



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

„OBERES BÜHLERTAL, 7. ÄNDERUNG“

GESAMTES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDSGEBIET

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung und Umweltbericht	1
zum Flächennutzungsplan	1
„Oberes Bühlertal, 7. Änderung“	1
Gesamtes Gemeindeverwaltungsverbandsgebiet	1
INHALTSVERZEICHNIS	1
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	7
TABELLENVERZEICHNIS	8
VORBEMERKUNGEN	10
BEGRÜNDUNG	11
1. Allgemein	11
1.1 Erfordernis und Ziel des Flächennutzungsplanes	11
1.2 Geltungsbereich	13
BÜHLERTANN	13
BÜHLERZELL	14
OBERSONTHEIM	16
1.3 Plangrundlagen	20
2. Planerische Vorgaben	21
2.2 Regionalplanung	21
2.2.1 Regionalplan	21
2.2.2 Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf	21
2.2.3 Bedarf an gewerblichen Flächen	24
2.3 Bauleitplanung	24
2.3.1 Landschaftsplan	24
3. Verkehr	25
4. Technische Infrastruktur	25
5. Flächen für Land- und Forstwirtschaft	25
6. Flächen für Gemeinbedarf	25
7. Grünflächen	25
8. Besondere Flächenbindungen	25
UMWELTBERICHT	26
GEMEINDE BÜHLERTANN	26
1. Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes	26
1.1 Bauflächenbedarfsnachweis	26
1.1.1 Neuausweisungen	26
1.1.2 Nachrichtliche Übernahmen	27
1.1.3 Berichtigungen	27
1.1.4 Herausnahmen	28
1.1.5 Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen	28
1.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich	28
1.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2030	29
1.3 Innerörtliche Potenzialflächen	29
1.4 Standortalternativen	29
Alternativstandort 1 „Bühlertann Nordwest“	31
Alternativstandort 2 „Fronrot West“	31

Alternativstandort 3 „Fronrot Ost“	32
1.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan	32
2. Planerische Vorgaben	32
2.1 Regionalplanung	32
2.2 Bauleitplanung	32
A „Hag“ in Bühlertann	33
A.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung	33
A.2 Planerische Vorgaben	34
A.2.1 Regionalplanung	34
A.2.2 Bauleitplanung	34
A.3 Schutzvorschriften und Restriktionen	37
A.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	37
A.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	37
A.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen	38
A.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	38
A.4.4 Vorschläge für Maßnahmen	39
A.5 Planungsvarianten	39
A.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung	39
A.5.2 Prognose für weitere Alternativen	39
A.6 Fachgutachten	39
A.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	40
B „Seniorenresidenz Bühlertann“ in Bühlertann	41
B.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung	41
B.2 Planerische Vorgaben	41
B.2.1 Regionalplanung	41
B.2.2 Landschaftsplan	41
B.3 Schutzvorschriften und Restriktionen	44
B.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen	44
B.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	44
B.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen	45
B.4.3 Vorschläge für Maßnahmen	45
B.5 Planungsvarianten	45
B.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung	45
B.5.2 Prognose für weitere Alternativen	46
B.6 Fachgutachten	46
B.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	46
GEMEINDE BÜHLERZELL	47
3. Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes	47
3.1 Bauflächenbedarfsnachweis	47
3.1.1 Neuausweisungen	47
3.1.2 Nachrichtliche Übernahmen	48
3.1.3 Berichtigungen	48
3.1.4 Herausnahme	49
3.1.5 Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen	49
3.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich	50
3.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2030	50
3.3 Innerörtliche Potenzialflächen	50
3.4 Standortalternativen	51
3.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan	51
4. Planerische Vorgaben	51
4.1 Regionalplanung	51

4.2	Bauleitplanung	51
C	„Seniorenresidenz Schönbronn“ in Schönbronn	52
C.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	52
C.2	Planerische Vorgaben	52
C.2.1	Regionalplanung	52
C.2.2	Landschaftsplan	52
C.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	55
C.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	55
C.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	55
C.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	56
C.4.3	Vorschläge für Maßnahmen	56
C.5	Planungsvarianten	56
C.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	56
C.5.2	Prognose für weitere Alternativen	56
C.6	Fachgutachten	57
C.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	57
D	„Freiflächen-Photovoltaikanlage Steinenbühl“ in Steinenbühl	58
D.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	58
D.2	Planerische Vorgaben	59
D.2.1	Regionalplanung	59
D.2.2	Landschaftsplan	59
D.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	62
D.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	62
D.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	62
D.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	63
D.4.3	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	63
D.4.4	Vorschläge für Maßnahmen	63
D.5	Planungsvarianten	64
D.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	64
D.5.2	Prognose für weitere Alternativen	64
D.6	Fachgutachten	64
D.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	64
E	„Bühlerzell West“ in Bühlerzell	65
E.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	65
E.2	Planerische Vorgaben	65
E.2.1	Regionalplanung	65
E.2.2	Landschaftsplan	65
E.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	68
E.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	68
E.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	68
E.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	69
E.4.3	Vorschläge für Maßnahmen	69
E.5	Planungsvarianten	69
E.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	69
E.5.2	Prognose für weitere Alternativen	70
E.6	Fachgutachten	70
E.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	70
	GEMEINDE OBERSONTHEIM	71
5.	Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes	71
5.1	Bauflächenbedarfsnachweis	72
5.1.1	Neuausweisungen	72
5.1.2	Nachrichtliche Übernahmen	73

5.1.3	Berichtigungen	74
5.1.4	Herausnahmen	75
5.1.5	Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen	76
5.1.6	Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich	77
5.2	Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2030	77
5.3	Innerörtliche Potenzialflächen	78
5.4	Standortalternativen	78
5.5	Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan	78
6.	Planerische Vorgaben	78
6.1	Regionalplanung	78
6.2	Bauleitplanung	78
F	„Hinterwiesen III“ in Hausen	79
F.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	79
F.2	Planerische Vorgaben	79
F.2.1	Regionalplanung	79
F.2.2	Bauleitplanung	79
F.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	82
F.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	82
F.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	82
F.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	83
F.4.3	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	83
F.4.4	Vorschläge für Maßnahmen	83
F.5	Planungsvarianten	84
F.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	84
F.5.2	Prognose für weitere Alternativen	84
F.6	Fachgutachten	84
F.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	84
G	„Rötberg I“ in Obersontheim	85
G.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	85
G.2	Planerische Vorgaben	86
G.2.1	Regionalplanung	86
G.2.2	Bauleitplanung	86
G.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	89
G.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	89
G.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	89
G.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	90
G.4.3	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	90
G.4.4	Vorschläge für Maßnahmen	90
G.5	Planungsvarianten	90
G.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	90
G.5.2	Prognose für weitere Alternativen	91
G.6	Fachgutachten	91
G.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	91
H	„Burgmehl V“ in Untersontheim	92
H.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	92
H.2	Planerische Vorgaben	92
H.2.1	Regionalplanung	92
H.2.2	Bauleitplanung	92
H.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	95
H.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	95
H.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	95
H.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	96

H.4.3	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	96
H.4.4	Vorschläge für Maßnahmen	96
H.5	Planungsvarianten	97
H.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	97
H.5.1	Prognose für weitere Alternativen	97
H.6	Fachgutachten	97
H.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	97
I	„Am Roten Berg“ in Oberfischach	98
I.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	98
I.2	Planerische Vorgaben	98
I.2.1	Regionalplanung	98
I.2.2	Bauleitplanung	98
I.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	101
I.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	101
I.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	101
I.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	102
I.4.3	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	102
I.4.4	Vorschläge für Maßnahmen	103
I.5	Planungsvarianten	103
I.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	103
I.5.2	Prognose für weitere Alternativen	103
I.6	Fachgutachten	103
I.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	103
J	„Bruckgasse II“ in Mittelfischach	104
J.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	104
J.2	Planerische Vorgaben	104
J.2.1	Regionalplanung	104
J.2.2	Bauleitplanung	104
J.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	107
J.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	107
J.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	107
J.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	108
J.4.3	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	108
J.4.4	Vorschläge für Maßnahmen	108
J.5	Planungsvarianten	109
J.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	109
J.5.2	Prognose für weitere Alternativen	109
J.6	Fachgutachten	109
J.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	109
K	„Hofäcker III“ in Mittelfischach	110
K.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	110
K.2	Planerische Vorgaben	110
K.2.1	Regionalplanung	110
K.2.2	Bauleitplanung	110
K.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	113
K.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	113
K.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	113
K.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	114
K.4.3	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	114
K.4.4	Vorschläge für Maßnahmen	115
K.5	Planungsvarianten	115

K.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	115
K.5.2	Prognose für weitere Alternativen	115
K.6	Fachgutachten	115
K.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	115
L	„Solarpark Am Heerberg“ in Obersontheim	116
L.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	116
L.2	Planerische Vorgaben	117
L.2.1	Regionalplanung	117
L.2.2	Bauleitplanung	117
L.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	120
L.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	120
L.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	120
L.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	121
L.4.3	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	122
L.4.4	Vorschläge für Maßnahmen	122
L.5	Planungsvarianten	122
L.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	122
L.5.2	Prognose für weitere Alternativen	122
L.6	Fachgutachten	123
L.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	123
M	„Solarpark Roßbach“ in Hausen	124
M.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	124
M.2	Planerische Vorgaben	125
M.2.1	Regionalplanung	125
M.2.2	Bauleitplanung	125
M.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	128
M.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	128
M.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	128
M.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	129
M.4.3	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	129
M.4.4	Vorschläge für Maßnahmen	130
M.5	Planungsvarianten	130
M.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	130
M.5.2	Prognose für weitere Alternativen	130
M.6	Fachgutachten	130
M.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	130
N	„Sondergebiet Feuerwehr-Bauhof“ in Obersontheim	131
N.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	131
N.2	Planerische Vorgaben	132
N.2.1	Regionalplanung	132
N.2.2	Landschaftsplan	132
N.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	135
N.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	135
N.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	135
N.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	136
N.4.3	Vorschläge für Maßnahmen	136
N.5	Planungsvarianten	136
N.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	136
N.5.2	Prognose für weitere Alternativen	136
N.6	Fachgutachten	137
N.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	138
O	„Birngründle II“ in Obersontheim	139

O.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	139
O.2	Planerische Vorgaben	139
O.2.1	Regionalplanung	139
O.2.2	Landschaftsplan	140
O.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	143
O.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	143
O.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	143
O.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	144
O.4.3	Vorschläge für Maßnahmen	144
O.5	Planungsvarianten	144
O.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	144
O.5.2	Prognose für weitere Alternativen	145
O.6	Fachgutachten	145
O.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	145
P	„Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal, Erweiterung“ in Obersontheim/Bühlertann	146
P.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	146
P.2	Planerische Vorgaben	146
P.2.1	Regionalplanung	146
P.2.2	Landschaftsplan	146
P.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	149
P.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	149
P.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	149
P.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	150
P.4.3	Vorschläge für Maßnahmen	150
P.5	Planungsvarianten	151
P.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	151
P.5.2	Prognose für weitere Alternativen	151
P.6	Fachgutachten	151
P.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	151
	AUSFERTIGUNG	153
	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	155

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 („Bühlertann Nordwest“)	31
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 („Fronrot West“)	31
Bild 3:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 („Fronrot Ost“)	32
Bild 4:	FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Bühlertann, 1:10.000	35
Bild 5:	Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Bühlertann, 1:20.000	36
Bild 6:	Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“, Ausschnitt Bühlertann, 1:5.000	36
Bild 7:	FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Bühlertann, 1:10.000	42
Bild 8:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Bühlertann, 1:20.000	43
Bild 9:	Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", Ausschnitt Bühlertann, 1:5.000	43
Bild 10:	FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Bühlerzell, 1:10.000	53
Bild 11:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Bühlerzell, 1:20.000	54
Bild 12:	Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", Ausschnitt Bühlerzell, 1:5.000	54
Bild 13:	FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Bühlerzell, 1:10.000	60
Bild 14:	Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Bühlerzell, 1:20.000	61
Bild 15:	Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“, Ausschnitt Bühlerzell, 1:5.000	61
Bild 16:	FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Bühlerzell, 1:10.000	66
Bild 17:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Bühlerzell, 1:20.000	67
Bild 18:	Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", Ausschnitt Bühlerzell, 1:5.000	67
Bild 19:	FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim, 1:10.000	80

Bild 20: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Obersontheim, 1:20.000	81
Bild 21: Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“, Ausschnitt Obersontheim, 1:5.000	81
Bild 22: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim 1:10.000	87
Bild 23: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Obersontheim, 1:20.000	88
Bild 24: Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“, Ausschnitt Obersontheim, 1:5.000	88
Bild 25: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim, 1:10.000	93
Bild 26: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Obersontheim, 1:20.000	94
Bild 27: Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“, Ausschnitt Obersontheim, 1:5.000	94
Bild 28: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim, 1:10.000	99
Bild 29: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Obersontheim, 1:20.000	100
Bild 30: Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“, Ausschnitt Obersontheim, 1:5.000	100
Bild 31: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim, 1:10.000	105
Bild 32: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Obersontheim, 1:20.000	106
Bild 33: Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“, Ausschnitt Obersontheim, 1:5.000	106
Bild 34: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim, 1:10.000	111
Bild 35: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Obersontheim, 1:20.000	112
Bild 36: Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“, Ausschnitt Obersontheim, 1:5.000	112
Bild 37: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim, 1:10.000	118
Bild 38: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Obersontheim, 1:20.000	119
Bild 39: Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“, Ausschnitt Obersontheim, 1:5.000	119
Bild 40: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim, 1:10.000	126
Bild 41: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Obersontheim, 1:20.000	127
Bild 42: Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“, Ausschnitt Obersontheim, 1:5.000	127
Bild 43: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim, 1:10.000	133
Bild 44: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Obersontheim, 1:20.000	134
Bild 45: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", Ausschnitt Obersontheim, 1:5.000	134
Bild 46: Übersichtsplan zur Alternativenprüfung in Obersontheim in 1:15.000	137
Bild 47: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim, 1:10.000	141
Bild 48: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Obersontheim, 1:20.000	142
Bild 49: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", Ausschnitt Obersontheim, 1:5.000	142
Bild 50: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim, 1:10.000	147
Bild 51: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Obersontheim, 1:20.000	148
Bild 52: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", Ausschnitt Obersontheim, 1:5.000	148

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Neuaufnahmen (Bühlertann)	13
Tabelle 2: Neuaufnahmen (Bühlerzell)	14
Tabelle 3: Neuaufnahmen (Obersontheim)	16
Tabelle 4: Plangrundlagen	20
Tabelle 5: Neuausweisungen (Bühlertann)	26
Tabelle 6: Nachrichtliche Übernahmen (Bühlertann)	27
Tabelle 7: Berichtigungen (Bühlertann)	28
Tabelle 8: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Bühlertann)	28
Tabelle 9: Verfügbare Flächen (Bühlertann)	28
Tabelle 10: Abgleich Flächenbedarf für Gewerbe (Bühlertann)	29
Tabelle 11: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche A, Bühlertann)	37
Tabelle 12: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche A, Bühlertann)	38
Tabelle 13: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche B, Bühlertann)	44
Tabelle 14: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche B, Bühlertann)	45
Tabelle 15: Neuaufnahmen (Bühlerzell)	47
Tabelle 16: Nachrichtliche Übernahmen (Bühlerzell)	48
Tabelle 17: Berichtigungen (Bühlerzell)	49
Tabelle 18: Herausnahme (Bühlerzell)	49
Tabelle 19: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Bühlerzell)	50
Tabelle 20: Abgleich Flächenbedarf (Bühlerzell)	50
Tabelle 21: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche C, Bühlerzell)	55

Tabelle 22: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche C, Bühlerzell)	56
Tabelle 23: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche D, Bühlerzell)	62
Tabelle 24: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche D, Bühlerzell)	63
Tabelle 25: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche E, Bühlerzell)	68
Tabelle 26: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche E, Bühlerzell)	69
Tabelle 27: Neuaufnahmen (Obersontheim)	72
Tabelle 28: Nachrichtliche Übernahmen (Obersontheim)	74
Tabelle 29: Berichtungen (Obersontheim)	75
Tabelle 30: Herausnahmen (Obersontheim)	76
Tabelle 31: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Obersontheim)	76
Tabelle 32: Verfügbare Flächen (Obersontheim)	77
Tabelle 33: Abgleich Flächenbedarf (Obersontheim)	77
Tabelle 34: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche F, Obersontheim)	82
Tabelle 35: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche F, Obersontheim)	83
Tabelle 36: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche G, Obersontheim)	89
Tabelle 37: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche G, Obersontheim)	90
Tabelle 38: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche H, Obersontheim)	95
Tabelle 39: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche H, Obersontheim)	96
Tabelle 40: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche I, Obersontheim)	101
Tabelle 41: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche I, Obersontheim)	102
Tabelle 42: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche J, Obersontheim)	107
Tabelle 43: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche J, Obersontheim)	108
Tabelle 44: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche K, Obersontheim)	113
Tabelle 45: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche K, Obersontheim)	114
Tabelle 46: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche L, Obersontheim)	120
Tabelle 47: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche L, Obersontheim)	121
Tabelle 48: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche M, Obersontheim)	128
Tabelle 49: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche M, Obersontheim)	129
Tabelle 50: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche N, Obersontheim)	135
Tabelle 51: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche N, Obersontheim)	136
Tabelle 52: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche O, Obersontheim)	143
Tabelle 53: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche O, Obersontheim)	144
Tabelle 54: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche P, Obersontheim)	149
Tabelle 55: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche P, Obersontheim)	150

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 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- 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)

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

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

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 Oberes Bühlertal wurde 1987 vom Landratsamt genehmigt. Seitdem wurden sechs Änderungsverfahren durchgeführt: Die 1. Änderung, deren Entwurf 1988 erarbeitet wurde, erlangte keine Wirksamkeit. Die 2. Änderung in Form einer Teilfortschreibung für alle drei Gemeinden wurde 1994 genehmigt. Hauptgegenstand der 3. Änderung war die Neuausweisung des gemeinsamen Gewerbegebietes "Oberes Bühlertal". Der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung (Gesamtfortschreibung) wurde 2001 gefasst. Wirksam wurde der Flächennutzungsplan durch die Genehmigung des Landratsamtes Schwäbisch Hall sowie der Bekanntmachung am 18.05.2006. Dabei wurden in den drei Teilorten insgesamt 52,4 ha Wohnbaufläche, 2,2 ha gemischte Baufläche sowie 29,2 ha gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Mit der 5. Änderung wurden mehrere Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie zwei Sonderflächen in den drei Teilgemeinden ausgewiesen. Durch die öffentliche Bekanntmachung wurde diese Änderung des Flächennutzungsplanes am 03.07.2008 wirksam. Die 6. Änderung wurde durch die Neuausweisung von zwei gewerblichen Flächen in Obersontheim notwendig. In Bühlertann und Bühlerzell wurden keine neuen Bauflächen ausgewiesen, in Bühlerzell erfolgten nur nachrichtliche Übernahmen bzw. Korrekturen in der Plangrafik. Die Änderung wurde am 16.02.2012 rechtswirksam.

Der Aufstellungsbeschluss für die nunmehr 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oberes Bühlertal“ erfolgte am 24.01.2017. Der vorliegende Entwurf umfasst folgende Neuaufnahmen:

- gewerbliche Baufläche „Hag“ (Bühlertann)
- Wohnbaufläche und gemischte Baufläche „Seniorenresidenz Bühlertann“ (Bühlertann)
- gemischte Baufläche „Seniorenresidenz Schönbrunn“ (Bühlerzell)
- Sonderbaufläche „Freiflächen-Photovoltaikanlage Steinenbühl“ (Bühlerzell)
- Wohnbaufläche „Baugebiet Bühlerzell West“ (Bühlerzell)
- Wohnbaufläche „Hinterwiesen III“ (Obersontheim)
- Wohnbaufläche „Rötberg I“ (Obersontheim)
- Wohnbaufläche „Burmehle V“ (Obersontheim)
- Wohnbaufläche „Am Roten Berg“ (Obersontheim)
- Wohnbaufläche „Bruckgasse II“ (Obersontheim)
- gemischte Baufläche „Hofacker III“ (Obersontheim)
- Sonderbaufläche „Solarpark Am Heerberg“ (Obersontheim)
- Sonderbaufläche „Solarpark Roßbach“ (Hausen)
- Sonderbaufläche „Sondergebiet Feuerwehr-Bauhof“ (Obersontheim)
- gewerbliche Baufläche „Birngründle II“ (Obersontheim)
- gewerbliche Baufläche „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal, Erweiterung“ (Obersontheim/Bühlertann)

Hinweis: Die Wohnbaufläche „Rohrwiesen“ in Obersontheim-Oberfischach, welche bereits im FNP genehmigt ist, wird fortan „Am Roten Berg“ bezeichnet.

Außerdem erfolgen einige Planberichtigungen.

Die in dieser Änderung des FNP neu ausgewiesenen Flächen werden im jeweiligen Kapitel des Umweltberichtes als Ausschnitt in Kartenform dargestellt. Parallel zur vorliegenden „7. Änderung“ und von dieser unabhängig wurde mit einem Teilflächennutzungsplan „Windenergie Oberes Bühlertal“ begonnen. Dieses Verfahren ruht momentan.

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

1.2 Geltungsbereich

BÜHLERTANN

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

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
A	„Hag“ in Bühlertann	ca. 6,6 ha	Neuausweisung einer gewerblichen und gemischten Baufläche
B	„Seniorenresidenz Bühler- tann“ in Bühlertann	ca. 0,3 ha	Neuausweisung einer Wohnbaufläche und gemischten Baufläche

Tabelle 1: Neuaufnahmen (Bühlertann)

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 „Lichse, 1. Änderung“ in Bühlertann
Regelverfahren, in Kraft getreten am 15.11.2022
- Bebauungsplan „Eierbach 1. Erweiterung“ in Bühlertann
Regelverfahren, in Kraft getreten am 23.02.2023
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Baumhaushotel“ in Bühlertann
Regelverfahren gem. § 12 BauGB, in Kraft getreten am 24.07.2023

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

- Bebauungsplan „Seewasen II, 1. Änderung“ in Bühlertann
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 29.01.2015
Änderungen in den Festsetzungen
- Bebauungsplan „Laberich, 1. Erweiterung, 2. Änderung“ in Kottspiel
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 29.01.2015
Änderungen in den Festsetzungen
- Bebauungsplan „Kellerberg, 1. Änderung“ in Bühlertann
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 02.04.2015
Änderung zur Umwidmung Gewerbegebiet in Mischgebiet
- Bebauungsplan „Seegraben, 2. Änderung“ in Bühlertann
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 06.10.2016
Änderung des Erschließungssystems
- Bebauungsplan „Seewasen, 5. Änderung“ in Bühlertann
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 09.05.2017
Änderungen in den Festsetzungen
- Bebauungsplan „Kreuzacker III, 1. Änderung“ in Bühlertann
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 12.01.2018
Umwidmung Gemeinbedarfsfläche in Wohngebiet
- Bebauungsplan „Hofacker, 1. Änd.“ in Halden
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 13.01.2022
Änderung zur Nachverdichtung

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruckwiesen, 2. Änderung“ in Bühlertann
§ 13a-Verfahren, Satzungsbeschluss am 26.03.2025
Änderung eines Gewerbegebiets in ein Sondergebiet für den Ausbau eines Einzelhandelsbetriebs

Es erfolgen in Bühlertann keine **Herausnahmen**.

BÜHLERZELL

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

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
C	„Seniorenresidenz Schönbronn“ in Schönbronn	ca. 0,9 ha	Neuausweisung einer gemischten Baufläche
D	„Freiflächen-Photovoltaikanlage Steinenbühl“ in Steinenbühl	ca. 14,5 ha	Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaikanlage
E	„Baugebiet Bühlerzell West“ in Bühlerzell	ca. 0,2 ha	Neuausweisung einer gemischten Baufläche

Tabelle 2: Neuaufnahmen (Bühlerzell)

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

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hohfeld“ in Steinenbühl
ca. 1,3 ha, Regelverfahren gem. § 12 BauGB, in Kraft getreten am 15.03.2018
- Bebauungsplan „Kreuzfeld“ in Geifertshofen
ca. 0,4 ha, Regelverfahren, in Kraft getreten am 30.01.2020
- Bebauungsplan „Bachäcker Erweiterung Ost“
ca. 0,7 ha, Regelverfahren, in Kraft getreten am 16.12.2021

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

- Ergänzungssatzung „Bühlerzell-Süd“ in Bühlerzell
ca. 0,4 ha, in Kraft getreten am 30.10.2014
- Abrundungssatzung Flst. 1185“ in Geifertshofen
ca. 0,2 ha, in Kraft getreten am 16.12.2021
- „Ergänzungssatzung „Mühläcker Süd“ in Bühlerzell
ca. 0,1 ha, in Kraft getreten am 31.03.2022
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hochbronn“ in Hochbronn
ca. 3,0 ha, davon ca. 1,2 ha als Ergänzungsfläche; in Kraft getreten am 26.01.2023

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

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Landerstall, 1. Änderung“ in Bühlerzell
§ 13-Verfahren, in Kraft getreten am 29.07.2010
Anpassung an bauliche Erfordernisse im Zuge der Erschließung
- Bebauungsplan „Sportgelände Schaufelfeld, 2. Änderung“ in Bühlerzell
§ 13-Verfahren, in Kraft getreten am 29.07.2010
Anpassung an bauliche Erfordernisse und geringfügige Erweiterung Sportgelände
- Bebauungsplan „Golfanlage Grafenhof, 1. Änderung“ in Bühlerzell
§ 13-Verfahren, in Kraft getreten am 28.04.2016
Änderungen für Bauvorhaben
- Bebauungsplan „Schafäcker, 7. Änderung“ in Bühlerzell
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 27.07.2017
Änderungen zur Nachverdichtung
- Bebauungsplan „Bachäcker, 1. Änderung“ in Geifertshofen
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 05.03.2020
Änderungen in den Festsetzungen
- Bebauungsplan „Rotenberg“ in Bühlerzell
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 12.05.2021
Änderungen zur Umwidmung Gewerbegebiet in Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet
- Bebauungsplan „Eichberg“ in Bühlerzell
§ 13b-Verfahren, in Kraft getreten am 27.10.2022
Wohngebiet im Außenbereich
- Bebauungsplan „Wegäcker II, 1. Änderung“
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 11.04.2024
Änderungen zur optimierten Erschließung der restlichen Baugrundstücke

Folgende **Herausnahme** einer bereits genehmigten Fläche in Bühlerzell erfolgt im Zuge dieses Verfahrens:

- nördlicher Teil vom „Sondergebiet Golfanlage Grafenhof“ in Röhmen, ca. 37,8 ha

OBERSONTHEIM

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

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
F	„Hinterwiesen III“ in Hausen	1,1 ha	Neuausweisung einer Wohnbaufläche
G	„Rötberg I“ in Obersontheim	4,4 ha	Neuausweisung einer Wohnbaufläche
H	„Burmehl V“ in Untersontheim	1,6 ha	Neuausweisung einer Wohnbaufläche
I	„Am Roten Berg“ in Oberfischach	0,5 ha	Neuausweisung einer Wohnbaufläche
J	„Bruckgasse II“ in Mittelfischach	0,2 ha	Neuausweisung einer Wohnbaufläche
K	„Hofäcker III“ in Mittelfischach	0,7 ha	Neuausweisung einer gemischten Baufläche
L	„Solarpark Am Heerberg“ in Obersontheim	4,2 ha	Neuausweisung einer Sonderbaufläche
M	„Solarpark Roßbach“ in Hausen	3,3 ha	Neuausweisung einer Sonderbaufläche
N	„Sondergebiet Feuerwehr-Bau- hof“ in Obersontheim	0,7 ha	Neuausweisung einer Sonderbaufläche
O	„Birngründle II“ in Obersontheim	5,9 ha	Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche
P	„Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal, Erweiterung“ in Obersontheim/Bühlertann	3,0 ha	Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche

Tabelle 3: Neuaufnahmen (Obersontheim)

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

- Bebauungsplan „Sondergebiet Gipsbruch Heerberg“
ca. 48 ha, Regelverfahren, in Kraft getreten am 04.11.2010
- Bebauungsplan „Haldenäcker Ost“ in Herlebach
ca. 0,2 ha, Regelverfahren, in Kraft getreten am 28.06.2012
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Waag“ in Obersontheim
ca. 1,8 ha, Regelverfahren gem. § 12 BauGB, in Kraft getreten am 08.12.2012
- Bebauungsplan „In den Hinterwiesen II“ in Hausen
ca. 0,4 ha, Regelverfahren, in Kraft getreten am 24.07.2014
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III, 9. Änderung und Erw.“ in Obersontheim
Erweiterung ca. 1,6 ha, Regelverfahren, in Kraft getreten am 02.07.2015
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gemeine Wiesen“ in Obersontheim
ca. 0,2 ha, Regelverfahren gem. § 12 BauGB, in Kraft getreten am 10.11.2016
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III, 10. Änderung und Erw.“ in Obersontheim
ca. 0,5 ha, Regelverfahren, in Kraft getreten am 27.02.2020

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle, 1. Änderung“ in Obersontheim
ca. 0,2 ha, Regelverfahren, in Kraft getreten am 25.08.2022
- Bebauungsplan „Schlossäcker II“ in Obersontheim
ca. 2,1 ha, Regelverfahren, in Kraft getreten am 13.10.2022

Nachrichtlich wird folgende inzwischen in Kraft getretene Satzungen der Gemeinde in den Flächennutzungsplan übernommen (vollflächige Darstellung):

- Ergänzungssatzung „Kirschenäcker“ in Ummenhofen
in Kraft getreten am 01.12.2011
geringfügige zeichnerische Anpassung im Flächennutzungsplan
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hengelgasse“ in Engelhofen
in Kraft getreten am 01.04.2016
geringfügige zeichnerische Anpassung im Flächennutzungsplan
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Katzenzipfel“ in Oberfischach
in Kraft getreten am 01.04.2016
zeichnerische Anpassung im Flächennutzungsplan nicht notwendig
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Mittelfischach-West“ in Mittelfischach
in Kraft getreten am 06.10.2016
geringfügige zeichnerische Anpassung im Flächennutzungsplan
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Grabenäcker“ in Herlebach
in Kraft getreten am 18.10.2018
geringfügige zeichnerische Anpassung im Flächennutzungsplan
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Unterfischach Mühlweg“ in Unterfischach
in Kraft getreten am 19.09.2019
zeichnerische Anpassung im Flächennutzungsplan nicht notwendig

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

- Bebauungsplan „Steinachweg“ in Obersontheim
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 29.04.2010
Planung zur städtebaulichen Ordnung und Nachverdichtung unter Einbeziehung des (bisherigen) Bauhofs
- Bebauungsplan „Häcker I“ in Obersontheim
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 23.02.2012
Änderungen zur Nachverdichtung, Umwidmung Mischgebiet in Gewerbegebiet
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockäcker III, 1. Änderung“ in Obersontheim
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 28.06.2012
Änderungen in der Erschließung
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stockäcker II, 1. Änderung“ in Obersontheim
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 29.11.2012
Änderungen in der Erschließung
- Bebauungsplan „Rohräcker, 1. Erweiterung und 1. Änderung“ in Oberfischach
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 28.02.2013
Änderungen in den Festsetzungen
- Bebauungsplan „Gaukler V, 1. Änderung“ in Obersontheim
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 29.01.2015
Änderungen zur Nachverdichtung
- Bebauungsplan „Burmehle-West“ in Ummenhofen
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 30.04.2015
Planung zur innerörtlichen Nachverdichtung
- Bebauungsplan „Hofwiesen, 2. Änderung“ in Unterfischach
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 06.10.2016
Planung zur innerörtlichen Nachverdichtung

Folgende **Herausnahmen** von bereits genehmigten Flächen in Obersontheim erfolgen im Zuge dieses Verfahrens:

- Wohnbaufläche „Breitacker“ in Herlebach, ca. 0,8 ha
- Wohnbaufläche „Steinich“ in Obersontheim, ca. 0,2 ha
- Wohnbaufläche „Am Roten Berg“ in Oberfischach, ca. 0,3 ha
- gewerbliche Baufläche „Häcker-Nord“ in Obersontheim, ca. 0,4 ha
- gewerbliche Baufläche „Fischachwiesen“ in Mittelfischach, ca. 0,4 ha
- gewerbliche Baufläche „Talstraße“ in Mittelfischach, ca. 0,7 ha
- Sonderbaufläche „Sondergebiet Gipsabbau“ in Obersontheim, ca. 1,6 ha

- Bebauungsplan „Haller Straße“ in Obersontheim
§ 13b-Verfahren, in Kraft getreten am 21.12.2017
Allgemeines Wohnbaugebiet im Außenbereich
- Bebauungsplan „Gaukler VI, 1. Änderung“ in Obersontheim
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 21.12.2017
- Bebauungsplan „Kirchlesäcker 2018“ in Mittelfischach
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 25.10.2018
Änderung zwecks Radweg und Zusammenfassung der beiden Bauabschnitte
- Bebauungsplan „Schlossgärten“ in Obersontheim
§ 13b-Verfahren, in Kraft getreten am 13.12.2018
Wohngebiet im Außenbereich
- Bebauungsplan „Hofwiesen Erweiterung“ in Unterfischach
§ 13b-Verfahren, in Kraft getreten am 17.01.2019
Wohngebiet im Außenbereich
- Bebauungsplan „Weinberg-Steigeräcker, 3. Änderung“ in Mittelfischach
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 30.01.2019
Anpassung an betriebliche Erfordernisse
- Bebauungsplan „Klinge - Hohes Kreuz, 5. Änderung“ in Obersontheim
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 05.08.2021
Änderung zur Nachverdichtung
- Bebauungsplan „Gemeinsames GE Oberes Bühlertal, 3. Änd.“ in Obersontheim/Bühler-
tann
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 22.06.2023
Änderung aufgrund betrieblicher Erfordernisse
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle, 2. Änderung“ in Obersontheim
§ 13a-Verfahren, in Kraft getreten am 29.06.2023
Änderung in den Festsetzungen
- Stellplatzsatzung „Ortskern Obersontheim“ in Obersontheim
§ 13-Verfahren, in Kraft getreten am 28.09.2023

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

- Wohnbaufläche „Breitäcker“ in Herlebach, ca. 0,8 ha
- gewerbliche Baufläche „Häcker-Nord“ in Obersontheim, ca. 0,4 ha
- gewerbliche Baufläche „Fischachwiesen“ in Mittelfischach, ca. 0,4 ha
- gewerbliche Baufläche „Talstraße“ in Mittelfischach, ca. 0,7 ha
- Wohnbaufläche „Steinich“ in Obersontheim, ca. 0,2 ha
- Rücknahme von Wohnbaufläche „Am Roten Berg“ im Überschwemmungsbereich, ca. 0,3 ha

1.3 Plangrundlagen

Für die Erstellung der Pläne wurden folgende Plangrundlagen verwendet.

Daten	Herkunft
ALK	• Vermessungsamt
Luftbilder	• Vermessungsamt
Schutzgebiete (LSG, NSG, ND, FFH, SPA, Naturpark)	• LRA
Gewässerschutz (ÜSG, WSG)	• LRA
Biotope / Waldbiotope / Naturdenkmale	• LRA
Waldfunktionenkartierung	• FVA BW
Altstandorte	• LRA
Kulturdenkmale	• LRA
Archäologische Bodendenkmale	• RP Stuttgart Landesdenkmalamt
Leitungen-Strom	• EnBW
Leitungen-Gas	• Terranets BW / EnBW
Leitung-Wasser	• NOW
Regionale Freiraumstruktur: Rohstoffabbau, Erholung, Grünzug, Grünzäsur, Naturschutz u. Landschaftspflege, Forstwirtschaft, Hochwasserschutz, Vorranggebiete für Windenergie	• Regionalverband Heilbronn-Franken

Tabelle 4: Plangrundlagen

2. Planerische Vorgaben

2.2 Regionalplanung

2.2.1 Regionalplan

Obersontheim und Bühlertann sind im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Doppelunterzentrum klassifiziert. Bühlerzell ist nicht als zentraler Ort eingestuft. Alle drei Gemeinden des Verwaltungsverbands liegen abseits von Entwicklungsachsen. Die Begründung zu Plansatz 2.2 "Entwicklungsachsen" lautet:

„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 Obersontheim und Bühlertann als "Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit" vermerkt. Das entsprechende Symbol ist in den Kernorten eingetragen. Das gemeinsame Gewerbegebiet Oberes Bühlertal ist in der Raumnutzungskarte als "Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtung" eingestuft. Die Begründung zu Plansatz 2.4.3.1 lautet:

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

Ein Bauflächenbedarfsnachweis ist bei der vorliegenden Änderung für alle Gemeinden durchgeführt worden.

2.2.2 Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf

Für die Gemeinde Obersontheim werden Wohnbauflächen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Dies betrifft die Fläche „Rötberg I“ im Umfang von ca. 4,4 ha, aufgrund des dringenden Bedarfs nach Wohnbauflächen am Hauptort sowie von Flächen für eine langfristige Wohnbauentwicklung in den Teilorten Hausen, Oberfischach und Mittelfischach. Dies betrifft in Hausen die Wohnbaufläche „Hinterwiesen III“ mit einem Umfang von ca. 1,1 ha, in Oberfischach eine Erweiterung der bisherigen Wohnbaufläche „Am Roten Berg“ mit ca. 0,5 ha sowie in Mittelfischach die gemischte Baufläche „Hofäcker III“. Die Wohnbaufläche „Bruckgasse II“ mit ca. 0,2 ha wird lediglich neu in den FNP aufgenommen, nachdem das parallele Bebauungsplanverfahren unlängst bis zum Satzungsbeschluss gebracht worden ist. Der ursprüngliche Anlass für die Planung war eine dringend erforderliche Sanierung des südlich angrenzenden Feldweges, infolgedessen damals auch gleich neue Hausanschlüsse mitverlegt wurden.

Für Bühlertann soll eine ca. 0,2 ha gemischte Baufläche sowie eine ca. 0,1 ha umfassende Wohnbaufläche für die vorhabenbezogene **Seniorenresidenz Bühlertann** in den Flächennutzungsplan neu aufgenommen. Die ca. 1,9 ha große gemischte Baufläche „Hag“ ist erforderlich um den Bereich des bestehenden und namensgebenden Aussiedlerhofs Hag in das neue Gewerbegebiet zu integrieren. Die neu ausgewiesene gemischte Baufläche Hag markiert den Status quo vom bestehenden Aussiedlerhof. Hinzukommen sollen dort ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe. Somit werden keine Flächen für Wohnbau hierbei neu ausgewiesen.

Auch in der Gemeinde Bühlerzell wird keine neue Fläche für eine Wohnungsbebauung neu ausgewiesen. Am Kernort stehen hierfür ausreichend Kapazitäten, insbesondere mit dem Gebiet „Eichberg“, zur Verfügung. Bei der neu aufgenommenen Fläche zur „Seniorenresidenz Schönbrunn“ handelt es sich lediglich um eine vorhabenbezogene Planung für altersgerechtes Wohnen in der Gemeinde.

Dennoch wird für alle Mitgliedsgemeinden eine Wohnflächenbedarfsrechnung durchgeführt. So errechnet sich der grundsätzliche Wohnflächenbedarf 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 Oberes Bühlertal ist dabei als „ländlicher Raum im engeren Sinne“ eingestuft. Die Wohndichte liegt demnach für die Gemeinden Bühlertann und Obersontheim als gemeinsames Unterzentrum bei 45 EW/ha und für Bühlerzell als sonstige Gemeinde bei 40 EW/ha.

Bühlertann

Für den Berechnungszeitraum von 10 Jahren (2020 bis 2030) beträgt die Eigenentwicklung 3,0 %, dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf in Bühlertann für 92 Einwohner. Entsprechend der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes wird die Gemeinde Bühlertann 2030 eine Bevölkerung von 3.185 Einwohnern haben. Dies entspricht einem Wachstum von 117 Einwohnern. Dazu ungeachtet gibt es für 2020 eine Differenzabweichung zum Prognosewert aus 2017 von - 44 Einwohnern.

Bei der Gemeinde Bühlertann beträgt der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalverbandes bis 2030:

	Einwohner 2020 (31.12.2020)	Eigenentwicklung 3,0 % in 10 Jahren*	Wanderungsgewinn (Prognose)**	Gesamtzunahme	Bruttowohndichte EW/ha	Wohnbauflächenbedarf in ha
Bühlertann	3.068	92	117	209	45	4,6

*fiktive Einwohnerzunahme **Bevölkerungsvorausrechnung nach StaLa

Im Plansatz 2.4.1 ist Bühlertann als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit eingetragen.

