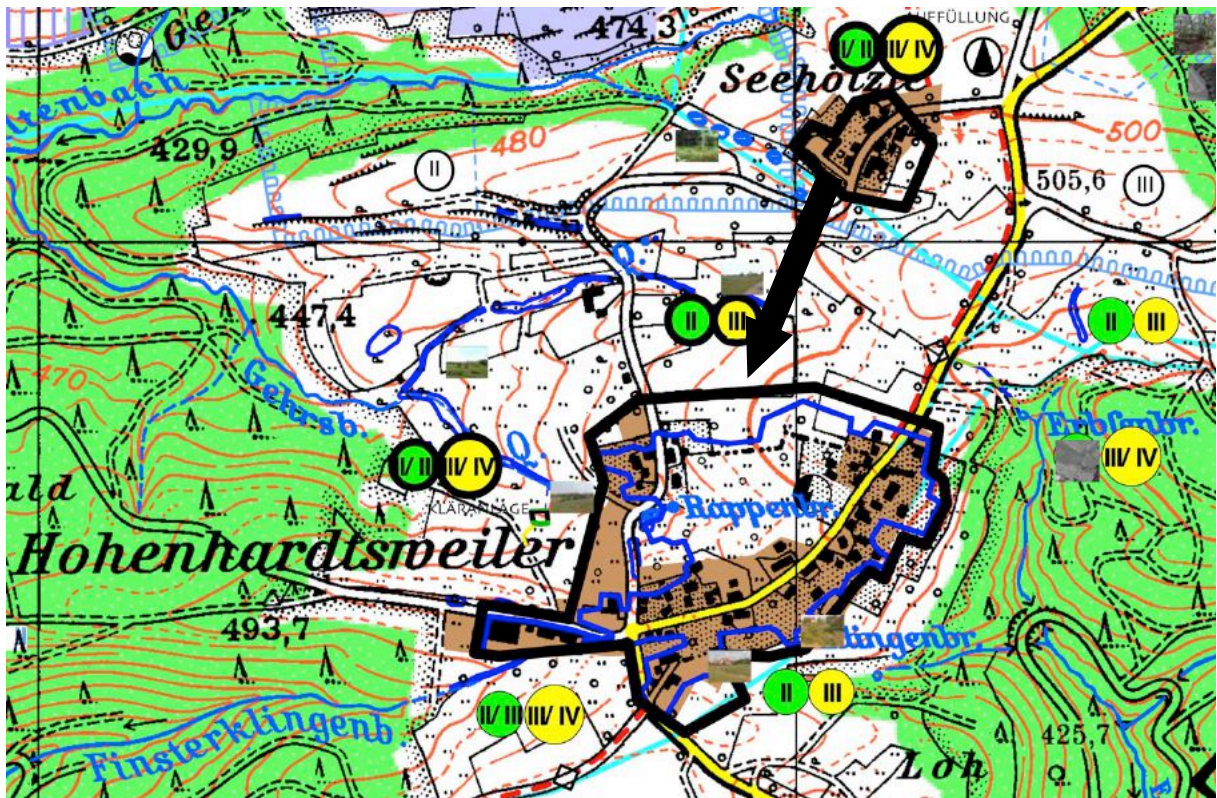


Bild 9: Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Oberrot, 1:10.000

C.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebieten	• „Magere Flachland-Mähwiese“ (LRT 6510) mit 1,9 ha, die vom Vorhaben überplant wird
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	• keine Betroffenheit
Geschützte Biotope	• keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	• 8 Brutvogelarten, 1 Falterart
Wasserschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	• keine Betroffenheit
Denkmalschutz	• keine Betroffenheit
Immissionsschutz	• keine Betroffenheit
Wald, Waldabstandflächen	• keine Betroffenheit
Altlasten	• keine Betroffenheit

Tabelle 30: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche C, Oberrot)

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"> • Fläche steht potentiell als Erholungsraum zur Verfügung, Potential ist jedoch unerschlossen • Spielplatz im abgrenzenden Wohngebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • bestehender Spielplatz wird ersatzweise im Sondergebiet neu errichtet • Beeinträchtigungen treten allenfalls während der Bauphase(n) auf
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegender Teil der Wiese gehört zum Biotop Magerwiese, der andere Teil zum Biotop Zierrasen, Teilbereich Biotop Garten sowie vereinzelt stehende Bäume 	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen verloren • vorhandene Bäume können erhalten oder ergänzt werden
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Untergrund aus Oberkeuper und Mergel • Oberboden aus Braunerden und Pseudogleye aus Fließerden 	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionsverluste durch Versiegelung • geringe Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Bedeutung für Grundwasserdarbot und -neubildung 	<ul style="list-style-type: none"> • Verminderung der Grundwasserbildung durch versiegelte Flächen
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt 	<ul style="list-style-type: none"> • keine spürbare Veränderung des Kaltluftabflusses nach Oberrot • in eine Kalt-/ Frischluftleitbahn wird nicht eingegriffen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • hohe Bedeutung für das Landschaftsbild 	<ul style="list-style-type: none"> • geplante Grünflächen können das Areal in die Landschaft für adäquaten Übergang zum Offenland eingliedern
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen

Tabelle 31: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche C, Oberrot)

C.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

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

C.4.3 Vorschläge für Maßnahmen

- Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja) sind auszuschließen.
- Die Gehölze im Norden des Geltungsbereiches sollen erhalten bleiben.

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben jedoch unvermeidbare Beeinträchtigungen. Zu ihrer Kompensation sind nachstehende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Bäume im Norden sollen als Eingrünung und Ausgleich zu einer Baumreihe erweitert werden.
- Extensivierung von mehreren Wiesen zu Magerwiesen.
- Herstellung eines Umgehungsgerinnes an der Mühle in Hausen an der Rot (monetärer Ausgleich). Das Umgehungsgerinne wurde bereits gebaut.

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

Südlich des vorliegenden Geltungsbereiches ist bereits ein Musterhauszentrum der ortsansässigen Firma vorhanden. Um dem Kunden auch aktuelle, dem neuesten Stand der Technik entsprechende Musterhäuser präsentieren zu können, wird eine Erweiterung in Form des vorliegenden Bebauungsplanes notwendig. Dieser sichert die Konkurrenzfähigkeit und damit die Zukunft der Fertighausfirma. Um den Kunden bedarfsorientiert beraten und ihm das komplette Angebotsspektrum möglicher Häuser aufzeigen zu können, muss die Erweiterung im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Musterhauszentrums liegen. Ein anderer Standort wäre wirtschaftlich nicht tragbar. Eine Alternative zum jetzigen Standort bietet sich demnach nicht.

C.6 Fachgutachten

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Arten, insbesondere Brutvögel, Fledermäuse und Tagfalter, nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro GEKOPLAN mit der speziellen artenschutz-

rechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des im Oktober 2015 abgeschlossenen Gutachtens werden in verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) näher ausgeführt.

C.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

D „Sturzbergstraße - Erweiterung II“ in Oberrot

D.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Die Neuausweisung „Sturzbergstraße - Erweiterung II“ in Scheuerhalden wird notwendig, um einem hier ansässigen Unternehmen, welches sich im Laufe der Jahre zu einem bedeutenden Fertighaushersteller entwickelt hat, die dringend betriebliche Erweiterungsflächen für eine gewerbliche Nutzung sowie Flächen für den Bau eines Wohnhauses für den Betriebsnachfolger benötigt. Als geeignete Fläche wird die direkt im Norden an das Betriebsgelände angrenzende Fläche bewertet. Hier befinden sich auch bereits die vorhandenen Wohnhäuser der Betriebseigentümer.

D.2 Planerische Vorgaben

D.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

Die Fläche ist in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ befindet sich randlich innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für Erholung“. 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

Der bestehende Betrieb ist bislang stetig gewachsen und benötigt eine geringfügige Fläche zur Erweiterung. Von der geplanten Fläche ist keine stärkere Beeinträchtigung der Erholungsfunktionen auszugehen.

Um eine landschaftliche Einbindung des Firmengeländes zu verbessern, sollte auf eine gute Eingrünung im Norden und Osten der Erweiterungsfläche Wert gelegt werden.

D.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Limpurger Land“, der auch die Gemeinde Oberrot umfasst, wurde von der „Arbeitsgruppe Umwelt - Geiger und Wahl“ erstellt und stammt aus dem Jahr 2005.

Der Bereich wird allgemein als „empfindlich“ für das Landschaftsbild sowie als „kulturlandschaftlich“ für die ökologische Wertigkeit beschrieben. Der Pflege- und Erhaltungsaufwand im Kartenblatt Landwirtschaft wird als mittel angegeben. Der Geltungsbereich grenzt zudem an die „Planungseinheit“ der bestehenden Siedlung. Weitere Aussagen lassen sich dem Landschaftsplan nicht entnehmen.

