

Gemeindeverwaltungsverband

# Mittleres Kochertal

Hohenlohekreis



## 4. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

### Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a Abs. 1 BauGB

09.10.2024

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein**

**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

1.	Allgemeines	1
2.	Aufgaben und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans	1
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	2
4.	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
5.	Geprüfte Planungsalternativen	3

## 1. Allgemeines

Für 4. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde durch die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Mittleres Kochertal am 26.09.2024 der Feststellungsbeschluss gefasst. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2. Aufgaben und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Aufgrund neuer städtebaulicher Entwicklungen ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Stadt Forchtenberg möchte den bestehenden örtlichen Bedarf nach gewerblichen Bauflächen decken. Zudem soll der bestehende Wohnbauflächenbedarf gedeckt werden, welcher unter anderem mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze begründet ist.

Die Stadt Niedernhall plant die Neuordnung des Areals im Bereich der Bahnhofstraße und des Warrwegs. Damit verbunden soll der bestehende Recyclinghof an einen neuen Standort verlagert werden.

Die Gemeinde Weißbach möchte im Bereich des Guthofs eine Nachnutzung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ermöglichen. Daher soll für den Weiler eine Mischbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die einzelnen Änderungen sind im Folgenden detailliert dargestellt und begründet.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen, die Schaffung von gewerblichen Bauflächen und die damit verbundene Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie die Ordnung der Abfallentsorgung.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet und ist Bestandteil der Begründung (siehe Anlage 1b).

Hinsichtlich der Prüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde für drei der Planungsgebiete eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass innerhalb der Plangebiete keine geschützten Arten von den Vorhaben betroffen sind. Bezüglich der weiteren Vorhaben wird auf eine Untersuchung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – Bebauungspläne – bzw. im Rahmen von Genehmigungen verwiesen. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Artenschutzrechtliche Konflikte lassen sich in nachgelagerten Verfahren durch geeignete Maßnahmen vermeiden. Details können dem Umweltbericht entnommen werden (siehe Anlage 1b).

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Die weiteren städtebaulichen Belange wie etwa die Raumbildung und Ortsrandgestaltung oder die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens stehen gleichrangig neben den klimaschutzbezogenen Belangen.

Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz können beispielhaft in nachgelagerten Verfahren berücksichtigt werden:

- Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten und Wege auf den Baugrundstücken kann die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Durch Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen kann eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt werden. Die Anpflanzungen dienen als schatten spendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.
- Durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen kann eine ausreichende Durchlüftung und Besonnung des Gebiets gewährleistet werden.
- Durch eine Dachbegrünung kann das Niederschlagswasser länger gespeichert und zeitverzögert abgegeben werden. Begrünte Dächer haben zusätzlich eine kleinklimatische Wirkung, indem sie Temperaturschwankungen vermindern.
- Durch die Entwässerung im Trennsystem mit Regenrückhaltung können die Kläranlage und das Gewässernetz entlastet werden. Die Regenrückhaltung sorgt dafür, dass ein Teil des Niederschlagswassers vor Ort versickert bzw. verdunstet.

#### 4. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

- Seit Mai 2022 besteht in Baden-Württemberg zudem für Neubauten die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf der Dachfläche. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Kommunen ausdrücklich begrüßt.

## 4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Anregungen und Hinweise vorgebracht. Im Rahmen der Offenlegung ist eine Stellungnahme mit Hinweisen zur Beteiligung der Bürgerschaft, zur Umweltverträglichkeit, zu wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen und zu städtebaulichen Entwicklungszielen eingegangen.

Von Seiten der Behörden gingen Stellungnahmen mit Hinweisen zum Wildtierkorridor, zu Ausgleichsflächen, zum Umweltbericht, zur Landwirtschaft, zu Immissionsschutz, zum Bauflächenbedarf, zum Hochwasserschutz, zu Starkregenereignissen, zur Denkmalpflege, zur Geologie, zur Bodenkunde, zu Biotopen, zum Biotopverbund, zum Waldabstand, zum Artenschutz, zum Grundwasserschutz und zur Umweltprüfung ein.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und in die Planunterlagen übernommen: Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der jeweiligen Behandlungsübersicht entnommen werden.