Bühlerzell

Für den Berechnungszeitraum von 10 Jahren (2020 bis 2030) beträgt die Eigenentwicklung 3,0 %, dies entspricht einem Wohnflächenbedarf in Bühlerzell für 61 Einwohner. Entsprechend der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes wird die Gemeinde Bühlerzell 2030 eine Bevölkerung von 2.073 Einwohnern haben. Dies entspricht einem Wachstum von 54 Einwohnern. Dazu ungeachtet gibt es für 2020 eine Differenzabweichung zum Prognosewert aus 2017 von + 22 Einwohnern.

Bei der Gemeinde Bühlerzell beträgt der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalverbandes bis 2030:

	Einwohner 2020 (31.12.2020)	Eigen-ent- wicklung 3,0 % in 10 Jahren*	Wande- rungsgewinn (Prognose)**	Gesamt-zu- nahme	Brutto-wohn- dichte EW/ha	Wohnbau-flä- chenbedarf in ha
Bühlerzell	2.041	61	54	115	40	2,9

*fiktive Einwohnerzunahme **Bevölkerungsvorausrechnung nach StaLa

Obersontheim

Für den Berechnungszeitraum von 10 Jahren (2020 bis 2030) beträgt die Eigenentwicklung 3,0 %, dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf in Obersontheim für 161 Einwohnern. Entsprechend der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes wird die Gemeinde Obersontheim 2030 eine Bevölkerung von 5.181 Einwohnern haben. Dies entspricht einem Wachstum von 136 Einwohnern im Vergleich zum Prognosejahr 2020. Dazu ungeachtet gibt es für 2020 eine Differenzabweichung zum Prognosewert aus 2017 von + 305 Einwohnern.

Bei der Gemeinde Obersontheim beträgt der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalverbandes bis 2030:

	Einwohner 2020 (31.12.2020)	Eigen-ent- wicklung 3,0 % in 10 Jahren*	Wande- rungsgewinn (Prognose)**	Gesamt-zu- nahme	Brutto-wohn- dichte EW/ha	Wohnbau-flä- chenbedarf in ha
Ober- sontheim	5.350	161	136	297	45	6,6

*fiktive Einwohnerzunahme **Bevölkerungsvorausrechnung nach StaLa

Im Plansatz 2.4.1 ist Obersontheim als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit eingetragen.

Hinweise zur Plausibilitätsprüfung

Das Wirtschaftsministerium als Obere Raumordnungsbehörde hat zum 01.01.2009 den Genehmigungsbehörden „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ zukommen lassen. Darin werden insbesondere Parameter zur Bemessung von neuen Wohnbauflächen genannt. Diese Hinweise sind 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 wurde 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 Bevölkerungsvorausrechnung hinaus auch eigene, nachvollziehbare Daten und Erhebungen der Kommunen zu ihrer Bevölkerungsentwicklung bei der Plausibilitätsprüfung im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.“

2.2.3 Bedarf an gewerblichen Flächen

In Bühlertann und Obersontheim werden gewerbliche Flächen neu ausgewiesen.

Alle Gemeinden als Mitglieder des Zweckverbands „Gewerbegebiet Oberes Bühlertal“ betrifft der angeführte Bedarf an ca. 3,0 ha neuen Flächen zur Standorterweiterung der Firma Kärcher im **gemeinsamen Gewerbegebiet Oberes Bühlertal**. Da die Neuausweisung allerdings alleine dem Unternehmensstandort dient, ist sie gänzlich als Optionsfläche zu verstehen.

Für Obersontheim ist die Neuausweisung gewerblicher Flächen mit dem zweiten Abschnitt im **Birngründle** notwendig, um die weitere gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde gewährleisten zu können. Die Flächen dienen ausschließlich der örtlichen Bedarfssicherung und Stärkung der Gemeinde als Wirtschaftsstandort. Die Fläche befindet sich als geplantes Gewerbegebiet bereits im Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ und der Flächennutzungsplan wird somit an ein Ziel der Raumordnung angepasst.

Bühlertann liegt bei der Entwicklung als Arbeitsort seit Jahrzehnten deutlich hinter der Entwicklung im regionalen Vergleich. Demgegenüber hat sich das negative Pendlersaldo in der Gemeinde seit Jahren stetig vergrößert und befindet sich auf einem hohen Niveau. Dies ist dadurch begründet, dass sich die Gemeindeentwicklung in den vergangenen Jahrzehnten klar auf den Bereich der Wohnbebauung konzentriert hatte und eine gewerbliche Entwicklung kaum stattfand. Wobei hierzu keine aktive Entscheidung der Gemeinde vorlag, sondern es maßgeblich an den nicht vorhandenen Flächen lag, die eine gewerbliche Entwicklung ausbremsen. Um eine tragfähige und strukturelle Gewerbeentwicklung zu ermöglichen und keine „Schlafgemeinde“ entsteht, möchte die Gemeinde Bühlertann in dem vorliegenden Verfahren die gewerbliche Baufläche „**Hag**“ neu in den Flächennutzungsplan aufnehmen.

Näheres zu gewerblichen Bauflächen wird in den nachfolgenden Abhandlungen zu den Flächen erläutert. Die Begründung zu Plansatz 2.4.0 im Regionalplan lautet:

„In der Regel werden im Rahmen der Eigenentwicklung pauschal drei bis fünf Hektar verfügbare gewerblich nutzbare Flächen für die zu erwartende Entwicklung ausreichen; hierbei werden im Regelfall aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken erhoben.“

2.3 Bauleitplanung

2.3.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan "Oberes Bühlertal" wurde 2004 von der „Arbeitsgruppe Wahl, Landau, Geiger“ fertiggestellt. Die Aussagen des Planes werden in der Abhandlung der einzelnen Flächen dargelegt.

3. Verkehr

Im Zuge dieses Verfahrens wird von kommunaler Seite nicht länger an einer möglichen Planung zu einer Ortsumfahrung der L 1066 in Obersontheim mit Darstellung eines entsprechenden Planungskorridors festgehalten.

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 BÜHLERTANN

1. Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes

Die Neuausweisung von gewerblichen Flächen wird notwendig, um konkrete Anfragen von ortsansässigen Betrieben bedienen zu können und die Gemeinde Bühlertann grundsätzlich in Bezug auf die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten besser zu positionieren.

In Bühlertann hat sich die Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in den beiden vergangenen Jahrzehnten nahezu halbiert. Analog war auch die Entwicklung beim Pendlersaldo in dieser Zeit rückläufig. Daraus wird bereits deutlich, dass in Bühlertann wesentlich weniger Arbeitsplätze im Verhältnis zur wohnberechtigten Bevölkerung zur Verfügung stehen. Dies ist größtenteils darauf zurückzuführen, dass sich die Gemeindeentwicklung in den vergangenen Jahrzehnten klar auf den Bereich der Wohnbebauung konzentriert hatte und die gewerbliche Entwicklung etwas vernachlässigt wurde. Darin lag keine aktive Entscheidung der Gemeinde zugrunde, sondern war maßgeblich an mangelnden Flächen festzumachen. Näheres wird in den nachfolgenden Abhandlungen zu der Fläche erläutert.

In Bühlertann werden keine neuen Wohnbauflächen aufgenommen. Die neu ausgewiesene gemischte Baufläche mit der Fläche „Hag“ ist einzig als erforderlicher Übergang und Einbindung des ehemaligen Aussiedlerhofs Wanner mit einer vorhandenen Wohnnutzung notwendig. So ist im parallelen Bebauungsplanverfahren die gemischte Baufläche als Dorfgebiet vorgesehen.

Die Bevölkerungsentwicklung ist in Bühlertann seit der letzten Änderung sehr dynamisch verlaufen. Die kommunal verfügbaren Bauplätze in den bestehenden Bebauungsplänen wurden inzwischen entweder verkauft oder im sog. beschleunigten Verfahren geändert, um sich den aktuellen Bedürfnissen anzupassen und die Bauplätze für Interessenten attraktiv zu gestalten.

Im Rahmen einer geplanten Seniorenresidenz in Bühlertann soll lediglich für dessen Umsetzung eine Wohnbaufläche sowie eine gemischte Baufläche neu mit in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

1.1 Bauflächenbedarfsnachweis

1.1.1 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
A	„Hag“ in Bühlertann	Neuausweisung einer gewerblichen sowie gemischten Baufläche	-	1,9	4,7
B	„Seniorenresidenz Bühlertann“ in Bühlertann	Neuausweisung einer Wohnbaufläche sowie gemischten Baufläche	0,1	0,2	-

Tabelle 5: Neuausweisungen (Bühlertann)

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 „Lichse, 1. Änd.“ in Bühlertann	ca. 14,1 ha, Wohn- und Mischgebiet in Kraft getreten am 15.11.2022	11,8	2,3	-
-	BP „Eierbach 1. Erweiterung“ in Bühlertann	ca. 2,3 ha, Planung zur innerörtlichen Nachverdichtung und Nahversorgung in Kraft getreten am 23.02.2023	0,9	0,6	SO (0,8)
-	VBP „Baumhaushotel“ in Bühlertann	ca. 0,5 ha, Sonderbaufläche in Kraft getreten am 24.07.2023	-	-	SO (0,5)

Tabelle 6: Nachrichtliche Übernahmen (Bühlertann)

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
-	„Seewasen II, 1. Änd.“ in Bühlertann	Anpassung der Festsetzungen in Kraft getreten am 29.01.2015 1,4 ha Allgemeines Wohngebiet, 100 % überbaut	0,0	-	-
-	„Laberich, 1. Erw., 2. Änd.“ in Kottspiel	Änderung der Festsetzungen in Kraft getreten am 29.01.2015 1,5 ha Allgemeines Wohngebiet, ca. 90 % überbaut	0,1	-	-
-	„Kellerberg, 1. Änd.“ in Bühlertann	Änderung Gewerbegebiet in Mischgebiet in Kraft getreten am 02.04.2015 2,9 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	„Seegraben, 2. Änd.“ in Bühlertann	Änderung des Erschließungssystems in Kraft getreten am 06.10.2016 ca. 1,3 ha Mischgebiet, ca. 50 % überbaut	-	0,6	-
-	„Seewasen, 5. Änd.“ in Bühlertann	Änderung zur Nachverdichtung in Kraft getreten am 09.05.2017 ca. 9,2 ha, ca. 90 % überbaut	0,1	0,7	0,2
-	„Kreuzäcker III, 1. Änd.“ in Bühlertann	Änderung Gemeinbedarfsfläche in WA in Kraft getreten am 12.01.2018 ca. 1,0 ha Allgemeines Wohngebiet ca. 95 % überbaut	0,05	-	-
-	„Hofäcker, 1. Änd.“ in Halden	Änderung zur Nachverdichtung in Kraft getreten 13.01.2022 ca. 1,0 ha Allgemeines Wohngebiet ca. 70 % überbaut	0,3	-	-

-	„Gewerbegebiet Bruckwiesen, 2. Änd.“ in Bühlertann	Änderung für Ausbau Einzelhandelsbetrieb Satzungsbeschluss am 26.03.2025 in Kraft getreten (<i>wird ergänzt</i>) ca. 0,5 ha Sondergebiet	-	-	(-)
---	-------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	---	-----

Tabelle 7: Berichtigungen (Bühlertann)

1.1.4 Herausnahmen

Im Zuge der 7. Änderung erfolgen in Bühlertann 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
-	„Rattelshofen 5. Erw.“ in Bühlertann	Wohnbaufläche	0,5	-	-
-	Sondergebiet „Badesee und weitere Freizeitein- richtungen“ zw. Geifertshofen/Kott- spiel/Unterfischach	Sonderbaufläche für Freizeiteinrichtungen zwischen den Gemeinden Bühlertann, Bühlerzell und Obersontheim	-	-	(25,9)
-	Sondergebiet Windkraft- anlagen „Hohenberg“ zw. Kottspiel/Unterfisch- ach	Sonderbaufläche für Windkraftanlagen zwischen den Gemeinden Bühlertann und Ober- sontheim	-	-	(10,0)

Tabelle 8: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Bühlertann)

1.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich

In Kraft getretene Bebauungspläne und sonstige Satzungen der Gemeinde mit noch **verfügbaren gewerblichen Flächen**, die in die **Bilanzierung** einfließen müssen (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Mühlgärten, 3. Änd.“ in Bühlertann	eingeschränktes Gewerbegebiet, ca. 90 % überbaut freie Flächen sind optioniert	-	-	-
-	BP „Gewerbegebiet Bruckwiesen, 1. Änd.“ in Bühlertann	eingeschränktes Gewerbegebiet, ca. 70 % überbaut freie Flächen sind optioniert	-	-	-
-	BP „Kellerberg, 1. Erwei- terung, 1. Änd.“ in Bühlertann	eingeschränktes Gewerbegebiet, ca. 40 % überbaut freie Flächen sind optioniert	-	-	-
-	BP „Wolf“ in Fronrot	Allgemeines Wohngebiet ca. 1,0 ha, 0 % überbaut	1,0	-	-

Tabelle 9: Verfügbare Flächen (Bühlertann)

1.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2030

	W	M	G
Flächenausweisung in Bühlertann gesamt in ha	14,9 (18,0)	6,3 (0,0)	4,9 (8,1)
Ermittelter Bedarf gemäß Ziffer 2.1.3 und 2.1.4 der Begründung	4,6	-	5,0

Tabelle 10: Abgleich Flächenbedarf für Gewerbe (Bühlertann)

Bewertung

Wie unter Kapitel 1.1 aufgeführt, hat die Gemeinde Bühlertann nur noch in geringem Umfang nicht bebaute gewerbliche Bauflächen im Innenbereich. Hinzu kommt, dass diese lediglich Optionsflächen für die Entwicklung der bestehenden Betriebe darstellen. Daher ist die Neuausweisung der gewerblichen Baufläche mit einer gemischten Baufläche im Übergang zum Aussiedlerhof erforderlich. Eine Neuausweisung von Wohnbauflächen erfolgt in Bühlertann nicht.

Für den angemeldeten Bedarf zur Standorterweiterung der Fa. Kärcher beim gleichnamigen Zweckverband soll das gemeinsame Gewerbegebiet Oberes Bühlertal erweitert werden. Die Neuaufnahme erfolgt formal unter der vorsitzenden Gemeinde Obersontheim.

1.3 Innerörtliche Potenzialflächen

Die Gemeinde ist stets bemüht innerörtliche Potenzialflächen in den Ortsteilen zur Deckung von Bauplatzanfragen zu nutzen.

1.4 Standortalternativen

Die Gemeinde Bühlertann ist seit vielen Jahren mit der Überlegung beschäftigt, wie die Gewerbesituation verbessert werden kann. Bereits im Jahre 2010 fanden Gespräche mit dem Regionalverband und Landratsamt statt, in denen die örtliche Situation des innerörtlichen Gewerbegebietes „Seewasen“ erörtert wurde. Die Gemeinde schlug damals vor das seit Jahrzehnten vorhandene Gewerbegebiet umzunutzen. Hintergrund war, dass die freien gewerblichen Flächen nicht nachgefragt wurden, da das Gebiet gänzlich von Wohnbebauung umschlossen und eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz nicht vorhanden ist. Man hat sich daher dafür entschieden, das Gewerbegebiet so umzuwidmen, dass „so viel Wohnbebauung wie möglich“ dort realisiert werden kann. Im Gegenzug soll an anderer Stelle ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Diese Vorgehensweise wurde seitens des Regionalverbandes und Landratsamtes ausdrücklich begrüßt. Einerseits können somit ungenutzte und bereits erschlossene Flächen einer städtebaulich sinnvollen Lösung zugeführt werden. Andererseits kann mit neuen und besser geeigneten Gewerbeflächen dem strukturellen Defizit von Bühlertann als Arbeitsort entgegengetreten werden.

Als ersten Schritt hat die Gemeinde die Änderung des Bebauungsplanes „Seewasen“ aufgegriffen mit insgesamt vier Änderungsverfahren seit der letzten Flächennutzungsplanänderung. Parallel dazu hat man verschiedene Standorte für ein neues Gewerbegebiet begutachtet (siehe nachfolgend). Die Entscheidung fiel dann auf den Bereich der Standortalternative 1 „Bühlertann Nordwest“, welche im Zuge der 7. Änderung als neue Gewerbefläche „Hag“ ausgewiesen wird.

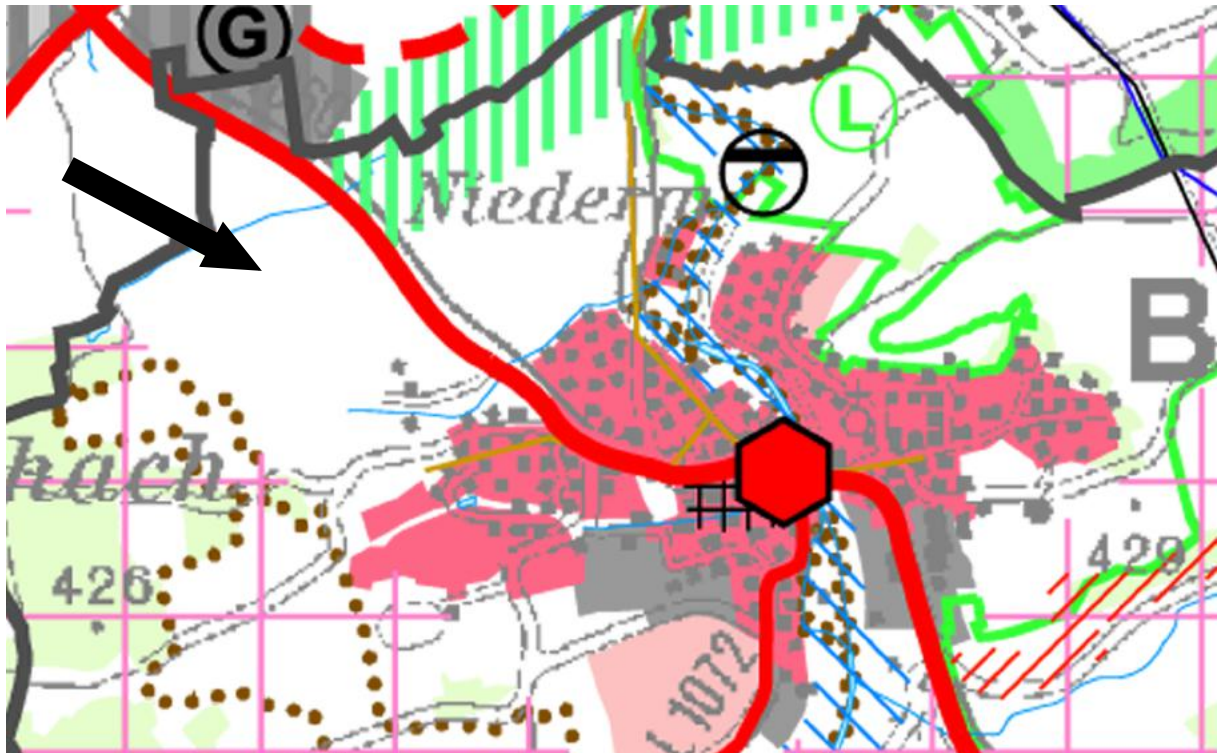
Alternativstandort 1 „Bühlertann Nordwest“

Bild 1: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 („Bühlertann Nordwest“)

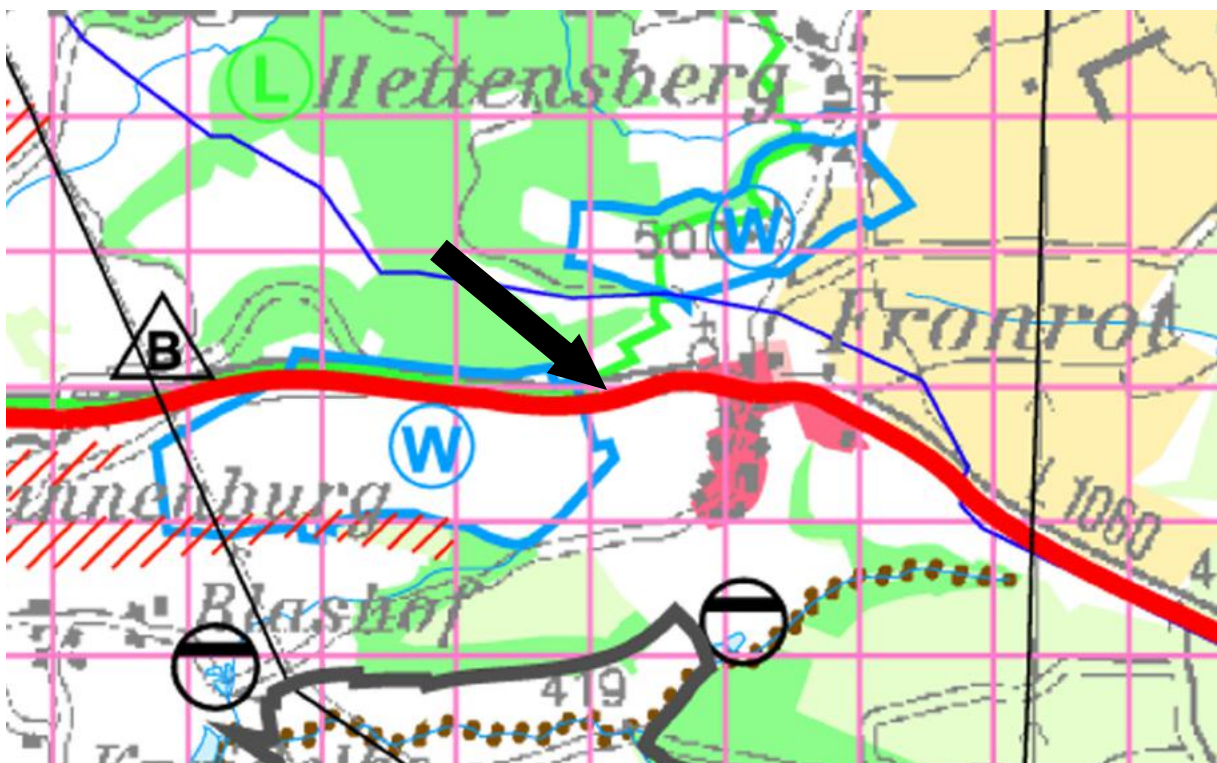
Alternativstandort 2 „Fronrot West“

Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 („Fronrot West“)

Alternativstandort 3 „Fronrot Ost“

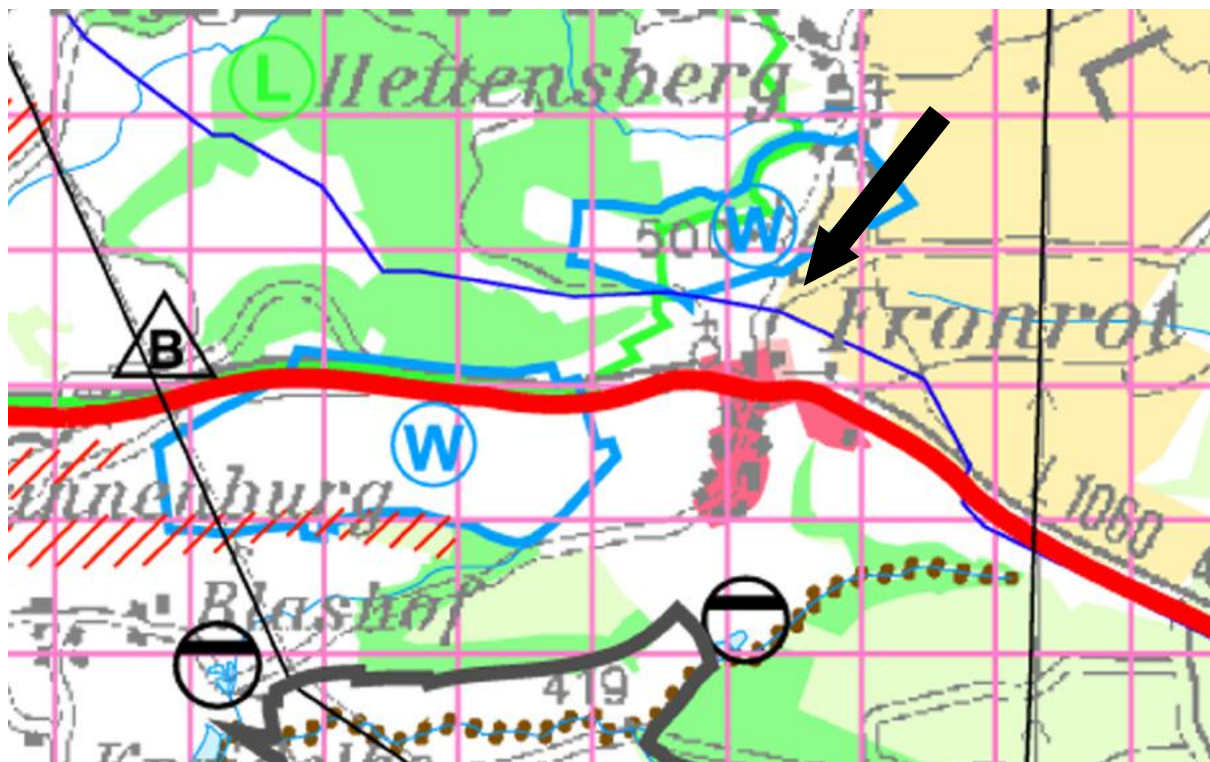


Bild 3: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 („Fronrot Ost“)

Im Vorfeld der Planungen für die „Seniorenresidenz Bühlertann“ wurden verschiedene Alternativen geprüft. Letztlich bestand jedoch zur Neuausweisung der Fläche für die Gemeinde kein besser geeigneter Standort zur Verfügung.

1.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan

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

2. Planerische Vorgaben

2.1 Regionalplanung

Regionalplan

Die Aussagen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 werden in der Abhandlung zur Fläche zitiert.

2.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan der Planungsgruppe Umwelt von 2004 vor. Die Aussagen des Planes werden in der Abhandlung der Fläche dargelegt.

A „Hag“ in Bühlertann

A.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Die Gemeinde Bühlertann entwickelte sich in den vergangenen Jahren zu einem attraktiven Wohnstandort. Verschiedenste Planungen konnten erfolgreich umgesetzt werden. Die gewerbliche Entwicklung stand dabei jedoch im Hintergrund. Vielmehr hatte die Gemeinde sogar erhebliche Verluste bei den Arbeitsplätzen hinzunehmen. Ansässige Gewerbebetriebe haben keinen angemessenen Standort, um sich erweitern und entwickeln zu können, was zu einer steigenden Abwanderung dieser führte. Auch die seit langer Zeit wachsende und hohe Quote an Auspendlern untermauert den strukturellen Bedarf zur Stärkung der Gemeinde als Arbeitsort. Derzeit sind nachweislich keine Gewerbeflächen in der Gemeinde vorhanden. Ebenso wenig gibt es Brach-, Altlasten- oder Konversionsflächen, die für eine gewerbliche Umnutzung in Betracht gezogen werden könnten. Das interkommunale Gewerbegebiet „Oberes Bühlertal“ auf der östlichen Seite der Landesstraße zwischen Obersontheim und Bühlertann ist von der Firma Kärcher belegt bzw. die noch freien Flächen für eine weitere Entwicklung dieser reserviert. Um das klare gewerbliche Defizit etwas aufbessern zu können, verbleibt der Gemeinde lediglich die Entwicklung eines neuen Gewerbebestandes. Daher ist um der bisherigen Entwicklung entgegen zu wirken und zugleich die ohnehin schlechte Arbeitsplatzausstattung der Gemeinde zu verbessern, ist eine entsprechende Flächenneuausweisung vorgesehen.

Nach Maßgabe des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“ hat sich der Bedarf der Gemeinde Bühlertann vorrangig an den örtlichen Betrieben zu orientieren. Die Gemeinde verfügt gemäß des o. g. Bauflächenbedarfsnachweises über keine nennenswerten gewerblichen Flächen, welche den örtlichen Bedarf decken könnten. Verschiedenste Anfragen wurden an die Gemeinde gestellt, welche jedoch nicht erfüllt werden konnten. Im Regionalplan ist ebenso aufgeführt, dass in der Regel der Eigenbedarf mit 3 bis 5 Hektar Bereitstellung von gewerblicher Fläche ausreicht und somit sich im Regelfall keine regionalplanerischen Bedenken erheben lassen. Zwar ist bei der vorliegenden Planung die Neuausweisung einer Fläche von insgesamt 6,6 Hektar vorgesehen. Jedoch ist hierbei auch eine 1,9 ha große gemischte Baufläche enthalten, um den vorhandenen bereits ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb zu sichern und ihm auch eine Entwicklungsperspektive einzuräumen.

Basierend auf einer initialen Alternativenprüfung hat man sich für einen Bereich nordwestlich von Bühlertann konzentriert. Hierbei hatte man zuerst den Bereich östlich der Landesstraße gegenüber der jetzigen Fläche ins Auge gefasst. Für diese Fläche wurden Lärm- und Artenschutzgutachten beauftragt. Die Ergebnisse dieser Gutachten und die topografisch nach Norden hin schwierigeren Verhältnisse hatten eine begrenztere Nutzbarkeit der Fläche zur Folge, die auch langfristig nicht erweiterbar ist. Somit ist die Wahrscheinlichkeit sehr hoch, dass in einigen Jahren ein Sprung auf die jetzt angedachte Seite der Landesstraße notwendig werden würde. Die Flächen auf beiden Seiten der Landesstraße weisen eine nicht unbedeutende ökologische Hochwertigkeit auf. Um wenigstens eine Fläche langfristig erhalten zu können, hat man sich dazu entschlossen, die Planung auf die westliche Straßenseite zu verlagern. Somit kann langfristig die östlich gelegene Fläche erhalten und mit entsprechenden Schutzmaßnahmen gesichert werden. Aus diesem Grund hat man sich in Abstimmung mit dem Landratsamt und Regionalverband abgestimmt und sich gleich auf die jetzige Position konzentriert. Damit kann der östliche Bereich unverändert belassen bleiben und auf eine von der Gemeinde städtebaulich nicht gewünschte Bebauung mit Gewerbebetrieben auf beiden Seiten der Landesstraße verzichtet werden.

Das oberste Ziel für eine Neuausweisung der geplanten Fläche ist es, ein attraktives Gewerbegebiet für die Gemeinde Bühlertann anzulegen. Somit kann die örtliche Nachfrage gedeckt und das Arbeitsplatzangebot verbessert werden. Dies würde eine erhebliche Aufwertung für die Gemeinde Bühlertann bedeuten und deren Funktion als Wohn- und Arbeitsort angemessen umgesetzt werden.

A.2 Planerische Vorgaben

A.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

Im Regionalplan ist die geplante Fläche als Weißfläche dargestellt. Ansonsten gibt es keine Eintragungen in diesem Bereich. Ansonsten gibt es keine Eintragungen in diesem Bereich. Im Zuge der vorliegenden Planung werden raumordnerische Belange somit nicht betroffen.

A.2.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan der Planungsgruppe Umwelt von 2004 vor. Für den Geltungsbereich sind keine Eintragungen im Landschaftsplan enthalten.

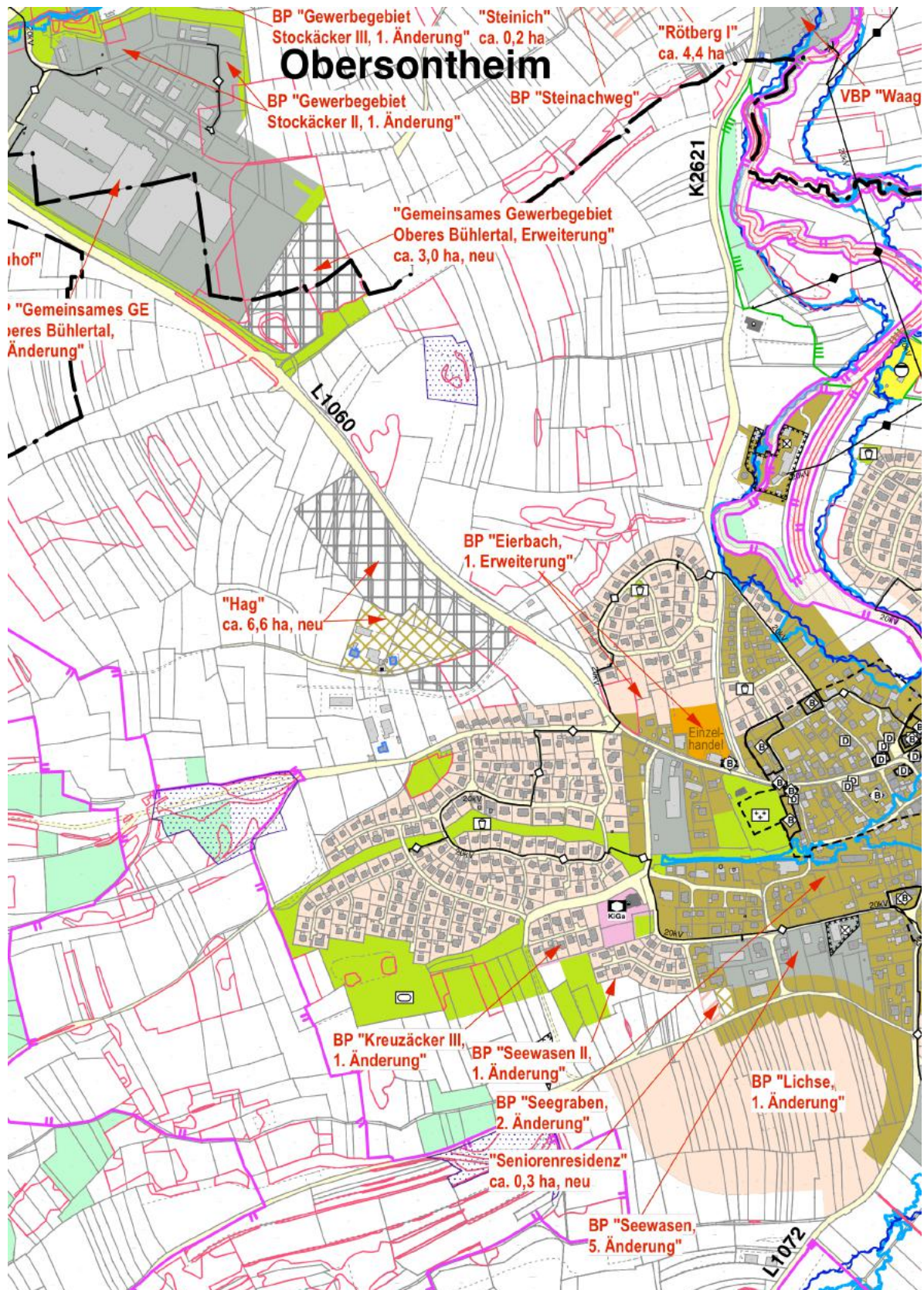


Bild 4: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Bühlertann, 1:10.000

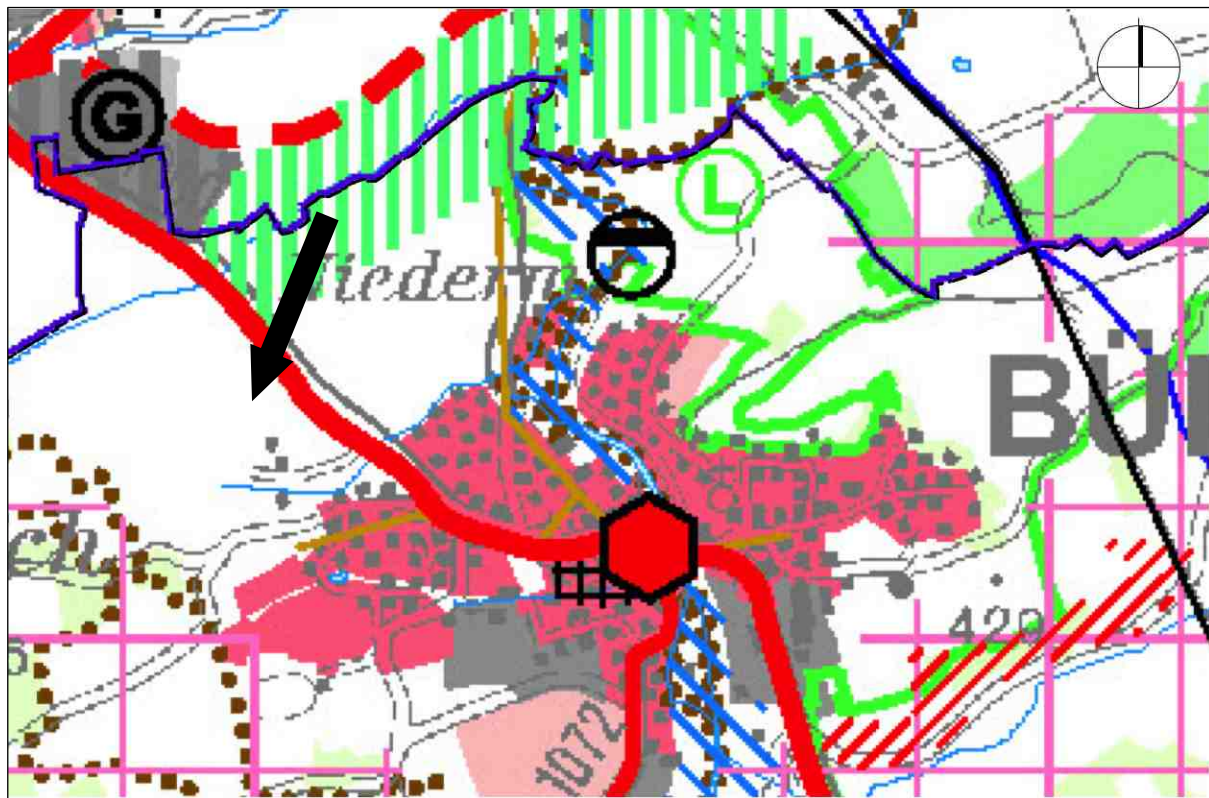


Bild 5: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Bühlertann, 1:20.000

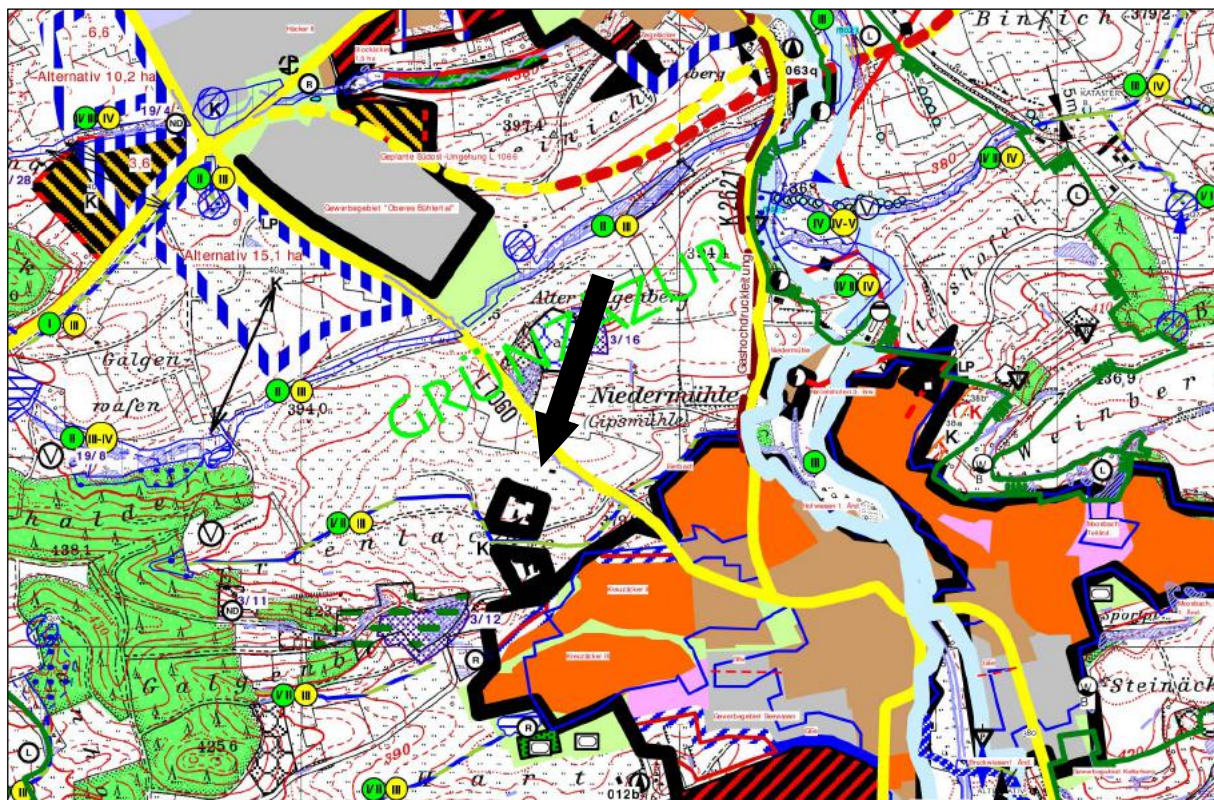


Bild 6: Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“, Ausschnitt Bühlertann, 1:5.000

A.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebieten	• innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich kartierte Mähwiesen (LRT 6510)
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	• keine Betroffenheit
Geschützte Biotope	• keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	• Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings
Wasserschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	• keine Betroffenheit
Denkmalschutz	• keine Betroffenheit
Immissionsschutz	• Geräuschkontingentierung ist Teil des parallelen Bebauungsplans • Abgrenzung der gemischten Baufläche gem. Geruchsprognose
Landwirtschaft	• Vorbehaltsflur Stufe I (Flurbilanz 2022) • Vorbehaltspotenzial Stufe II (Bodenpotenzialkarte)
Wald, Waldabstandflächen	• keine Betroffenheit
Altlasten	• keine Betroffenheit
Starkregen	• Starkregenrisikomanagementpläne sind ggf. zu berücksichtigen

Tabelle 11: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche A, Bühlertann)

A.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

A.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • keine Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen erkennbar • südlich angrenzende Wohnbebauung, Viehhaltung, innerhalb ehemalige Hofstelle mit Eis-Café • östlich verläuft Landesstraße L 1060 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbelastung durch angrenzende Landesstraße L 1060 sowie bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb • Fachgutachten (Geruch, Lärm) bereits aufgrund möglicher Belastungen der angrenzenden Wohnbebauung erstellt und entsprechende Beschränkungen sind im Plangebiet bereits vorgesehen
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Grünland, kartierte Mähwiese (LRT 6510) im Bereich des Eierbachs • Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust der Grünlandflächen • Verlust von Lebensraum des Wiesenknopf-Ameisenbläulings (Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanes durchgeführt) • Entsprechende Maßnahmen sind bereits vorgesehen, dadurch werden Verbotstatbestände vermieden
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Ton im Wechsel mit Lehm über Ton • flachwelliges Gipskeuperhügelland • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt gering bis mittel • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe mittel bis hoch 	<ul style="list-style-type: none"> • großflächige Versiegelung mit Funktionsverlust • Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen

Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • mit Ausnahme des Eierbachs im Süden keine besondere ökologische Vernetzungsstruktur der Fläche für strukturgebundene Arten • Vorbelastung durch den bestehenden landwirtschaftlichen Hof • landwirtschaftlich bedingt geeignet (Grenzflur nach der Wirtschaftsfunktionenkarte) 	<ul style="list-style-type: none"> • der Eierbach kann in die Planung integriert und erhalten werden • die Fläche ist in Bezug auf Offenlandbrüter (Feldlerche) wesentlich geeigneter wie die weiter westlich liegenden Bereiche • die Fläche ist in Bezug auf FFH-Mähwiesen (LRT 6510) wesentlich geeigneter wie weiter westlich liegenden Bereiche • die Hofstelle kann sinnvoll in die Planung integriert werden • landwirtschaftlich vertretbarer als in andere Bereiche von Bühlertann mit Vorrangflur II zu gehen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • hydrologische Einheit: Gipskeuper (Grundwasserleiter) • Eierbach 	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • freie Wiesenflächen als mögliche Kaltluftentstehungsgebiete 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Siedlungsrelevanz da kleinflächiger Eingriff • Wärmebelastung durch versiegelte Flächen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Hohenloher-Haller-Ebene • ehemalige Hofstelle mit Eis-Café innerhalb des Geltungsbereiches • südöstlich angrenzendes Wohngebiet • Wiesenflächen • gute Sichtbarkeit von Bühlertann sowie Obersonthem 	<ul style="list-style-type: none"> • Fernwirkung • Umwandlung einer bislang unbebauten Wiesenfläche in ein Gewerbegebiet • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen

Tabelle 12: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche A, Bühlertann)

A.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung des Offenlandes zu einem Gewerbegebiet wird in ökologische und landschaftliche Bereiche eingegriffen (mäßig artenreich). Dazu kommen die mit der Flächenversiegelung verbundenen Funktionsverluste bei Boden, Wasser, Klima und Luft. Außerdem kommt es zum Verlust eines FFH-Lebensraumtyps (LRT 6510) sowie der streng geschützten Schmetterlingsart Dunkler-Wiesenknopf-Ameisenbläuling. Somit liegt ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vor, der gemäß der gesetzlichen Regelung weitest möglich vermieden bzw. kompensiert werden muss.