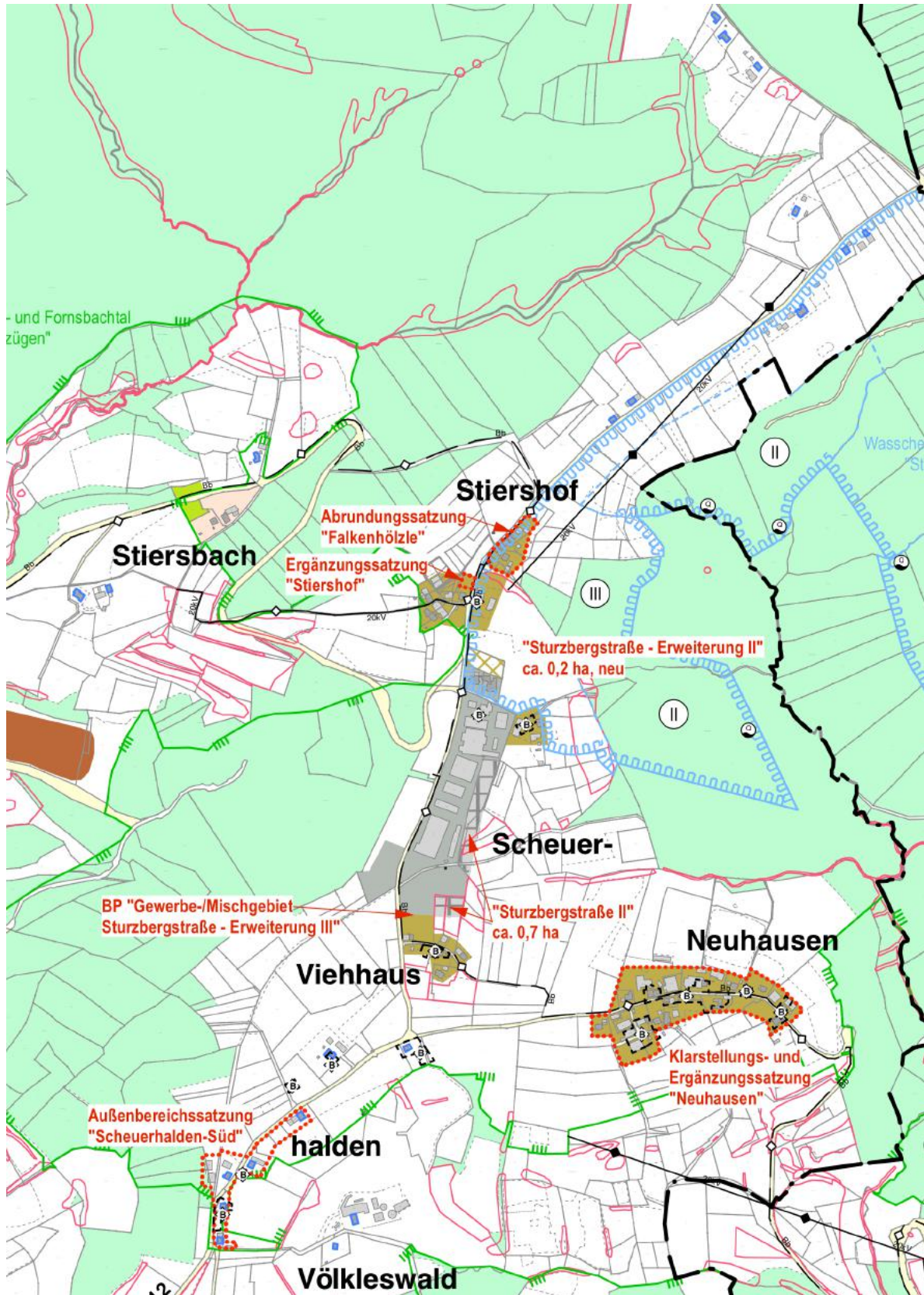


Bild 10: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Oberrot, 1:10.000

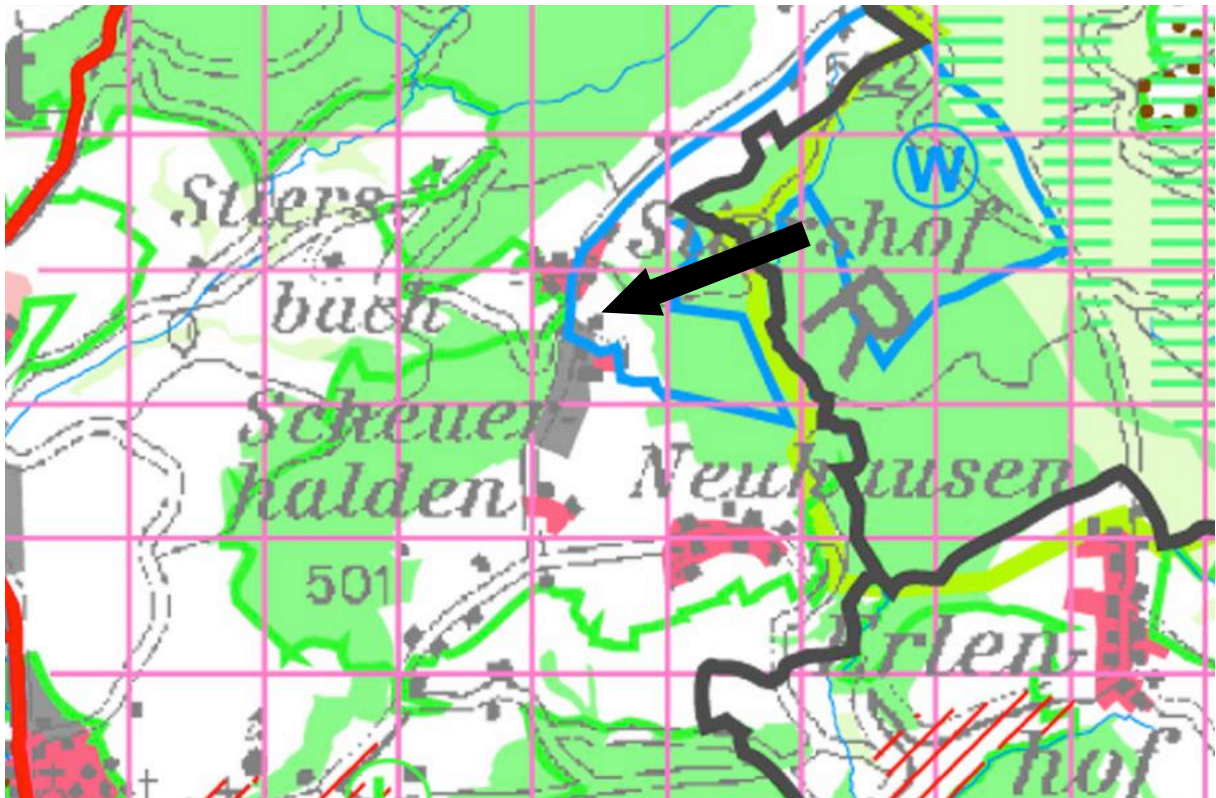


Bild 11: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Oberrot, 1:20.000

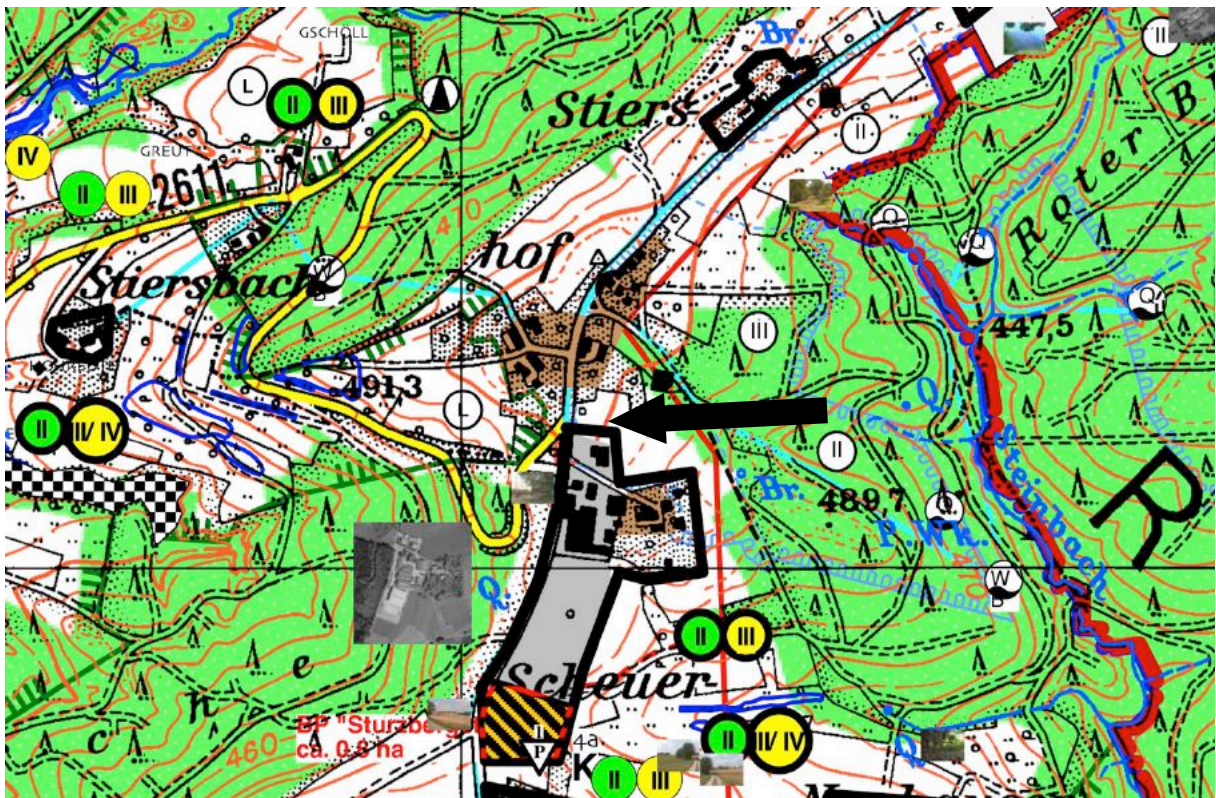


Bild 12: Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Oberrot, 1:10.000

D.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebieten	• keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	• keine Betroffenheit
Geschützte Biotope	• keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	• Im Zuge eines aufzustellenden Bebauungsplanes ist ggf. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen.
Wasserschutzgebiete	• Wasserschutzgebiet Zone III (WSG Nr. 127_145)
Überschwemmungsgebiete	• keine Betroffenheit
Denkmalschutz	• keine Betroffenheit
Immissionsschutz	• keine Betroffenheit
Landwirtschaft	• Fläche nicht in der digitalen Flurbilanz enthalten
Wald, Waldabstandflächen	• keine Betroffenheit
Altlasten	• keine Betroffenheit

Tabelle 32: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche D, Oberrot)

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"> • Betriebsgelände grenzt südlich an • Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen sind nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbelastung durch angrenzendes Gewerbegebiet • Eingrünung vermindert Beeinträchtigungen
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • vorwiegend Ackerflächen • Ruderalvegetation und zwei Bäume zur Sturzbergstraße 	<ul style="list-style-type: none"> • Durch Versiegelung und Bebauung der überwiegend als Acker genutzten Flächen gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Untergrund: Kieselsandstein; Bodentyp Kollovium über Fließerd (Braunerden) • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt mittel bis hoch • Bodenfruchtbarkeit mittel bis hoch • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe gering bis mittel 	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionsverluste durch Versiegelung • Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • randliche Ackerfläche zur Sturzbergstraße im Westen und GE im Süden • im Norden und Osten grenzt weitere Ackerfläche an 	<ul style="list-style-type: none"> • städtebaulich sinnvolle Planung, da direkte Betriebserweiterung • Randbereiche können geschützt werden
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • mittlere Bedeutung für Grundwasserangebot und -neubildung 	<ul style="list-style-type: none"> • Verminderung der Grundwasserbildung durch versiegelte Flächen

Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> kein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> Kaltluftentstehung in klimabelastenden Flächen vermindert oder stark reduziert
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild 	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Verschiebung der Bebauungsgrenze nach Norden
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen

Tabelle 33: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche D, Oberrot)

D.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Bei einem Brand erhöht sich durch das weitere Heranrücken der geplanten Gebäude der Fertighausfirma an die nördlich davon gelegene Bebauung des Weilers „Stiershof“ die Gefahr des Übergreifens von Flammen auf den jeweils anderen Siedlungsteil. Der als Pflanzbindung gesicherte Birnbaum inklusive darin potentiell vorkommender Arten können durch einen Brand innerhalb des Geltungsbereiches selbst gefährdet oder vernichtet werden. Da im Gebiet des Bebauungsplanes keine gefährlichen Stoffe gelagert werden, der nächste Bach ca. 500 Meter entfernt liegt und sich dazwischen Acker- sowie Waldflächen befinden wird die Gefahr, dass verunreinigtes Löschwasser über Bäche und Flüsse weitertransportiert wird, als unwahrscheinlich angesehen.

D.4.3 Vorschläge für Maßnahmen

- Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z.B. Thuja) sind auszuschließen.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Die in den Randbereichen vorkommenden Gehölze sollten so weit möglich erhalten werden (Pflanzbindung).

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