## 5. Geprüfte Planungsalternativen

Anderweitige Flächenalternativen wurden geprüft. Die geplanten Bauflächen eignen sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Nähe zu bereits vorhandenen Nutzungen, günstigen Erschließungsmöglichkeiten, der Flächenverfügbarkeit sowie der geringen Betroffenheit von Schutzgebieten.

### Wohnbaufläche „Waldfeld Erweiterung“ – Forchtenberg

Der Ausbau des Wohnstandorts Waldfeld in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden und entstehenden Arbeitsplätzen ist auch aus ökologischer Sicht und zur Schaffung kurzer Wege für Arbeitnehmer sinnvoll. Die Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche hat zudem den Vorteil, dass die Erschließung gesichert ist und die gesamte Infrastruktur bereits vorhanden oder aktuell errichtet wird (z.B. neuer Kindergarten). Der Standort befindet sich zudem am Gebietsauftakt des Wohngebiets Waldfeld. Mit der verdichteten Wohnbebauung wird somit kein zusätzlicher Verkehr durch das gesamte Wohngebiet geleitet. Alternativen sind daher nicht ersichtlich.

## 4. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Wohnbaufläche „Metzdorf“ – Forchtenberg

Eine Wohnbauflächenausweisung im Stadtteil Wohlmuthausen ist aktuell aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, Streuobstbeständen, Flächen des Biotopverbundes sowie Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben nicht möglich.

In Metzdorf dem größten Weiler im Bereich Wohlmuthausen besteht die Möglichkeit den örtlichen Bedarf nach Wohnbauflächen zu decken. Durch Eingrünungsmaßnahmen sowie die Berücksichtigung von Abflussbereichen für Starkregenereignisse wird die geplante Wohnbaufläche voraussichtlich nur zu einem Teil bebaut. Hierdurch kann eine landschaftsverträgliche Einbindung der Wohnbebauung geschaffen werden, der dem Ortscharakter Rechnung trägt.

Gewerbliche Bauflächen „Rauhbusch“ – Forchtenberg

Standortalternativen für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen finden sich aufgrund der Tallage der Stadt Forchtenberg und ihrer Stadtteile nicht. Die Schaffung eines neuen Gewerbestandorts ergibt vor dem Hintergrund einer aufwendigen Erschließung sowie einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft keinen Sinn. Daher bietet sich die Erweiterung des bereits bestehenden Standorts Rauhbusch an. Das nächstgelegene Wohngebiet ist zudem mind. 250 m in nördlicher Richtung entfernt. Durch die topographische Lage und einen Höhenrücken ist der nächstgelegene Teil des Wohngebiets von der Gewerbefläche getrennt. Die Lärmimmissionen auf das Wohngebiet sind auf der Bebauungsplanebene zu untersuchen. Die Erschließung der beiden Teilflächen ist gesichert. Alternativen sind daher nicht ersichtlich.

Wohn- und Sonderbaufläche „Bahnhofareal“ – Niedernhall

Bei der Wohn- und Sonderbaufläche „Bahnhofareal“ wird eine bereits bestehende Bebauung und angrenzende Bereiche in direkter Anbindung an die Bahnhofstraße einbezogen. Die Fläche ist somit bereits erschlossen und bietet sich für eine ergänzende Bebauung an. Alternativen sind daher nicht ersichtlich.

Fläche für die Abfallentsorgung „Recyclinghof“ – Niedernhall

Die Fläche für Abfallentsorgung „Recyclinghof“ schließt sich angrenzend an die bestehende Kläranlage von Niedernhall an und wurde bereits genehmigt. Eine Alternativenprüfung auf Ebene der Flächennutzungsplanung erübrigt sich daher.

Mischbaufläche „Guthof“ – Weißbach

Bei der Mischbaufläche „Guthof“ handelt es sich um einen bereits besiedelten Bereich für den eine Nachnutzung ermöglicht werden soll. Alternativen sind daher nicht ersichtlich.