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

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

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

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

Des Weiteren können die Bautätigkeiten negative Folgen haben. Hier können durch größere Unfälle verunreinigte Stoffe in den Eierbach oder Dietelsbach sowie nachfolgende Gewässer gelangen.

A.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Verringerung der Fernwirkung durch Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen.
- Eingrünung des Gewerbegebietes zur Landesstraße sowie Richtung Wohngebiet.
- Durchgrünung des Gewerbegebietes zur optischen und klimatischen Aufwertung.
- Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz: Beleuchtungsbeschränkungen, Bauzeitenregelungen.
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge.

A.5 Planungsvarianten

A.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

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

A.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Wie unter Kapitel A.1 aufgeführt, gab es für den Bereich nordwestlich von Bühlertann zwei mögliche Standorte. Der östliche Standort hätte aufgrund der Lärm- und Artenschutzgutachten von Süden her verkleinert werden müssen. Nach Norden könnte das Gebiet weder verschoben noch erweitert werden, da dort das Gelände stärker ansteigt und sich ein flächenhaftes Naturdenkmal und eine regionale Grünzäsur anschließen. Die verbleibende Fläche würde zwar den konkreten Bedarf der Gemeinde abdecken, jedoch wäre langfristig diese Fläche nicht erweiterbar gewesen, so dass davon auszugehen ist, dass in absehbarer Zeit die gewerbliche Baufläche auf der anderen Seite der Landesstraße hätte erweitert werden müssen. Diese städtebauliche Situation einer beidseitigen gewerblichen Entwicklung möchte die Gemeinde Bühlertann jedoch nicht erhalten. Dies wurde auch vom Regionalverband und Landratsamt so gesehen, so dass dann gleich die westliche Seite der Landesstraße für eine gewerbliche Entwicklung ausgewählt wurde. Unter Abwägung aller vorliegenden Erkenntnisse ist die nun vorgesehene Fläche der städtebaulich bessere Standort.

A.6 Fachgutachten

Es wurde auf Grund der möglichen Vorkommen der Feldlerche sowie des Wiesenknopf-Ameisenbläulings eine artenschutzrechtliche Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beauftragt. Das Büro GEKOPLAN führte eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch.

A.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

B „Seniorenresidenz Bühlertann“ in Bühlertann

B.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Die Gemeinde Bühlertann möchte dringend benötigten Wohnraum für Senioren entwickeln. Nördlich des Lichsweges stehen hierfür gemeindeeigene Grundstücke zur Verfügung auf denen ein Investor gerne ein solches Projekt entwickeln möchte. Die Fläche befindet sich im bisher noch im unbeplanten Außenbereich, liegt jedoch zwischen dem vorhandene Wohngebiet Seewasen im Norden und dem noch nicht realisierten Wohngebiet Lichse im Süden. Die Lage ist somit als ideal eingebunden zu beschreiben.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die baurechtliche Genehmigung dieses Projektes zu schaffen, sollen die erforderlichen Flächen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Parallel zum vorliegenden Verfahren wird von der Gemeinde Bühlertann ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

B.2 Planerische Vorgaben

B.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

Im Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist der Gemeindeteil Bühlertann als Vorranggebiet für verstärkte Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist in der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ nicht als Siedlungsfläche eingetragen.

B.2.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Oberes Bühlertal“ hat die Arbeitsgruppe Sonja Wahl, Heiner Landau und Bernhard Geiger 2004 den Landschaftsplan „Oberes Bühlertal, Obersontheim, Bühlertann, Bühlerzell“ erstellt.

Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches befinden sich Flächen für eine landschaftsplanerische Option für Siedlungsentwicklung. Nördlich angrenzend verläuft eine Fläche mit nachrichtlich belegten Altablagerungen.

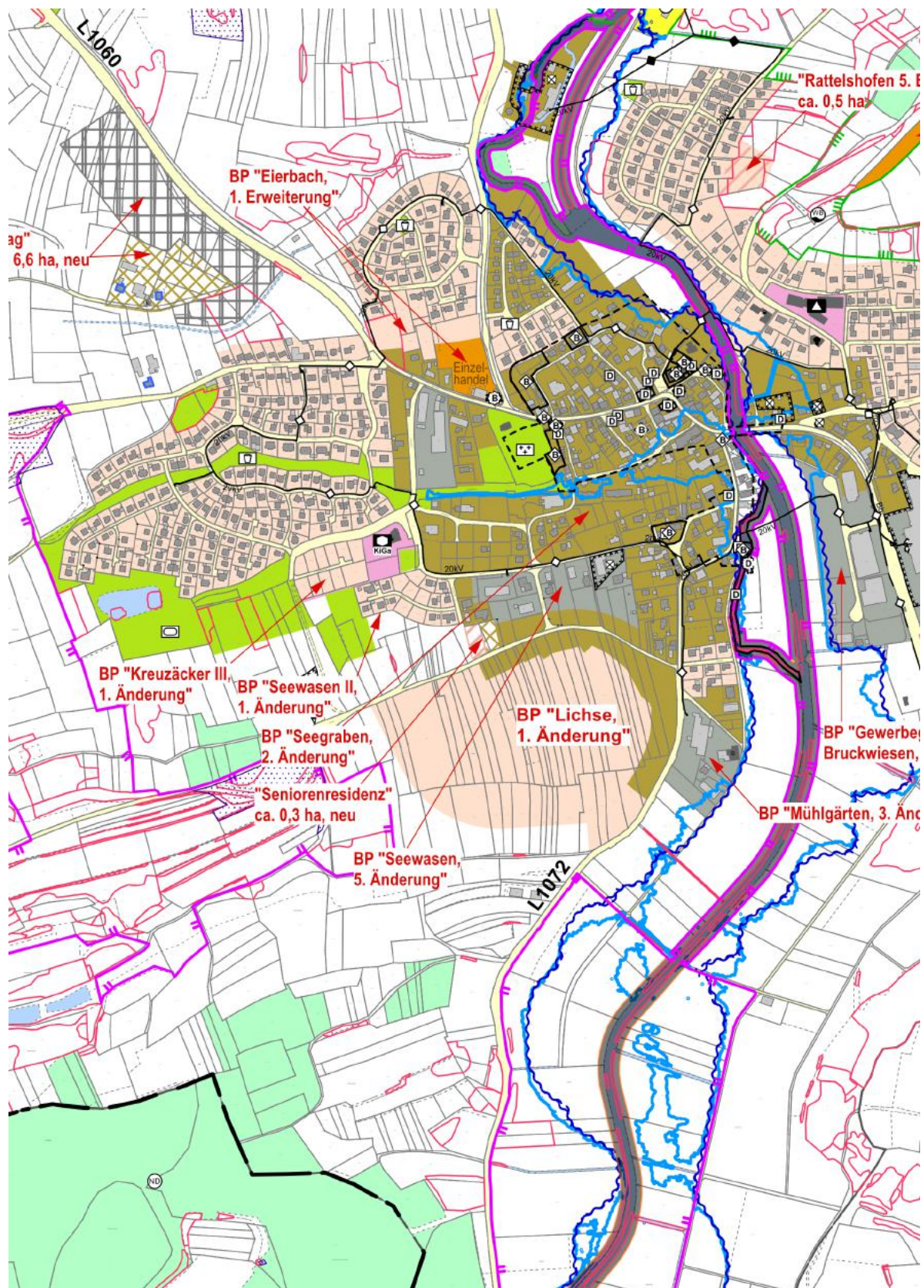


Bild 7: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Bühlertann, 1:10.000

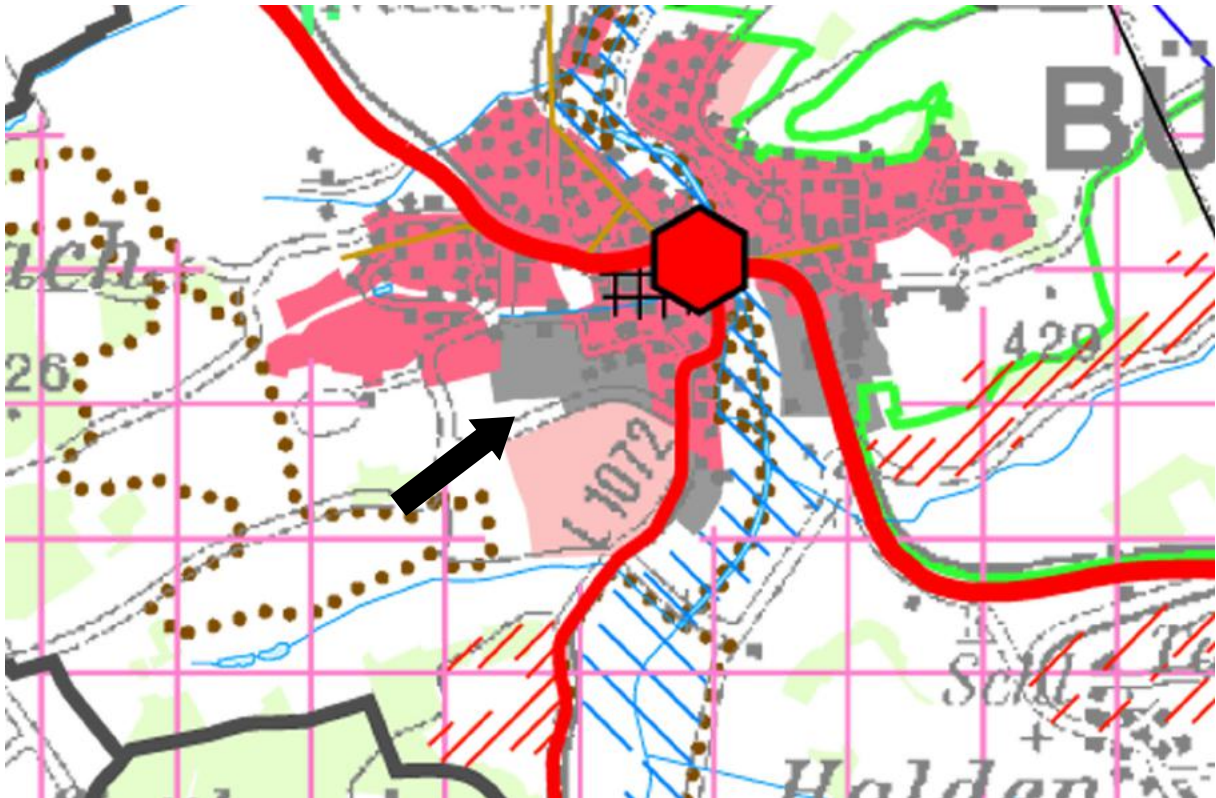


Bild 8: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Bühlertann, 1:20.000

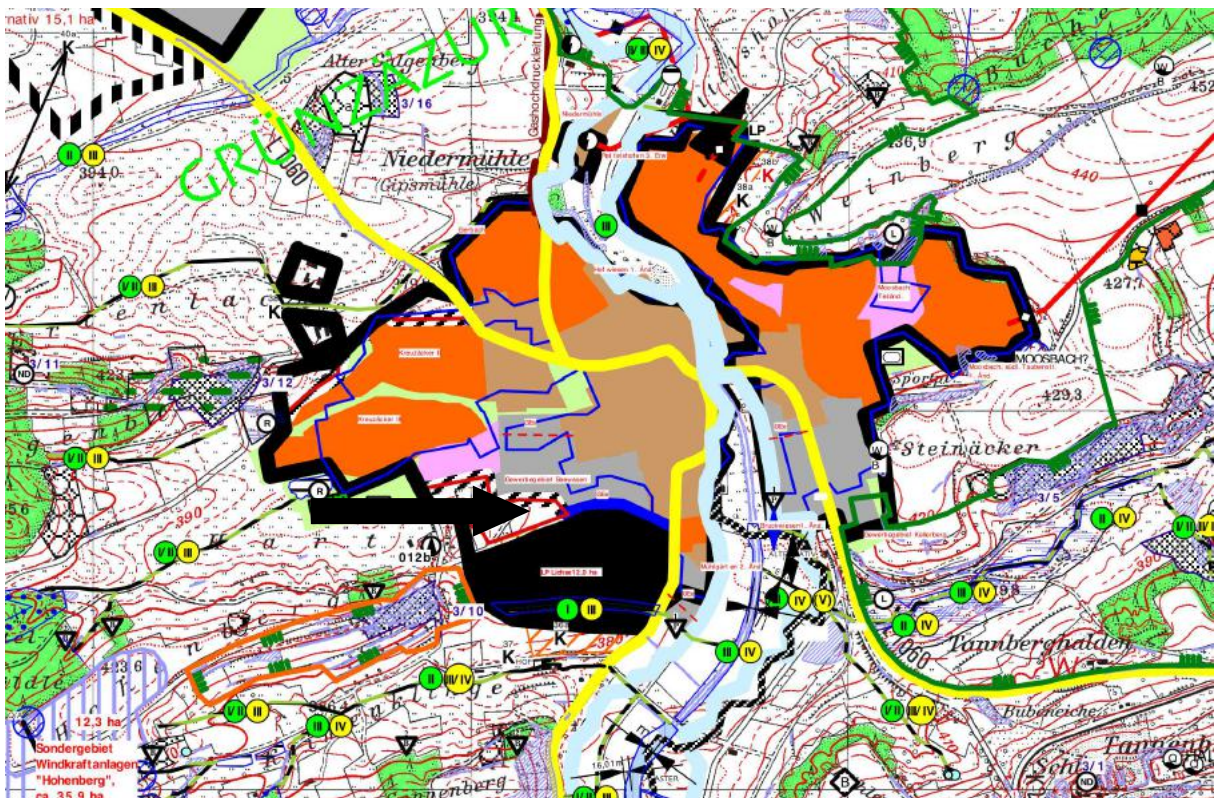


Bild 9: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", Ausschnitt Bühlertann, 1:5.000

B.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	• geschützte Arten sind im Plangebiet gem. Relevanzeinschätzung aufgrund der vorhandenen Habitatsstrukturen nicht zu erwarten
Wasserschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	• keine Betroffenheit
Denkmalschutz	• keine Betroffenheit
Immissionsschutz	• keine Betroffenheit
Landwirtschaft	• keine Einstufung verfügbar (Flächenbilanz 2022) • Vorbehaltspotenzial Stufe II (Bodenpotenzialkarte)
Wald, Waldabstandflächen	• keine Betroffenheit
Altlasten	• keine Betroffenheit
Starkregen	• Starkregenrisikomanagementpläne sind ggf. zu berücksichtigen

Tabelle 13: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche B, Bühlertann)

B.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

B.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	• Erholungseinrichtungen etc. befinden sich nicht im Planungsgebiet	• Siedlung wird erweitert, Ortsrandbild verändert sich • sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	• großteils intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen • Bestand von jungen Obstgehölzen sowie Sträuchern • südl. der Fläche verläuft Feldweg mit Entwässerungsgraben • eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist aufgrund der Habitatsstrukturen nicht erforderlich	• Im Norden grenzt Wohngebiet Seewasen an, südlich geplantes Wohngebiet Lichse • Wiesen- und Ackerflächen gehen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren • geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
Boden	• Ton im Wechsel mit Lehm über Ton • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt gering-mittel • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe hoch • Bodenfruchtbarkeit mittel	• Funktionsverluste durch Versiegelung • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut

Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche am Siedlungsrand südl. des Wohngebiets Seewasen und geplanten Wohngebiet Lichse • Fläche größtenteils intensiv bewirtschaftete Acker- und Wiesenflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlung wird erweitert, bebaute und versiegelte Flächen nehmen zu • Siedlungserweiterung in integrierter Lage • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • geologischer Untergrund: Terrassensediment • Grundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung verursacht oberflächigen Wasserabfluss, Boden nimmt weniger Wasser auf
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet mit freien Wiesen- und Ackerflächen ist potentiell Kalluftentstehungsgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung wirkt klimabelastend
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche am Siedlungsrand südl. des Wohngebiets Seewasen und zukünftigem Wohngebiet Lichse • Fläche größtenteils intensiv bewirtschaftet 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsrandverlauf verändert sich • geringe Auswirkungen auf das Schutzgut
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden

Tabelle 14: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche B, Bühlertann)

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 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

B.4.3 Vorschläge für Maßnahmen

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

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. Jedoch wäre eine fortbestehende Nutzbarkeit durch ausbleibende Entwicklungsmöglichkeiten stark beeinträchtigt.

B.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld nach Abwägung alternativer Standortmöglichkeiten nicht weiterverfolgt, da hierfür keine geeigneten Flächen zur Verfügung standen. Das Plangebiet ist somit als bestmöglicher Standort und mit Bebauung der Lichse einhergehenden eingebundenen Lage zu beurteilen.

B.6 Fachgutachten

Das Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich der Geräuschemissionen oder eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) wurde im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft. Im Plangebiet konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Daher ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

B.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

GEMEINDE BÜHLERZELL

3. Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes

Die Bevölkerungsentwicklung in Bühlerzell stagniert seit Jahren. Die kommunale Versorgung mit Bauplätzen ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung noch ausreichend sichergestellt, um die aktuellen Bedürfnisse nach Bauplätzen bedienen zu können. Zudem ist noch eine freie Fläche zur Gemeindeentwicklung verfügbar.

Deshalb sind in Bühlerzell keine neuen Gewerbe- oder Wohnbauflächen vorgesehen. Im Rahmen einer geplanten Seniorenresidenz im Ortsteil Schönbronn soll lediglich für dessen Umsetzung eine gemischte Baufläche neu mit in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Jedoch sind an die Gemeinde Bühlerzell die Flächeneigentümer herangetreten mit der Absicht auf ihren landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen unweit vom Teilort Steinenbühl in Kooperation mit den Stadtwerken Schwäbisch Hall eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten. Da es sich um ein nicht privilegiertes, großflächiges Bauvorhaben im Außenbereich handelt ist die Einbindung in die kommunale Bauleitplanung notwendig. Die Gemeinde möchte das Projekt als Beitrag zur Energiewende unterstützen und parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (gem. § 12 BauGB) die Fläche als Sonderbaufläche für eine Freiflächenphotovoltaikanlage im Zuge des vorliegenden Verfahrens mit in den Flächennutzungsplan aufnehmen.

3.1 Bauflächenbedarfsnachweis

3.1.1 Neuausweisungen

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
C	„Seniorenresidenz Schönbronn“ in Schönbronn	Neuausweisung einer gemischten Baufläche	-	0,9	-
D	„Freiflächen-Photovoltaikanlage Steinenbühl“ in Steinenbühl	Neuausweisung einer Sonderbaufläche	-	-	(14,5)
E	„Bühlerzell West“ in Bühlerzell	Neuausweisung einer gemischten Baufläche	-	37,8	-

Tabelle 15: Neuaufnahmen (Bühlerzell)

3.1.2 Nachrichtliche Übernahmen

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	VBP „Hohfeld“ in Steinenbühl	gewerbliches Bauvorhaben im Außenbereich in Kraft getreten am 15.03.2018 ca. 1,3 ha, ca. 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „Kreuzfeld“ in Geifertshofen	Mischgebiet in Kraft getreten am 30.01.2020 ca. 0,5 ha, ca. 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „Bachäcker Erweiterung Ost“ in Geifertshofen	Mischgebiet und Grünfläche in Kraft getreten am 16.12.2021 ca. 0,7 ha, davon 0,3 ha Erweiterung, überbaut	-	-	-
-	Ergänzungssatzung „Bühlerzell-Süd“ in Bühlerzell	in Kraft getreten am 30.10.2014 ca. 0,4 ha, ca. 75 % überbaut	-	0,1	-
-	„Abrundungssatzung Flst. 1185“ in Geifertshofen	in Kraft getreten am 16.12.2021 ca. 0,2 ha, überbaut	-	-	-
-	Ergänzungssatzung „Mühlacker Süd“ in Bühlerzell	in Kraft getreten am 31.03.2022 ca. 0,1 ha, überbaut	-	-	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hochbronn“ in Hochbronn	in Kraft getreten am 26.01.2023 ca. 1,2 ha Ergänzungsfläche, ca. 0 % überbaut	-	1,2	-

Tabelle 16: Nachrichtliche Übernahmen (Bühlerzell)

3.1.3 Berichtigungen

Folgende, seit der letzten Fortschreibung **rechtskräftige Bebauungspläne** wurden nach §§ 13, 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 „Gewerbegebiet Landerstall, 1. Änd.“ in Bühlerzell	Anpassung an Erschließungsplanung § 13-Verfahren in Kraft getreten am 29.07.2010 ca. 3,7 ha, ca. 30 % überbaut	-	-	2,6
-	BP „Sportgelände Schaufelfeld, 2. Änd.“ in Bühlerzell	Anpassung und Erweiterung Sportgelände § 13-Verfahren in Kraft getreten am 29.07.2010 ca. 3,7 ha, davon 0,4 ha Erweiterung, überbaut	-	-	-

-	„Golfanlage Grafenhof, 1. Änd.“ in Grafenhof	Errichtung eines Clubhauses und Parkplätze § 13-Verfahren in Kraft getreten am 28.04.2016 ca. 1,4 ha, ca. 100 % überbaut	-	-	-
-	„Schafäcker, 7. Änd.“ in Bühlerzell	Änderung zur Nachverdichtung § 13a-Verfahren in Kraft getreten am 27.07.2017 ca. 0,4 ha, ca. 100 % überbaut	-	-	-
-	„Bachäcker, 1. Änd.“ in Geifertshofen	Änderungen in den Festsetzungen § 13a-Verfahren in Kraft getreten am 05.03.2020 ca. 1,8 ha, ca. 90 % überbaut bzw. verkauft	-	0,2	-
-	BP „Rotenberg“ in Bühlerzell	Änderung Gewerbegebiet in Wohngebiet (0,6 ha) und Mischgebiet (0,2 ha) § 13a-Verfahren in Kraft getreten am 12.05.2021 ca. 0,8 ha, ca. 15 % überbaut	0,5	0,2	-
-	BP „Eichberg“ in Bühlerzell	Allgemeines Wohngebiet im Außenbereich § 13b-Verfahren in Kraft getreten am 27.10.2022 ca. 3,6 ha, ca. 0 % überbaut	3,6	-	-
-	BP „Wegäcker II, 1. Änderung“ in Geifertshofen	Änderungen zur Erschließung § 13a-Verfahren in Kraft getreten am 06.03.2014 ca. 2,0 ha, ca. 35 % überbaut	1,3	-	-

Tabelle 17: Berichtigungen (Bühlerzell)

3.1.4 Herausnahme

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	„Sondergebiet Golfanlage Grafenhof“ in Röhmen	bislang nicht erschlossenes Sondergebiet nördlich des bestehenden Golfplatzes	-	-	(37,8)

Tabelle 18: Herausnahme (Bühlerzell)

3.1.5 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
-	„Ditzenhalde“ in Bühlerzell	Gewerbebaufläche	-	-	0,7

-	„Eichberg/Kochklinge“ in Bühlerzell	Wohnbaufläche	1,9	-	-
-	„Gewerbegebiet Streit- bühl III“ in Bühlerzell	Gewerbebaufläche	-	-	0,3
-	Sondergebiet „Badesee und weitere Freizeitein- richtungen“ zw. Geifertshofen/Kott- spiel/Unterfischach	Sonderbaufläche für Freizeiteinrichtungen zwischen den Gemeinden Bühlermann, Bühlerzell und Obersontheim	-	-	(25,9)

Tabelle 19: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Bühlerzell)

3.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich

Darüber hinaus sind keine Bebauungspläne oder bei innerörtlichen Potenzialflächen (bspw. bebaubar nach § 34 BauGB) vorhanden in denen noch Baulücken oder Flächen frei verfügbar sind.

3.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2030

	W	M	G
Flächenausweisung in Bühlerzell gesamt in ha	7,3 (8,7)	2,8 (0,0)	3,6 (5,0)
Ermittelter Bedarf gemäß Ziffer 2.1.3 und 2.1.4 der Begründung	2,9	-	3,0- 5,0

Tabelle 20: Abgleich Flächenbedarf (Bühlerzell)

Bewertung

Im Zuge der vorliegenden Änderung werden keine neuen Wohnbauflächen aufgenommen. Mit dem Wohngebiet „Eichberg“ stehen derzeit ausreichend Bauplätze für die weitere Entwicklung am Kernort Bühlerzell zur Verfügung. Auch die übrigen Teilorte verfügen über angemessene Entwicklungsmöglichkeiten. Eine Ausnahme bildet hier der Bedarf im Teilort Schönbrunn. Hier wird für das geplante Bauvorhaben eine gemischte Baufläche neu ausgewiesen als „Seniorenresidenz Schönbrunn“ und dient zur Schaffung altersgerechter Wohnungen in der Gemeinde.

Für den angemeldeten Bedarf zur Standorterweiterung der Fa. Kärcher beim gleichnamigen Zweckverband soll das gemeinsame Gewerbegebiet Oberes Bühlertal erweitert werden. Die Neuaufnahme erfolgt formal unter der vorsitzenden Gemeinde Obersontheim.

3.3 Innerörtliche Potenzialflächen

Die Gemeinde ist stets bemüht innerörtliche Potenzialflächen in den Ortsteilen zur Deckung von Bauplatzanfragen zu nutzen.

3.4 Standortalternativen

Die kommunalen Überlegungen zu Standortalternativen sind unter den jeweiligen Neuaufnahmen ausgeführt.

3.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan

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

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplanung

Regionalplan

Die Aussagen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 werden in der Abhandlung zur Fläche zitiert.

4.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan der Planungsgruppe Umwelt von 2004 vor. Die Aussagen des Planes werden in der Abhandlung der Fläche dargelegt.

C „Seniorenresidenz Schönbronn“ in Schönbronn

C.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Am östlichen Ortsrand von Schönbronn plant ein Investor eine tiergestützte Seniorenwohnanlage im ländlich-bäuerlichen Weiler zu errichten. Die Idee des Vorhabenträgers ist es eine Seniorenwohnanlage, sowohl für Menschen mit Betreuungs- als auch Pflegebedarf in ländlicher Umgebung auf einer bauernhofähnlichen Anlage zu realisieren. Das Konzept sieht vor die Seniorenresidenz als Wohn- und Begegnungsstätte zwischen Bewohnern und ihrem Umfeld in einer ländlich-bäuerlichen Umgebung zu bieten. Daneben soll in gewissem Umfang eine ökologische und nachhaltige Selbstversorgung in der Gemeinschaft realisiert werden. Als Bestandteile etwa ein Hausgarten mit Eigenanbau sowie die Tierhaltung und -pflege.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die baurechtliche Genehmigung dieses Projektes zu schaffen, sollen die erforderlichen Flächen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Parallel zum vorliegenden Verfahren wird von der Gemeinde Bühlerzell ein Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB durchgeführt.

C.2 Planerische Vorgaben

C.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

Der Geltungsbereich der geplanten Fläche ist in der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ als Weißfläche dargestellt. Das Gebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung.

Beurteilung

In dem geplanten Geltungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Eine relevante Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt aufgrund der landwirtschaftlich geprägten Nutzung der Fläche nicht.

C.2.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Oberes Bühlertal“ hat die Arbeitsgruppe Sonja Wahl, Heiner Landau und Bernhard Geiger 2004 den Landschaftsplan „Oberes Bühlertal, Obersontheim, Bühlertann, Bühlerzell“ erstellt.

Der Geltungsbereich liegt nach dem Landschaftsplan innerhalb der Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung.

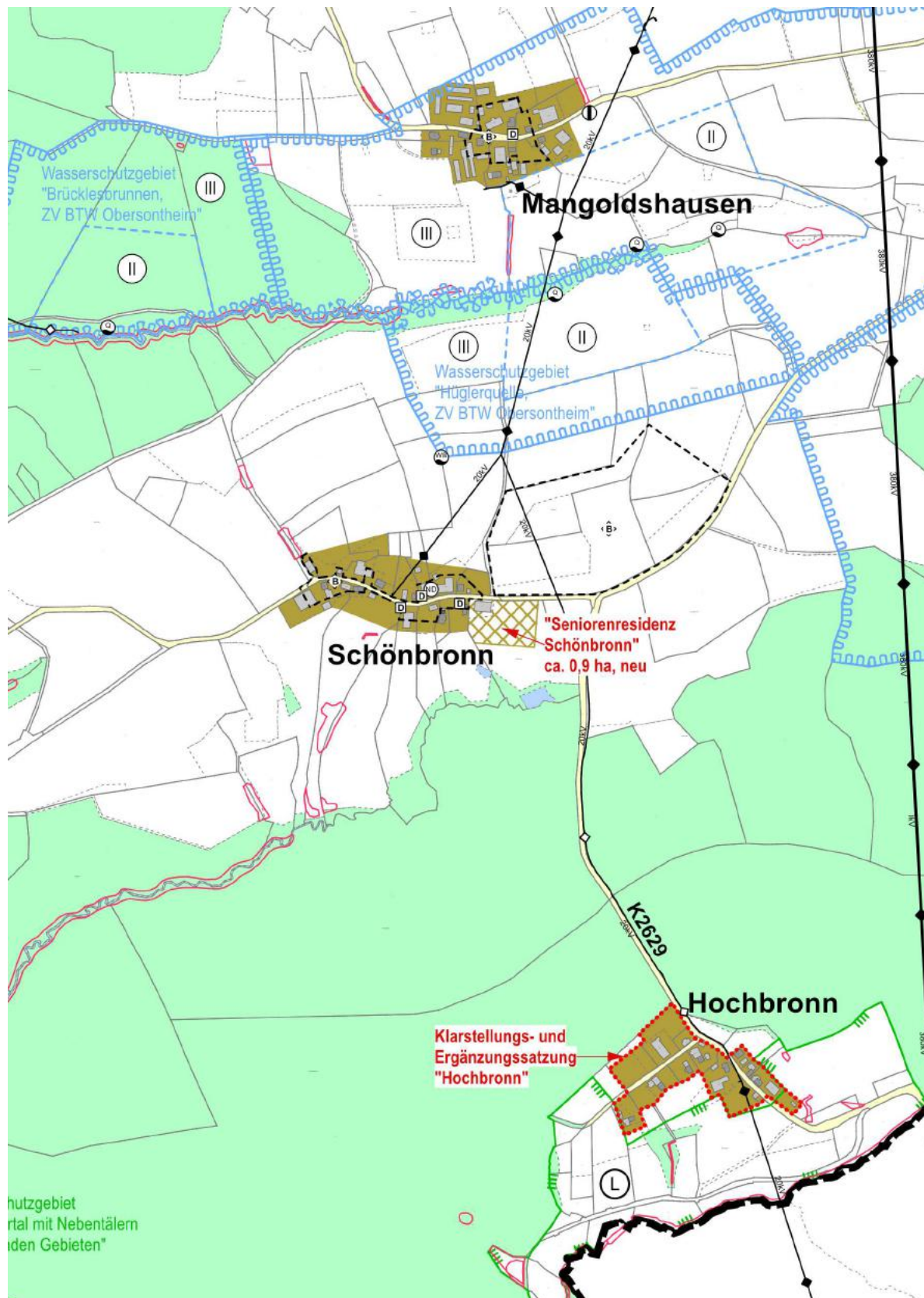


Bild 10: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Bühlerzell, 1:10.000

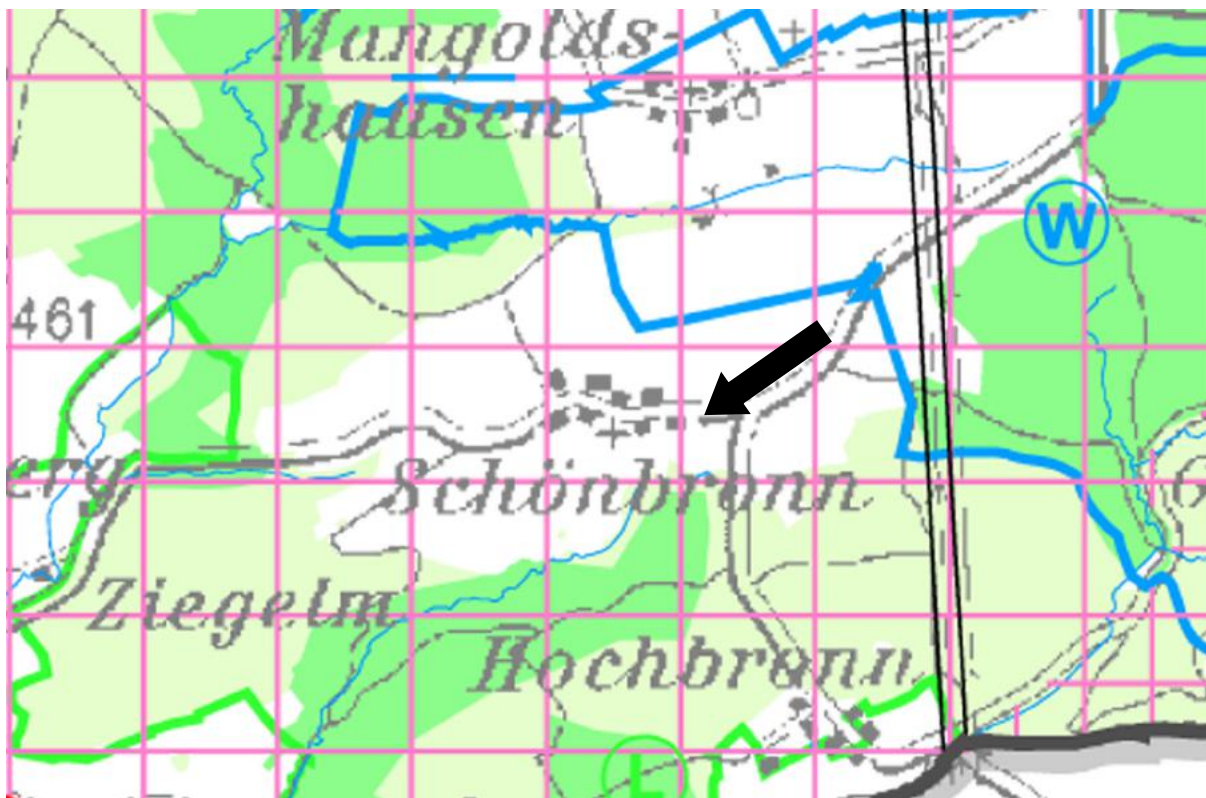


Bild 11: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Bühlerzell, 1:20.000

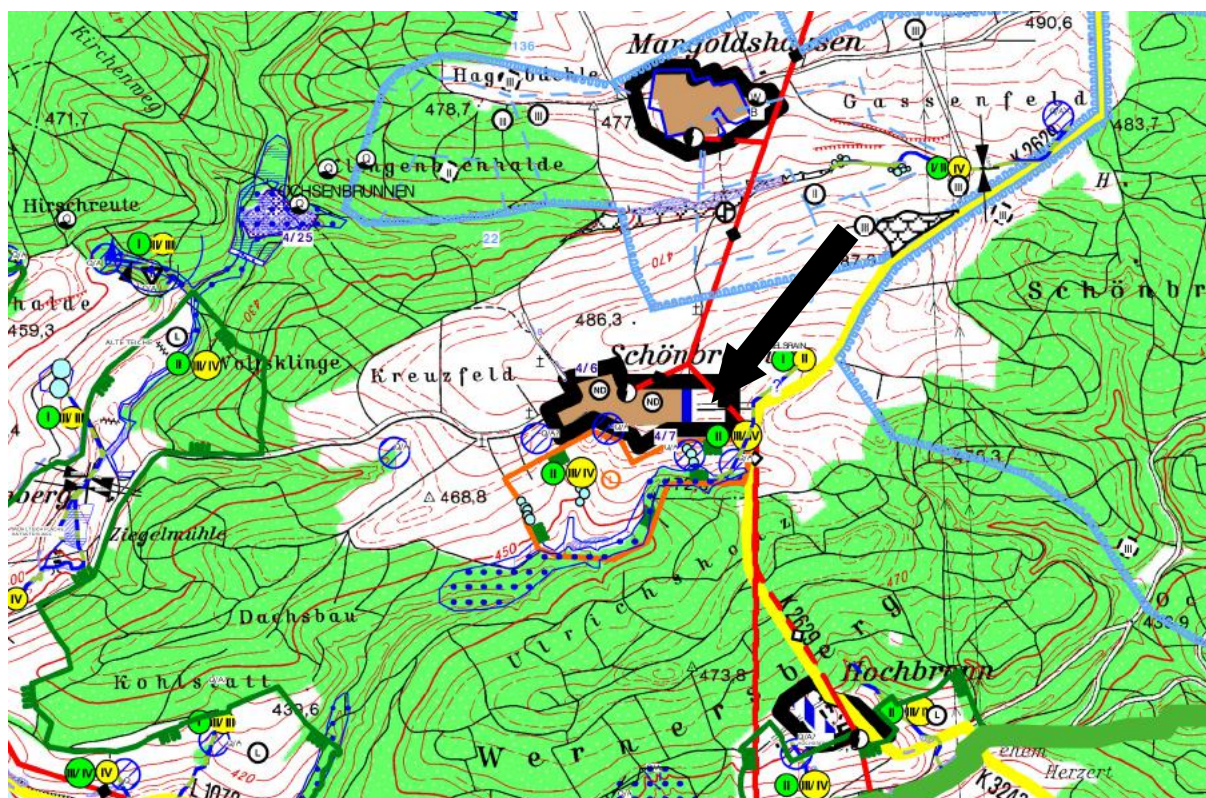


Bild 12: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", Ausschnitt Bühlerzell, 1:5.000

C.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebieten	• keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	• keine Betroffenheit
Geschützte Biotope	• keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	Im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Fledermäuse oder Vögel sind nicht betroffen. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume.
Wasserschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	• keine Betroffenheit
Denkmalschutz	• keine Betroffenheit
Immissionsschutz	• keine Betroffenheit
Landwirtschaft	• Einstufung nicht vorhanden
Wald, Waldabstandflächen	• keine Betroffenheit
Altlasten	• keine Betroffenheit
Starkregen	• Starkregenrisikomanagementpläne sind ggf. zu berücksichtigen

Tabelle 21: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche C, Bühlerzell)

C.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

C.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	• Erholungseinrichtungen etc. befinden sich nicht auf der Fläche	• Siedlung wird erweitert, Ortsbild verändert sich • geringe Auswirkungen auf das Schutzgut
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	• ein Obstbaum entlang Straße vorhanden • Scheunengebäude innerhalb der Fläche • Fläche größtenteils intensiv bewirtschaftete Wiese	• Wiesenfläche geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren • Scheune wird abgerissen • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
Boden	• Lehmsand im Wechsel mit Lehm über Ton • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt mittel • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe hoch bis sehr hoch	• Funktionsverluste durch Versiegelung • hohe Auswirkungen auf das Schutzgut
Fläche	• Fläche am Siedlungsrand südl. der Ortsstraße • Obstbaum und Scheune auf der Fläche • Fläche größtenteils intensiv bewirtschaftete Wiese	• Siedlung wird erweitert, bebaute und versiegelte Flächen nehmen zu • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut

Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Stubensandstein als Grundwasserleiter mit einer mäßigen Durchlässigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung verursacht oberflächigen Wasserabfluss, Boden nimmt weniger Wasser auf
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • kein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet, Kaltluft fließt hangabwärts Richtung Wald ab 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung wirkt klimabelastend
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche am Siedlungsrand südl. der Ortsstraße mit einer Scheune auf der Fläche • Fläche größtenteils intensiv bewirtschaftete Wiese unweit eines Wildtiergeheges 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsbild ändert sich • Ausgleichsmaßnahmen werten Landschaftsbild auf • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden

Tabelle 22: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche C, Bühlerzell)

C.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es ist mit Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu rechnen.