Aufgrund der betrieblichen Organisationsabläufe muss die benötigte Erweiterungsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum heutigen Betriebsgelände liegen. Weitere flächenmäßige Alternativen die dieses Kriterium erfüllen und unmittelbar an das Firmengelände angrenzen wurden im Zuge der vorausgegangenen Erweiterungen bereits umfassend geprüft und verworfen. Eine Erweiterung im nördlichen Bereich erscheint auch aufgrund der hier bereits vorhandenen Wohnhäuser von Betriebsangehörigen räumlich sinnvoll.

Alternative Erschließungsmöglichkeiten sind aufgrund der rechtlichen Vorgaben durch die angrenzende Kreisstraße außerhalb einer Ortsdurchfahrt (OD) und dem darauf begründeten Erschließungsverbot ausgeschlossen. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist die gewählte Alternative als sinnvoll zu erachten, da die Ackerfläche lediglich einen geringen naturschutz-

fachlichen Wert aufweist, der wertvolle Birnbaum dagegen erhalten werden kann und durch die angrenzende Bebauung kein neuer Siedlungsansatz entsteht.

D.6 Fachgutachten

Das Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich der Geräuschemissionen oder eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) wird im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft.

D.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

E „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Kornberg“ in Oberrot

E.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Mit der Energiewende ist der Stellenwert einer nachhaltigen und umweltschonenden Stromerzeugung durch regenerative Energien in den vergangenen Jahren immer weiter in den gesellschaftlichen Fokus gerückt. Zudem tragen erneuerbare Energien zu einer autarken, lokalen Energiegewinnung bei, welche heutzutage auch politisch umso dringlicher erscheint. Auch die Gemeinde Oberrot hat sich nach Planungen zur Windkraft mit dem Thema Solar- kraft auseinandergesetzt.

Der Gemeinde Oberrot liegt die Anfrage eines Investors für eine Freiflächenphotovoltaikanlage nördlich des Ortsteiles Kornberg vor. Der Gemeinderat hat sich grundsätzlich für diesen Standort ausgesprochen.

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Anlagen zur Wind- und Wasserenergiegewinnung im Außenbereich privilegiert zulässig, jedoch keine Freiflächenphotovoltaikanlagen. Somit ergibt sich die Notwendigkeit, mittels eines Bebauungsplanes die notwendige planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

Die geplante Fläche für die Freiflächenphotovoltaikanlage soll als Sonderbaufläche im Zuge dieses Verfahrens zum Flächennutzungsplan neu ausgewiesen werden. Für diese Fläche wurde eine separate frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 11.01. bis zum 11.02.2021 durchgeführt.

E.2 Planerische Vorgaben

E.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

In der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ befindet sich der Geltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung.

Beurteilung

Die Planung dient der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Der bestehende Feldweg wird an den westlichen Rand des Plangebietes verlegt, weshalb die umliegende Landschaft nach wie vor von Spaziergängern genutzt werden kann. Außerdem ist aufgrund der abgeschiedenen Lage kaum mit öffentlichem Verkehr oder Passanten zu rechnen. Zwar wird die Fläche durch die zukünftige Nutzung von intensiv genutzten Acker- und Wiesenflächen zu einem Dauergrünland umgewandelt. Abgesehen von der ökologischen Wertigkeit stellt dies objektiv aber keine Veränderung hinsichtlich des bestehenden, zusammenhängenden Freiraumnetzes dar. Zudem gibt es innerhalb und auch angrenzend an das Plangebiet keine geeignete Infrastruktur, welche dem Sinne eines Vorbehaltsgebietes für Erholung entspricht.

Eine relevante Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt somit nicht. Der Charakter des Weilers Kornberg und sein Bezug zum Landschaftsraum werden nicht verändert. Es ergeben sich durch den Bebauungsplan somit keine Einschränkungen für die Erholungsfunktion des Vorbehaltsgebietes.

E.2.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Limpurger Land“ hat die Arbeitsgruppe „Umwelt“, Sonja Wahl, Landschaftsarchitektin und Bernhard Geiger, Landschaftsarchitekt, 2005 einen Landschaftsplan erstellt.

Im Landschaftsplan wird der Großteil der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Karte zum Städtebau nicht weiter definiert. Ein Teil der Fläche wird als Ödland bzw. Unland dargestellt. Der Bereich um das Naturdenkmal ist als überbauter Bereich/Realnutzung eingezeichnet.

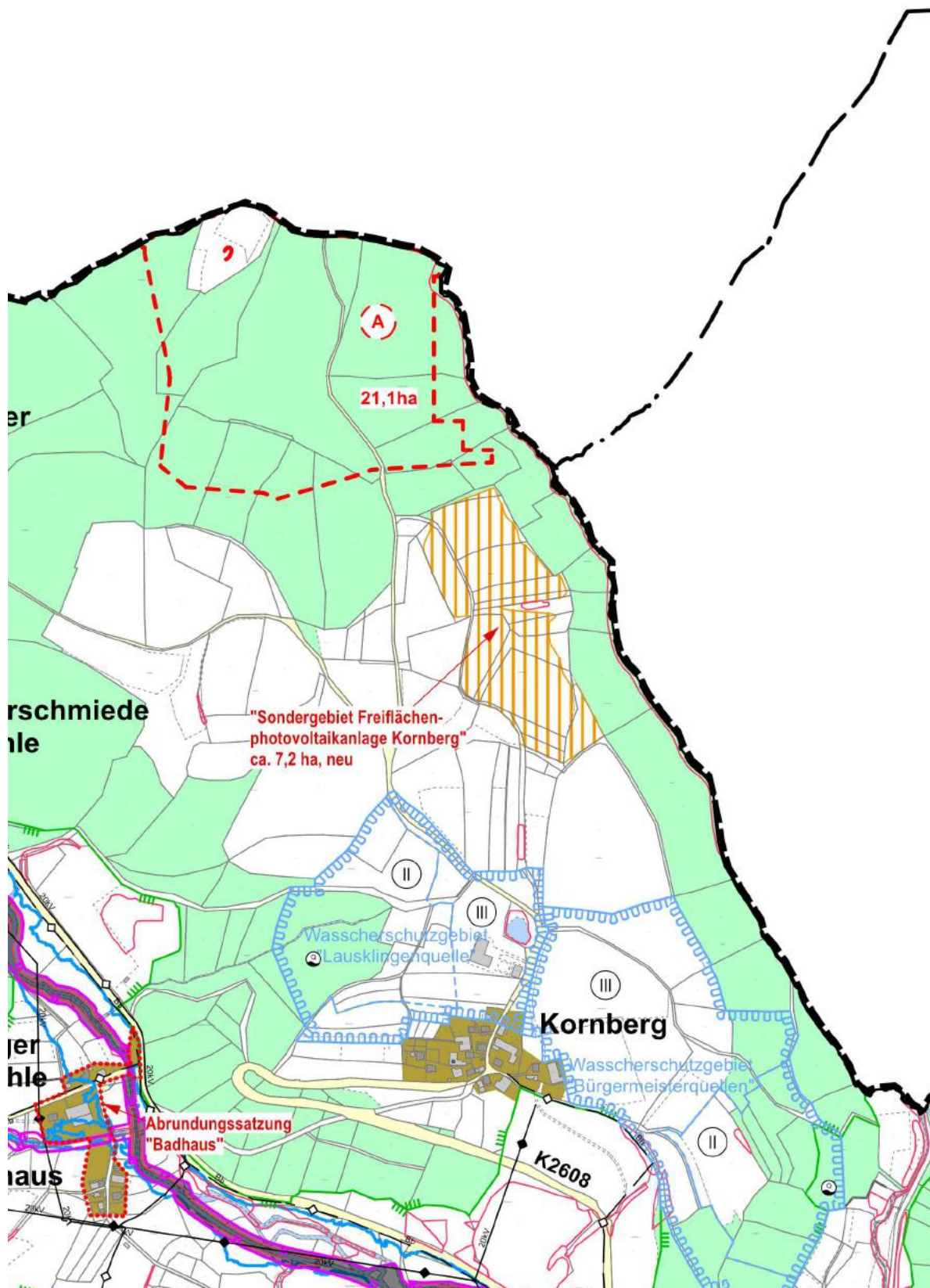


Bild 13: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Oberrot, 1:10.000

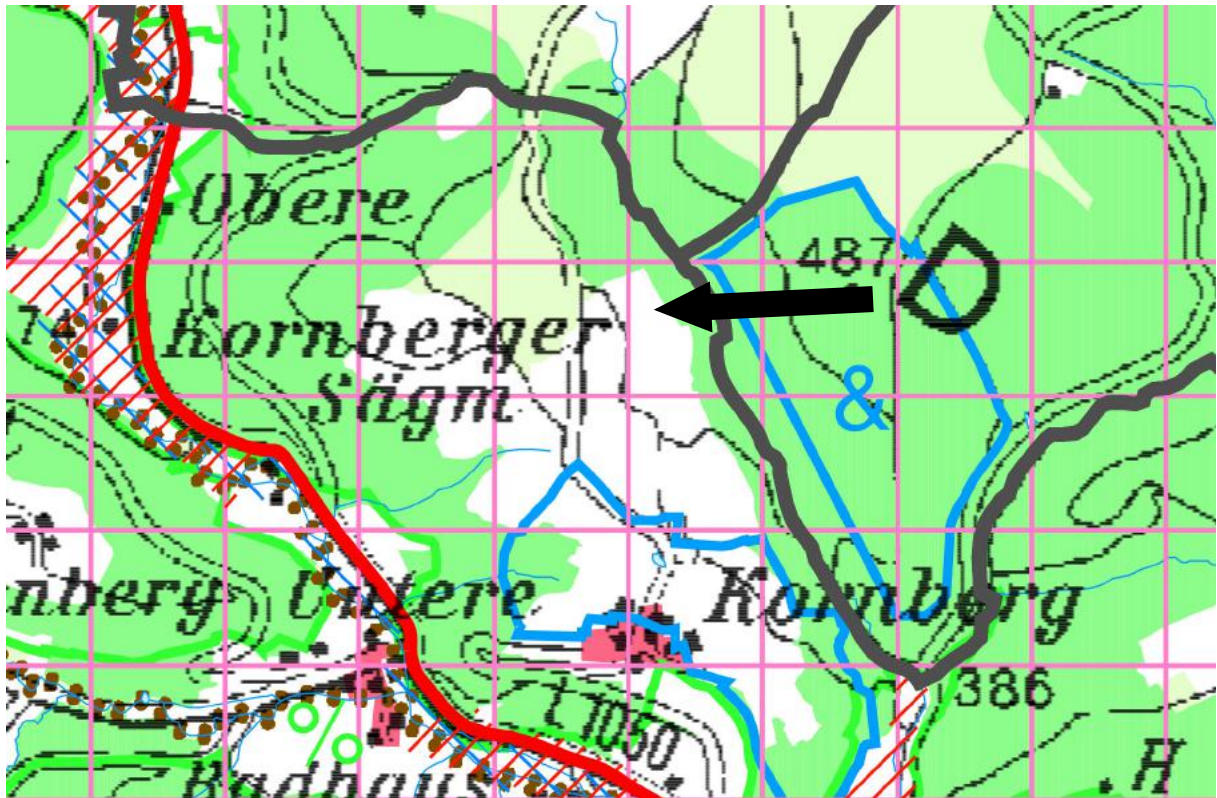


Bild 14: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Oberrot, 1:20.000

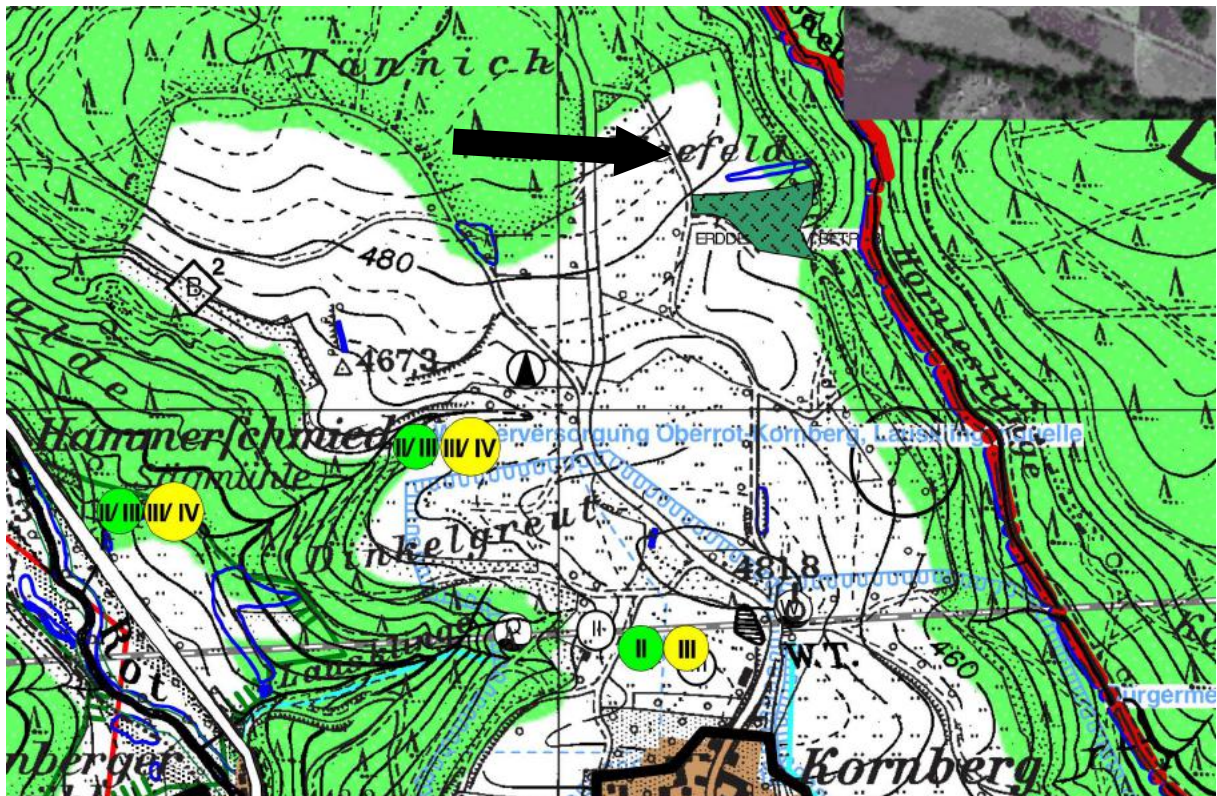


Bild 15: Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Oberrot, 1:10.000

E.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebieten	• keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	• Flächenhaftes Naturdenkmal „Halbtrockenrasen im Gewann Kleefeld“ (SGB.Nr. 81270620020) liegt angrenzend. Zum Schutz des Naturdenkmals werden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.
Geschützte Biotope	• Biotop „Magerrasen nördlich Kornberg“ (Nr. 169231270477) liegt direkt angrenzend. Zum Schutz werden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.
Geschützte Tiere und Pflanzen	• Im Zuge des parallelen Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Betroffen ist ein Feldlerchenpaar für das eine geeignete CEF-Maßnahme (Buntbrachestreifen) festgesetzt wird.
Wasserschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	• keine Betroffenheit
Denkmalschutz	• keine Betroffenheit
Immissionsschutz	• keine Betroffenheit
Landwirtschaft	• Wiesen- und Ackerflächen als Grenzflur (digitale Flurbilanz)
Wald, Waldabstandflächen	• Im Norden und Osten befinden sich angrenzende Waldgebiete; nach Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde wird im Bebauungsplanverfahren der Waldabstand auf 20,0 m reduziert.
Altlasten	• keine Betroffenheit

Tabelle 34: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche E, Oberrot)

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"> • Fläche mit Ackerflächen und Fettwiesen • Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen sind nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • mittlere Auswirkungen auf Schutzgut • optische Beeinträchtigungen ggf. durch Eingrünung vermindern
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Habitate aus Ackerflächen und Fettwiesen, westlich mehrere Obstbäume, im Norden und Osten grenzt Mischwald an • flächenhaftes Naturdenkmal angrenzend zur Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> • geringfügige Versiegelung oder Bebauung der überwiegend als Acker genutzten Flächen, somit gehen kaum Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. • Aufwertung von Ackerflächen in extensives Grünland
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Untergrund: Kieselsandstein; Bodentyp: Braun- und Parabraunerden; Bodenart: Lehmsand im Wechsel mit Lehm über Ton • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt mittel bis hoch • Bodenfruchtbarkeit mittel bis hoch • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe mittel bis hoch 	<ul style="list-style-type: none"> • geringfügige Versiegelung des Bodens, Beeinträchtigung daher unerheblich

Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche besteht aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Acker- und Wiesenflächen • nördlich und östlich Mischwald, westlich verläuft Feldweg mit Fettwiese und Obstbäumen 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen in Nutzung als Acker verloren • Randbereiche (Naturdenkmal, Biotop) können geschützt werden
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • mittlere Bedeutung für Grundwasserangebot und -neubildung 	<ul style="list-style-type: none"> • keine nennenswerte Bodenversiegelung • Regenwasser kann weiterhin in magere Wiesenfläche versickern
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • kein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • keine erheblichen Beeinträchtigungen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche von Süden einsehbar • hohe Bedeutung für das Landschaftsbild 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Freiflächenphotovoltaikanlage
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen

Tabelle 35: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche E, Oberrot)

E.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Sinn der Eingriffsregelung.

E.4.3 Vorschläge für Maßnahmen

- Kleintiergängige Einfriedung (mind. 20 cm Abstand zum Boden).
- Anlagedingte Bodenverdichtungen vor Anlage des Grünlandes auflockern.
- Auf Freiflächen unterhalb der Module ist eine artenreiche Magerwiese anzulegen und extensiv zu bewirtschaften.

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

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).