C.4.3 Vorschläge für Maßnahmen

- Verringerung der Fernwirkung durch Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen
- Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz: Beleuchtungsbeschränkungen, Bauzeitenregelungen
- Entsprechende Maßnahmen zur Eingrünung und zum Eingriffsausgleich
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge

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. Jedoch wäre eine fortbestehende Nutzbarkeit durch ausbleibende Entwicklungsmöglichkeiten stark beeinträchtigt.

C.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld der Planung nicht untersucht. Da sich das überplante Grundstück im Eigentum des Investors und Vorhabenträgers befindet, ist keine Alternative zur geplanten Neuausweisung vorhanden.

C.6 Fachgutachten

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

C.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

D „Freiflächen-Photovoltaikanlage Steinenbühl“ in Steinenbühl

D.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

In den letzten Jahren ist die Bedeutsamkeit für die Nachhaltigkeit und den Umweltschutz von regenerativen Energien immer mehr in den Vordergrund gerückt. Mittlerweile gibt es auch von Seiten des Gesetzgebers entsprechende Bestrebungen die Stromerzeugung auf erneuerbare Energien langfristig umzustellen.

Die Gemeinde Bühlerzell hat sich, wie andere Gemeinden im Landkreis Schwäbisch Hall, den Ausbau der erneuerbaren Energien zur Aufgabe gemacht. So wurde in der Gemeinderatsitzung am 25.03.2024 ein Kriterienkatalog für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen beschlossen. In diesem sind neben den Standortbedingungen ebenfalls Punkte wie die Wertschöpfung für die Gemeinde und in die Einfügung in das bestehende Landschaftsbild geregelt, bzw. vorgegeben. Die Flächeneigentümer im Bereich des Bebauungsplans „Solarpark Steinenbühl“ haben die Stadtwerke Schwäbisch Hall im Vorfeld als möglichen Kooperationspartner angesprochen und im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung geregelt, dass das Projekt gemeinsam entwickelt wird und die Stadtwerke zunächst als alleiniger Vorhabenträger auftreten. Die Möglichkeit einer Projektbeteiligung wurde den Eigentümern bis zur Investitionsentscheidung eingeräumt. Im Zuge der Entwicklung der Fläche als zukünftiger Standort für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage sind auch bereits die Punkte aus dem Kriterienkatalog der Gemeinde eingeflossen, um den vorgesehenen Ansprüchen und Vorstellungen gerecht zu werden."

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einer Fläche von insgesamt ca. 14,5 ha zu ermöglichen. Vorgesehen ist eine Anlage mit einem fest montierten Modultischsystem, bei dem die Photovoltaikmodule in einem festen Winkel zur Sonne ausgerichtet werden. Durch die speziellen physikalischen Eigenschaften, die das Glas der Solarmodule aufweist, lassen sich die zu bestimmten Tageszeiten und Sonnenständen auftretenden Blendeffekte minimieren.

Die Gemeinde Bühlerzell befindet sich in einem benachteiligten Gebiet für die Landwirtschaft, was die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen förderfähig macht. Die Ausweisung einer größeren zusammenhängenden Freiflächen-Photovoltaikanlage in Bühlerzell ist sinnvoll um eine Zersiedelung der Landschaft und somit auch der Flächen, die gut für den Ackerbau geeignet sind, zu vermeiden. Im Plangebiet befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Flächen. Die Fläche des Plangebiets wird nicht vollständig versiegelt, jedoch wird sie der landwirtschaftlichen Nutzung für Lebensmittel- und Futterproduktion entzogen. Als extensive Wiese oder Weide bleibt die Fläche unter und zwischen den Solarmodulen nach wie vor in eingeschränktem Umfang für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten.

Das Plangebiet ist umringt von Waldflächen und befindet sich im Abstand von ca. 150 m zum Lautenhof. Dies bietet den Vorteil, dass hier von keiner Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf die in der Umgebung liegenden Siedlungskörper ausgegangen werden kann sowie verkehrliche Nachteile durch Blendeffekte weitestgehend auszuschließen sind. Zusätzlich kann die benötigte Fläche für die Ver- und Entsorgungsanlagen (Leitungen, Trafogebäude etc.), die auf einer Fläche konzentriert sind, geringer gehalten werden.

Die Fläche des Solarparks übernimmt nicht nur die Funktion der Stromproduktion, sondern bietet auch ein Rückzugsgebiet für diverse Tier- und Pflanzenarten. Mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Wiesenmischung kann eine arten- und abwechslungsreiche Wiese unter und zwischen den Modultischreihen entstehen. Diese trägt zur Steigerung der Artenvielfalt bei und erhöht den ökologischen Wert der Fläche. Zusätzlich bieten die für den Wildwechsel vorgesehen Korridore zusätzliche Möglichkeiten, den Lebensraum im und um den Solarpark für die Tier- und Pflanzwelt zu verbessern.

Die Gemeinde möchte das Bauvorhaben unterstützen und neben dem parallel angestoßenen Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB die Fläche auch in den Flächennutzungsplan neu aufnehmen, um die notwendige planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

D.2 Planerische Vorgaben

D.2.1 Regionalplanung

Laut Regionalplan befindet sich die geplante Fläche vollumfänglich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Ansonsten gibt es für das Gebiet keine anderweitigen Eintragungen.

Beurteilung

Durch das geplante Sondergebiet wird landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Das umliegende Flurwegenetz kann weiterhin durch die ansässige Bevölkerung zur Naherholung genutzt werden. Das Bauvorhaben wird zur Einbindung in die freie Landschaft nach eingegrünt. Bereiche, welche an Waldflächen anschließen bilden grundsätzlich eine Ausnahme. Hier findet keine (zusätzliche) Eingrünung statt.

D.2.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Oberes Bühlertal“ hat die Arbeitsgruppe Sonja Wahl, Heiner Landau und Bernhard Geiger 2004 den Landschaftsplan „Oberes Bühlertal, Obersontheim, Bühlertann, Bühlerzell“ erstellt. Das Plangebiet ist umgeben von Waldflächen und von einem Flurweg sowie einer Freileitung durchzogen. Für den Geltungsbereich sind im Landschaftsplan keine Maßnahmen festgehalten. Südöstlich davon befindet sich ein Wasserschutzgebiet.

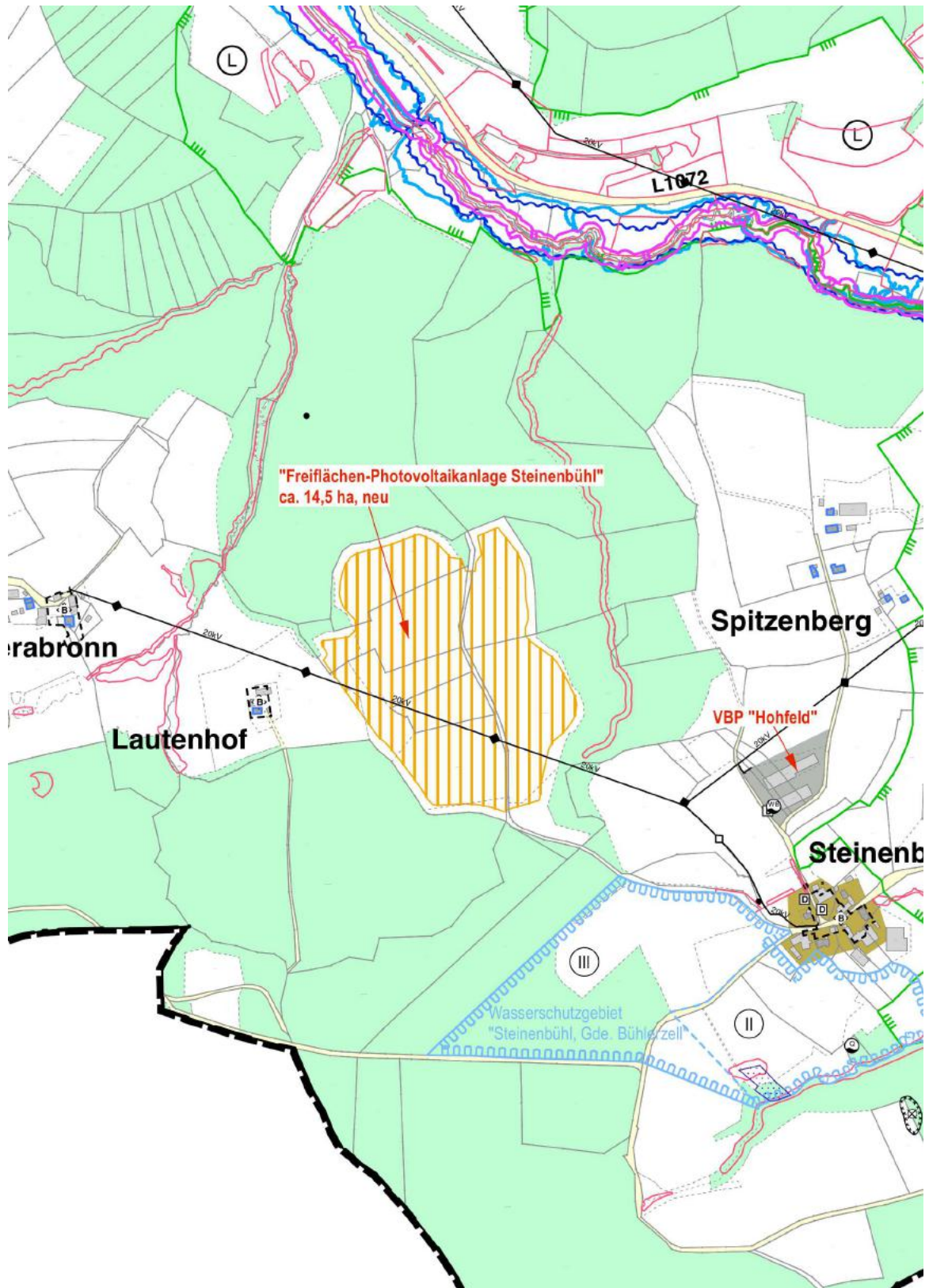


Bild 13: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Bühlertal, 1:10.000

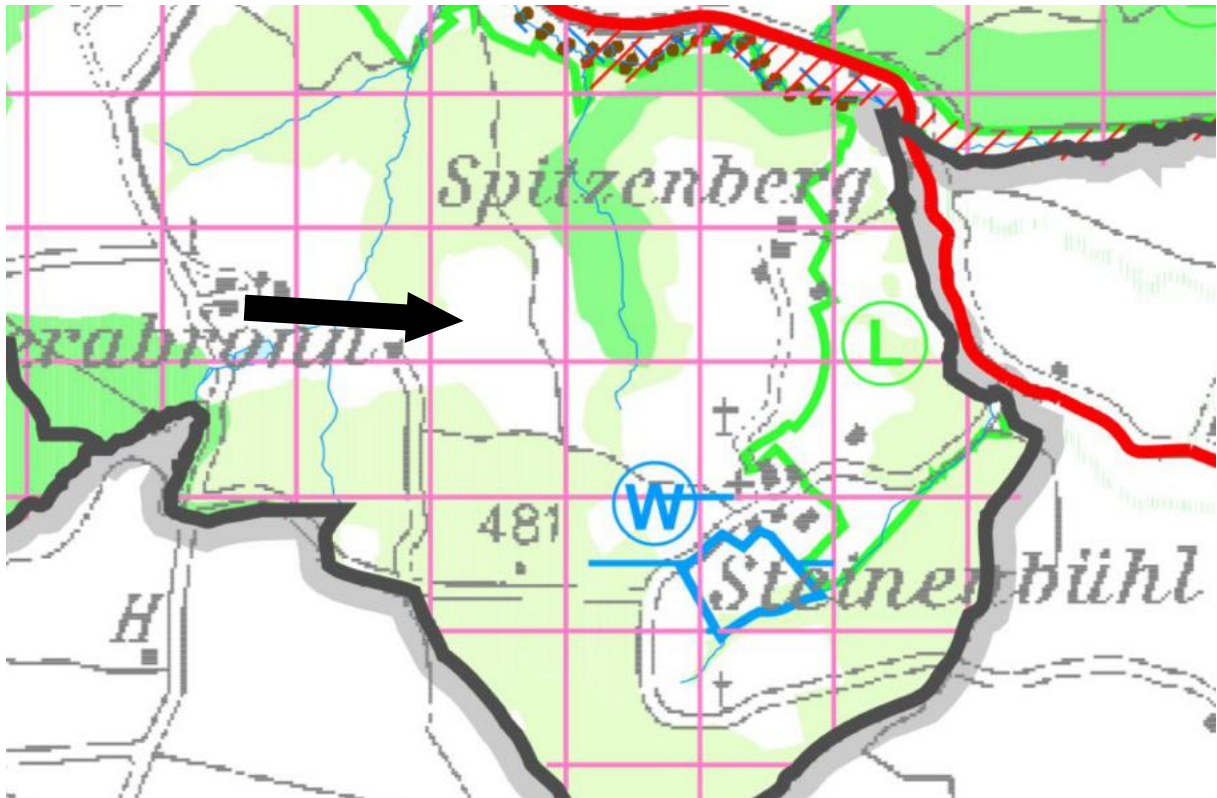


Bild 14: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Böhlerzell, 1:20.000

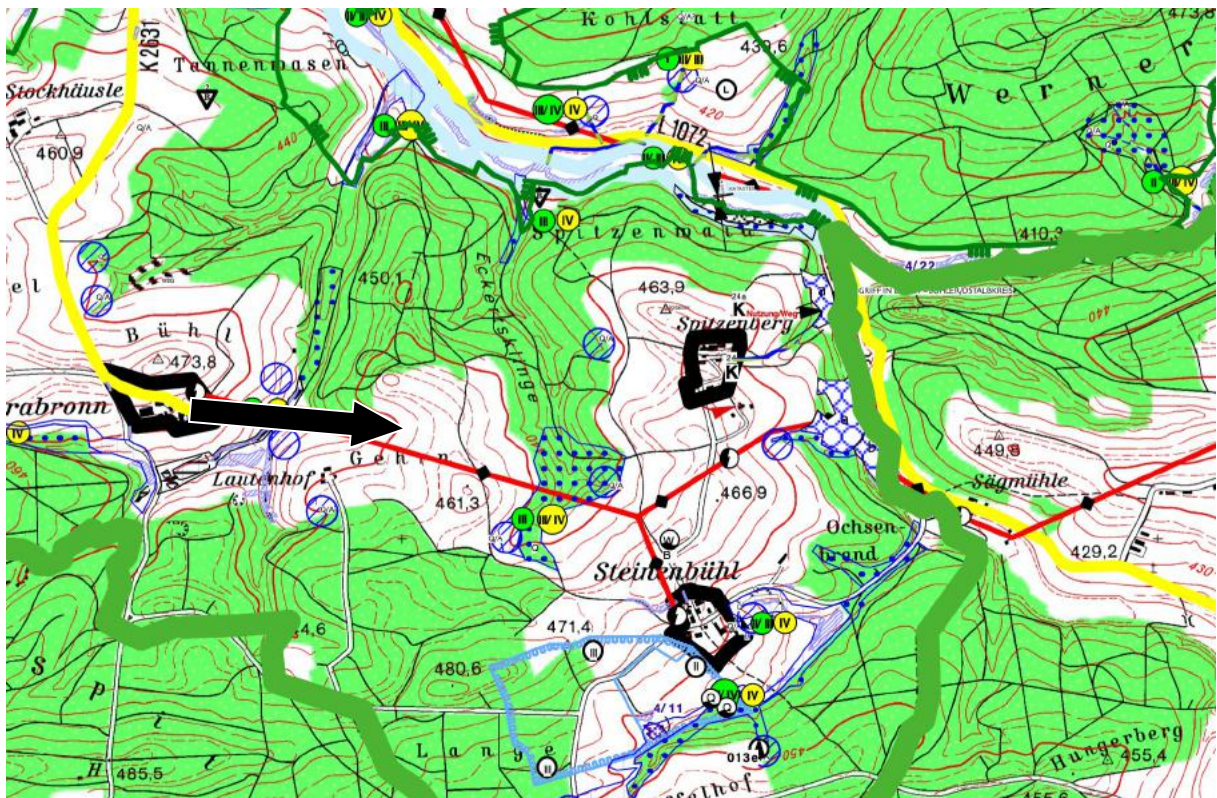


Bild 15: Landschaftsplan „Oberes Böhlerthal“, Ausschnitt Böhlerzell, 1:5.000

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	<ul style="list-style-type: none"> • Im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ist nach erfolgter Relevanzeinschätzung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen. • (Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)
Wasserschutzgebiete	• südöstlich im weiteren Umkreis zum Plangebiets befindet sich das WSG „Steinenbühl“ Nr. 127165, jedoch ist keine Betroffenheit erkennbar
Überschwemmungsgebiete	• keine Betroffenheit
Denkmalschutz	• keine Betroffenheit
Immissionsschutz	• keine Betroffenheit
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbehaltsflur Stufe I (Flurbilanz 2022) • Vorbehaltspotenzial Stufe II (Bodenpotenzialkarte)
Wald, Waldabstandflächen	• Plangebiet an Waldflächen angrenzend; entsprechende Waldabstände sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.
Altlasten	• keine Betroffenheit
Starkregen	• Starkregenrisikomanagementpläne sind ggf. zu berücksichtigen

Tabelle 23: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche D, Bühlerzell)

D.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

D.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • keine Erholungseinrichtungen vorhanden • Flur- und Waldwegenetz wird lokal zur Naherholung genutzt • Flächen werden primär landwirtschaftlich genutzt 	<ul style="list-style-type: none"> • keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion, Wegenetz bleibt erhalten • Bebauung der freien Landschaft, Verringerung der Außenwirkung durch Gebietseingrünung
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen im Umfeld von Waldgebiet • Relevanzeinschätzung: potentielle Habitate für Brutvögel (Feldlerche) sowie, Feldermäuse (umliegende Wälder und Feldhecken) möglich und im Rahmen saP zu prüfen 	<ul style="list-style-type: none"> • geringfügige Versiegelung durch Modulbauweise • biologische Aufwertung durch magere Wiesenfläche • entsprechende Vermeidungsmaßnahmen ggf. vorzusehen • Umsetzung der geplanten Verbundelemente erhalten und stärken Biotopvernetzung

Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Lehmsand im Wechsel mit Lehm über Ton • Braunerde bis Braunerde-Parabraunerde aus Fließerden auf Stubensandstein • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt gering bis hoch • Filter- und Pufferwirkung: gering-hoch • Bodenfruchtbarkeit mittel bis hoch 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Bodensituation durch extensives Grünland
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche besteht aus landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen und ist von Wald umsäumt 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Schutzgutes, jedoch einfacher und rückstandsloser Rückbau möglich • Umwandlung und ökologische Aufwertung der Fläche in extensives Grünland
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Löwenstein-Formation (Stubensandstein) mit mäßiger Ergiebigkeit • Wasserdurchlässigkeit: sehr gering-gering • keine Oberflächengewässer vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Wasserrückhaltung durch Grünflächen
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet • keine bedeutende Kalt- oder Frischluftbahn 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung der klimaaktiven Ausgleichsfunktionen durch Begrünung
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen im Umfeld von Waldgebieten 	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Wirkung da von Wald umschlossen und zusätzlicher Eingrünungsmaßnahmen
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • keine Betroffenheit 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden

Tabelle 24: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche D, Bühlerzell)

D.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 „Fläche“, „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Insgesamt ist von einer deutlichen Erhöhung der Artenvielfalt bei Vögeln, Säugetieren und Insekten auszugehen.

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

Es liegen keine Informationen vor, dass durch die geplante Ausweisung einer Sonderbaufläche erhebliche Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu erwarten wären.

D.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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

Flächenmäßige Alternativen wurden bereits im Vorfeld der Entwicklung der Freiflächenphotovoltaikanlage in Bühlerzell untersucht. Bei der Standortwahl sind neben einer verminderten Boden- bzw. Bewirtschaftungsqualität die Flächenverfügbarkeit sowie die Möglichkeiten zur Stromeinspeisung entscheidend. Im vorliegenden Plangebiet kann eine zusammenhängende Fläche mit verminderter Bodenqualität und damit für die Landwirtschaft nicht von höchster Bedeutung einer Nutzung zur Erzeugung von regenerativer Energien zugeführt werden.

Durch die geplante Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage in aufgeständerter Bauweise werden die landwirtschaftlichen Flächen nicht versiegelt und somit das Bodengefüge nicht beeinträchtigt. Momentan werden die Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereiches landwirtschaftlich bewirtschaftet. Für die Dauer der Energiegewinnung werden die Flächen extensiviert. Nach der Betriebsaufgabe sollen die Flächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt und als verbindlicher Bestandteil des entsprechenden Durchführungsvertrages vertraglich festgehalten werden. Alternative Planungsmöglichkeiten, bzw. besser geeignete Standorte bestehen derzeit nicht.

D.6 Fachgutachten

Die Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich einer speziellen artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) wurde im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft (Relevanzeinschätzung). Die Ergebnisse einer entsprechenden saP werden im weiteren Verfahren ergänzt.

D.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

E „Bühlerzell West“ in Bühlerzell

E.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Mit der Planung „Bühlerzell West“ soll am Ortsrand zwei neue Bauplätze entstehen. Dazu plant die Gemeinde im vorliegenden Verfahren eine gemischte Baufläche in einem Umfang von ca. 0,2 ha neu aufzunehmen. Vorgesehen ist an dieser Stelle den Ortsrand zwischen den bestehenden Wohngebieten ‚Mühlacker‘ und ‚Liegel‘ städtebaulich abzurunden. Auf der Fläche befindet sich eine kartierte Flachland-Mähwiese, welche bei Verlust im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens vollständig auszugleichen ist. Die randlich angrenzende geschützte Feldhecke soll erhalten bleiben. Bei etwaigen Verluste sind diese gänzlich auszugleichen. Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen können die bestehende Gehölze ergänzen.

E.2 Planerische Vorgaben

E.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

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

Beurteilung

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

E.2.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Oberes Bühlertal“ hat die Arbeitsgruppe Sonja Wahl, Heiner Landau und Bernhard Geiger 2004 den Landschaftsplan „Oberes Bühlertal, Obersontheim, Bühlertann, Bühlerzell“ erstellt.

Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches befinden sich nach Landschaftsplan Flächen für eine landschaftsplanerische Option zur Siedlungsentwicklung.

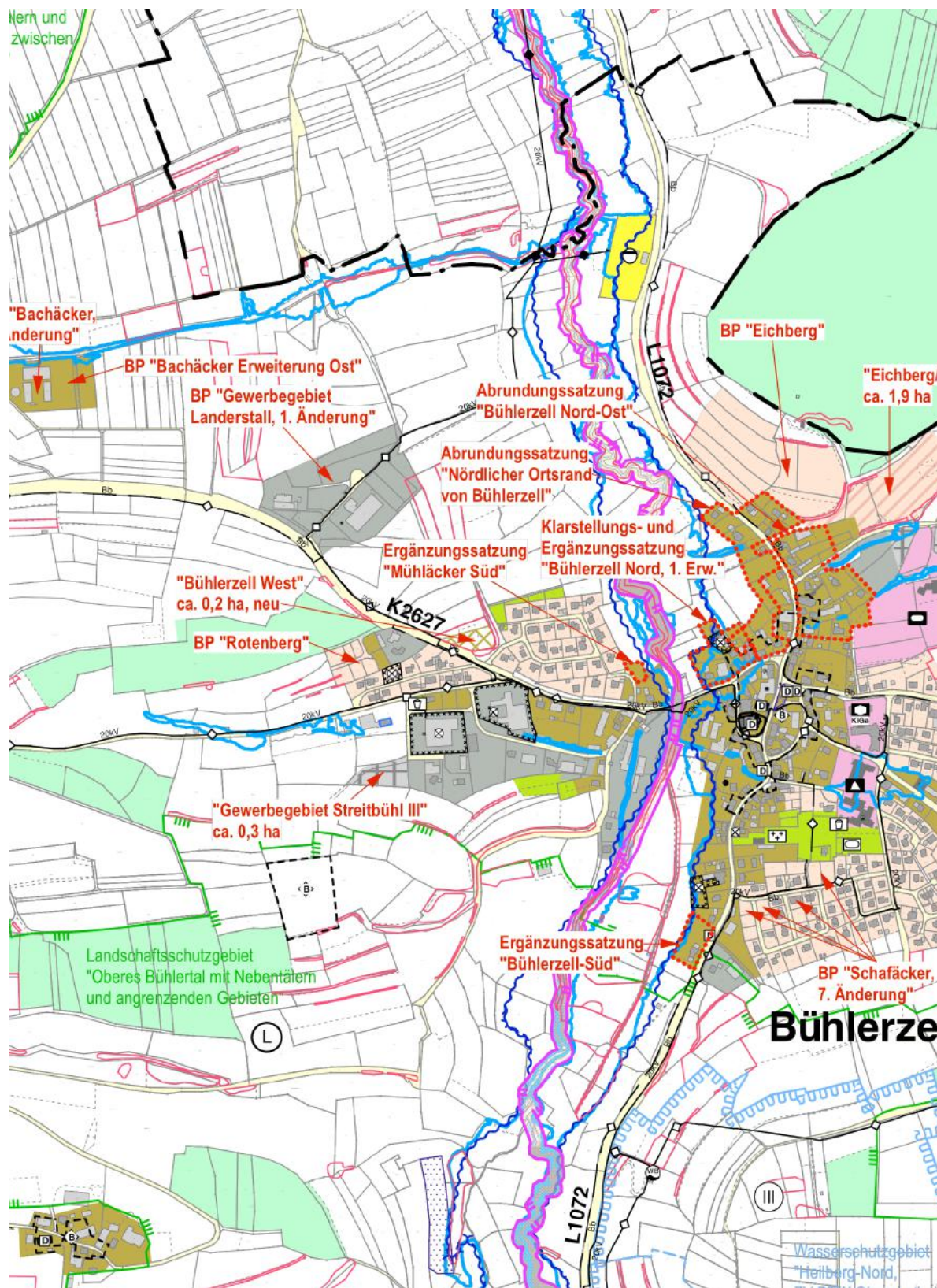


Bild 16: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Bühlerzell, 1:10.000

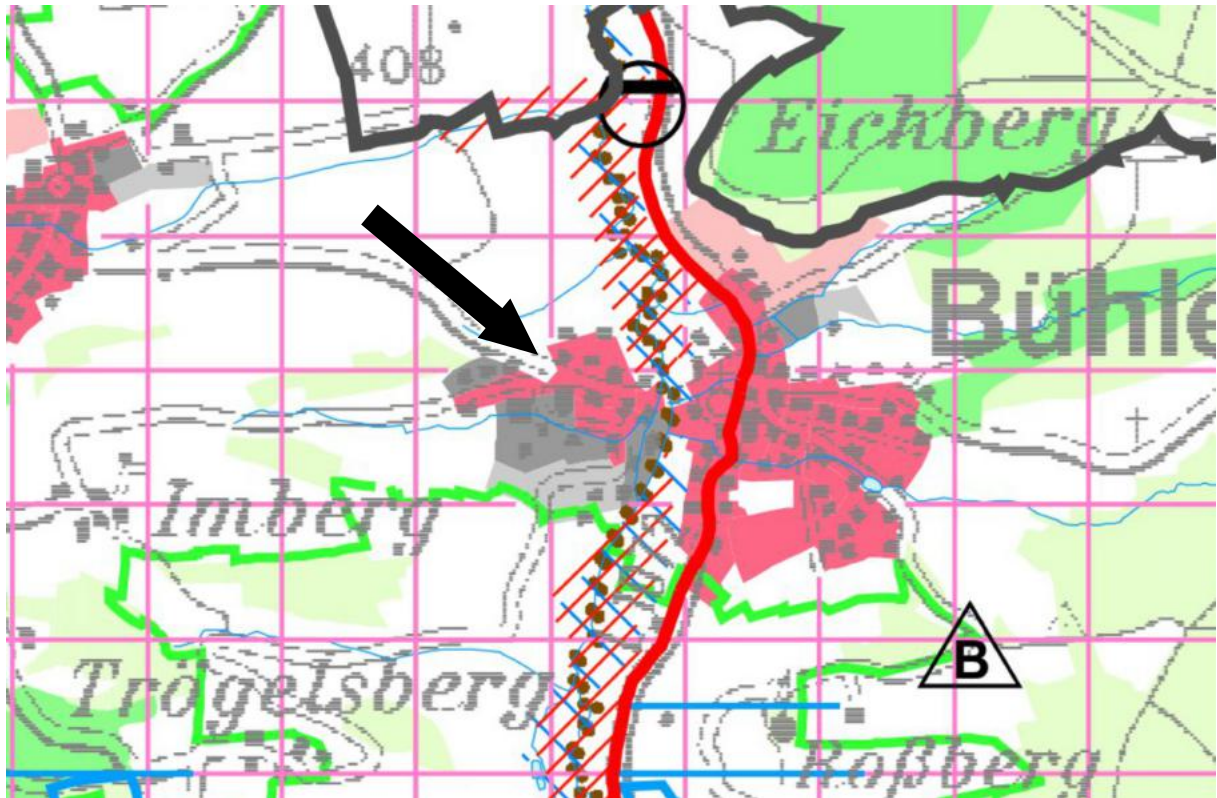


Bild 17: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Bühlerzell, 1:20.000

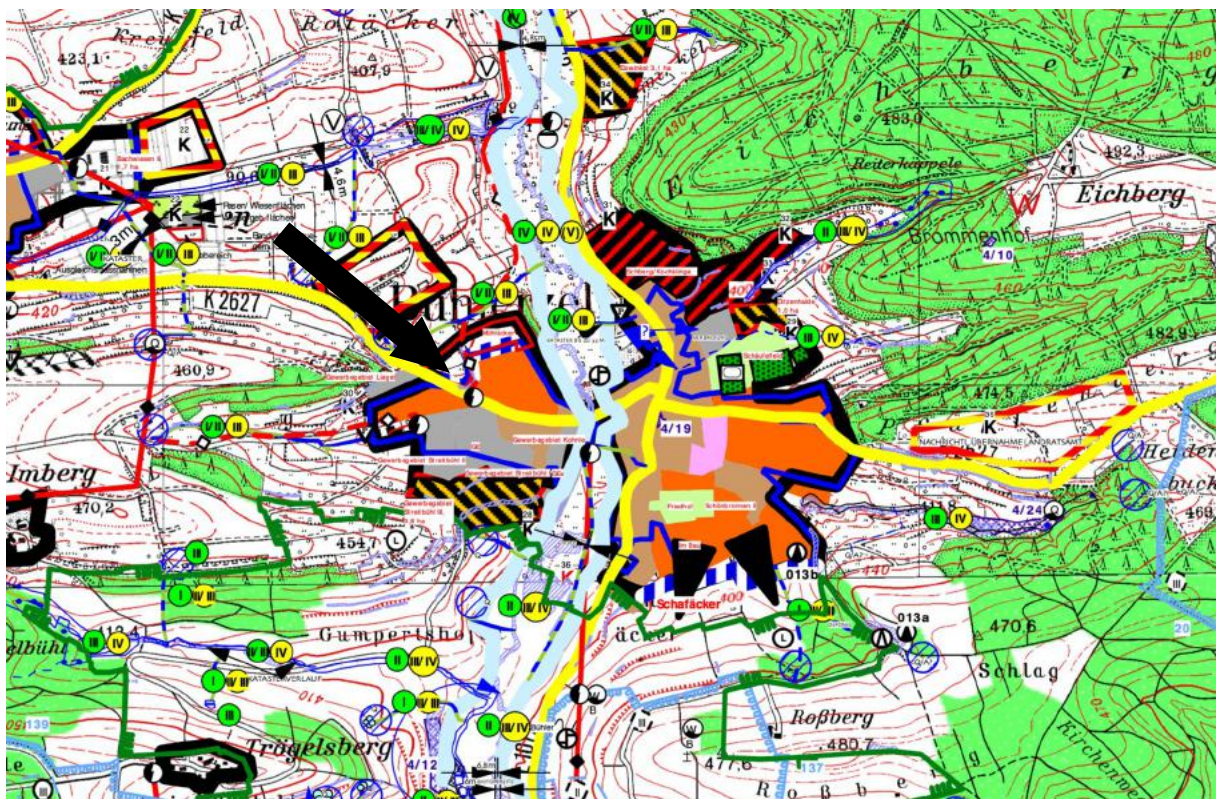


Bild 18: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", Ausschnitt Bühlerzell, 1:5.000

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	• keine Betroffenheit
Geschützte Biotope	<ul style="list-style-type: none"> • Flachland-Mähwiese „Trockene Flachland-Mähwiese am NW Ortsrand von Bühlerzell“ (Nr. 369251270495); Biotop wird überplant und ist gänzlich auszugleichen • Randlich besteht eine „Feldhecke XI westl. Bühlerzell“ (Nr. 169251270669); Biotop bleibt erhalten; etwaige Verluste sind auszugleichen
Geschützte Tiere und Pflanzen	• Im Zuge eines aufzustellenden Bebauungsplanes ist das Erfordernis für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu prüfen.
Wasserschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	• keine Betroffenheit
Denkmalschutz	• keine Betroffenheit
Immissionsschutz	• keine Betroffenheit
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbehaltsflur Stufe II (digitale Flurbilanz 2022) • Vorbehaltspotenzial Stufe II (Bodenpotenzialkarte)
Wald, Waldabstandflächen	• keine Betroffenheit
Altlasten	• keine Betroffenheit

Tabelle 25: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche E, Bühlerzell)

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"> • Erholungseinrichtungen oder Wegeverbindungen befinden sich nicht im Planungsgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlung wird erweitert, Ortsrandbild verändert sich • sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • geschützte Flachland-Mähwiese • randlicher Übergang mit Gehölzen bzw. geschützter Feldhecke im Osten und Süden • Erfordernis über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist zu prüfen 	<ul style="list-style-type: none"> • Wiesenfläche geht verloren und ist auszugleichen • teilweise Verluste der Feldhecke sind auszugleichen • geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Pararendzina und Pelosol-Pararendzina auf Gipskeuper • Ton im Wechsel mit Lehm über Ton sowie Lehmsand über Lehm oder Ton • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt gering-mittel • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe hoch bis sehr hoch • Bodenfruchtbarkeit mittel 	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionsverluste durch Versiegelung und Verdichtungen • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut

Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche am Siedlungsrand nordwestlich Bühlerzell • Geschützte Flachland-Mähwiese • Angrenzend geschützte Feldhecke 	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlung wird erweitert, bebaute und versiegelte Flächen nehmen zu • Flachland-Mähwiese ist auszugleichen • Verluste der Feldhecke sind auszugleichen • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • geologischer Untergrund: Gipskeuper (Grabfeld-Formation) • Grundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit und mäßiger Ergiebigkeit • Keine Oberflächengewässer vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung verursacht oberflächigen Wasserabfluss, Boden nimmt weniger Wasser auf
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet mit freien Wiesenfläche ist potentiell Kaltluftentstehungsgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung wirkt klimabelastend
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche am Siedlungsrand zu bestehenden Wohngebieten • Flachland-Mähwiese mit randlicher Feldhecke nach Süden/Osten 	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsgrenze verschiebt sich, Veränderung des bestehenden Ortsrandes • geringe Auswirkungen auf das Schutzgut
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden

Tabelle 26: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche E, Bühlerzell)

E.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 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

E.4.3 Vorschläge für Maßnahmen

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

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. Jedoch wäre eine fortbestehende Nutzbarkeit durch ausbleibende Entwicklungsmöglichkeiten stark beeinträchtigt.

E.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Verschiedene Planungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld geprüft. Alternative Standortmöglichkeiten bestehen aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht. Die Siedlungserweiterung ist lediglich in einem geringfügigen Umfang (zwei Bauplätze) vorgesehen.

E.6 Fachgutachten

Das Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich der Geräuschemissionen oder eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu prüfen.