Das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Oberrot gilt als benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet, nach Maßgabe der Verordnung zur Öffnung der Ausschreibung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Freiflächenöffnungsverordnung – FFÖ-VO) bzw. des EEG. Nach der FFÖ-VO dürfen in Baden-Württemberg Gebote bei der bundesweiten Ausschreibung von Solaranlagen für solche Flächen abgegeben und bezuschlagt werden.

Auf eine Gesamtflächenuntersuchung wurde von der Gemeinde Oberrot daher bisher verzichtet. Ein Kriterienkatalog für die Ausweisung von Flächen für Solarkraft wurde bislang in der Gemeinde Oberrot nicht erarbeitet.

E.6 Fachgutachten

Das Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich der Geräuschemissionen oder eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) wird im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft. Eine saP wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bereits durchgeführt und die Ergebnisse liegen der Gemeinde vor.

E.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

GEMEINDE SULZBACH-LAUFEN

6. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes

Die Neuausweisung „Sommerhalde - Erweiterung West“ in Sulzbach ist im Zuge dieses Änderungsverfahrens vorgesehen, um das hiesige Wohngebiet in Sulzbach abzurunden.

Zudem soll im vorliegenden Verfahren ermöglicht werden die ehemalige Hofstelle Hägeleshöfle mittels einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung zu einem eigenständigen Ortsteil zu entwickeln. Daher wird der Teilort im Flächennutzungsplan vollflächig als gemischte Baufläche dargestellt.

Hinweis: Die unbebaute Ergänzungsfläche ‚Hägeleshöfle‘ fließt mit 0,1 ha als gemischte Baufläche in die Flächenbilanz der Gemeinde ein.

6.1 Bauflächenbedarfsnachweis

6.1.1 Neuausweisungen

Folgende Fläche wird in diesem Verfahren **neu aufgenommen** (schraffierte Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
F	„Sommerhalde – Erweiterung West“ in Sulzbach	Wohnbaufläche	0,2	-	-

Tabelle 36: Neuaufnahmen (Sulzbach-Laufen)

Im Zuge dieser Änderung soll folgender Teilort als eigenständiger Ortsteil aufgenommen werden (vollflächige Darstellung):

- Ortslage Hägeleshöfle, gemischte Baufläche

6.1.2 Nachrichtliche Übernahmen

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Thierberg“ in Sulzbach	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 16.01.2014 ca. 0,5 ha, 80 % überbaut	0,1		
-	VBP „Spielplatz Kohlwald-Hof“ in Kohlwald	Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Gemeinschaftsgebäude in Kraft getreten am 23.07.2015 ca. 0,3 ha, überbaut	-	-	-

-	BP „Sondergebiet Feuerwehrr“ in Kleinteutschenhof	Sondergebiet in Kraft getreten am 08.10.2015 ca. 0,8 ha, überbaut	-	-	-
-	BP „Sondergebiet Bauhof“ in Kleinteutschenhof	Sondergebiet i. Z. m. „SO Feuerwehrr“ in Kraft getreten am 12.03.2020 ca. 0,4 ha, überbaut	-	-	-

Tabelle 37: Nachrichtliche Übernahmen (Sulzbach-Laufen)

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	Ergänzungssatzung „Eisbachstraße“ in Sulzbach	in Kraft getreten am 20.03.2014 ca. 0,1 ha Ergänzungsfläche, überbaut	-	-	-
-	Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Aichenrain“ in Aichenrain	in Kraft getreten am 02.06.2014 ca. 0,2 ha Ergänzungsfläche, überbaut	-	-	-
-	Karstellungs- und Ergänzungssatzung „Krasberg“ in Krasberg	in Kraft getreten am 21.05.2015 ca. 0,4 ha Ergänzungsfläche, überbaut	-	-	-
-	Ergänzungssatzung „Haslach II“ in Haslach	in Kraft getreten am 17.12.2015 ca. 0,2 ha Ergänzungsfläche, überbaut	-	-	-
-	Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Eisbach“ in Eisbach	in Kraft getreten am 02.02.2017 ca. 0,2 ha Ergänzungsfläche, überbaut	-	-	-
-	Klarstellung- und Ergänzungssatzung „Rübgarten-Nord“ in Rübgarten	in Kraft getreten am 01.06.2017 ca. 0,3 ha Ergänzungsfläche, überbaut	-	-	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kohlwald-West“ in Kohlwald	in Kraft getreten am 24.05.2018 ca. 0,3 ha Ergänzungsfläche, überbaut	-	-	-
-	Außenbereichssatzung „Hägeleshöfle“ in Hägeleshöfle	in Kraft getreten am 13.06.2019 überbaut	-	-	-
-	Außenbereichssatzung „Grauhöfle“ in Grauhöfle	in Kraft getreten am 28.01.2021 überbaut	-	-	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Altschmiedefeld Nord-west" in Altschmiedefeld	in Kraft getreten am 29.07.2021 ca. 0,2 ha Ergänzungsfläche, überbaut	-	-	-
-	Außenbereichssatzung „Steigenhaus“ in Steigenhaus	in Kraft getreten am 27.01.2022 überbaut	-	-	-

-	Ergänzungssatzung „Krasberg - Nord“ in Krasberg	in Kraft getreten am 10.11.2022 ca. 0,5 ha Ergänzungsfläche, 50 % überbaut	-	0,3	-
-	Ergänzungssatzung „Walkmühle“ in Walkmühle	in Kraft getreten am 23.03.2023 ca. 0,1 ha Ergänzungsfläche, wird derzeit überbaut	-	-	-
-	Außenbereichssatzung „Vogelhöfle“ in Vogelhöfle	in Kraft getreten am 07.11.2024 überbaut	-	-	-

Tabelle 38: Nachrichtliche Übernahmen (Sulzbach-Laufen)

6.1.3 Berichtigungen

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Oberes Kocherfeld, 1. Änderung“ in Laufen	Umzonierung in Mischgebiet § 13a, in Kraft getreten am 17.12.2015 ca. 0,2 ha, überbaut	-	-	-
-	BP „Gewerbegebiet Kocherwiesen II, 4. Änderung“ in Sulzbach	Sondergebiet Einzelhandel § 13a, in Kraft getreten am 26.07.2018 ca. 6,6 ha, überbaut	-	-	-
-	BP „Auf dem Bergle, 3. Änderung“ in Sulzbach	Allgemeines Wohngebiet Änderung zur Nachverdichtung § 13a, in Kraft getreten am 25.02.2021 ca. 2,7 ha, 90% überbaut	0,3	-	-
-	BP „Heerstraße Süd, 2. Änd.“ in Laufen	Allgemeines Wohngebiet Änderung zur Nachverdichtung in Kraft getreten am 21.07.2021 ca. 2,5 ha, 70 % überbaut	0,8	-	-
-	BP „Sommerhalde, Erweiterung“ in Sulzbach	Allgemeines Wohngebiet nach § 13b BauGB § 13b in Kraft getreten am 29.07.2021 ca. 0,9 ha, 0 % überbaut	0,9	-	-
-	BP „Heerstraße, Erweiterung“ in Laufen	Allgemeines Wohngebiet nach § 13b BauGB § 13b, in Kraft getreten am 28.04.2022 ca. 1,1 ha, 20 % überbaut	0,9	-	-
-	BP „Sommerhalde, 1. Änderung“ in Sulzbach“	Änderung zur Nachverdichtung § 13a, in Kraft getreten am 10.11.2022 ca. 0,3 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „Farbhalde VI – Heerstraße, 1. Änd.“ in Laufen	Änderung der Festsetzungen § 13a, in Kraft getreten am 26.10.2023 ca. 3,0 ha, 70 % überbaut 8 freie Grundstücke (privat), davon 30 % anzurechnen	0,2	-	-

-	BP „Bahnhofstraße, 1. Änderung“ in Sulzbach	Mischgebiet Änderung zur Nachverdichtung § 13a, in Kraft getreten am 20.02.2025 ca. 0,04 ha, wird überbaut	0,0	-	-
---	--	---	-----	---	---

Tabelle 39: Berichtigungen (Sulzbach-Laufen)

6.1.4 Herausnahmen

Im Zuge der 8. Änderung erfolgen in Sulzbach-Laufen keine Herausnahmen.

6.1.5 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
-	„Kirchberg-Jägerhaus“ in Sulzbach	Wohnbaufläche	5,0	-	-

Tabelle 40: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Sulzbach-Laufen)

6.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich

In den Geltungsbereichen von folgenden Bebauungsplänen oder folgende Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB sind noch **Flächen verfügbar**, die in die **Bilanzierung** einfließen müssen (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Sommerhalde“ in Sulzbach	Allgemeines Wohngebiet ca. 7,0 ha, 94 % überbaut 5 freie Grundstücke (privat), davon 30 % anzurechnen	0,1	-	-
-	Innenpotentialfläche „Farbhalde“ in Laufen	7 freie Grundstücke (privat), davon 30 % anzurechnen	0,2	-	-
-	Sonstige Innenpotentialflächen	7 freie Grundstücke im weiteren Gemeindegebiet (privat), davon 30 % anzurechnen (*vgl. Kap. 7.3)	0,2	-	-

Tabelle 41: Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder Innenbereichen (Sulzbach-Laufen)

6.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2033

	W	M	G
Flächenausweisung in Sulzbach-Laufen gesamt in ha	8,9 (9,2)	0,4 (0,0)	0,0 (0,2)
Ermittelter Bedarf gemäß Ziffer 2.1.2 bzw. Ziffer 2.1.3 der Begründung	3,7	-	5,0

Tabelle 42: Abgleich Flächenbedarf (Sulzbach-Laufen)

Bewertung

Der Gemeinde Sulzbach-Laufen stehen gemessen am nachweisbaren Bedarf mehr Wohnbauflächen zur Verfügung als ihr zustehen. Allerdings ist die Erschließung bzw. Umsetzung der im Flächennutzungsplan verfügbaren Baufläche „Kirchberg-Jägerhaus“ aufgrund der exponierten Insellage aus mehreren Aspekten heraus wie Erschließung und Ortseinbindung sowie der daraus resultierenden Kosten für die Gemeinde schwierig. Generell sind für Neuausweisungen potentiell nur noch geringfügige Flächen im Anschluss an die bestehenden Ortsgrenzen vorhanden.

Die Gemeinde ist stetig bemüht nicht umgesetzte innerörtliche Flächen zu ermitteln und entsprechenden Nutzungen zuzuführen. Falls erforderlich werden hierzu bestehende Bebauungspläne geändert und den heutigen Bedürfnissen angepasst oder neue Satzungen aufgestellt. Allerdings ist die Einflussnahme der Kommune in Hinblick auf eine Umsetzung der privaten innerörtlichen Potentialflächen und Verdichtungsmöglichkeiten zusehends limitiert.

6.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten

Die Gemeinde ist stetig bemüht nicht umgesetzte innerörtliche Flächen zu ermitteln und entsprechenden Nutzungen zuzuführen. Falls erforderlich werden hierzu bestehende Bebauungspläne geändert und den heutigen Bedürfnissen angepasst oder neue Satzungen aufgestellt. Allerdings ist die Einflussnahme der Kommune in Hinblick auf eine Umsetzung der privaten innerörtlichen Potentialflächen und Verdichtungsmöglichkeiten zusehends limitiert.

Hinweis: Die innerörtlichen Potentiale sind unter Ziffer 6.1.6 aufgeführt und in die Flächenbilanz mit eingerechnet.

6.4 Standortalternativen

Die Möglichkeit zur Ausweisung neuer Bauflächen innerhalb des Gemeindegebiets ist nur eingeschränkt gegeben. Für die Gemeindeentwicklung stehen in erster Linie nur Flächen am direkten Ortsrand zur Verfügung.

Für die geringfügige Neuausweisung der Wohnbaufläche Sommerhalde gibt es in Anbetracht der Erwerbbarkeit, Ortsanbindung, Schutzgebieten sowie Topographie keine gangbare Standortalternative zur Verfügung.

6.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für die konkrete Baufläche ermittelt und bilanziert.

7. Planerische Vorgaben

7.1 Regionalplanung

Regionalplan

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

7.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan „Limpurger Land“ aus dem Jahre 2005, der von der Arbeitsgruppe Umwelt - Geiger und Wahl“ erstellt wurde, vor. Die Aussagen des Planes werden in der Abhandlung der Flächen dargelegt.

F „Sommerhalde - Erweiterung West“ in Sulzbach-Laufen

F.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Um das Wohngebiet abzurunden plant die Gemeinde Sulzbach-Laufen die Wohnbaufläche „Sommerhalde - Erweiterung West“ (ca. 0,2 ha) im vorliegenden Verfahren neu aufzunehmen. Hintergrund ist an dieser Stelle den Ortsrand städtebaulich abzurunden.

F.2 Planerische Vorgaben

F.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.

Zusätzlich liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1

Beurteilung

In dem geplanten Geltungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Eine relevante Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt aufgrund der geringen Größe des geplanten Baugebietes nicht.

Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche ohne größere Strukturen oder Bewuchs etwa mit Gehölzen am südwestlichen Ortsrand der Sommerhalde. Eine relevante Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt nicht.

F.2.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Limpurger Land“, der auch die Gemeinde Oberrot umfasst, wurde von der „Arbeitsgruppe Umwelt – Geiger und Wahl“ erstellt und stammt aus dem Jahr 2005.

Auf den Karten des Landschaftsplanes liegt der Geltungsbereich an der Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung. Weitere Aussagen lassen sich dem Landschaftsplan nicht entnehmen.