E.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

GEMEINDE OBERSONTHEIM

5. Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes

Obersontheim hatte zuletzt eine rasante Wohnbauentwicklung zu verzeichnen. Allein in den Jahren 2018 und 2019, vor der Corona Pandemie, wurden über 100 Bauplätze verkauft. Auch wenn sich die Nachfrage seitdem etwas reduziert hat, so bleibt sie weiterhin auf einem hohen Niveau. Ein merklicher Nachfragerückgang ist bislang ausgeblieben. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnbauplätzen wurden die letzten Baugebiete im „Gaukler“ in Obersontheim oder auch „Kirchlesäcker“ in Mittelfischach früher und schneller umgesetzt als ursprünglich angedacht. Parallel zu neuen Baugebieten wurden zudem einige Bebauungspläne im sog. beschleunigten Verfahren geändert, um Wohnflächen in bestehenden Planungen zu aktualisieren und Nachverdichtungen zu ermöglichen.

Ein Gemeinderatsbeschluss von 2018 erließ zunächst ein Moratorium zur Erschließung von neuen Wohnbaugebieten zugunsten einer mäßigeren, nachhaltigen Gemeindeentwicklung. Die bestehenden Bauplatz-Wartelisten zeigen, dass die Nachfrage ungebrochen hoch ist. Für eine zukünftige Bauplatzvergabe für Ein- und Zweifamilienhäuser werden stetig Möglichkeiten nach einem rechtskonformen Steuerungsmechanismus ausgelotet. Bei vorliegendem Eigenbedarf wird momentan eine Vergabe-Reihenfolge im Losverfahren für Bauplatzbewerbungen festgelegt. Die ehemals praktizierte Veräußerung nach dem Windhundprinzip war nicht zufriedenstellend.

Die Gemeinde hatte im Rahmen einer 2022 in Auftrag gegebenen, umfangreichen Analyse zur „Wohnraumoffensive Obersontheim“ freie Innenbereichsflächen im Gemeindegebiet ausfindig machen können. Allerdings befinden sich davon kaum noch Flächen in kommunaler Hand. Zur Aktivierung von innerörtlichen Potenzialflächen ist daher die Gemeinde an die privaten Grundstückseigentümer herangetreten und hat postalisch deren Bereitschaft zu einer möglichen Erschließung abgefragt. Jedoch beläuft sich der Anteil an positiven Rückmeldungen für eine mögliche Entwicklung der Freiflächen auf knapp 10 %. Insgesamt betrachtet verfügt die Gemeinde somit nur noch über wenige Bauplätze oder akquirierbare innerörtliche Potenzialflächen. Für die weitere Gemeindeentwicklung ist es somit erforderlich neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Parallel zur dynamischen Bevölkerungsentwicklung konnte Obersontheim auch in der Gewerbeentwicklung weiter vorankommen. Zum einen wurde in den jüngeren Jahren 2020/2021 so viele Gewerbeplätze verkauft wie noch nie. Darüber hinaus liegen der Gemeinde weitere konkrete Anfragen vor. Zum anderen gab es bei den veräußerten gewerblichen Baugrundstücken in den zurückliegenden Jahren nahezu keine Rückabwicklungen. Dies untermauert den Bedarf, dass die Neuausweisung „Birngründle II“ in Obersontheim notwendig ist.

Insgesamt sollen im vorliegenden Verfahren elf Flächen neu aufgenommen werden. Vorgeesehen sind insgesamt fünf neue Wohnbauflächen auszuweisen. Zum einen sollen vier Wohnbauflächen jeweils zur Ortsteilentwicklung von Hausen mit 1,1 ha, Untersontheim mit 1,6 ha, Oberfischach mit 0,2 ha und Mittelfischach mit 0,2 ha neu ausgewiesen werden. Wo bei in Mittelfischach auf der innerörtlichen Potenzialfläche Hofacker III eine gemischte Baufläche mit 0,7 ha neu ausgewiesen werden soll. Zum anderen ist für den Hauptort als Siedlungsschwerpunkt vorgesehen, die ca. 4,4 ha große Wohnbaufläche „Rötberg I“ am bisherigen südöstlichen Ortsrand neu in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Zudem werden zwei Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaik sowie eine neue Sonderbaufläche für kommunales Bauvorhaben (Feuerwehr bzw. Bauhof) aufgenommen. Daneben erfolgt die Neuaufnahme der gewerblichen Baufläche „Birngründle II“, welche auch entsprechend dem rechtsgültigen Regionalplan in den Flächennutzungsplan der Gemeinde nachrichtlich nachgeführt wird. Und schließlich soll gemäß einer konkreten Anfrage der Fa. Kärcher das gemeinsame Gewerbegebiet Oberes Bühlertal um ca. 3,0 ha erweitert und eine neue gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

Nähere Informationen werden in den nachfolgenden Kapiteln zu den einzelnen Flächen erläutert.

5.1 Bauflächenbedarfsnachweis

5.1.1 Neuausweisungen

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
F	„Hinterwiesen III“ in Hausen	Neuausweisung einer Wohnbaufläche	1,1	-	-
G	„Rötberg I“ in Obersontheim	Neuausweisung einer Wohnbaufläche	4,4	-	-
H	„Burmehl V“ in Untersontheim	Neuausweisung einer Wohnbaufläche	1,6	-	-
I	„Am Roten Berg“ in Oberfischach	Neuausweisung einer Wohnbaufläche <i>Fläche wurde bisher als „Rohrwiesen“ bezeichnet</i>	0,5	-	-
J	„Bruckgasse II“ in Mittelfischach	Neuausweisung einer Wohnbaufläche <i>ca. 0,2 ha, bereits überbaut</i>	-	-	-
K	„Hofäcker III“ in Mittelfischach	Neuausweisung einer gemischten Baufläche	-	0,7	-
L	„Solarpark Am Heer- berg“ in Obersontheim	Neuausweisung einer Sonderbaufläche für Freiflä- chenphotovoltaik	-	-	SO (4,2)
M	„Solarpark Roßbach“ in Hausen	Neuausweisung einer Sonderbaufläche für Freiflä- chenphotovoltaik	-	-	SO (3,3)
N	„Sondergebiet Feuer- wehr-Bauhof“ in Obersontheim	Neuausweisung einer Sonderbaufläche für Feuer- wehr und Bauhof	-	-	SO (0,7)
O	„Birngründle II“ in Obersontheim	Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche	-	-	5,9
P	„Gemeinsames Gewer- begebiet Oberes Bühler- tal, Erweiterung“ in Obersontheim/Bühler- tann	Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche <i>Options- bzw. Erweiterungsfläche der Fa. Kärcher</i>	-	-	(3,0)

Tabelle 27: Neuaufnahmen (Obersontheim)

5.1.2 Nachrichtliche Übernahmen

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Sondergebiet Gipsbruch Heerberg“ in Obersontheim	Sondergebiet für Gipsabbau in Kraft getreten am 04.11.2010 ca. 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „Haldenacker Ost“ in Herlebach	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 28.06.2012 ca. 100 % überbaut	-	-	-
-	VBP „Waag“ in Obersontheim	Gewerbegebiet in Kraft getreten am 08.12.2012 1,8 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „In den Hinterwiesen II“ in Hausen	Dorfgebiet in Kraft getreten am 24.07.2014 0,4 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „Gewerbegebiet Häcker III, 9. Änd. u. Erw.“ in Obersontheim	Gewerbegebiet in Kraft getreten am 02.07.2015 1,6 ha, ca. überbaut bzw. optioniert	-	-	-
-	VBP „Gemeine Wiesen“ in Obersontheim	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 10.11.2016 0,2 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „Gewerbegebiet Häcker III, 10. Änd. u. Erw.“ in Obersontheim	Gewerbegebiet in Kraft getreten am 27.02.2020 0,5 ha, 100% überbaut	-	-	-
-	BP „Gewerbegebiet Birngründe, 1. Änderung“ in Obersontheim	Planung entlang Landesstraßen zwecks Radweg in Kraft getreten am 25.08.2022 0,2 ha, überbaut	-	-	-
-	BP „Schlossgärten II“ in Obersontheim	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten 13.10.2022 2,1 ha, 62 % überbaut bzw. verkauft 9 freie Bauplätze <i>weitere Vergaberunde für Warteliste in Vorbereitung</i>	0,8	-	-
-	Ergänzungssatzung „Kirschenacker“ in Ummenhofen	ca. 0,3 ha, in Kraft getreten 01.12.2011 100 % überbaut	-	-	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hengelgasse“ in Engelhofen	ca. 0,4 ha Ergänzungsfläche, in Kraft getreten 01.04.2016 100 % überbaut	-	-	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Katzenzipfel“ in Oberfischach	ca. 0,5 ha Ergänzungsfläche, in Kraft getreten 01.04.2016 100 % überbaut	-	-	-

-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Mittelfischach-West“ in Mittelfischach	ca. 0,5 ha Ergänzungsfläche, in Kraft getreten 06.10.2016 100 % überbaut	-	-	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Grabenäcker“ in Herlebach	ca. 0,1 ha Ergänzungsfläche in Kraft getreten am 18.10.2018 100 % überbaut	-	-	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Unterschach Mühlweg“ in Unterschach	ca. 0,3 ha Ergänzungsfläche, in Kraft getreten 19.09.2019 100 % überbaut	-	-	-

Tabelle 28: Nachrichtliche Übernahmen (Obersontheim)

5.1.3 Berichtigungen

Folgende, seit der letzten Fortschreibung **rechtskräftige Bebauungspläne** wurden nach § 13, 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 „Steinachweg“ in Obersontheim	Planung zur städtebaulichen Ordnung und Nachverdichtung um (bisherigen) Bauhof in Kraft getreten am 29.04.2010 ca. 0,8 ha, ca. 75 % überbaut	-	0,2	-
-	BP „Häcker I“ in Obersontheim	Änderung zur Nachverdichtung und Umwidmung in Kraft getreten am 23.02.2012 ca. 6,6 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „Gewerbegebiet Stockäcker III, 1. Änd.“ in Obersontheim	Änderungen in der Erschließung in Kraft getreten am 28.06.2012 ca. 1,3 ha, 100 % überbaut oder optioniert	-	-	-
-	BP „Gewerbegebiet Stockäcker II, 1. Änd.“ in Obersontheim	Änderungen in der Erschließung in Kraft getreten am 29.11.2012 ca. 4,9 ha, 100 % überbaut oder optioniert	-	-	-
-	BP „Rohracker, 1. Erw. und 1. Änd.“ in Oberrischach	Änderung in den Festsetzungen in Kraft getreten am 28.02.2013 ca. 2,2 ha, ca. 90 % überbaut, 4 freie private Bauplätze, davon werden 30 % angerechnet	0,1	-	-
-	BP „Gaukler V, 1. Änd.“ in Obersontheim	Änderungen zur Nachverdichtung in Kraft getreten am 29.01.2015 ca. 3,1 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „Burmehl-West“ in Ummenhofen	Planung zur innerörtlichen Nachverdichtung in Kraft getreten am 30.04.2015 ca. 1,1 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „Hofwiesen, 2. Änderung“ in Unterschach	Änderung zur Nachverdichtung in Kraft getreten am 06.10.2016 ca. 0,6 ha, 100 % überbaut	-	-	-

-	BP „Haller Straße“ in Obersontheim	Allgemeines Wohngebiet im Außenbereich (§ 13b) in Kraft getreten am 21.12.2017 ca. 0,5 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „Gaukler VI, 1. Änd.“ in Obersontheim	Änderung nach § 13a BauGB in Kraft getreten am 21.12.2017 ca. 4,4 ha, 85 % überbaut keine Verfügbarkeit von Flst. 150/61, daher bisher keine Umsetzung in dem Bereich	0,7	-	-
-	BP „Kirchlesäcker 2018“ in Mittelfischach	Änderungen für Radweg und Zusammenfassung in Kraft getreten am 25.10.2018 ca. 5,1 ha, 100 % überbaut bzw. verkauft	-	-	-
-	BP „Schlossgärten“ in Obersontheim	Allgemeines Wohngebiet im Außenbereich (§ 13b) in Kraft getreten am 13.12.2018 ca. 1,0 ha, ca. 90 % überbaut	0,1	-	-
-	BP „Hofwiesen Erweiterung“ in Unterfischach	Allgemeines Wohngebiet im Außenbereich (§ 13b) in Kraft getreten am 17.01.2019 ca. 0,4 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „Weinberg-Steigeräcker, 3. Änd.“ in Mittelfischach	Anpassung an betriebliche Erfordernisse in Kraft getreten am 31.01.2019 ca. 9,4 ha, 100 % überbaut bzw. optioniert	-	-	-
-	BP „Klinge - Hohes Kreuz, 5. Änd.“ in Obersontheim	Änderung zur Nachverdichtung in Kraft getreten am 05.08.2021 ca. 0,1 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „Gemeinsames GE Oberes Bühlertal, 3. Änd.“ in Obersontheim/Bühlertann	Änderung aufgrund betrieblicher Erfordernisse in Kraft getreten am 22.06.2023 ca. 15,8 ha, 100 % überbaut bzw. optioniert	-	-	-
-	BP „Gewerbegebiet Birngründle. 2. Änderung“ in Obersontheim	Gewerbegebiet in Kraft getreten am 29.06.2023 ca. 2,1 ha, ca. 95 % überbaut oder verkauft	-	-	0,1
-	Stellplatzsatzung „Ortskern Obersontheim“ in Obersontheim	Stellplatzsatzung in Kraft getreten am 28.09.2023 im vereinfachten Verfahren nach § 74 LBO i. V. m. § 13 BauGB	-	-	-

Tabelle 29: Berichtigungen (Obersontheim)

5.1.4 Herausnahmen

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	„Breitäcker“ in Herlebach	Wohnbaufläche	0,8	-	-
-	„Steinich“ in Obersontheim	Wohnbaufläche	0,2	-	-
-	„Am Roten Berg“ in Obersontheim	Flächenrücknahme zur Aussparung von Überschwemmungsbereichen (HQ ₁₀₀)	0,3	-	-

-	„Häcker-Nord“ in Obersontheim	gewerbliche Baufläche	-	-	0,4
-	„Fischachwiesen“ in Mittelfischach	gewerbliche Baufläche	-	-	0,4
-	„Talstraße“ in Mittelfischach	gewerbliche Baufläche	-	-	0,7
-	„Sondergebiet Gipsab- bau“ in Obersontheim	Sonderbaufläche	-	-	(1,6)

Tabelle 30: Herausnahmen (Obersontheim)

5.1.5 Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	„Am Roten Berg“ in Oberfischach	Wohnbaufläche <i>bislang im FNP als „Rohrwiesen“ bezeichnet</i>	2,3	-	-
-	Breitacker“ in Herlebach	Wohnbaufläche, vgl. Herausnahmen	0,8		
-	„Steinich“ in Obersontheim	Wohnbaufläche, vgl. Herausnahmen	0,2	-	-
-	„Wanne“ in Oberfischach	gewerbliche Baufläche Optionsfläche für vorhandenen Betrieb	-	-	(1,4)
-	„Fischachwiesen“ in Mittelfischach	gewerbliche Baufläche, vgl. Herausnahmen	-	-	0,4
-	„Häcker-Nord“ in Obersontheim	gewerbliche Baufläche, vgl. Herausnahmen	-	-	0,4
-	„Talstraße“ in Mittelfischach	gewerbliche Baufläche, vgl. Herausnahmen	-	-	0,7
-	Sondergebiet „Badesee und weitere Freizeitein- richtungen“ zw. Geifertshofen/Kott- spiel/Unterfischach	Sonderbaufläche für Freizeiteinrichtungen zwischen den Gemeinden Bühlertann, Bühlerzell und Obersontheim	-	-	(25,9)
-	Sondergebiet Wind- kraftanlagen „Hohen- berg“ zw. Kottspiel/Unter- fischach	Sonderbaufläche für Windkraftanlagen zwischen den Gemeinden Bühlertann und Ober- sontheim	-	-	(10,0)

Tabelle 31: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Obersontheim)

5.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Gewerbegebiet Häcker IV“ in Obersontheim	gewerbliche Baufläche ca. 4,0 ha, 50 % überbaut Freie Flächen sind optioniert	-	-	(2,0)
-	Innenpotentialfläche „Ebbach I“ in Obersontheim	ca. 0,6 ha freie, private Wohnbaufläche (insb. Flst. 488), davon werden 30 Prozent als potentielle Wohnbaufläche für die kommenden 10 Jahren angerechnet	0,2	-	-

Tabelle 32: Verfügbare Flächen (Obersontheim)

Hinweis: In anderen Fällen bestehen am Hauptort Obersontheim auf verfügbaren Flächen inzwischen geschützter Streuobstbestand. Insbesondere auf den Flurstücken 5, 19, 20, 25, 26, 105, 369, 484, 486, 487. Perspektiven zur Reaktivierung dieser Flächen sieht die Gemeinde derzeit nicht.

5.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2030

	W	M	G
Flächenausweisung in Obersontheim gesamt in ha	11,5 (12,0)	0,9 (0,0)	6,0 (6,5)
Ermittelter Bedarf gemäß Ziffer 2.1.3 und 2.1.4 der Begründung	6,6	-	8,0- 10,0

Tabelle 33: Abgleich Flächenbedarf (Obersontheim)

Bewertung

In der Gemeinde Obersontheim sollen im Zuge dieses Verfahrens insgesamt mehrere Flächen neu aufgenommen werden. Neben dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird auch die gewerbliche Baufläche „Birngründle II“ neu ausgewiesen und entsprechend der Darstellung im Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ in den Flächennutzungsplan übernommen. Für den angemeldeten Bedarf zur Standorterweiterung der Fa. Kärcher beim gleichnamigen Zweckverband soll das gemeinsame Gewerbegebiet Oberes Bühlertal erweitert werden. Die Neuaufnahme erfolgt formal unter der vorsitzenden Gemeinde Obersontheim.

Hinzu sollen für den lokalen Bedarf neue Wohnbauflächen in verschiedenen Ortsteilen ausgewiesen werden. Diese Flächen dienen den Ortschaftsentwicklungen im Gegensatz zur Neuaufnahme „Rötberg I“ in Obersontheim. Diese Wohnbaufläche ist als Schwerpunkt für der weitere Wohnentwicklung in der Gemeinde zu betrachten. Die Gemeinde möchte einen zentralen Standort für Feuerwehr und Bauhof schaffen. Hierzu soll eine Sonderbaufläche neu ausgewiesen werden.

5.3 Innerörtliche Potenzialflächen

Ausreichende innerörtliche Potenzialflächen zur Deckung von Bauplatzanfragen in den Orten mit geplanten Neuaufnahmen stehen nicht zur Verfügung (vgl. Kap. 5.1). Auch den gewerblichen Anfragen nachzukommen lässt sich nicht mehr aus den bestehenden Gewerbegebieten heraus bewerkstelligen.

5.4 Standortalternativen

Die kommunalen Überlegungen zu Standortalternativen sind unter den jeweiligen Neuaufnahmen ausgeführt.

5.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan

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

6. Planerische Vorgaben

6.1 Regionalplanung

Regionalplan

Die Aussagen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 werden in der Abhandlung zur Fläche zitiert.

6.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan der Planungsgruppe Umwelt von 2004 vor. Die Aussagen des Planes werden in der Abhandlung der Fläche dargelegt.

F „Hinterwiesen III“ in Hausen

F.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Die Gemeinde Obersontheim plant die Neuausweisung einer Wohnbaufläche zur Eigenentwicklung im Teilort. Die vorhandenen Bauflächen in Hausen sind mittlerweile nahezu vollständig bebaut. Um auch künftig den Ortsansässigen noch Bauland für eine ortstypische Bebauung bereitzustellen zu können, soll mit der vorliegenden Planung eine Erweiterung des Wohngebiets erfolgen. Die etwa 1,1 ha große Wohnbaufläche befindet sich am westlichen Ortsrand von Hausen und ist bis auf den Norden umgeben von bereits bestehender Bebauung. Die Erschließung der Fläche wird voraussichtlich langfristig und sukzessive in mehreren Etappen je nach Bedarf stattfinden.

F.2 Planerische Vorgaben

F.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

Im Regionalplan ist die geplante Fläche als Weißfläche dargestellt. Randlich grenzt die Fläche an ein Vorbehaltsgebiet für Erholung an.

Bewertung

Der Übergang zum Vorbehaltsgebiet weist keine Strukturen, welche zur Erholung genutzt werden könnten, auf. Daher wird eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiets nicht gesehen.

F.2.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan der Planungsgruppe Umwelt von 2004 vor. Für den Geltungsbereich ist für die Fläche als mögliche Siedlungserweiterung im Landschaftsplan bereits enthalten.

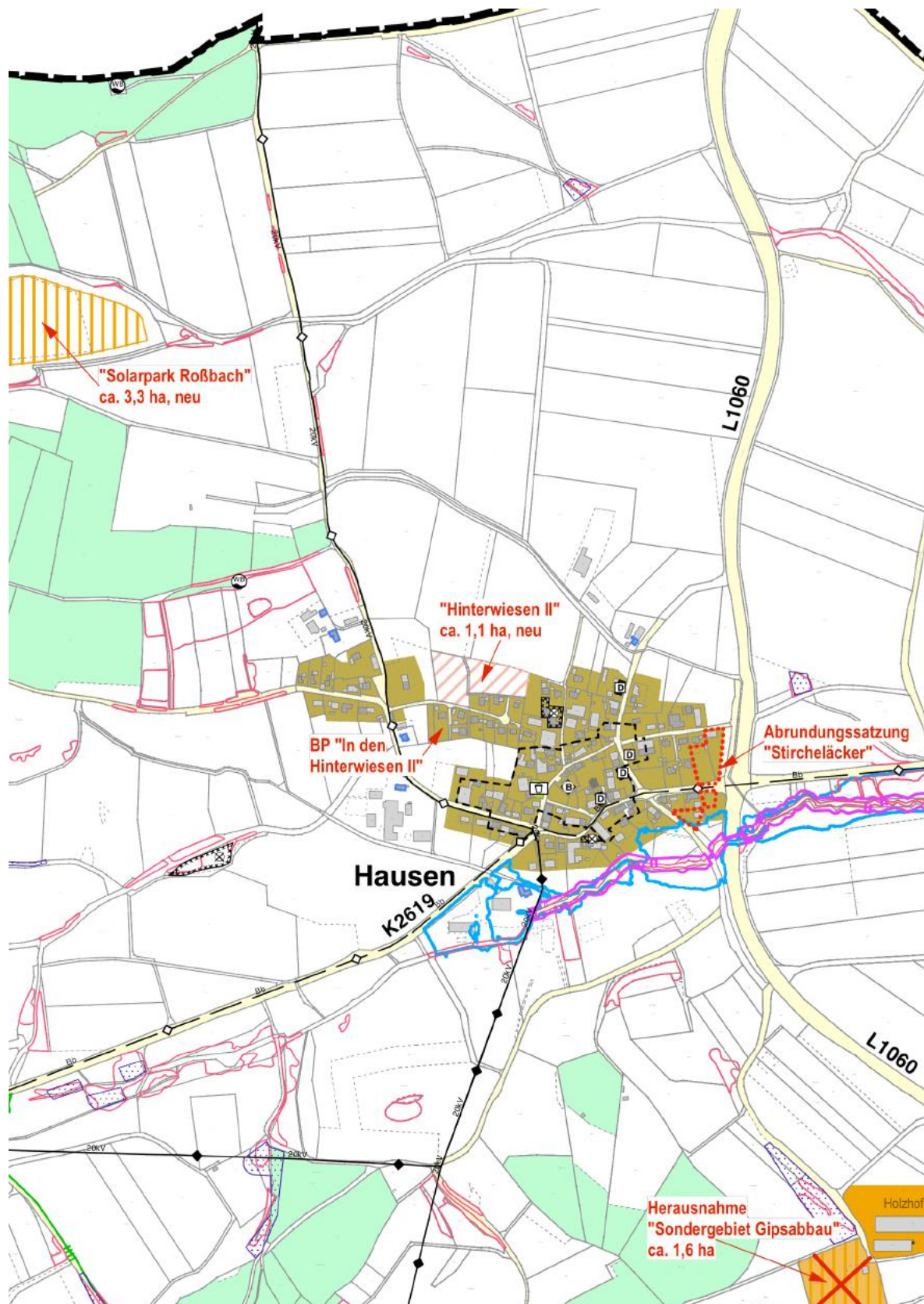


Bild 19: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim, 1:10.000

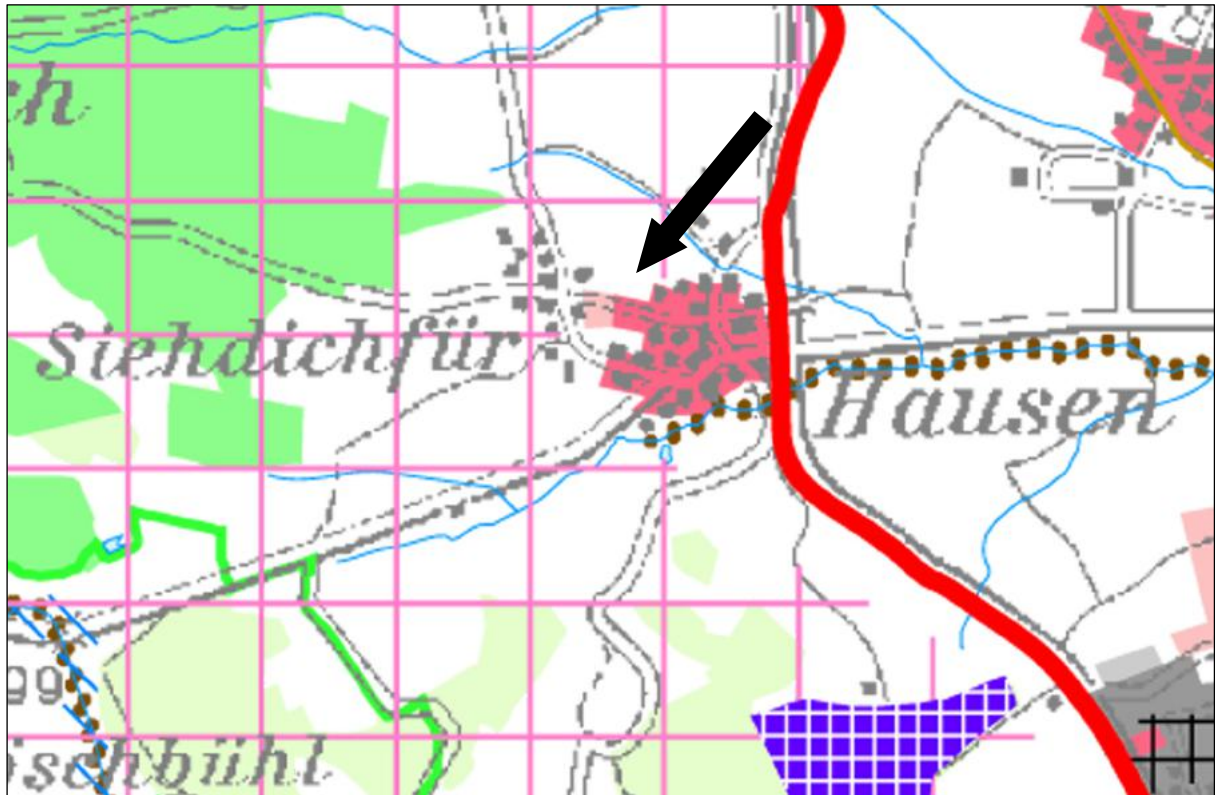


Bild 20: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Obersontheim, 1:20.000

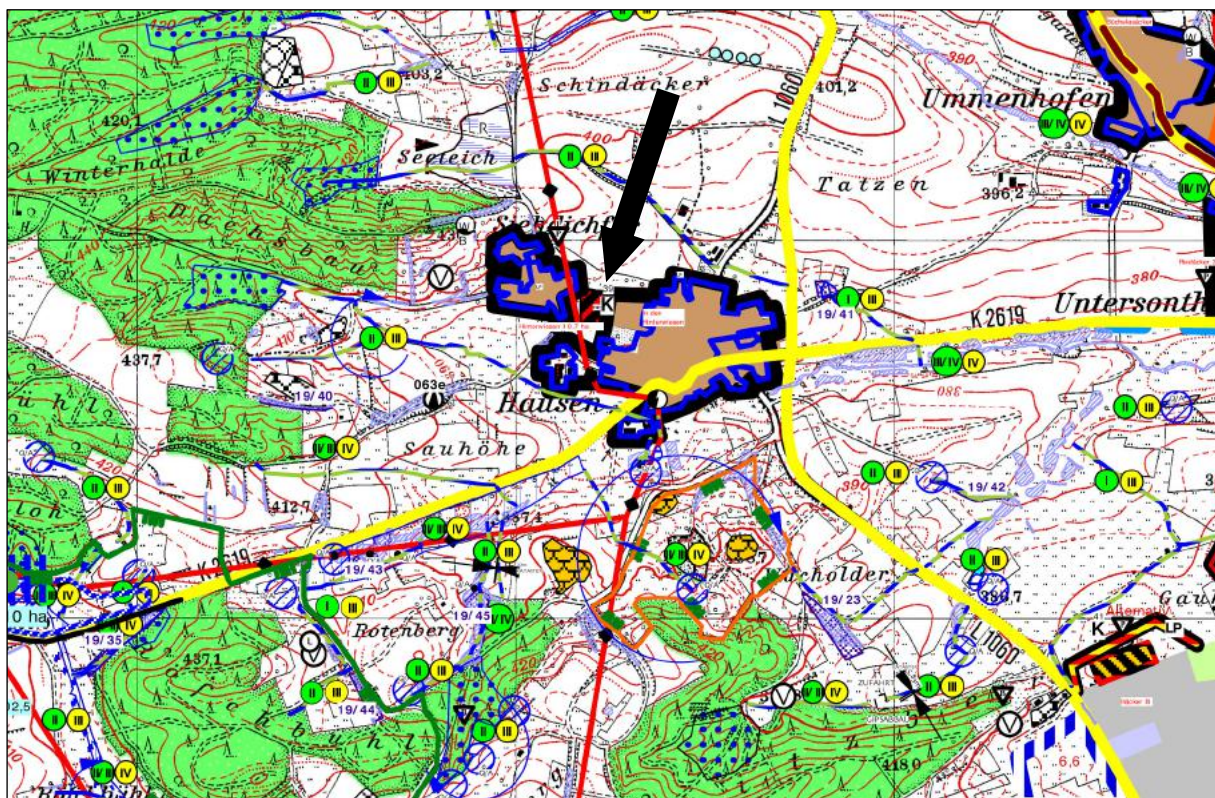


Bild 21: Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“, Ausschnitt Obersontheim, 1:5.000

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 Biotop	• keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	• Prüfung im Bebauungsplanverfahren erforderlich
Wasserschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	• keine Betroffenheit
Denkmalschutz	• keine Betroffenheit
Immissionsschutz	• keine Betroffenheit
Landwirtschaft	• Vorbehaltsflur Stufe I (Flurbilanz 2022) • Vorbehaltspotenzial Stufe I (Bodenpotenzialkarte)
Wald, Waldabstandflächen	• keine Betroffenheit
Altlasten	• keine Betroffenheit
Starkregen	• Starkregenrisikomanagementpläne sind ggf. zu berücksichtigen

Tabelle 34: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche F, Obersontheim)

F.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

F.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • keine Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen zur Erholung erkennbar • Fläche zwischen zwei Ortsteilen mit umliegend angrenzender Bebauung • im Norden Übergang zur freien Landschaft bzw. Außenbereich 	<ul style="list-style-type: none"> • Prägung durch angrenzende Bebauung • Ortsbild verändert sich
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • extensiv genutzte Wiesenfläche, Streuobst und Einzelbäume innerhalb Fläche • Prüfung auf Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust der Grünlandflächen mit Verlust als Lebensraum • Maßnahmenflächen erfahren Aufwertung • mittlere Bedeutung für das Schutzgut
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Untergrund: Gipskeuper, Bodenart: Ton • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt hoch • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe gering 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelungen mit Funktionsverlust • Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen • Bereich Maßnahmenflächen mit Verbesserung in den Bodenfunktionen

Fläche	<ul style="list-style-type: none"> keine besondere ökologische Vernetzungsstruktur der Fläche für strukturbundene Arten Vorbelastung durch die bestehende, umliegende Bebauung landwirtschaftlich geeignet (Grenzflur nach der Wirtschaftsfunktionenkarte) 	<ul style="list-style-type: none"> Entwässerungsmöglichkeiten höherliegenden Flächen im Norden sind zu berücksichtigen die Fläche ist in Bezug auf Offenlandbrüter (Feldlerche) weniger geeigneter als die weiter nördlich liegenden Bereiche die Fläche ist in Bezug Streuobstbestände weniger geeignet als etwa Bereiche an der Erlenstraße
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Grabenstruktur zur Entwässerung vorhanden, keine permanente Oberflächengewässer Gipskeuper mit mittlerer Durchlässigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> freie Wiesenflächen als mögliche Kaltluftentstehungsgebiete, Gehölzstrukturen mit klimaausgleichender Wirkung 	<ul style="list-style-type: none"> Wärmebelastung durch versiegelte Flächen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Hohenloher-Haller-Ebene angrenzende Bebauung mit Einfamilienhäusern und landwirtschaftlicher Gebäude Wiesenflächen Keine weitreichende Sichtachsen vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> Erweiterung der bestehenden Siedlung Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes Bereich von Maßnahmenflächen wirken aufwertend
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 F, Obersontheim)

F.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

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

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

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

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

Des Weiteren können die Bautätigkeiten negative Folgen haben. Hier können durch größere Unfälle verunreinigte Stoffe in nachfolgende Gewässer gelangen.

F.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Verringerung der Fernwirkung durch Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen.

- Eingrünung des Wohngebiets Richtung Norden.
- Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz: Beleuchtungsbeschränkungen, Bauzeitenregelungen.
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge.

F.5 Planungsvarianten

F.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

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

F.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die westliche Erweiterung des Baugebiets „Hinterwiesen“. Flächenmäßige Alternativen wurden bereits bei Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes „Oberes Bühlertal, 4. Änderung“ untersucht.

F.6 Fachgutachten

Das Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich einer Geräuschemissionen oder eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) ist im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu prüfen.

F.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

G „Rötberg I“ in Obersontheim

G.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Im Rahmen einer von der Gemeinde im Jahr 2022 beauftragten Analyse von innerörtlichen Potenzialflächen wurden Baulücken erhoben. Die bauliche Nutzbarmachung der überwiegenden Flächen ist auch nach der direkten Ansprache der Grundstückseigentümern jedoch bislang nicht aussichtsreich.

Zudem ist die zuletzt verbliebene Wohnbaufläche Schlossacker mittlerweile auch überplant und etwa hälftig umgesetzt. Somit stehen der Gemeinde Obersontheim mittel- bis langfristig keine freien Wohnbauflächen am Hauptort zur weiteren Entwicklung mehr zur Verfügung, Daher ist im Zuge des vorliegenden Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen, eine neue Wohnbaufläche und einem ersten Abschnitt „Rötberg I“ neu auszuweisen. Bei dem Flächenstandort handelt es sich um eine südöstlich exponierte Ortsrandlage am Hauptort Obersontheim auf dem Gewann Rötberg.

Für dessen zukünftige und nachhaltige Entwicklung wurde bereits im Frühjahr 2023 erfolgreich eine Mehrfachbeauftragung im Sinne eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs durchgeführt. Das ausgelobte Siegerentwurf mit dem Gesamtkonzept für das neue Wohngebiet rückt dabei aktuell wesentliche städtebauliche Themen in den Fokus. In der Kurzbewertung des Preisgerichts heißt es:

„Der Entwurf sieht eine Mischung aus verschiedener Gebäudetypen vor, welche über eine Ringstraße mit kurzen Stichstraßen erschlossen werden. Vorgeschlagen werden ausschließlich Wohngebäude mit geneigtem Dach. An zwei Ansatzpunkten kann eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes angeschlossen werden. Gequert wird das Quartier durch einen Fußweg, welcher von Südwesten kommend an den Steinachweg anschließt. Die Ausbildung eines Quartiersplatzes wird nicht als notwendig erachtet, den höchsten Geländepunkt nimmt jedoch ein Aussichtspunkt ein. Die Kindertagesstätte ist über den Steinachweg und die Ringstraße des Wohngebietes erreichbar. Die Entwässerung erfolgt vorrangig über Regenwasserkанäle.

Die ermittelten Kennwerte bestätigen den Eindruck einer aufgelockerten Bebauung. Mit einer Einwohnerdichte von ca. 53 je Hektar werden die Vorgaben der Raumordnung jedoch übertroffen. Der Bauflächenanteil am gesamten Plangebiet ist mit ca. 66 % relativ gering. Seitens des Preisgerichtes wird der durchgrünte Charakter des Baugebietes und die für die ländliche Umgebung angemessene Bebauung gelobt. Die eher geringe Dichte wird vor dem Hintergrund der Ressourcenschonung teilweise kritisch gesehen, lässt sich jedoch durch Optimierung der Planung z. B. einer Erhöhung des Anteils an Mehrfamilienhäusern erhöhen, ohne das Grundkonzept der Planung zu stören. Eine zukünftige Erweiterung könnte nach einem ähnlichen städtebaulichen Schema vorgesehen werden.

Insgesamt wird der Entwurf als stimmig und für seinen Standort angemessen eingestuft. Einzelne Kritikpunkte können im Zuge der weiteren Ausarbeitung weitgehend ausgemerzt werden.“

Aufgrund der vorliegenden Neuausweisung wird die bisherige Wohnbaufläche „Steinich“ mit ca. 0,2 ha von der Gemeinde nicht weiterverfolgt und daher aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

G.2 Planerische Vorgaben

G.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

Der Geltungsbereich der geplanten Fläche ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als Weißfläche dargestellt. Südlich des Plangebiets ist ein regionaler Grünzug eingetragen. Ansonsten gibt es keine Eintragungen in diesem Bereich.

G.2.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan der Planungsgruppe Umwelt von 2004 vor. Für den Geltungsbereich sind keine Eintragungen im Landschaftsplan enthalten.

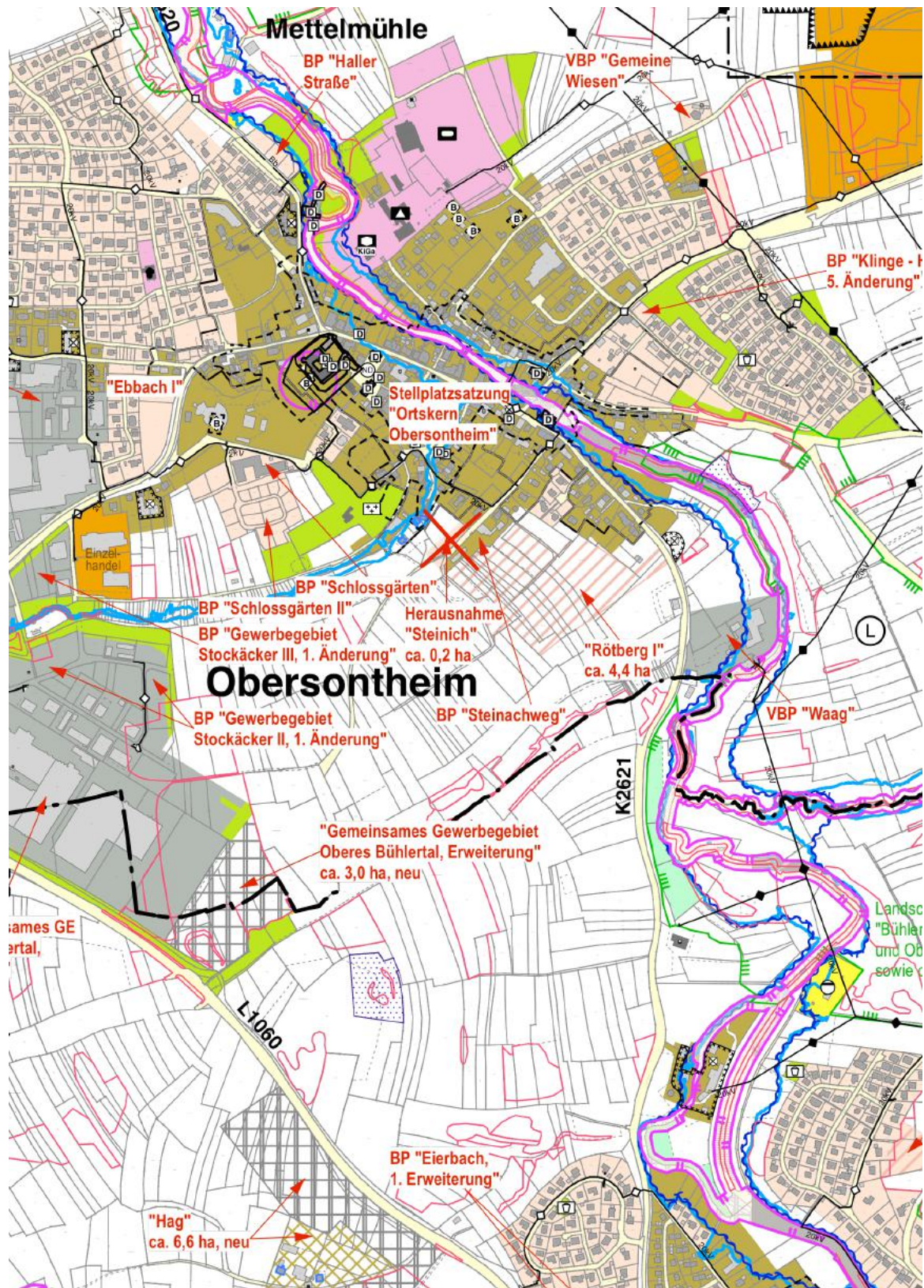


Bild 22: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim 1:10.000



Bild 23: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Obersontheim, 1:20.000

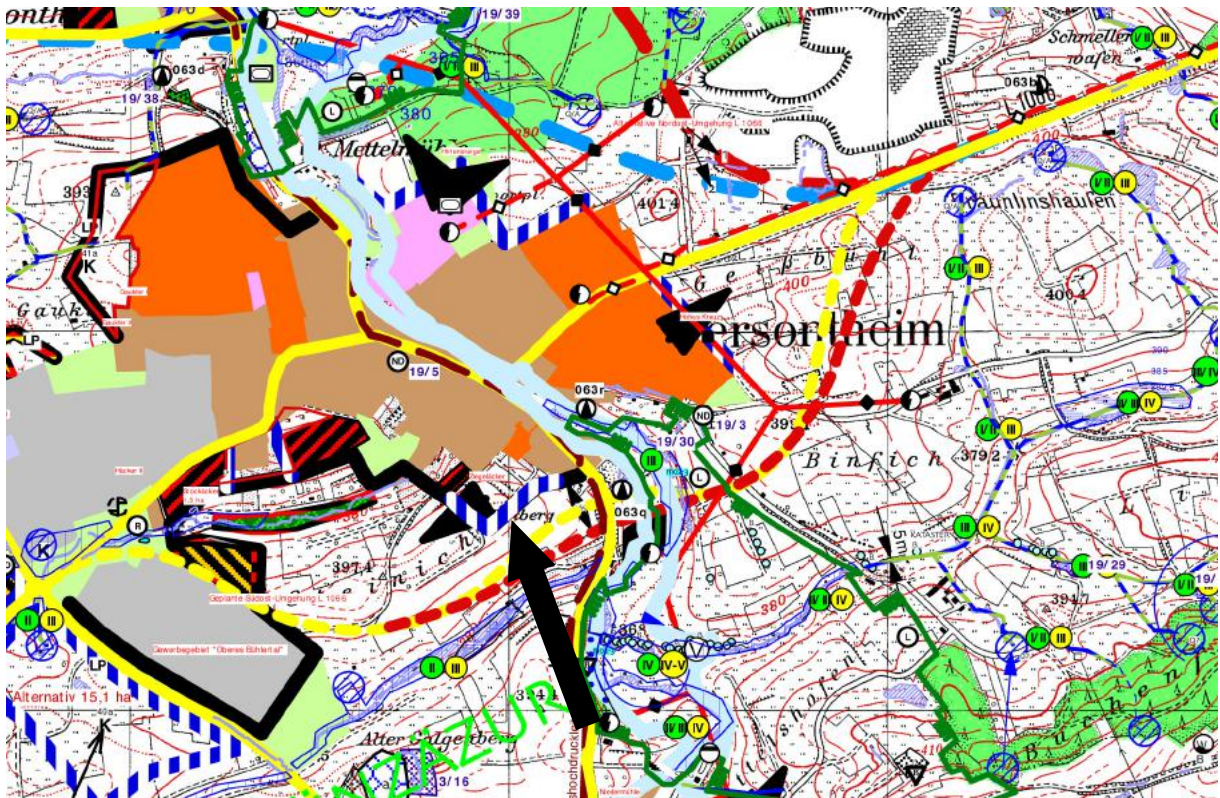


Bild 24: Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“, Ausschnitt Obersontheim, 1:5.000

G.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 befinden sich kartierte Mähwiesen
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Geschützte Biotope	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> das Erfordernis über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist im Zuge eines Bebauungsplanverfahren zu prüfen
Wasserschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> Standortaufgabe des Bauhofs, bislang nordwestlich angrenzend keine Betroffenheit erkennbar
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> Vorbehaltsflur Stufe II (Flurbilanz 2022) Vorbehaltspotenzial Stufe I+II (Bodenpotenzialkarte)
Wald, Waldabstandflächen	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> Starkregenrisikomanagementpläne sind ggf. zu berücksichtigen

Tabelle 36: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche G, Obersontheim)

G.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

G.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Feldwegen keine Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen erkennbar 	<ul style="list-style-type: none"> Landschaftsbild verändert sich geringe Bedeutung auf das Schutzgut
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend Ackerflächen oberhalb Ortsrand mit einzelnen Gehölzen Im Zuge eines parallellaufenden Bebauungsplanes ist das Erfordernis für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu prüfen. 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust der Ackerflächen Vorkommen etwa der Feldlerche sind in verbindlicher Bauleitplanung abzu prüfen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Lehm im Wechsel mit Lehm über Ton Erfurt-Formation (Lettenkeuper) Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt mittel Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe mittel bis hoch 	<ul style="list-style-type: none"> Versiegelung und Verdichtung mit Funktionsverlusten Mögliche Aufwertung der Bodenfunktionen innerhalb von Maßnahmenflächen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Fläche als nördlicher Teil eines größeren Ackerschlags auf Hochebene nördlich Siedlung angrenzend, Wiesen, Weiden und Streuobstwiesen auf Hangflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Erweiterung an bestehender Siedlung und städteplanerisch aufgrund der Lage sinnvoll

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> hydrologische Einheit: Lettenkeuper (Grundwasserleiter) keine Oberflächengewässer vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> Wärmebelastung durch versiegelte Flächen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> nördlich vorhandenes Siedlungsgebiet Hangneigung nach Nord-Nordwest gute Sichtbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> Fernwirkung durch Siedlungserweiterung Umwandlung einer bislang unbebauten Ackerfläche in ein Wohngebiet
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen

Tabelle 37: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche G, Obersontheim)

G.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung des Offenlandes zu einem Wohngebiet wird in ökologische und landschaftliche Bereiche eingegriffen. Davon ausgehend ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine Beeinträchtigung und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

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

Das anfallende Oberflächenwasser kann weiterhin in ausreichendem Maße im Boden versickern. Mit einer erhöhten Brandgefahr auf die Umgebung ist ebenfalls nicht zu rechnen. Im Brandfall könnte im ungünstigsten Fall dennoch verunreinigtes Löschwasser in den freien Außenbereich gelangen. Ausgehend von der Ferienhausanlage ist jedoch generell nicht mit Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen zu rechnen.

G.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Verringerung der Fernwirkung durch Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen.
- Eingrünung des Wohnbaugebietes.
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge.
- (Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.)

G.5 Planungsvarianten

G.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

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

G.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Die Fläche schließt sich südlich des bestehenden Ortsrandes an, so dass vorhandene Strukturen genutzt und gestärkt sowie kein neuer Siedlungsansatz geschaffen werden muss. Von der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Norden oder Osten möchte die Gemeinde zunächst absehen, um eine konzentrische Siedlungsentwicklung am Hauptort weiterverfolgen zu können.

G.6 Fachgutachten

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Falter und Wildbienen nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde im Bebauungsplanverfahren das Büro Dr. Andreas Schuler mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt, dessen Ergebnisse bereits vorliegen.

G.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

H „Burgmehl V“ in Untersontheim

H.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Die Gemeinde Obersontheim im Landkreis Schwäbisch Hall hat sich in den vergangenen Jahren durch ihre günstige Lage aber auch durch eine gute Infrastruktur zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort entwickelt.

Um die Siedlungsentwicklung nicht ausschließlich im Hauptort von Obersontheim zu konzentrieren muss die Gemeinde auch die Entwicklung der Teilorte im Blick haben. Für den Teilort Untersontheim stellte zuletzt das Wohngebiet „Burgmehl IV“ die Eigenentwicklung sicher. Auch hier sind mittlerweile alle Bauplätze überbaut oder veräußert und innerörtliche Potentialflächen ausgeschöpft.

Für die weitere Entwicklung des Teilortes soll daher im Zuge der vorliegenden Planung die planungsrechtliche Grundlage für eine Erweiterung des Wohngebiets Burgmehl geschaffen und eine neue Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan neu ausweisen werden. Die Fläche grenzt östlich an das bestehende Wohngebiet bzw. letzte Neubaugebiet an und hat einen Umfang von ca. 1,6 ha. Vorgesehen ist eine langfristige Erschließung mit (mehreren) Bauabschnitten.

H.2 Planerische Vorgaben

H.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

Der Geltungsbereich der geplanten Fläche ist in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ als Weißfläche am Siedlungsrand dargestellt. Nachrichtlich ist eine Freileitung dargestellt. Ansonsten gibt es keine Eintragungen in diesem Bereich.

H.2.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan der Planungsgruppe Umwelt von 2004 vor. Die Fläche befindet sich teilweise östlich einer im Landschaftsplan festgelegten Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung für den Teilort. (*Wird im weiteren Verlauf ergänzt.*)

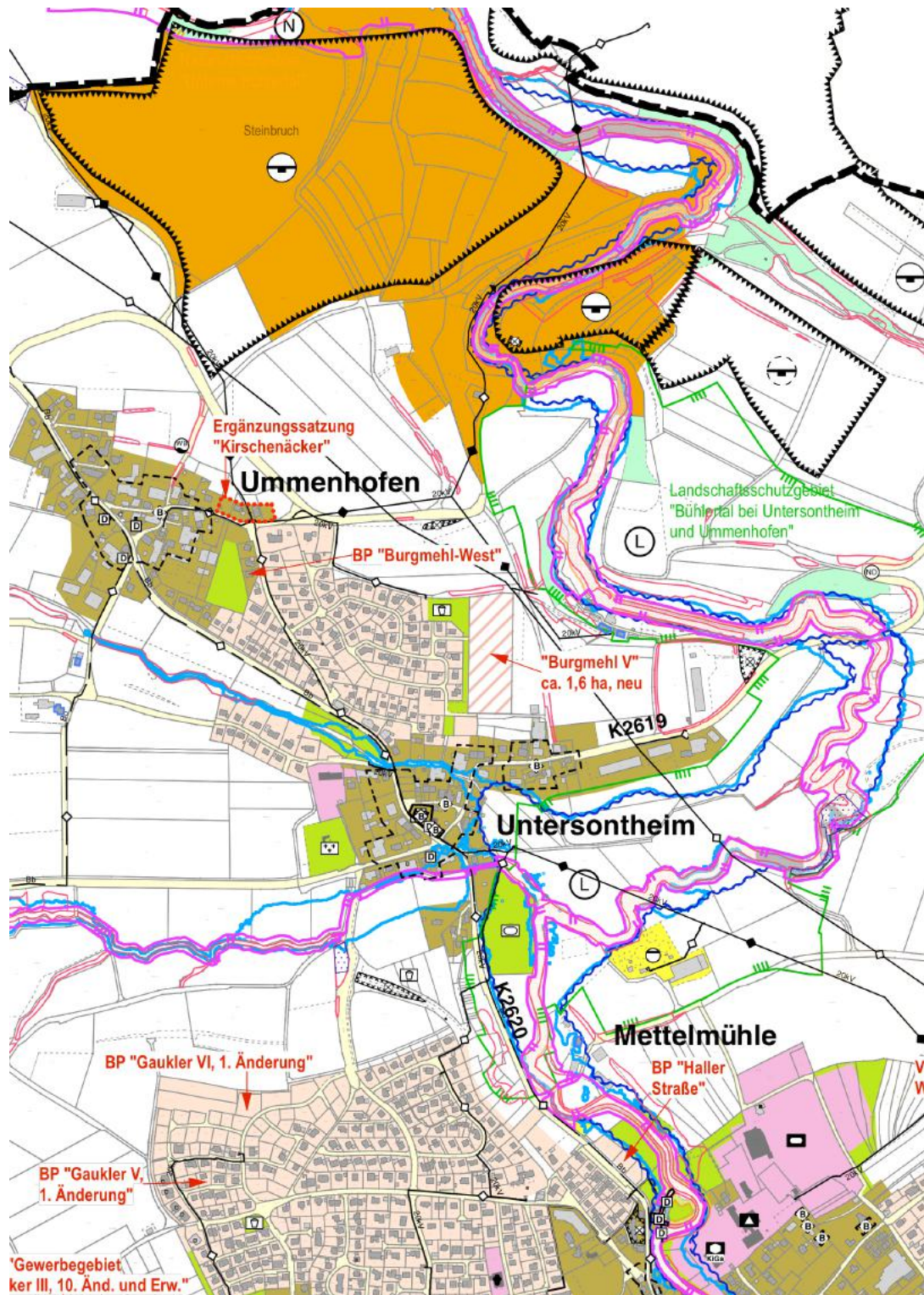


Bild 25: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim, 1:10.000

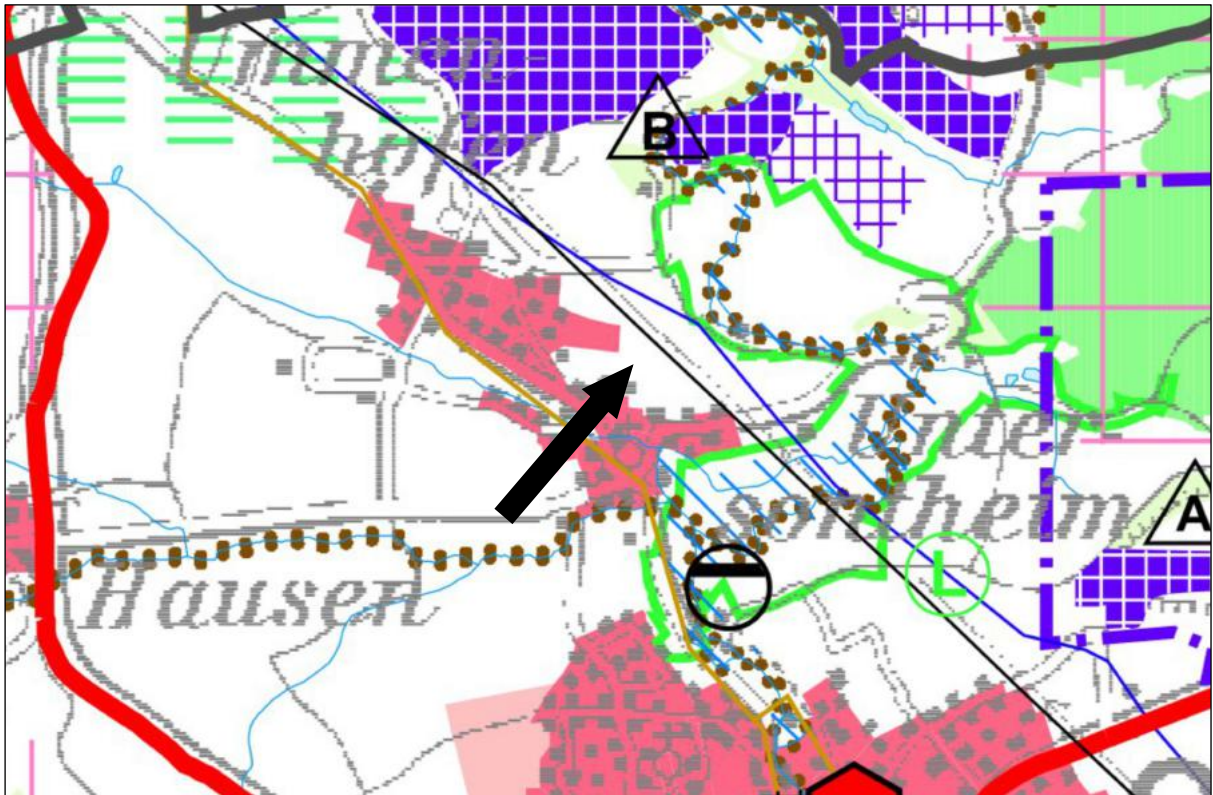


Bild 26: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Obersontheim, 1:20.000

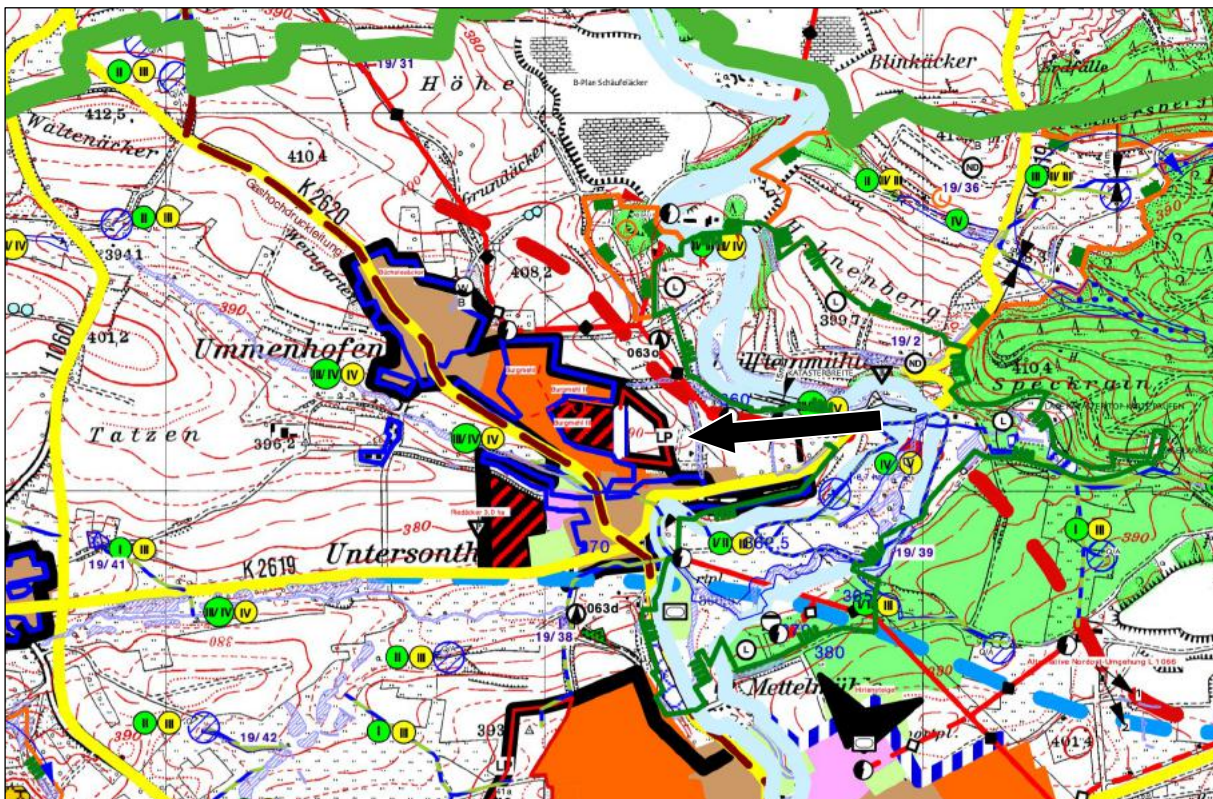


Bild 27: Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“, Ausschnitt Obersontheim, 1:5.000

H.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	<ul style="list-style-type: none"> • Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist die Erfordernis für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu prüfen um Beeinträchtigungen auf geschützte Arten sowie Verbotstatbestände gem. BNatSchG zu vermeiden. • (Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.)
Wasserschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	• keine Betroffenheit
Denkmalschutz	• keine Betroffenheit
Immissionsschutz	• keine Betroffenheit
Landwirtschaft	• keine Einstufung verfügbar
Wald, Waldabstandflächen	• keine Betroffenheit
Altlasten	• keine Betroffenheit
Starkregen	• Starkregenrisikomanagementpläne sind ggf. zu berücksichtigen

Tabelle 38: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche H, Obersontheim)

H.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

H.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • keine öffentliche Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen zur Erholung erkennbar • umliegendes Wegenetz kann lokal zur Erholung genutzt werden • Fläche östlich des bisherigen Neubaugebiets 	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsgrenze wird verschoben, das Ortsbild verändert sich • umliegendes Wegenetz bleibt erhalten • geringe Bedeutung für das Schutzgut
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist die Erfordernis für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu prüfen. • landwirtschaftliche intensive genutzte Ackerfläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen • mittlere Bedeutung für das Schutzgut
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Lehm und Ton • Pararendzina aus Festgestein Pelosol-Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Fließerdern und Festgestein • Erfurt-Formation (Lettenkeuper) • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt gering bis mittel 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelungen mit Funktionsverlust des Schutzgutes • Minderung der Bodenfunktionen in verdichteten Bereichen

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
	<ul style="list-style-type: none"> • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe mittel bis hoch • natürliche Bodenfruchtbarkeit mittel 	
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • keine besondere ökologische Vernetzungsstruktur der Fläche durch umliegende Bebauung vorhanden • bisher landwirtschaftlich intensive Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Ackerfläche geht verloren • Siedlung wird erweitert
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Lettenkeuper mit geringer Durchlässigkeit und mäßiger Ergiebigkeit • kein Oberflächengewässer vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung und Verdichtung
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Ackerfläche als potentielles Kaltluftentstehung, Kaltluftbahn jedoch nicht siedlungsrelevant 	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmebelastung durch versiegelte Flächen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Hohenloher-Haller-Ebene • angrenzende Bebauung mit Wohn- und Nutzgebäuden • privat genutzte Fläche mit Pferdeweide und Streuobstbestand 	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung der Siedlungsgrenze • Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen

Tabelle 39: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche H, Obersontheim)

H.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

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

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

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

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

Des Weiteren können die Bautätigkeiten negative Folgen haben. Hier können durch größere Unfälle verunreinigte Stoffe in nachfolgende Gewässer gelangen.

H.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Verringerung der Fernwirkung durch Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen.
- Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz: Beleuchtungsbeschränkungen, Bauzeitenregelungen.

- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge.
- *(Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.)*

H.5 Planungsvarianten

H.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.

H.5.1 Prognose für weitere Alternativen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine sinnvolle Nachnutzung eines bislang privat genutzten Anwesens einer innerörtlichen Potentialfläche in Mittelfischach. Die Fläche ist somit standortgebunden. Eine Alternative zum Plangebiet besteht für die Gemeinde Obersontheim nicht.

H.6 Fachgutachten

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist die Erfordernis für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu prüfen.

Ebenso sind weitere Fachgutachten Gegenstand eines nachgelagerten Verfahrens.

H.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

I „Am Roten Berg“ in Oberfischach

I.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan ist die Wohnbaufläche „Am Roten Berg“ im Ortsteil Oberfischach mit ca. 2,3 ha bereits als genehmigt enthalten. Bislang wurde die Fläche im FNP als „Rohrwiesen“ bezeichnet. Im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes gemäß der 2021 erlassenen Bundesverordnung (BRPHV) und dazugehörigen Anlage hat sich die Gemeinde dazu entschlossen auf die Wohnbaufläche von ca. 0,3 ha im Überschwemmungsbereich (HQ₁₀₀) zu verzichten.

Mit der vorliegenden Neuaufnahme soll im Zuge der ersten Planungen die Bestandsfläche gänzlich bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebiets nach Westen erweitert und somit der zurückgenommene Bereich kompensiert werden. Die Neuausweisung umfasst ca. 0,5 ha und berücksichtigt örtliche Aspekte (Flächenverfügbarkeit, Topographie) für eine Planung und Umsetzung der Gesamtfläche. Hieraus bilanziert sich letztlich ein geringfügiger Mehrbedarf von ca. 0,2 ha.

Grundsätzlich ist die Fläche ausschließlich für die Wohnbauentwicklung der Altgemeinde Oberfischach mit den Ortsteilen Oberfischach, Herlebach und Rappoltshofen vorgesehen. Dazu hat die Gemeinde inzwischen erste Schritte hinsichtlich eines parallelen Bebauungsplanverfahrens unternommen. Für die Wohnbaufläche „Am Roten Berg“ soll zunächst ein Gesamtkonzept erstellt werden sowie eine bedarfsorientierte und abschnittsweise Umsetzung erfolgen.

I.2 Planerische Vorgaben

I.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

Der Geltungsbereich der geplanten Fläche ist in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ als Weißfläche dargestellt. Das Gebiet befindet sich randlich zu einem Vorbehaltsgebiet für Erholung.

Beurteilung

In dem geplanten Geltungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Eine relevante Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt aufgrund der landwirtschaftlich geprägten Nutzung der Fläche nicht. Das Plangebiet stellt die randliche Erweiterung einer bereits genehmigten Wohnbaufläche dar.

I.2.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan der Planungsgruppe Umwelt von 2004 vor. Die Fläche befindet sich zwischen einer vorgesehene Fläche zur Siedlungserweiterung und dem Landschaftsschutzgebiet. Für die (kleine) Fläche selbst sind keine Eintragungen im Landschaftsplan enthalten.

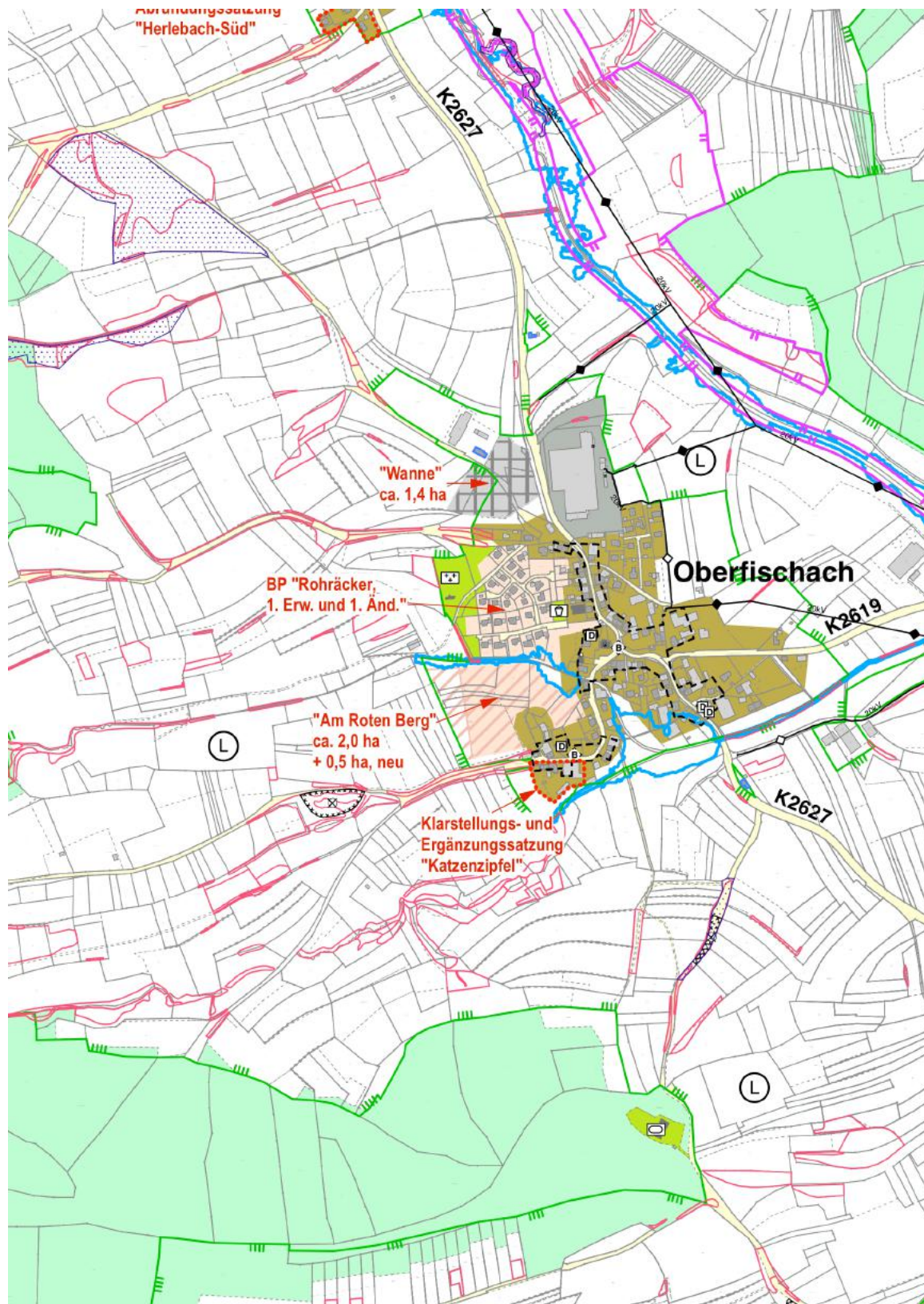
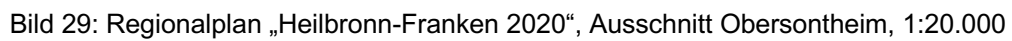


Bild 28: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim, 1:10.000



I.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"> keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	<ul style="list-style-type: none"> außerhalb des Plangebiet befindet sich angrenzend das LSG (Nr. 1.27.088 „Fischachtal mit Nebentälern [...]“), Schutzgebiet wird von Planung nicht tangiert, keine Betroffenheit erkennbar
Geschützte Biotope	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Im Zuge eines parallellaufenden Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Im Ergebnis wurde ein Feldlerchen-Revier angrenzend sowie Fledermäuse innerhalb des Plangebiets festgestellt. Entsprechend erforderliche Maßnahmen sind vorzusehen und umzusetzen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen. Vorkommen weiterer geschützter Arten konnte ausgeschlossen werden.
Wasserschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> nördlich verläuft Rohrbach; HQ₁₀₀-Bereich bereits berücksichtigt, daher keine Betroffenheit erkennbar
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> Vorbehaltsflur Stufe II (Flurbilanz 2022) Vorbehaltspotenzial Stufe II (Bodenpotenzialkarte)
Wald, Waldabstandflächen	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> Starkregenrisikomanagementpläne sind ggf. zu berücksichtigen

Tabelle 40: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche I, Obersontheim)

I.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

I.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> keine Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen zur Erholung erkennbar Fläche zwischen bereits genehmigter Wohnbaufläche und LSG im Westen Übergang zur freien Landschaft 	<ul style="list-style-type: none"> Ortsbild verändert sich
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> landwirtschaftlich genutzte Flächen Feldlerchen-Revier angrenzend zum Plangebiet Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereiches des parallelen Bebauungsplans 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen Maßnahmenflächen erfahren Aufwertung Umsetzung von (z. T. vorgezogenen) Maßnahmen im Zuge der Planung führt zu Vermeidung von Verbotstatbeständen und Eingriffsausgleich mittlere Bedeutung für das Schutzgut

Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Untergrund: Gipskeuper, Bodenart: Ton • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt hoch • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe gering bis sehr gering 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelungen mit Funktionsverlust • Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen • Bereich Maßnahmenflächen mit Verbesserung in den Bodenfunktionen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • keine besondere ökologische Vernetzungsstruktur der Fläche für strukturbundene Arten • landwirtschaftlich bedingt geeignet (Grenzflur nach der Wirtschaftsfunktionenkarte) 	<ul style="list-style-type: none"> • Entwässerungsmöglichkeiten höherliegenden Flächen im Norden sind zu berücksichtigen • die Fläche ist in Bezug auf Offenlandbrüter (Feldlerche) wesentlich geeigneter als die weiter nördlich liegenden Bereiche • die Fläche ist in Bezug Streuobstbestände wesentlich geeigneter wie die weiter süd/süwestlich liegenden Bereiche
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • im Norden grenzt Rohrbach an • Grabenstruktur zur Entwässerung vorhanden, keine permanente Oberflächengewässer • Gipskeuper mit mittlerer Durchlässigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • freie Nutzflächen als mögliche Kaltluftentstehungsgebiete, Gehölzstrukturen mit klimaausgleichender Wirkung 	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmebelastung durch versiegelte Flächen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Hohenloher-Haller-Ebene • im Osten Bebauung mit Einfamilienhäusern und landwirtschaftlicher Gebäude • landwirtschaftliche Nutzflächen • eine weitreichende Sichtachsen vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung der Siedlung bis zur LSG-Grenze • Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes • Bereich von Maßnahmenflächen wirken aufwertend
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen

Tabelle 41: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche I, Obersontheim)

I.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

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

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

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

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

Des Weiteren können die Bautätigkeiten negative Folgen haben. Hier können durch größere Unfälle verunreinigte Stoffe in nachfolgende Gewässer gelangen.

I.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Verringerung der Fernwirkung durch Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen.
- Eingrünung des Wohngebiets Richtung Westen.
- Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz: Beleuchtungsbeschränkungen, Bauzeitenregelungen.
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge.
- *(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

I.5 Planungsvarianten

I.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.

I.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Erweiterung der bereits genehmigten Wohnbaufläche „Am Roten Berg“ in westliche Richtung bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Flächenmäßige Alternativen zum Standort der Wohnbaufläche wurden bereits bei Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes „Oberes Bühlertal, 4. Änderung“ untersucht.

I.6 Fachgutachten

Im Zuge eines parallellaufenden Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Im Ergebnis wurde ein Feldlerchen-Revier angrenzend sowie Fledermäuse innerhalb des Plangebiets festgestellt. Entsprechend erforderliche Maßnahmen sind vorzusehen und umzusetzen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen. Das Vorkommen weiterer geschützter Arten konnte ausgeschlossen werden.

I.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

J „Bruckgasse II“ in Mittelfischach

J.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Aufgrund einer Wegerneuerungsmaßnahme in Teilen der Bruckgasse im Ortsteil Mittelfischach der Gemeinde Obersontheim bietet sich zudem eine randliche Erweiterung der Wohnbaufläche um 0,2 ha auch städtebaulich an. Dieser Weg diene als Umleitungsstrecke, weshalb eine Sanierung zwingend notwendig ist. Dazu kommt die Nachfrage nach lokalen Wohnbauplätzen. Planungsüberlegungen bestehen schon seit langem. Eine ähnliche Planung wurde bereits 1983 vorgesehen, die Fläche konnte jedoch erst wesentlich später von der Gemeinde erworben werden. Die Gemeinde hat für die Fläche bereits ein Bebauungsverfahren mit Satzungsbeschluss vom 24.02.2015 durchgeführt.

In der Vergangenheit wurde diese Fläche bereits als geplante Siedlungsfläche vorgesehen, weshalb bei der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes dies schon berücksichtigt wurde. Die vorliegende Planung umfasst lediglich eine kleine Wohnbaufläche, welche bereits bebaut ist.

J.2 Planerische Vorgaben

J.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

Der Geltungsbereich der geplanten Fläche ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als Weißfläche neben der bestehenden Siedlungsfläche dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Planung werden raumordnerische Belange somit nicht betroffen.

J.2.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan der Planungsgruppe Umwelt von 2004 vor. Für den Geltungsbereich sind keine Eintragungen im Landschaftsplan enthalten.