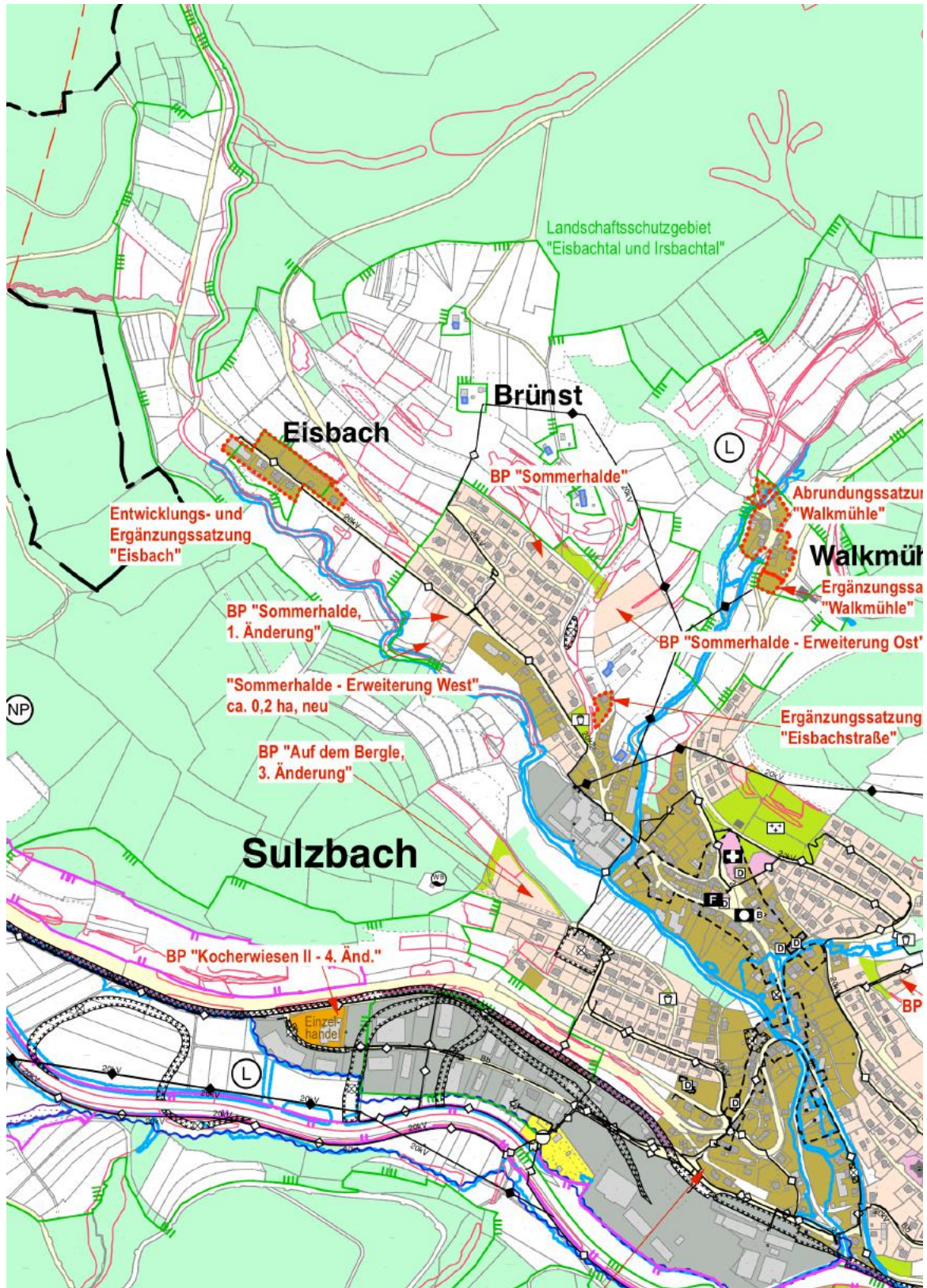


Bild 16: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Sulzbach-Laufen, 1:10.000

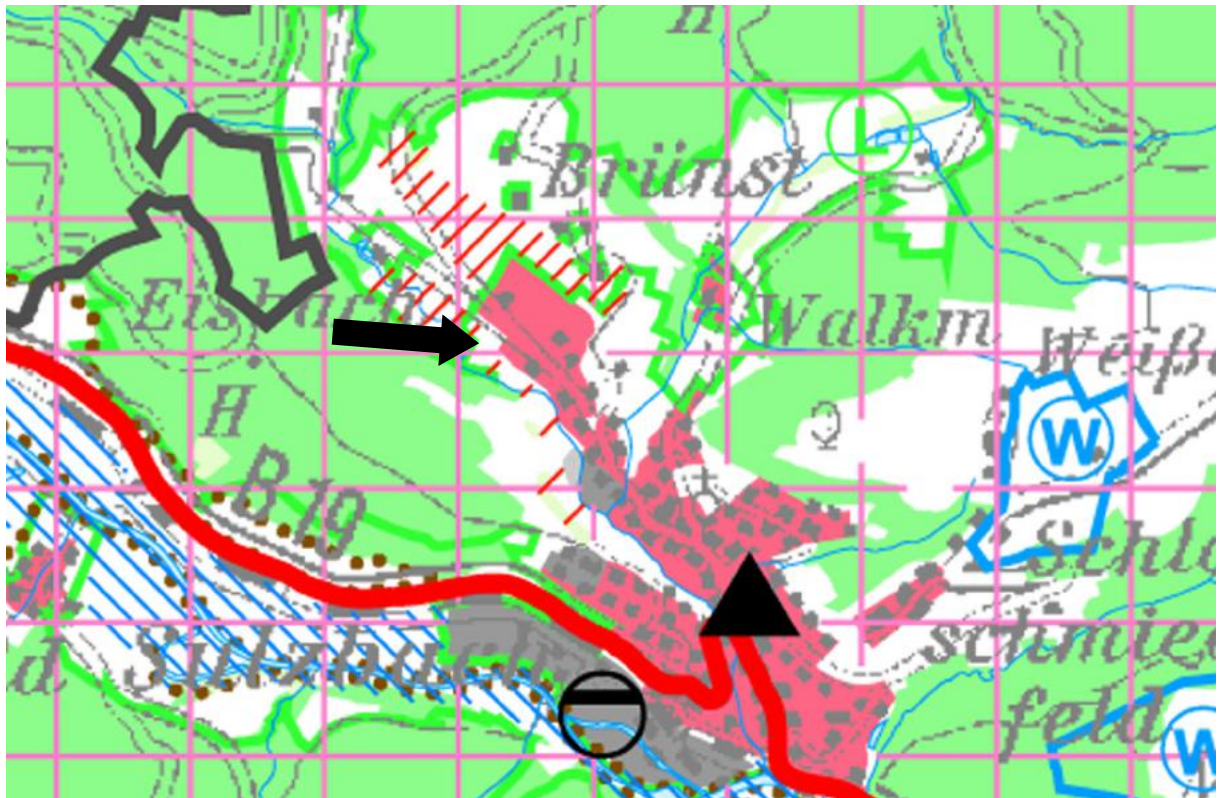


Bild 17: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Sulzbach-Laufen, 1:20.000

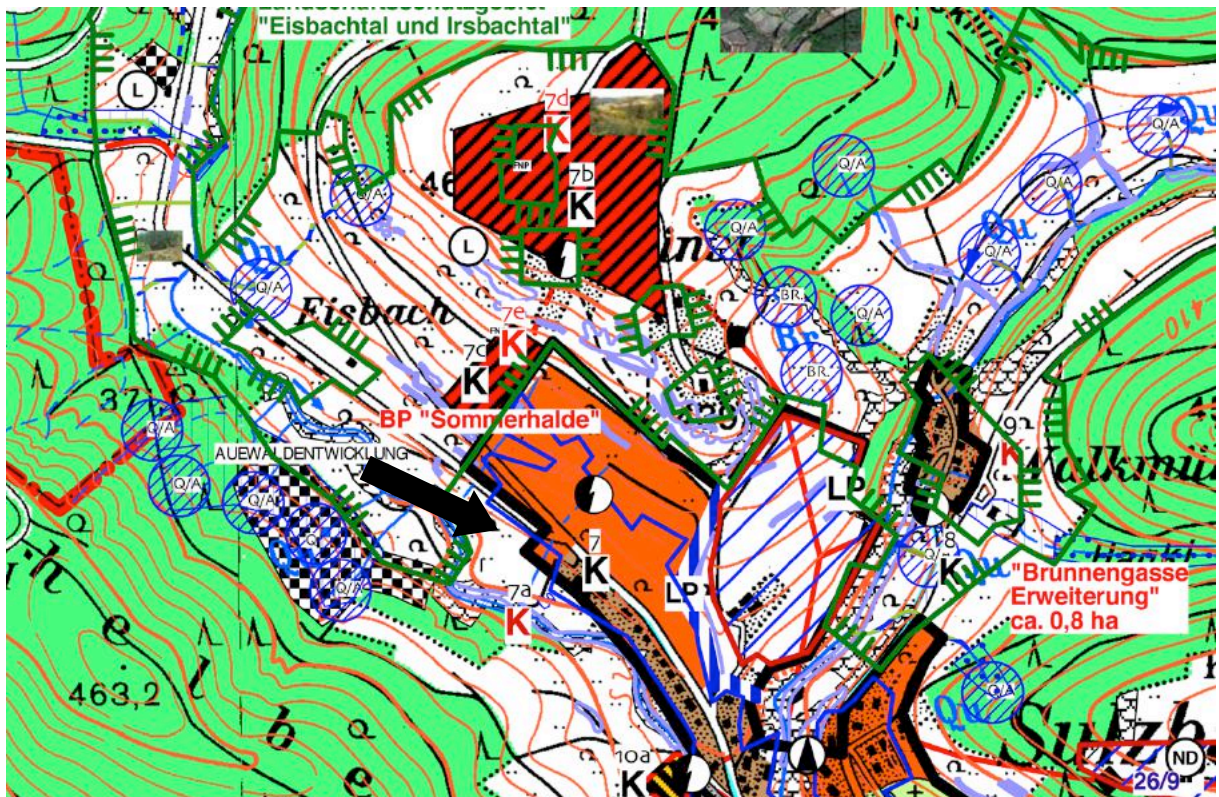


Bild 18: Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Sulzbach-Laufen, 1:10.000