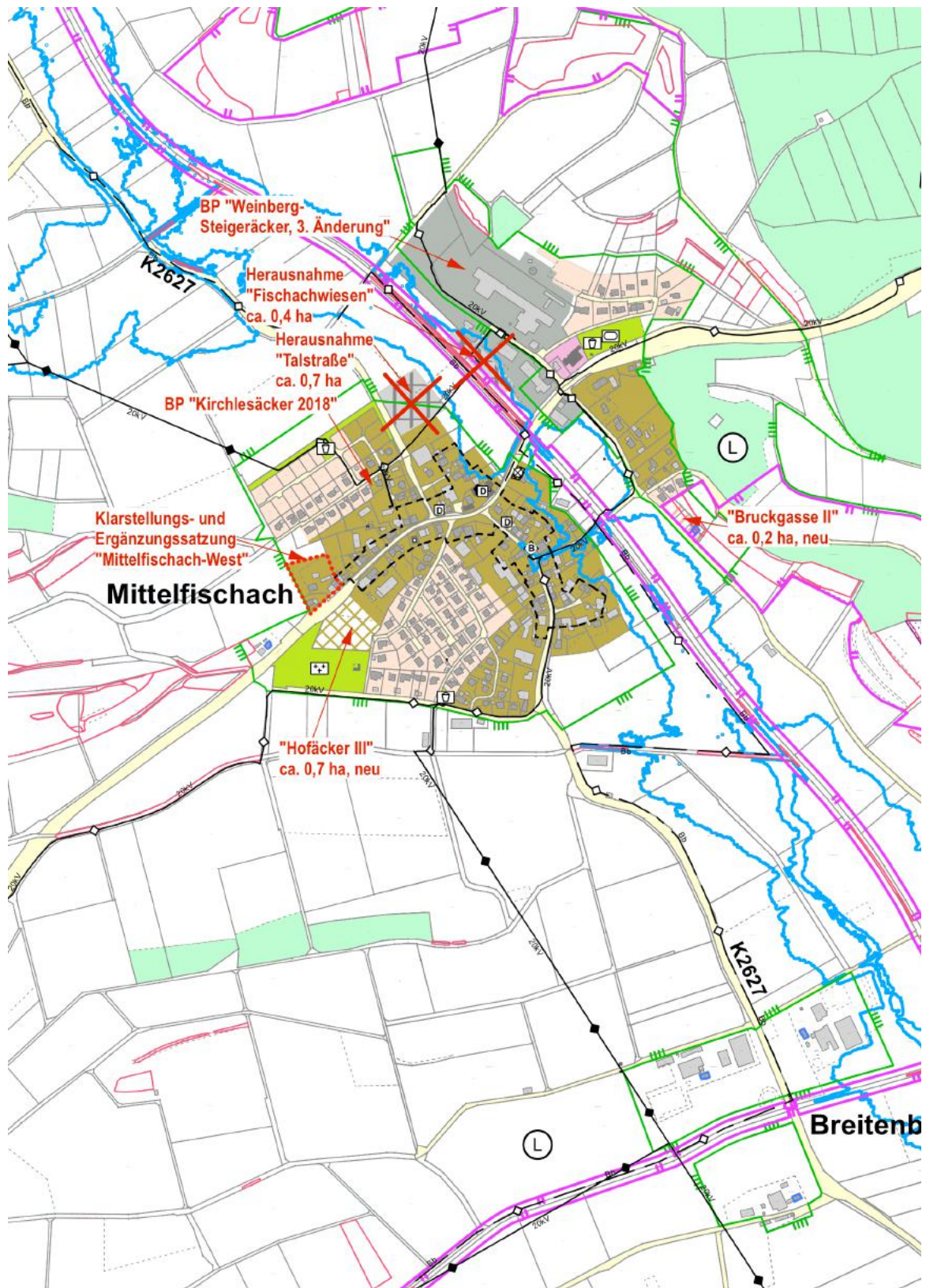


Bild 31: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim, 1:10.000

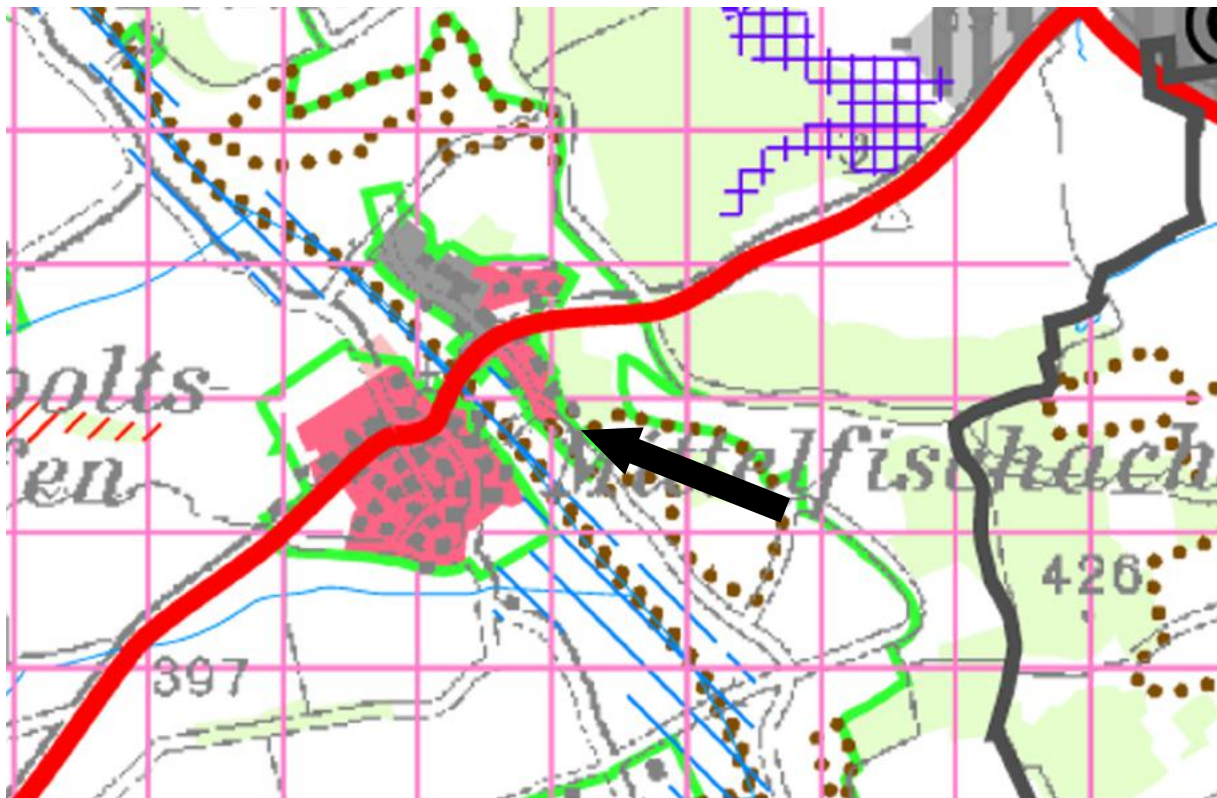


Bild 32: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Obersontheim, 1:20.000

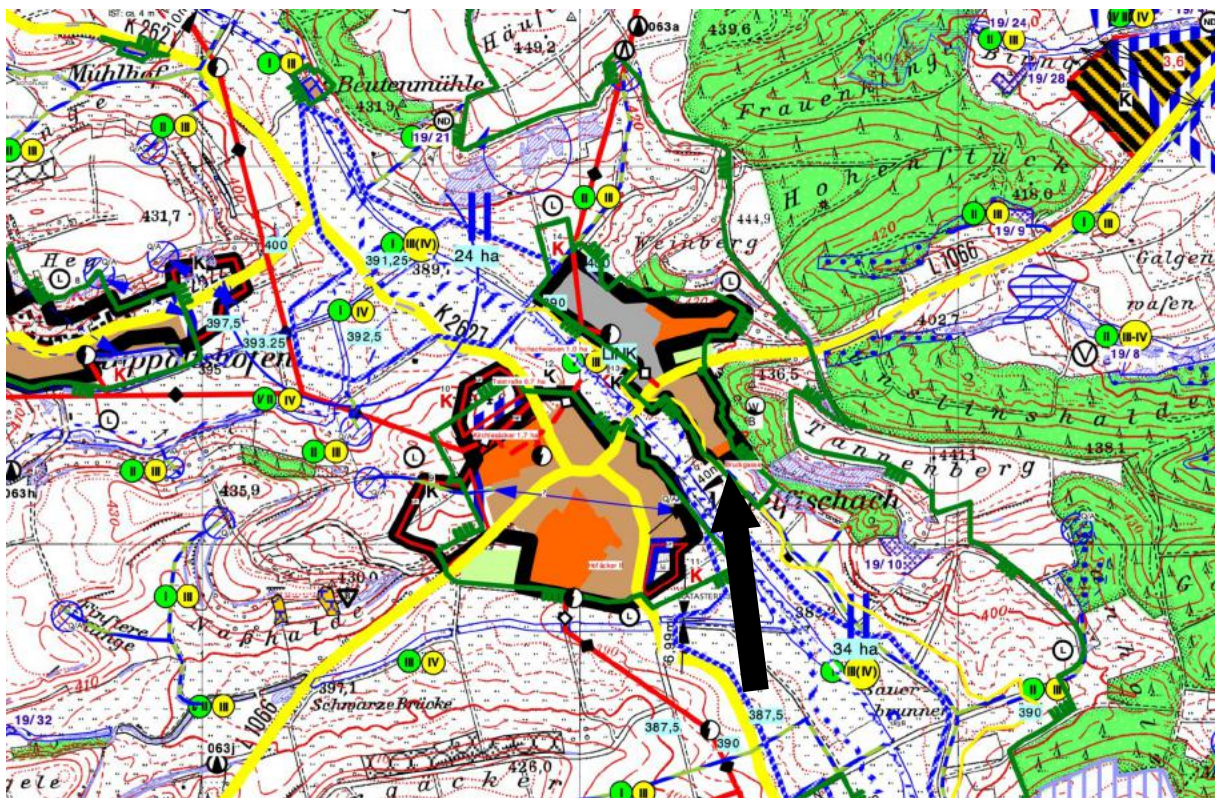


Bild 33: Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“, Ausschnitt Obersontheim, 1:5.000

J.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • FFH-Gebiet 7025-341 „Oberes Bühlertal“ und Teil einer mageren Flachland-Mähwiese von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebieten	<ul style="list-style-type: none"> • innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich teilweise eine kartierte Mähwiese (LRT 6510)
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	<ul style="list-style-type: none"> • keine Betroffenheit
Geschützte Biotope	<ul style="list-style-type: none"> • keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • keine Betroffenheit
Wasserschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • keine Betroffenheit
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • keine Betroffenheit
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> • keine Betroffenheit
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbehaltsflur Stufe I (Flurbilanz 2022) • Keine Einstufung verfügbar (Bodenpotenzialkarte)
Wald, Waldabstandflächen	<ul style="list-style-type: none"> • keine Betroffenheit
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> • keine Betroffenheit
Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> • Starkregenrisikomanagementpläne sind ggf. zu berücksichtigen

Tabelle 42: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche J, Obersontheim)

J.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

J.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche • südlich Wirtschaftsweg wird freizeitlich genutzt • keine weiteren Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen erkennbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftsweg bleibt weiterhin nutzbar • Landschaftsbild verändert sich • minimale Auswirkungen auf das Schutzgut
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Wiese, z. T. in Form einer Magere Flachland-Mähwiese ist • Grabenstruktur zur Entwässerung • Jagdhabitat der Fledermaus „Große Mausohr“ 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von landwirtschaftlich genutzter Wiesenfläche, Magere Flachland-Mähwiese ist bei Überplanung voll auszugleichen • Graben wird stellenweise verdolt • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenart: Ton • Grabfeld-Formation (Gipskeuper) • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt gering • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe mittel 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung oder Verdichtung mit Funktionsverlust • Boden steht nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung

Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche grenzt an Siedlung im Nordwesten an • Fläche zum Wirtschaftsweg geneigt • nördlich und östlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung bestehender Siedlung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • hydrologische Einheit: Gipskeuper (Grundwasserleiter) • Oberflächengewässer nur i. F. eines Grabens vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • kein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmebelastung durch versiegelte Flächen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • nordwestlich Siedlungsgebiet • Hangneigung nach Nord-Nordwest • gute Sichtbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Fernwirkung durch Siedlungserweiterung • Umwandlung einer bislang unbebauten Wiese in ein Wohngebiet
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen

Tabelle 43: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche J, Obersontheim)

J.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung des Offenlandes zu einem Wohngebiet wird in ökologische und landschaftliche Bereiche eingegriffen. Davon ausgehend ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine Beeinträchtigung und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

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

Das anfallende Oberflächenwasser kann weiterhin in ausreichendem Maße im Boden versickern. Mit einer erhöhten Brandgefahr auf die Umgebung ist ebenfalls nicht zu rechnen. Im Brandfall könnte im ungünstigsten Fall dennoch verunreinigtes Löschwasser in den freien Außenbereich gelangen. Ausgehend von der Ferienhausanlage ist jedoch generell nicht mit Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen zu rechnen.

J.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Verringerung der Fernwirkung durch Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen.
- Eingrünung des Wohnbaugebietes.
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge.
- Begrenzung zulässiger Pflanzungen um mögliche Beschattung der am Oberhang liegenden Mageren Flachland-Mähwiese zu vermeiden.

J.5 Planungsvarianten

J.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.

J.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Aufgrund der zwingend notwendigen Wegesanierung und den damit verbundenen baulichen Maßnahmen, bietet es sich an, eine geringfügige Erweiterung des Baugebietes „Bruckgasse“ vorzunehmen. Bereits in der Vergangenheit war diese Fläche in den Überlegungen der Gemeinde vorhanden, was sich auch in der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes widerspiegelt. Aufgrund der Alternativendiskussion einer früheren Änderung des Flächennutzungsplanes wurde diese Fläche als geplante Wohnbaufläche zugunsten anderer Flächen herausgenommen. Aus heutiger Sicht ist die Ausdehnung der Erweiterung der „Bruckgasse“ den Hang hinauf bis zum Wald städtebaulich nicht mehr gewünscht. Aus diesem Grund soll sich die Erweiterung lediglich auf eine Bauzeile direkt an dem Weg entlang erstrecken. Damit können auch die ökologisch sensibleren Hangbereiche geschont werden.

J.6 Fachgutachten

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Falter und Wildbienen nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde im Bebauungsplanverfahren das Büro Dr. Andreas Schuler mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt, dessen Ergebnisse bereits vorliegen.

J.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

K „Hofäcker III“ in Mittelfischach

K.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Die Gemeinde Obersontheim im Landkreis Schwäbisch Hall hat sich in den vergangenen Jahren durch ihre günstige Lage aber auch durch eine gute Infrastruktur zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort entwickelt.

Um die Siedlungsentwicklung nicht ausschließlich im Hauptort von Obersontheim zu konzentrieren muss die Gemeinde auch die Entwicklung der Teilorte im Blick haben. Für den Teilort Mittelfischach stellte zuletzt das Wohngebiet „Kirchlesäcker“ in zwei sukzessiven Bauabschnitten die Eigenentwicklung sicher. Auch hier sind mittlerweile alle Bauplätze überbaut und alternative Entwicklungsmöglichkeiten zusehends ausgeschöpft.

Nach Aufgabe und mit Leerstand des örtlichen Wirtshauses besteht für die Gemeinde Obersontheim nun die Möglichkeit das Anwesen (Flst. 5) größtenteils zu erwerben. Das Grundstück weist einen Gebäudebestand (altes Wirtshaus sowie Wirtschaftsgebäude und Scheune) im Nordwesten entlang der Landesstraße auf. Dieser Bereich ist bereits als gewachsener Ortsrand innerhalb einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Daran schließt sich ein geschützter, hochwertiger Streuobstbestand an. Die freie Fläche im Südosten wird als Pferdeweide genutzt.

Hieraus ergibt sich die Chance die Fläche „Hofäcker III“ zwischen dem bestehenden Ortsrand im Norden, Wohngebiet im Osten und dem Friedhof im Südwesten einer Nachnutzung zuzuführen und eine weitere Entwicklung des Ortsteil zu ermöglichen. Die ersten Planungen hierzu wurden jüngst aufgenommen und detailliertere Aussagen erfolgen im weiteren Zeitverlauf. Mit der vorliegenden Planung soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen und das Areal gänzlich als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan neu ausweisen werden.

K.2 Planerische Vorgaben

K.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

Der Geltungsbereich der geplanten Fläche ist in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ am Siedlungsrand von Mittelfischach dargestellt. Das Plangebiet befindet sich randlich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung.

Beurteilung

In dem geplanten Geltungsbereich befinden sich keine öffentlichen Erholungseinrichtungen oder Wegeverbindungen. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion erfolgt aufgrund der bisherigen Nutzung der privaten Fläche, überwiegend als Pferdeweide, nicht.

K.2.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan der Planungsgruppe Umwelt von 2004 vor. Die Fläche befindet sich am gewachsenen Ortsrand. Die Fläche selbst ist teils als Grünfläche sowie teils als Weißfläche am Ortsrand im Landschaftsplan enthalten.

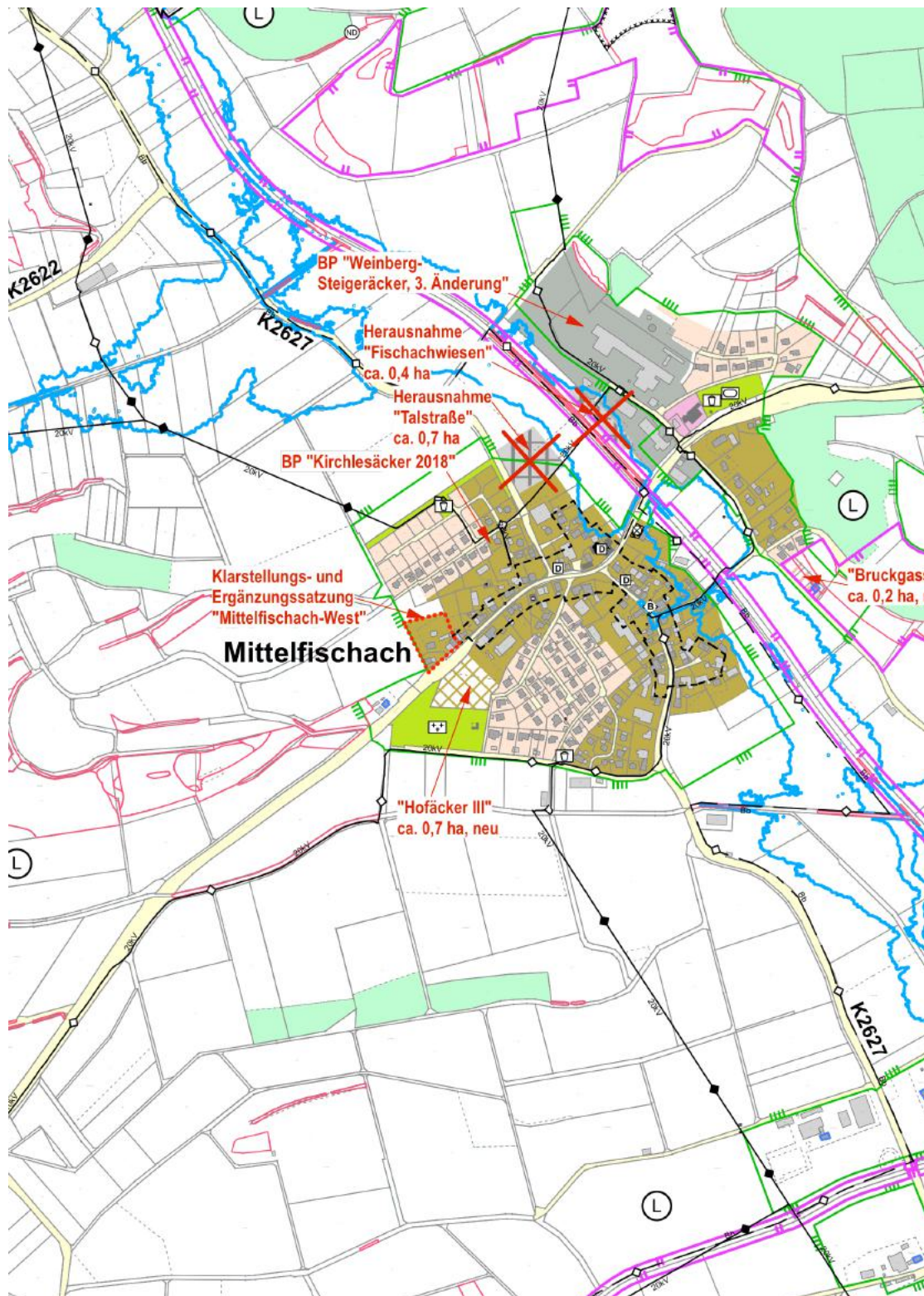


Bild 34: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim, 1:10.000

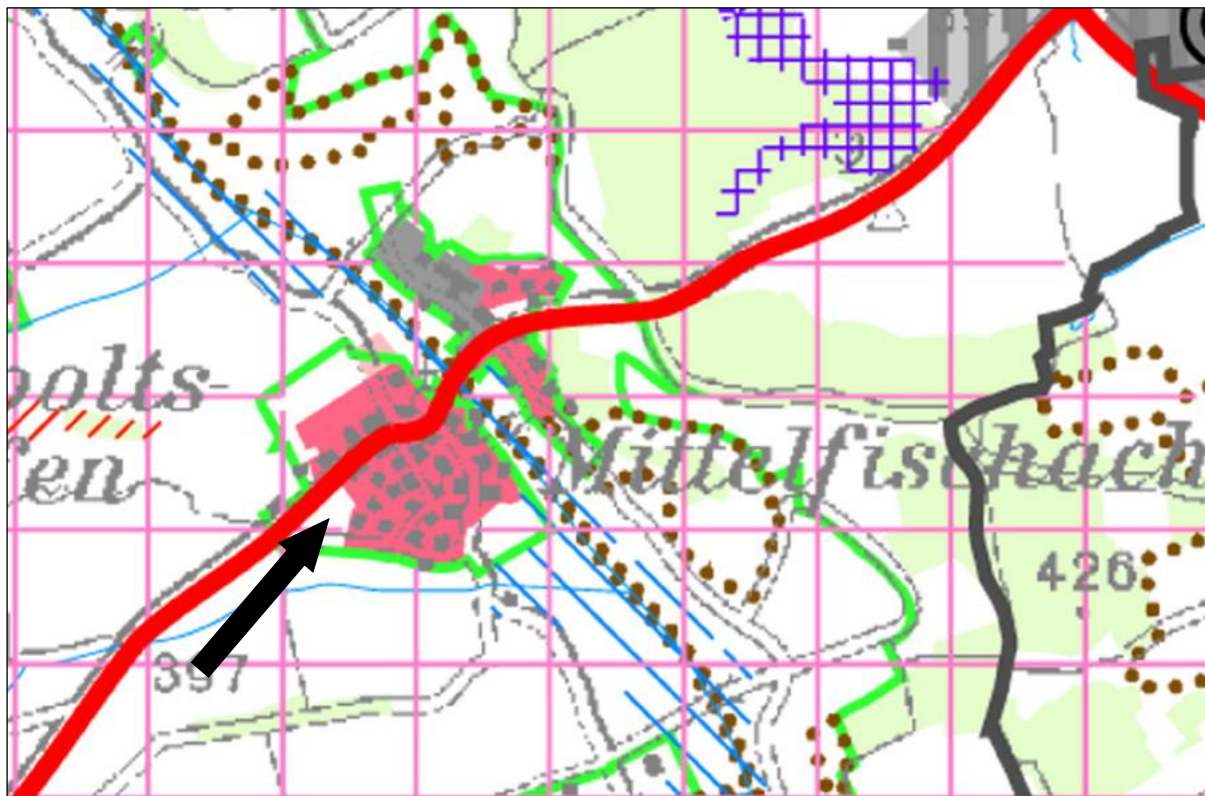


Bild 35: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Obersontheim, 1:20.000

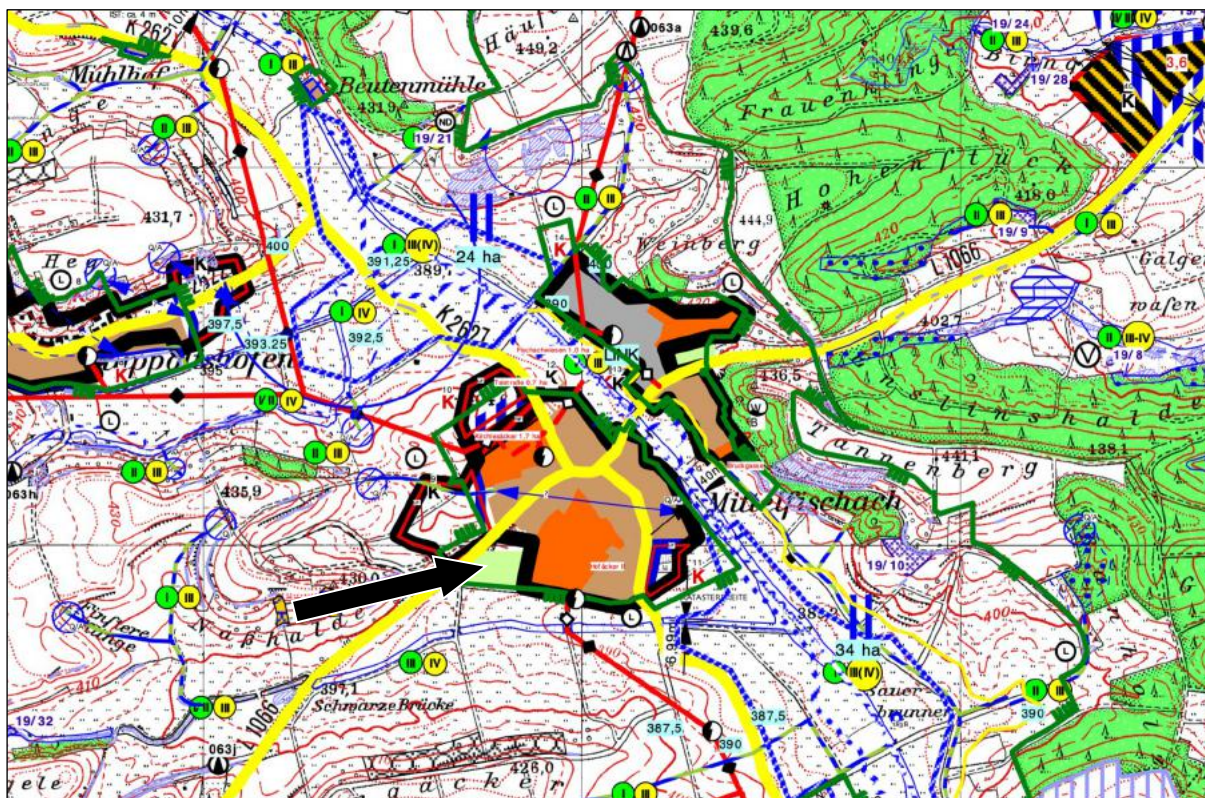


Bild 36: Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“, Ausschnitt Obersontheim, 1:5.000

K.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	• geschützter, hochwertiger Streuobstbestand vorhanden (<i>wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>)
Geschützte Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist die Erfordernis für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu prüfen um Beeinträchtigungen auf geschützte Arten sowie Verbotstatbestände gem. BNatSchG zu vermeiden. • Streuobstbestand mit Höhlungen bieten Habitatsstrukturen für Fledermäuse (<i>wird im weiteren Verfahren ergänzt</i>)
Wasserschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	• keine Betroffenheit
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • nördlich angrenzend: Prüffall Listen-Nr. 3M - MITT003M „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Mittelfischach“ • keine Betroffenheit erkennbar, jedoch wird auf § 20 DSchG verwiesen
Immissionsschutz	• keine Betroffenheit
Landwirtschaft	• keine Einstufung verfügbar
Wald, Waldabstandflächen	• keine Betroffenheit
Altlasten	• keine Betroffenheit
Starkregen	• Starkregenrisikomanagementpläne sind ggf. zu berücksichtigen

Tabelle 44: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche K, Obersontheim)

K.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

K.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • keine öffentliche Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen zur Erholung erkennbar • Fläche zwischen Ortsrand und Friedhof 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsbild verändert sich • geringe Bedeutung für das Schutzgut
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • mit Gehölzen (Streuobstbestand) teilweise bewachsene Fläche, Freifläche als Pferdeweide genutzt • Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist die Erfordernis für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu prüfen. Nach erster Einschätzung bilden Baumhöhlungen Habitatsstrukturen für Fledermäuse. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen • mittlere Bedeutung für das Schutzgut

Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Ton im Wechsel mit Lehm über Ton • Pararendzina und Pelosol-Pararendzina auf Gipskeuper • Grabfeld-Formation (Gipskeuper) • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt gering bis mittel • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe hoch • natürliche Bodenfruchtbarkeit mittel 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelungen mit Funktionsverlust des Schutzgutes • Minderung der Bodenfunktionen in verdichteten Bereichen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • keine besondere ökologische Vernetzungsstruktur der Fläche durch umliegende Bebauung und kultivierte Grünanlagen (Friedhof) vorhanden • landwirtschaftlich wenig geeignet zwischen Siedlungsbereichen 	<ul style="list-style-type: none"> • (Wird im weiteren Verfahren ergänzt)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Gipskeuper mit geringer Durchlässigkeit und mäßiger Ergiebigkeit • kein Oberflächengewässer vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung und Verdichtung
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Freie Weidefläche mit potentieller Kaltluftentstehung, Kaltluftbahn jedoch Richtung Friedhof und nicht siedlungsrelevant 	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmebelastung durch versiegelte Flächen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Hohenloher-Haller-Ebene • angrenzende Bebauung mit Wohn- und Nutzgebäuden • privat genutzte Fläche mit Pferdeweide und Streuobstbestand 	<ul style="list-style-type: none"> • Schließung der Siedlungslücke am Ortsrand • Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Prüffall nordöstlich des Plangebiets 	<ul style="list-style-type: none"> • bei Funden gelten die Vorgaben des DSchG • nicht betroffen

Tabelle 45: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche K, Obersontheim)

K.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

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

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

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

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

Des Weiteren können die Bautätigkeiten negative Folgen haben. Hier können durch größere Unfälle verunreinigte Stoffe in nachfolgende Gewässer gelangen.

K.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Verringerung der Fernwirkung durch Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen.
- Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz: Beleuchtungsbeschränkungen, Bauzeitenregelungen.
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge.
- *(Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.)*

K.5 Planungsvarianten

K.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.

K.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine sinnvolle Nachnutzung eines bislang privat genutzten Anwesens einer innerörtlichen Potentialfläche in Mittelfischach. Die Fläche ist somit standortgebunden. Eine Alternative zum Plangebiet besteht für die Gemeinde Obersontheim nicht.

K.6 Fachgutachten

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist die Erfordernis für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu prüfen.

Ebenso sind weitere Fachgutachten Gegenstand eines nachgelagerten Verfahrens.

K.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

L „Solarpark Am Heerberg“ in Obersontheim

L.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. Nach § 22 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien und der dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Die Lücke zwischen der voraussichtlich in Zukunft benötigten Strommenge und der mit der heute installierten Leistung von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien erzielbaren Strommenge ist so groß, dass jede neue Anlage benötigt wird, um diese Lücke zu verkleinern. Zusätzlich wird damit ein Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele geleistet.

Dem Ausbau der Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen kommt neben dem Ausbau der Windkraft eine bedeutsame Rolle zur Erreichung der Klimaschutzziele zu. Der Großteil des erforderlichen Zubaus soll dabei durch Photovoltaikanlagen an Gebäuden erzeugt werden. Freiflächenanlagen spielen jedoch eine wichtige ergänzende Rolle. Die photovoltaische Stromerzeugung erfolgt sehr emissionsarm. Unter Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus (Errichtung, Betrieb, Abbau) führt die Photovoltaiknutzung zu einer Treibhausgasminde- rung in einer Größenordnung von rund 685 g CO₂-Äquivalent je erzeugter Kilowattstunde Strom (*Erneuerbare Energien in Baden-Württemberg 2021, Stand: Oktober 2022, UM Baden-Württemberg*). Zudem tragen erneuerbare Energien zu einer autarken, lokalen Energiegewinnung bei, welche heutzutage auch politisch umso dringlicher erscheint.

Der Gemeinderat Obersontheim hat in einem Kriterienkatalog die kommunalen Anforderungen und Ausschlusskriterien formuliert, denen beantragte Freiflächenphotovoltaikanlagen entsprechen müssen. Das Gemeindegebiet soll mit einer maximalen Gesamtfläche von 12 Hektar mit Freiflächenphotovoltaikanlagen bebaut werden, dies entspricht einer Gemarkungsfläche von ca. 0,22 Prozent. Eine Freiflächenphotovoltaikanlage darf maximal 4 Hektar groß sein.

Der Gemeinde Obersontheim liegt der Antrag eines Investors vor eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten. Das Plangebiet liegt nordöstlich von Obersontheim in der Nähe des Gipsbruchs und der Deponie Obersontheim „Am Heerberg“. Der Gemeinderat hat diesem Standort grundsätzlich zugestimmt. Der vorliegende Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,2 ha. Die erforderlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen sind in dieser Größe bereits enthalten.

Bei der geplanten Fläche handelt es sich um eine im Außenbereich liegende Fläche für die derzeit kein Baurecht besteht. 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 Gemeinde Obersontheim möchte dem Vorhabenträger die Realisierung des Vorhabens ermöglichen und die Fläche mit dem vorliegenden Verfahren im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche neu ausweisen. Zudem soll die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens durch einen parallellaufenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB bestimmt werden.

L.2 Planerische Vorgaben

L.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

Der Geltungsbereich der geplanten Fläche ist in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ nicht als Baufläche eingetragen. Das Plangebiet befindet sich randlich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung.

Beurteilung

Im geplanten Geltungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Der angrenzende Feldweg kann weiter uneingeschränkt genutzt werden. Es ergeben sich durch das Plangebiet somit keine Einschränkungen für die Erholungsfunktion des Vorbehaltsgebietes.

Weiterhin liegt der Geltungsbereich in einem nach der Raumnutzungskarte nachrichtlich dargestellten Gebiet mit Bergbauberechtigung nach Bundesberggesetz.

L.2.2 Bauleitplanung

Der Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“ stammt von der „Arbeitsgruppe Wahl, Landau, Geiger“. Er wurde im Jahr 2004 erstellt.

Im städtebaulichen Kartenblatt ist der betreffende Bereich als landwirtschaftliche Fläche eingetragen. Im Mittelteil der Fläche, von West nach Ost verlaufend, ist eine Wiesenfläche verzeichnet. Im Kartenblatt Landwirtschaft und Pflege wird diesen Bereichen ein höherer Pflege- und Erhaltungsaufwand zugeordnet. Westlich, von Norden nach Süden, fließt der Birkelbach. Dieser Bereich wird in der ökologischen Gesamtbewertung für den Arten- und Biotopschutz von eingeschränkter Bedeutung und in seiner Entwicklung von Bedeutung eingestuft. Des Weiteren sind im Randbereich Biotope markiert.

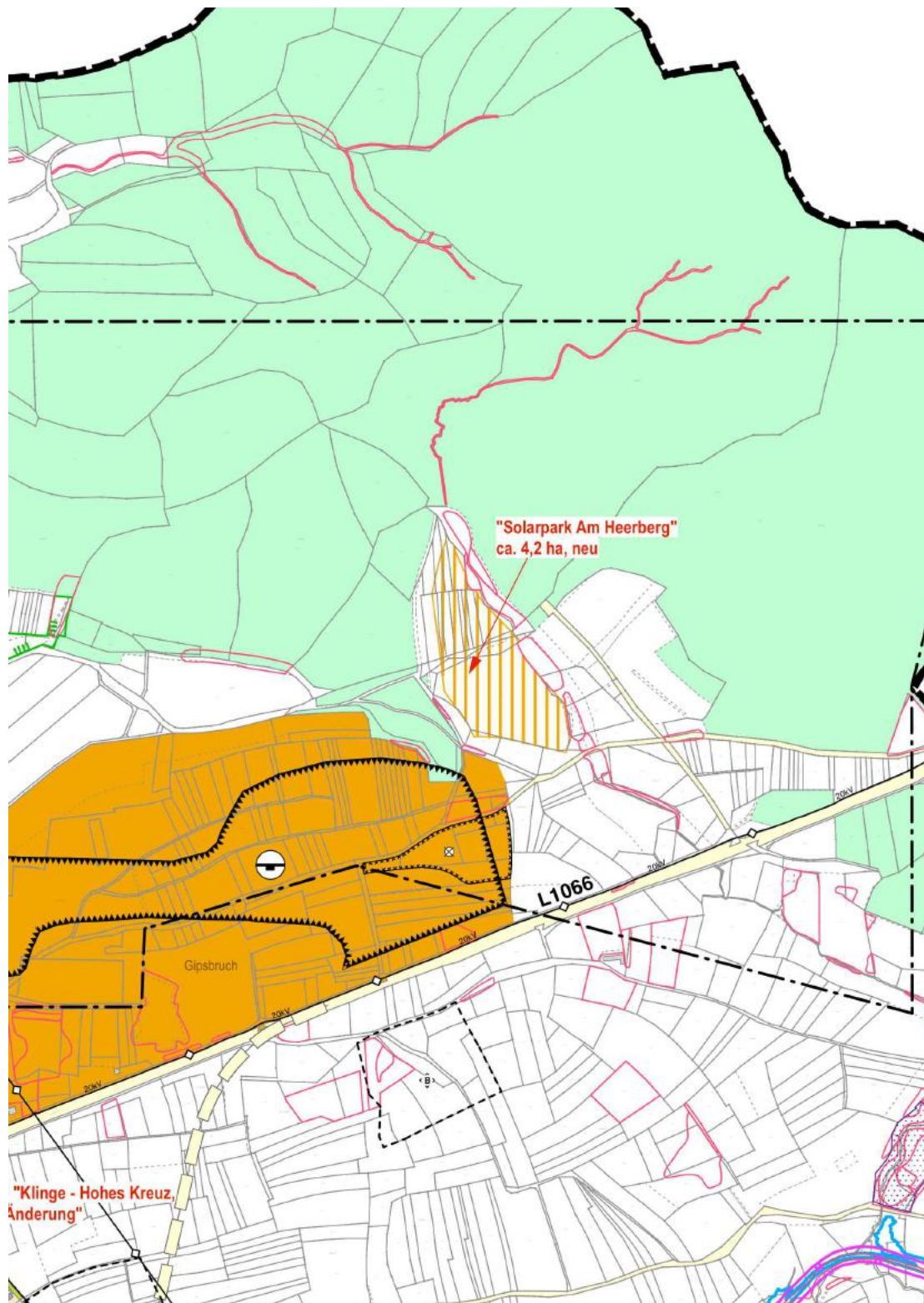


Bild 37: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim, 1:10.000



Bild 38: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Obersontheim, 1:20.000

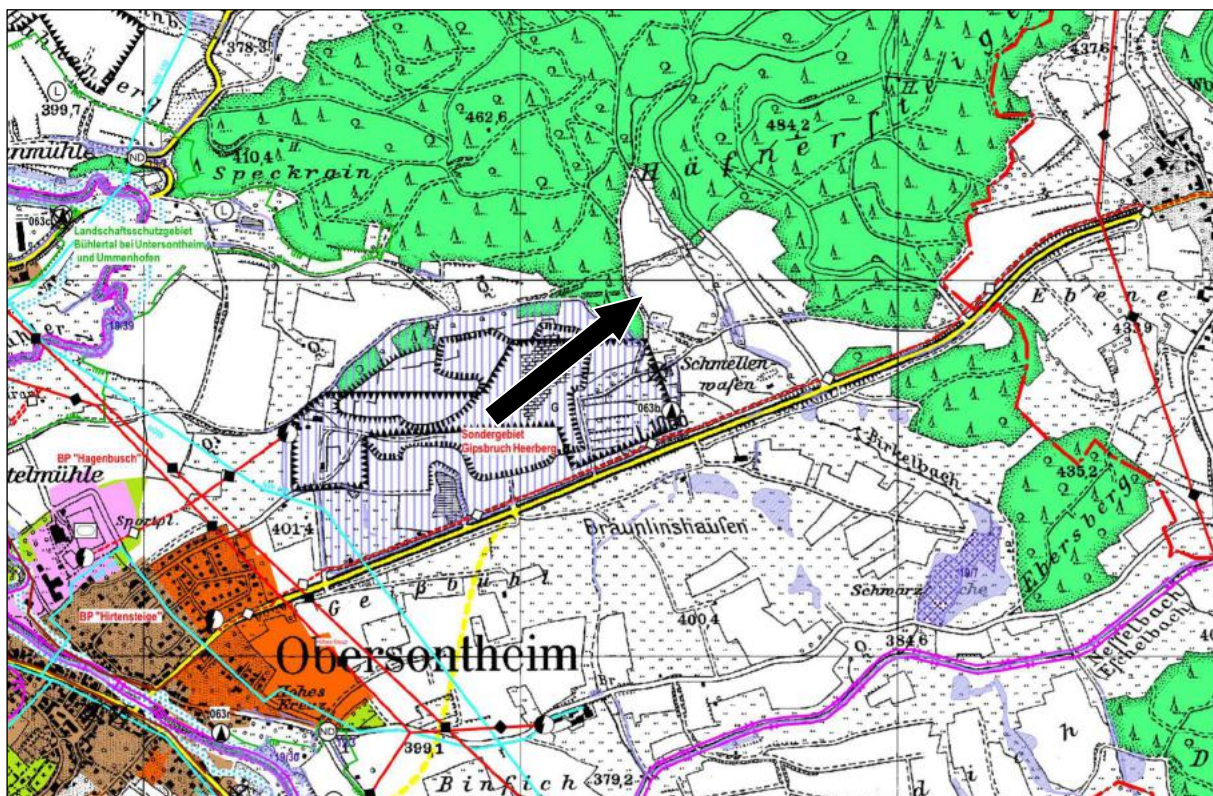


Bild 39: Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“, Ausschnitt Obersontheim, 1:5.000

L.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	<ul style="list-style-type: none"> • Folgende Biotope werden vom Plangebiet tangiert: • „Nasswiesen (...)“ (Nr. 169251271128), „Feuchte Magerwiesen (...)“ (Nr. 369251270427), „Feuchte Magerwiese (...)“ (Nr. 369251270428), „Erlen-Feldgehölze (...)“ (Nr. 169251270287) sowie „Waldsimsen-Sumpf am Birkelbachoberlauf NO Obersontheim“ (Nr 169251270286) • Aufwertung des Plangebiets durch Umwandlung von Acker in eine mageren Wiesenfläche ist für Biotope positiv zu bewerten. Bei Betroffenheit sind ggf. Maßnahmen festzusetzen und Biotope zu schützen.
Geschützte Tiere und Pflanzen	• Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Im Ergebnis sind Brutvögel (v. a. Goldammer) betroffen und Jagdreviere von Fledermäusen. Entsprechend sind Maßnahmen festzusetzen um Verbotstatbestände zu vermeiden.
Wasserschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	• keine Betroffenheit
Denkmalschutz	• keine Betroffenheit
Immissionsschutz	• keine Betroffenheit
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbehaltsflur II (Flächenbilanz 2022) • Vorbehaltspotenzial II, untergeordnet teilw. Untergrenzpotezial (Bodenpotentialkarte)
Wald, Waldabstandflächen	• Waldflächen (Bodenschutzwald) im Umfeld des Plangebiets angrenzend, entsprechende Abstandsflächen wurden für das Plangebiet bereits berücksichtigt
Altlasten	• keine Betroffenheit
Starkregen	• Starkregenrisikomanagementpläne sind ggf. zu berücksichtigen

Tabelle 46: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche L, Obersontheim)

L.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

L.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • keine öffentliche Freizeiteinrichtungen vorhanden oder Nutzungen zur Erholung erkennbar; angrenzendes Wegenetz kann zur Erholung genutzt werden 	<ul style="list-style-type: none"> • Wegenetz bleibt erhalten • Veränderung des Landschaftsbildes • geringe Bedeutung für das Schutzgut

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen, welche sich im Süden fortsetzen. Im Nordosten, Norden und Westen ist das Plangebiet von Wald umgeben. • Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Im Ergebnis sind Habitate von Brutvögeln und Fledermäuse betroffen. Entsprechende Maßnahmen sind vorgesehen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Ackerflächen, Umwandlung in Wiesenfläche stellt Aufwertung dar • (Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Pararendzina, Pelosol-Pararendzina, Fließerden über Ton und Mergelsteinsatz • Gipskeuper (Grabfeld-Formation) • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt gering bis mittel • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe hoch • natürliche Bodenfruchtbarkeit mittel 	<ul style="list-style-type: none"> • Fixierung der Module mit geramnten Stahlstützen, d. h. minimalinvasiver Eingriff durch Planung • unerhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • längliche Fläche, einer großen Lichtung Richtung Süden, leicht hangabwärts geneigt • landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen • umliegend befinden sich Waldflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Schutzgutes, jedoch einfacher und rückstandsloser Rückbau möglich • Umwandlung und ökologische Aufwertung der Fläche in extensives Grünland
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Gipskeuper und Unterkeuper • Boden mit geringer bis mäßiger Durchlässigkeit und mäßiger Ergiebigkeit • kein Oberflächengewässer vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Wasserrückhaltung durch Grünflächen
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen als potentiell Kaltluftentstehungsgebiet, Kaltluftbahnen sind nicht siedlungsrelevant 	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmebelastung durch versiegelte Flächen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Hohenloher-Haller-Ebene • Plangebiet umsäumt von Waldflächen • Landschaftliche Vorprägung durch nahe liegendes Sondergebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • begrenzte Fernwirkung, Fläche von Süden einsehbar • Veränderung des Landschaftsbildes
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen

Tabelle 47: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche L, Obersontheim)

L.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann auf eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung bei Freiflächenphotovoltaikanlagen verzichtet werden. Ein Rückbau kann rückstandslos erfolgen. Die Aufwertung der Fläche in eine magere Wiesenfläche führt zu einer Aufwertung. Dennoch ergeben sich, Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes, Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung und somit ein Eingriff vor. Es müssen Maßnahmen zur Eingrünung, zum Schutz des Landschaftsbildes und zum Schutz des Naturhaushaltes umgesetzt werden.