F.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebieten	• keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	• keine Betroffenheit
Geschützte Biotope	• keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	• Im Zuge eines aufzustellenden Bebauungsplanes ist ggf. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen.
Wasserschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	• keine Betroffenheit
Denkmalschutz	• keine Betroffenheit
Immissionsschutz	• keine Betroffenheit
Landwirtschaft	• keine Betroffenheit
Wald, Waldabstandflächen	• keine Betroffenheit
Altlasten	• keine Betroffenheit

Tabelle 43: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche F, Sulzbach-Laufen)

F.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

F.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	• Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen nicht vorhanden	• Vorbelastung durch Randlage am Wohngebiet
Tiere und Pflanzen	• Wiesenfläche	• Abwertung durch Bebauung und Versiegelung der Wiesenflächen
Boden	• Grabfeld-Formation (Gipskeuper) • Pelosole aus Fließerd, Ton • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt gering • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe hoch	• Funktionsverluste durch Versiegelung • Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen
Fläche	• Wiesenfläche zwischen Wohngebiet und Überflutungsflächen	• städtebaulich ist die Erweiterung des bestehenden Betriebs sinnvoll
Wasser	• hydrologische Einheit: Gipskeuper, Grundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit	• geringe Bedeutung für Grundwasserangebot und -neubildung
Klima und Luft	• klimatisch regulierende Wirkung der Wiesenfläche • kein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet	• versiegelte Fläche erzeugt stärkere Erwärmung • Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet geht verloren
Landschaft	• Erscheinungsbild als Übergangsbereich zwischen Flussaue und Wohngebiet	• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Minderung durch Eingrünung

Kultur- und sonstige Sachgüter	• nicht bekannt	• nicht betroffen
--------------------------------	-----------------	-------------------

Tabelle 44: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche F, Sulzbach-Laufen)

F.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes 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 daher Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

F.4.3 Vorschläge für Maßnahmen

- Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z.B. Thuja) sind auszuschließen.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Die in den Randbereichen vorkommenden Gehölze sollten so weit möglich erhalten werden (Pflanzbindung).

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben nach Umsetzung jedoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen. Daher sind Maßnahmen zum Ausgleich notwendig, welche im Bebauungsplan festzusetzen sind.

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 Fläche handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Wohngebiets. Direkt angrenzend an die Wohnbaufläche ist zuletzt ein Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Sommerhalde“ zur Nachverdichtung (Mehrfamilienhäuser) durchgeführt worden. Das Wohngebiet dient an dieser Stelle lediglich einer städtebaulichen Abrundung des Wohngebiets Sommerhalde und ist standortbezogen.

F.6 Fachgutachten

Das Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich der Geräuschimmissionen oder eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) wird im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft.

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	05.12.2013
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	07.01.2021
Auslegungsbeschluss	am	04.11.2024
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	12.12.2024
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 16.12.2024 bis	27.01.2025
Feststellungsbeschluss	am	08.05.2025
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen 40.1-621.41/hi - Genehmigungsfiktion eingetreten (§ 6 Abs. 4 BauGB)	am	08.04.2026
Ortsübliche Bekanntmachung/Rechtswirksamkeit (§ 6 Abs. 5 BauGB)	am	30.04.2026

AUFGESTELLT

Gaildorf,
den 04.11.2024

gez.
Zimmermann
(Verbandsvorsitzender)

AUSGEFERTIGT

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

Gaildorf,
den 09.05.2025

.....
Bock
(stellvertretender Verbandsvorsitzender)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 08.05.2025

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Mit der vorliegenden Teilfortschreibung „Limpurger Land, 8. Änderung“ sollen weitere Flächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Das Verfahren beinhaltet neben den Neuausweisungen auch Aktualisierungen und Korrekturen in den Planteilen. Der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Verfahren wurde am 05.12.2013 gefasst und eine frühzeitige Beteiligung vom 11.01. bis 11.02.2021 durchgeführt. In Ergänzung dazu fand im Zeitraum vom 11.12.2023 bis 11.01.2024 eine zusätzliche frühzeitige Beteiligung nur für das „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Kornberg“ statt. Am 04.11.2024 folgt der Auslegungsbeschluss. Darauf wurde die öffentliche Auslegung vom 16.12.2024 bis 27.01.2025 durchgeführt.

Einwände gegenüber der Planung hatte die Untere Naturschutzbehörde seitens des Artenschutzes (Vorkommen des streng geschützten Kiebitzes sowie die Betroffenheit einer geschützten Flachland-Mähwiese) gegenüber der Neuausweisung „Gewerbegebiet Eschenau, Erweiterung“ in Gaildorf vorgebracht. In der Abwägung möchte die Stadt Gaildorf dennoch bis zu einer Entscheidung der anhängigen artenschutzrechtlichen Ausnahme seitens der Obere Naturschutzbehörde in Stuttgart an der geplanten Neuausweisung festhalten. Bis zu einer endgültigen Entscheidung der Behörde verbleibt somit die Fläche weiterhin im Flächennutzungsplan. Die Planung wurde zudem nach Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart hinsichtlich des Bundesraumordnungsplans zum Hochwasserschutz überprüft. Eine Rücknahme von bereits genehmigten, jedoch bislang noch nicht überplanten Bauflächen ist aufgrund der alternativen Erweiterungsflächen für die dort ansässigen Betriebe nicht möglich. Neben weiteren Anmerkungen und Hinweisen wurden keine weiteren Bedenken oder Einwände seitens der weiteren Träger öffentlicher Belange vorgebracht. Einige Bedenken, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im ersten Beteiligungsverfahren angemerkt wurden, konnten zur öffentlichen Auslegung ausgeräumt werden. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Aufgrund der geringfügigen Änderung oder Korrekturen in Form von Anpassungen und Ergänzungen der Planunterlagen aus der öffentlichen Auslegung sind die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt. Daher ist ein erneutes Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB nicht notwendig. Die Planung beinhaltet folgende Neuaufnahmen und Änderungen:

- gewerbliche Baufläche „Flürle III“ in Gaildorf
- gewerbliche Baufläche „Gewerbegebiet Eschenau, Erweiterung“ in Gaildorf
- Sonderbaufläche „Lange Äcker, Erweiterung I“ in Oberrot-Hohenhardtsweiler
- gemischte Baufläche „Sturzbergstraße - Erweiterung II“ in Oberrot-Scheuerhalden
- Sonderbaufläche „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Kornberg“ in Oberrot-Kornberg
- Wohnbaufläche „Sommerhalde - Erweiterung West“ in Sulzbach

Die neu ausgewiesenen Flächen werden im jeweiligen Kapitel des Umweltberichtes als Ausschnitt in Kartenform dargestellt. Zudem werden mit der vorliegenden Planung bestehende Siedlungsansätze zu eigenständigen Ortsteilen entwickelt. So werden im Zuge der vorliegenden Änderung der Bereich des Plapphofs in Fichtenberg, Hägeleshöfle in Sulzbach-Laufen sowie in Absprache mit dem Landratsamt die Ortslage Kieselberg in der Stadt Gaildorf fortan als eigenständige Ortsteile vollflächig im Flächennutzungsplan dargestellt. Ebenso erfolgt die korrigierte, vollflächige Darstellung des bereits bebauten Gewerbegebiets Eschenau im Flächennutzungsplan. Außerdem wurden die Planunterlagen um inzwischen weitere abgeschlossene Bebauungsplan- und Satzungsverfahren fortgeschrieben.

Der Gemeindeverwaltungsverband hat am 08.05.2025 einstimmig den Feststellungsbeschluss gefasst. Der Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 8. Änderung" wurde dem Landratsamt Schwäbisch Hall auf Grund von § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Genehmigung vorgelegt.

Mit Ablauf des 08.04.2026 tritt die Genehmigungsfiktion gem. § 6 Abs. 4 ein und damit gilt die Genehmigung des Flächennutzungsplans „Limpurger Land, 8. Änderung“ als erteilt. Hierauf folgte die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsfiktion in den Amtsblättern der Verbandsgemeinden. Die Veröffentlichung fand in Gaildorf, Oberrot und Sulzbach-Laufen am 23.04.2026 sowie in der Gemeinde Fichtenberg am 30.04.2026 statt. Somit ist der Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 8. Änderung“ seit dem 30.04.2026 rechtswirksam.