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

Es liegen keine Informationen vor, dass durch die geplante Ausweisung von Freiflächenphotovoltaikanlagen erhebliche Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu erwarten wären.

L.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Bei der Einzäunung ist eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm zu gewährleisten.
- Anlagedingte Bodenverdichtungen vor Anlage des Grünlandes auflockern.

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben nach Umsetzung jedoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigung. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig.

Ausgleichsmaßnahmen

- M1: Auf Freiflächen unterhalb der Module ist eine artenreiche Magerwiese anzulegen und extensiv zu bewirtschaften.
- *(Weitere Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.)*

Bei einer Umsetzung aller aufgeführten Maßnahmen werden die durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsreglung kompensiert.

Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Für die, an das Plangebiet angrenzenden geschützten Biotope werden für die Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen festgesetzt. Weiterhin werden die Biotope im Zuge der Planung durch die Ausweisung von privaten Grünflächen geschützt.

L.5 Planungsvarianten

L.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.

L.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Die Fläche wurde gezielt in das Verfahren eingebracht. Der Gemeinderat Obersontheim hat sich für diese Fläche entschieden. Das Vorhaben wurde seitens der Gemeinde Obersontheim geprüft und zur Umsetzung ausgewählt, da das Vorhaben die kommunalen Vorgaben zum Ausbau von Freiflächenphotovoltaikanlagen erfüllt. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist nicht mit größeren Eingriffen zu rechnen, als bei anderen Plangebieten.

L.6 Fachgutachten

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Im Ergebnis sind Habitate von Brutvögeln und Fledermäuse betroffen. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bereits vorgesehen. Weitere Fachgutachten sind ggf. Gegenstand des nachgelagerten Verfahrens.

L.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

M „Solarpark Roßbach“ in Hausen

M.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. Nach § 22 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien und der dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Die Lücke zwischen der voraussichtlich in Zukunft benötigten Strommenge und der mit der heute installierten Leistung von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien erzielbaren Strommenge ist so groß, dass jede neue Anlage benötigt wird, um diese Lücke zu verkleinern. Zusätzlich wird damit ein Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele geleistet.

Dem Ausbau der Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen kommt neben dem Ausbau der Windkraft eine bedeutsame Rolle zur Erreichung der Klimaschutzziele zu. Der Großteil des erforderlichen Zubaus soll dabei durch Photovoltaikanlagen an Gebäuden erzeugt werden. Freiflächenanlagen spielen jedoch eine wichtige ergänzende Rolle. Die photovoltaische Stromerzeugung erfolgt sehr emissionsarm. Unter Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus (Errichtung, Betrieb, Abbau) führt die Photovoltaiknutzung zu einer Treibhausgasminde- rung in einer Größenordnung von rund 685 g CO₂-Äquivalent je erzeugter Kilowattstunde Strom (*Erneuerbare Energien in Baden-Württemberg 2021, Stand: Oktober 2022, UM Baden-Württemberg*). Zudem tragen erneuerbare Energien zu einer autarken, lokalen Energiegewinnung bei, welche heutzutage auch politisch umso dringlicher erscheint.

Der Gemeinderat Obersontheim hat in einem Kriterienkatalog die kommunalen Anforderungen und Ausschlusskriterien formuliert, denen beantragte Freiflächenphotovoltaikanlagen entsprechen müssen. Das Gemeindegebiet soll mit einer maximalen Gesamtfläche von 12 Hektar mit Freiflächenphotovoltaikanlagen bebaut werden, dies entspricht einer Gemarkungsfläche von ca. 0,22 Prozent. Eine Freiflächenphotovoltaikanlage darf maximal 4 Hektar groß sein.

Der Gemeinde Obersontheim liegt der Antrag eines Investors vor eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten. Das Plangebiet befindet sich nordwestlich von Hausen. Der Gemeinderat hat diesem Standort grundsätzlich zugestimmt. Der vorliegende Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,3 ha. Die erforderlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen sind in dieser Größe bereits enthalten.

Bei der geplanten Fläche handelt es sich um eine im Außenbereich liegende Fläche für die derzeit kein Baurecht besteht. 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 Gemeinde Obersontheim möchte dem Vorhabenträger die Realisierung des Vorhabens ermöglichen und die Fläche mit dem vorliegenden Verfahren im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche neu ausweisen. Zudem soll die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens durch einen parallellaufenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB bestimmt werden.

M.2 Planerische Vorgaben

M.2.1 Regionalplanung

Regionalplan

Der Geltungsbereich der geplanten Fläche ist in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ nicht als Baufläche eingetragen. Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung.

Beurteilung

Im geplanten Geltungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen oder von angrenzenden Wegeverbindungen. Die Fläche wird im Norden vom Oberlauf des Roßbachs sowie Waldflächen im Westen umsäumt. Es ergeben sich durch das Plangebiet somit keine Einschränkungen für die Erholungsfunktion des Vorbehaltsgebietes.

M.2.2 Bauleitplanung

Der Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“ stammt von der „Arbeitsgruppe Wahl, Landau, Geiger“. Er wurde im Jahr 2004 erstellt.

Im städtebaulichen Kartenblatt ist der betreffende Bereich als landwirtschaftliche Fläche eingetragen. Von Nordwesten bis Südwesten ist die Fläche von Waldflächen umgeben. (*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*)

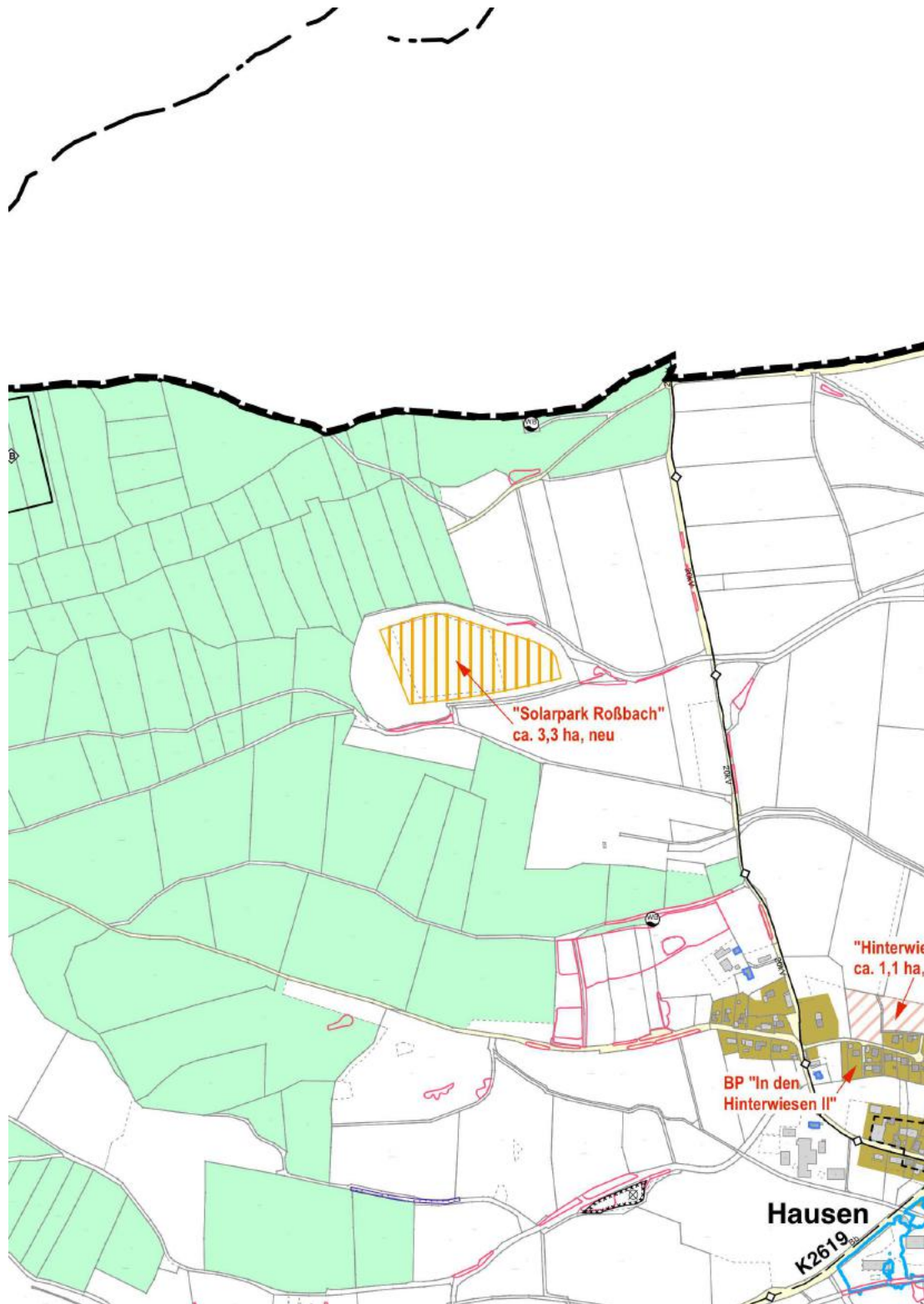


Bild 40: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim, 1:10.000

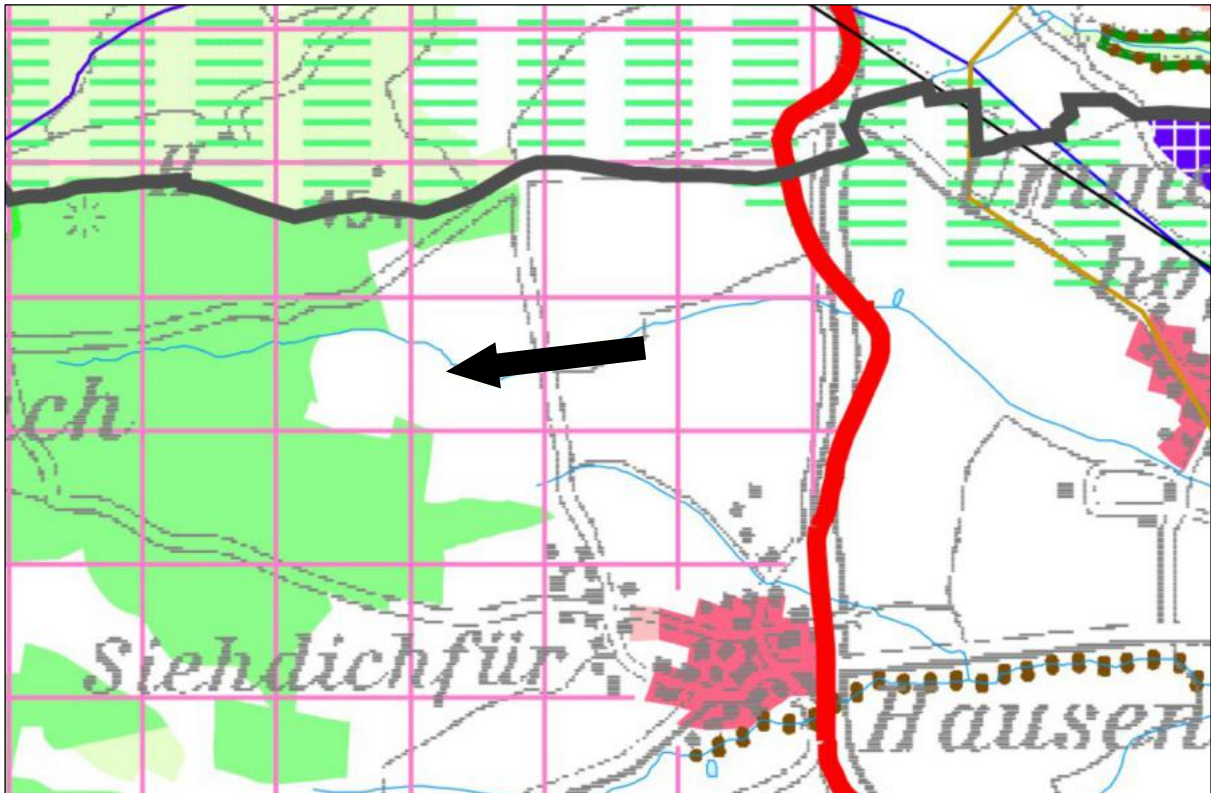


Bild 41: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Obersontheim, 1:20.000

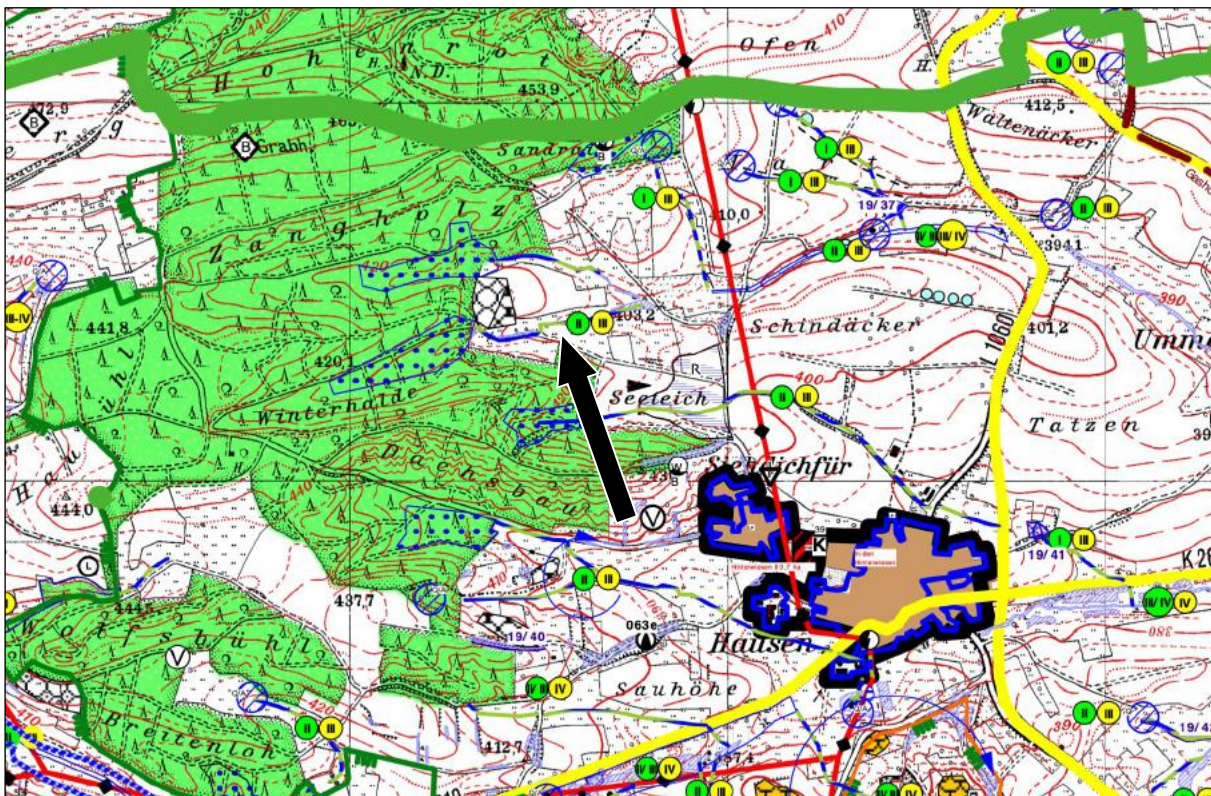


Bild 42: Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“, Ausschnitt Obersontheim, 1:5.000

M.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	• randlich vorhandene Biotope (u. a. Streuobstbestand) bleiben bestehen, daher ist keine Betroffenheit erkennbar
Geschützte Tiere und Pflanzen	• Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist das Erfordernis für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu prüfen.
Wasserschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	• das Plangebiet befindet sich in der Nähe zum Oberlauf des Rossbachs, keine Betroffenheit erkennbar
Denkmalschutz	• keine Betroffenheit
Immissionsschutz	• keine Betroffenheit
Landwirtschaft	• Vorbehaltsflur Stufe I (Flurbilanz 2022) • Vorbehaltspotenzial Stufe I (Bodenpotenzialkarte)
Wald, Waldabstandflächen	• angrenzende Waldflächen bzw. Abstandsflächen zum Plangebiet wurden bereits berücksichtigt
Altlasten	• keine Betroffenheit
Starkregen	• Starkregenrisikomanagementpläne sind ggf. zu berücksichtigen

Tabelle 48: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche M, Obersontheim)

M.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

M.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	• keine öffentliche Freizeiteinrichtungen vorhanden oder Nutzungen zur Erholung erkennbar	• umliegendes Wegenetz bleibt erhalten • Veränderung des Landschaftsbildes • geringe Bedeutung für das Schutzgut
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	• Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche, welche von Wiesenflächen sowie Streuobst im Westen begrenzt ist. Im Norden/Nordwesten Waldflächen angrenzend • Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist das Erfordernis für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu prüfen.	• Verlust der Ackerfläche, Umwandlung in magere Wiesenfläche stellt Aufwertung dar • (Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)
Boden	• Pelosol-Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Fließerdern • Ton im Wechsel mit Lehm über Ton • Gipskeuper (Grabfeld-Formation) • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt mittel	• Fixierung der Module mit gerammten Stahlstützen, d. h. minimalinvasiver Eingriff durch Planung • unerhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
	<ul style="list-style-type: none"> • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe hoch • natürliche Bodenfruchtbarkeit mittel 	
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • längliche Fläche, einer halbförmigen Waldrandlichtung Richtung Westen • landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche • angrenzend befinden sich Wiesen- und Waldflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Schutzgutes, jedoch einfacher und rückstandsloser Rückbau möglich • Umwandlung und ökologische Aufwertung der Fläche in extensives Grünland
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Gipskeuper und Unterkeuper • Boden mit geringer Durchlässigkeit und mäßiger Ergiebigkeit • Oberläufe des Rossbachs im Umfeld als Oberflächenwasser vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Wiesenflächen verbessern die Wasserrückhaltung
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen als potentiell Kalluftentstehungsgebiet, Kalluftbahnen sind nicht siedlungsrelevant 	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmebelastung durch versiegelte Flächen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Hohenloher-Haller-Ebene • (Wird im weiteren Verfahren ergänzt.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des Landschaftsbildes
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen

Tabelle 49: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche M, Obersontheim)

M.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann auf eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung bei Freiflächenphotovoltaikanlagen verzichtet werden. Ein Rückbau kann rückstandslos erfolgen. Die Aufwertung der Fläche in eine magere Wiesenfläche führt zu einer Aufwertung. Dennoch ergeben sich, Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes, Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung und somit ein Eingriff vor. Es müssen Maßnahmen zur Eingrünung, zum Schutz des Landschaftsbildes und zum Schutz des Naturhaushaltes umgesetzt werden.

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

Es liegen keine Informationen vor, dass durch die geplante Ausweisung von Freiflächenphotovoltaikanlagen erhebliche Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu erwarten wären.

M.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- *(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

M.5 Planungsvarianten

M.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.

M.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Die Fläche wurde gezielt in das Verfahren eingebracht. Der Gemeinderat Obersontheim hat sich für diese Fläche entschieden. Das Vorhaben wurde seitens der Gemeinde Obersontheim geprüft und zur Umsetzung ausgewählt, da das Vorhaben die kommunalen Vorgaben zum Ausbau von Freiflächenphotovoltaikanlagen erfüllt. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist nicht mit größeren Eingriffen zu rechnen, als bei anderen Plangebieten.

M.6 Fachgutachten

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist das Erfordernis für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu prüfen. Auch weitere Fachgutachten sind Gegenstand des nachgelagerten Verfahrens.

M.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

N „Sondergebiet Feuerwehr-Bauhof“ in Obersontheim

N.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Die Gemeinde Obersontheim hatte sich im Rahmen einer Alternativenprüfung Gedanken über eine mögliche Neuansiedlung von Feuerwehrmagazin und Bauhof an einem gemeinsamen Standort gemacht. Letztlich hat sich der Gemeinderat für eine Fläche in den Stockwiesen zur Neuaufnahme für das Bauvorhaben entschieden.

Das Feuerwehrmagazin befindet sich derzeit am südwestlichen Ortsrand von Obersontheim, in der Irene-Kärcher-Straße 3. Die Feuerwehr benötigt dringend eine Erweiterung, die am vorhandenen Standort nur unter allergrößten Schwierigkeiten im Gewässerrandstreifen des Schließbaches, welcher im Süden und Osten die Fläche der Feuerwehr begrenzt, zu realisieren wäre. Für das Ein- und Ausrücken im Einsatzfall bestehen schwierige querende Verkehrsbeziehungen im Kurvenbereich der Irene-Kärcher-Straße und dem vorhandenen Gehweg. Außerdem stehen am jetzigen Standort nicht ausreichend Stellplätze für die Einsatzkräfte zur Verfügung.

Auch der bisherige Bauhof soll mittelfristig an dem bisherigen Standort (Steinachweg 15) aufgegeben werden. Als Gründe sind hierfür die derzeit unbefriedigende Gebäudestruktur und Erschließungssituation zu nennen. Die Anlieferung von Speditionen ist nur schwierig möglich, teilweise mussten Anlieferungen auch an anderer Stelle erfolgen und das Speditionsgut umgeladen werden. Die Betriebsabläufe sind aufgrund der Gegebenheit insgesamt nicht optimal. Auch die energetische Situation des gesamten Bauhofes bedarf einer zukunftsgerichteten Sanierung. Der Bauhof verfügt derzeit über keine schwarz-weiß Trennung, keine ausreichenden Sanitäreinrichtungen (fehlende Duschen und Waschräume) und keine Möglichkeiten der Geschlechtertrennung. Durch seine Lage in der Nähe zu bestehender Wohnbebauung und der geplanten Neuausweisung des Wohngebietes „Rötberg I“ ergibt sich auch eine Lärmthematik insbesondere bei nächtlichen Einsatzzeiten z. B. auch im Winterdienst. Nach Umzug des Bauhofs soll am alten Bauhof-Standort eine Kita für das geplante Neubaugebiet „Rötberg I“ entstehen.

Mit einer Neuansiedlung von Feuerwehr und Bauhof an einem gemeinsamen Standort können neben der möglichen Realisierung der erforderlichen baulichen Anlagen, umfangreiche Synergieeffekte erzielt werden. Da beide Einrichtungen ähnliche Bedarfe an technischen Einrichtungen haben, könnten diese gemeinsam genutzt werden und müssten somit nur einmal finanziert und dauerhaft gewartet und unterhalten werden. Somit können bisher doppelte Kostenpositionen vermieden werden. Als Beispiel sei hier nur exemplarisch z. B. Waschplätze für Fahrzeuge mit dem erforderlichen Ölabscheider für die Reinigung des Wassers zu nennen. Sowohl die Feuerwehrfahrzeuge müssen nach einem Einsatz abgespritzt werden, als auch die Bauhoffahrzeuge z. B. für die Reinigung von Streusalz im Winterdienst.

Darüber hinaus benötigt die Gemeinde für anstehende Zukunftsaufgaben Räumlichkeiten und Flächen. Dies sind u. a. Räumlichkeiten für einen Krisenstab und Kriseninterventionsteam, für Ereignisse in der Gemeinde die diesen Einsatz erfordern. Dies wären optimal an einem gemeinsamen Standort von Feuerwehr und Bauhof verortet. Für eine grobe Einschätzung des Flächenbedarfes wurde von der Gemeinde angenommen, dass das Feuerwehrmagazin eine Halle mit sechs Garagen plus Waschhalle benötigt. Die Waschhalle könnte sowohl von Feuerwehr als auch vom Bauhof genutzt werden. Hinzu kommen noch Räumlichkeiten für Einsatzleitung, Personal, Verwaltung und Werkstatt. Nach Einschätzung ist für den Bauhof ebenso eine Garagenhalle mit 6 Toren sowie weiteren Betriebsräumlichkeiten und Stellplätzen erforderlich.

N.2 Planerische Vorgaben

N.2.1 Regionalplanung

In der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist der Geltungsbereich der geplanten Fläche als Weißfläche dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Planung werden raumordnerische Belange somit nicht betroffen.

N.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“ stammt von der „Arbeitsgruppe Wahl, Landau, Geiger“. Er wurde im Jahr 2004 erstellt.

Im städtebaulichen Kartenblatt ist die Fläche als Alternative für eine „Umwandlung in Gewerbe / Infrastruktur“ für den betreffenden Bereich ebenso angegeben wie die „Grenze der mittelfristigen und langfristigen Siedlungsentwicklung“. (*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*)

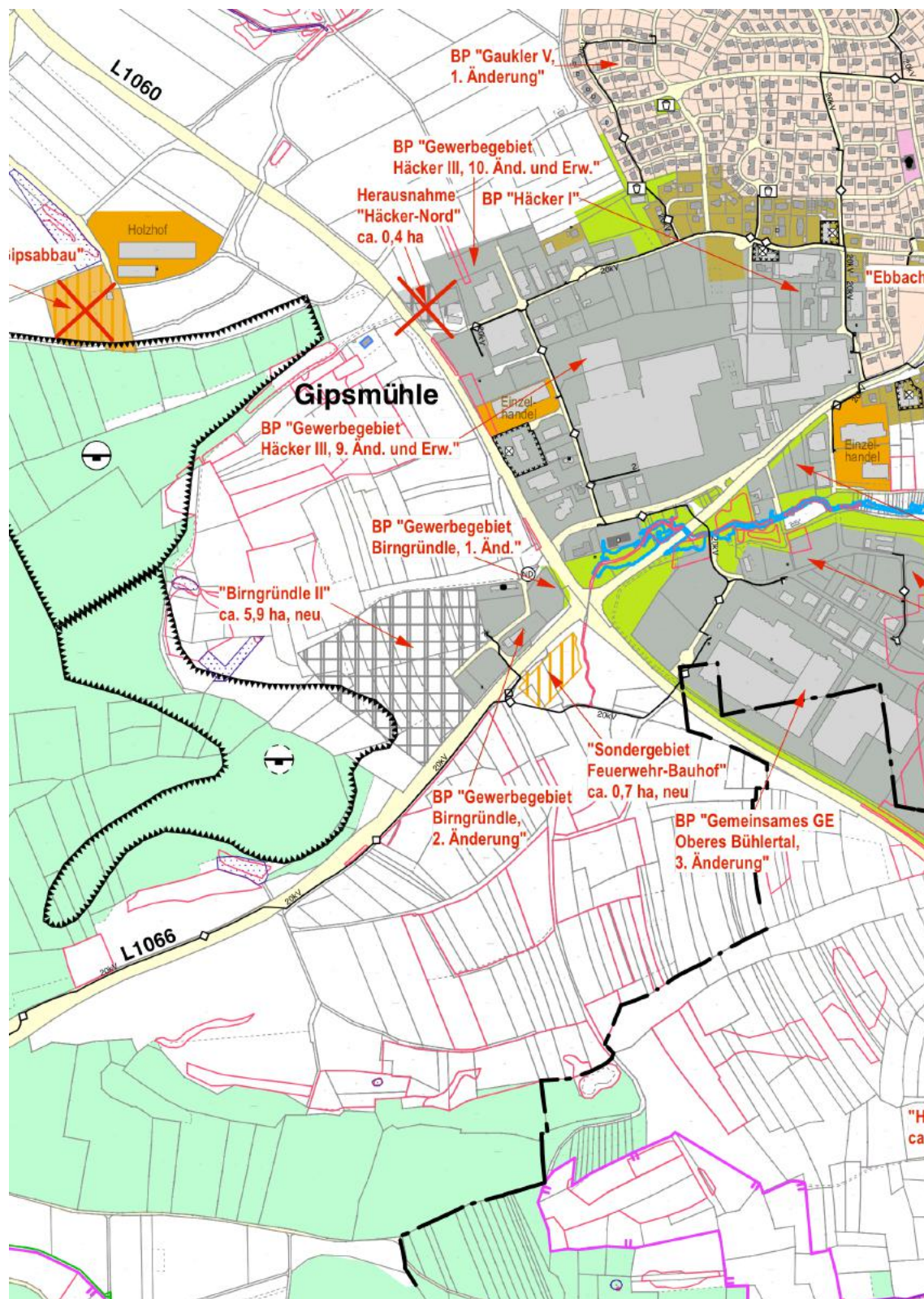


Bild 43: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim, 1:10.000



Bild 44: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Obersontheim, 1:20.000

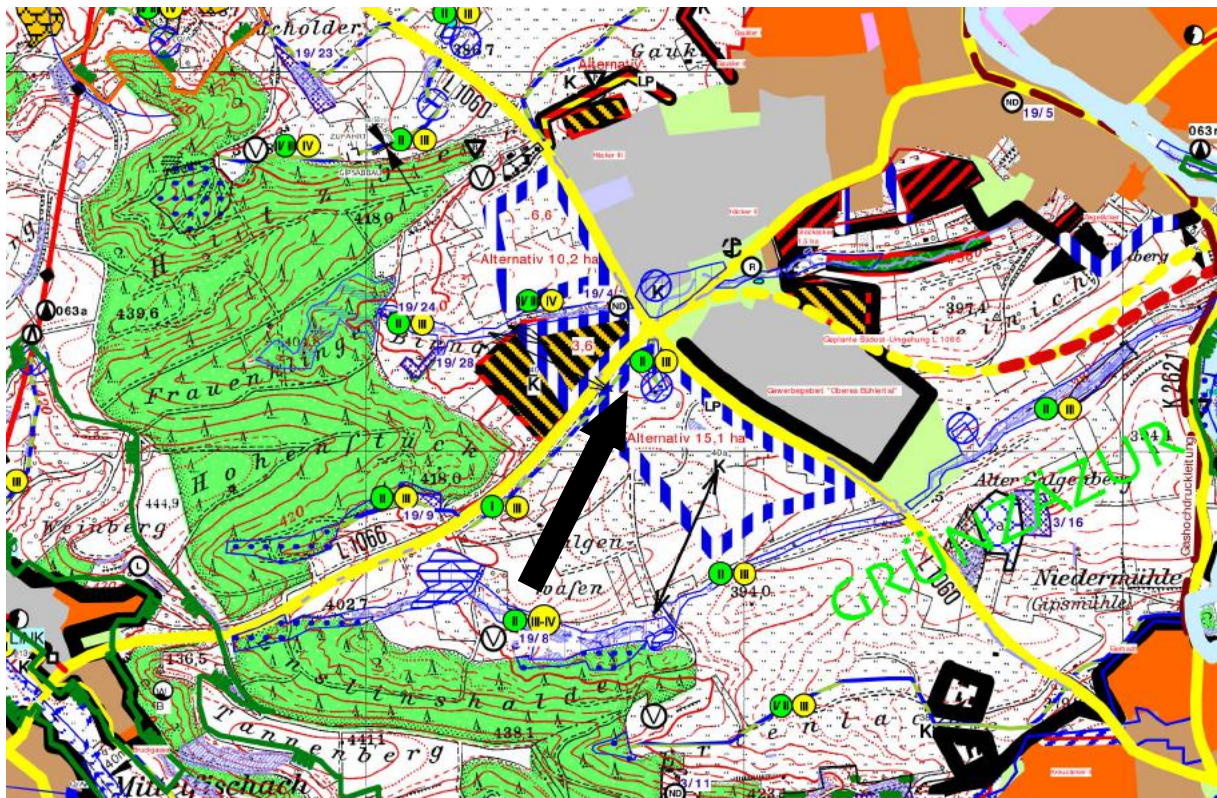


Bild 45: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", Ausschnitt Obersontheim, 1:5.000

N.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	• Naturdenkmal „1 Sommerlinde am Straßenkreuz Schw.Hall-Ellwangen“ (Schutzgebiets-Nr. 81270630004)
Geschützte Biotop	• keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Fledermäuse oder Vögel sind nicht betroffen. • Vorkommen weiterer geschützter Lebewesen konnte ausgeschlossen werden.
Wasserschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	• keine Betroffenheit
Denkmalschutz	• keine Betroffenheit
Immissionsschutz	• keine Betroffenheit
Wald, Waldabstandsflächen	• Wald im Südwesten, Waldabstandsflächen sind in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbehaltsflur Stufe I (Flurbilanz 2022) • Vorbehaltspotenzial Stufe I+II (Bodenpotenzialkarte)
Altlasten	• keine Betroffenheit
Starkregen	• Starkregenrisikomanagementpläne sind ggf. zu berücksichtigen

Tabelle 50: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche N, Obersontheim)

N.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

N.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • keine Anlagen zur Erholung etc. vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • bestehende Wegeverbindungen sind in den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen • Siedlung wird erweitert, Ortsbild verändert sich • geringe Auswirkungen auf das Schutzgut
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche mit vereinzelter Gehölzstrukturen und landwirtschaftlicher Nutzung (Wiesen) • nach Relevanzeinschätzung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich (Offenlandbrüter nicht auszuschließen). 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen gehen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren • entsprechende Maßnahmen sind für die Fläche festzusetzen und durchzuführen • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Ton im Wechsel mit Lehm über Ton • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt gering bis mittel • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe mittel bis hoch • natürliche Bodenfruchtbarkeit mittel 	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionsverluste durch Versiegelung • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut

Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche am westlichen Gewerbegebiets-schwerpunkt am Kreuz der Landesstra-ßen • Fläche größtenteils intensiv bewirtschaftet (Wiesenfläche) • Flächen im Süden sind weiterhin landwirt-schaftlich nutzbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlung wird erweitert, bebaute und ver-siegelte Flächen nehmen zu • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Gipskeuper als Grundwasserleiter mit ei-ner mäßigen Durchlässigkeit • östlich verläuft Bachlauf 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung verursacht oberflächigen Wasserabfluss, Boden nimmt weniger Wasser auf • Auswirkungen auf das Schutzgut mittel
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • kein siedlungsrelevantes Kaltluftentste-hungsgebiet, Kaltluft fließt nicht ab 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung wirkt klimabelastend
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbild ist von größeren Acker-und Wiesenschlägen • Fläche größtenteils intensiv bewirtschaftet • Fläche von Landesstraßen gut einsehbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsbild ändert sich • Ausgleichsmaßnahmen werten Land-schaftsbild auf • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
Kultur- und sons-tige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden

Tabelle 51: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche N, Obersontheim)

N.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es ist mit Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu rechnen.

N.4.3 Vorschläge für Maßnahmen

- Verringerung der Fernwirkung durch Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen
- Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz: Bauzeitenregelungen
- Entsprechende Maßnahmen zur Eingrünung und zum Eingriffsausgleich
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge

N.5 Planungsvarianten

N.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. Jedoch wäre eine fortbestehende Nutzbarkeit durch ausbleibende Entwicklungsmöglichkeiten stark beeinträchtigt.

N.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Flächenmäßige Alternativen wurde bereits im Vorfeld geprüft. Zunächst war für das Plangebiet ein bestmöglich geeigneter Standort entscheidend. Dabei wurden von der Gemeinde

Obersontheim zwei mögliche Standorte (vgl. Übersichtsplan) untersucht, welche sich beide zentral an den Landesstraßen L 1060 bzw. L 1066 befinden.



Bild 46: Übersichtsplan zur Alternativenprüfung in Obersontheim in 1:15.000

Zwar waren beide Standorte prinzipiell gut geeignet. Allerdings wurden die Zufahrtmöglichkeiten am ersten Standort (Stockwiesen) besser bewertet. Somit hatte sich der Gemeinderat letztlich für den vorliegenden Standort ausgesprochen.

Bei der konkreteren Abgrenzung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind die sensibleren Randbereiche auf der überwiegend aus Wiesen bestehenden Fläche zu beachten.

N.6 Fachgutachten

Nach der ersten Relevanzeinschätzung ist eine speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung (saP) im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) durchzuführen.

Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung etwa sind Offenlandbrüter nicht auszuschließen.

N.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

O „Birngründle II“ in Obersontheim

O.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Die ländlich geprägte Gemeinde Obersontheim ist im Hauptort durch große gewerbliche Flächen entlang der Landesstraßen 1060 und 1066. Die Entwicklung der bestehenden Flächen erfolgte in den vergangenen Jahrzehnten sukzessiv nach Bedarf. Die bestehenden großflächigen Bereiche für gewerbliche Entwicklungen sind nun in der Gemeinde nahezu aufgebraucht. Demgegenüber ist jedoch weiterhin ein entsprechender Bedarf an Gewerbeflächen vorhanden, insbesondere die letzten Neuausweisungen vorwiegend nur für ansässige Betriebsstandorte stattfanden.

Die Gemeinde hat sich entschieden das Gewerbegebiet westlich vom Hauptort weiter nach Westen und somit jenseits der Landesstraße 1060 zu entwickeln. Die Standortwahl lässt sich entsprechend begründen: Die geplante Neuaufnahme befindet sich angrenzend an bereits bestehende Gewerbeflächen, womit bestehende Strukturen gestärkt und ausgebaut werden, und dadurch ist kein neuer Standort erforderlich. Des Weiteren wurden schon in der Vergangenheit diesbezüglich Überlegungen angestellt, wie sich die gewerbliche Entwicklung in Obersontheim zukünftig darstellen kann. In diesem Rahmen soll die Fläche aus dem Regionalplan, der als geplanter Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen dargestellt ist, als Baufläche in den Flächennutzungsplan neu aufgenommen werden (siehe Kapitel O.2.1 Regionalplanung).

Aufgrund der anhaltenden Bauplatznachfrage in Obersontheim und entsprechend der langfristigen Planungsabsicht der vorliegenden Planung soll nun die Voraussetzung für die weitere Gewerbegebietsentwicklung im Birngründle geschaffen werden. Insbesondere nachdem bereits mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle“, welcher am 04.07.2019 in Kraft getreten ist, der erste Abschnitt und die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung einer neuen Gewerbegebietsfläche nördlich der Landesstraße 1066 geschaffen wurde. Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle, 2. Änderung“, welcher am 29.06.2023 in Kraft getreten ist, wurden die bisher maximal zulässigen Gebäudehöhen reduziert und die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet ist derzeit in der Umsetzung und nahezu alle Flächen veräußert.

O.2 Planerische Vorgaben

O.2.1 Regionalplanung

In der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist der Geltungsbereich der geplanten Fläche bereits als geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe und als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtung dargestellt. Somit handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die Umsetzung eines Zieles der Raumordnung.

Randlich befindet sich die Fläche zudem in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Rohstoffen gem. Plansatz 3.5.2.

Bewertung

Die vorgesehene randliche Überplanung des ausgewiesenen Rohstoffsicherungsgebiets wurde im Vorfeld beim zuständigen Landesamt als nicht besonders kritisch eingeschätzt. Jedoch sollte von weiteren Überplanungen in das Gebiet nach Westen im Sinne der Rohstoffsicherung abgesehen werden. Aufgrund des Gipssteins wurde ausdrücklich auf Erkundungen des Untergrunds vor einer Erschließung hingewiesen.

O.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“ stammt von der „Arbeitsgruppe Wahl, Landau, Geiger“. Er wurde im Jahr 2004 erstellt.

Im städtebaulichen Kartenblatt ist die „geplante und absehbare Umwandlung in Gewerbe / Infrastruktur“ für den betreffenden Bereich ebenso angegeben wie die „Grenze der mittelfristigen und langfristigen Siedlungsentwicklung“. Des Weiteren sind ein Naturdenkmal und mehrere Biotopie eingezeichnet. Als Konflikt ist für den Bereich ein „erheblicher Eingriff in das Landschaftsgefüge“ eingetragen (Störung des Verbundes der offenen Flächen zwischen der L 1060 und dem Waldgürtel im Westen). Im Kartenblatt Landwirtschaft und Pflege wird der Bereich einem geringen sowie mittleren Pflege- und Erhaltungsaufwand zugeordnet.

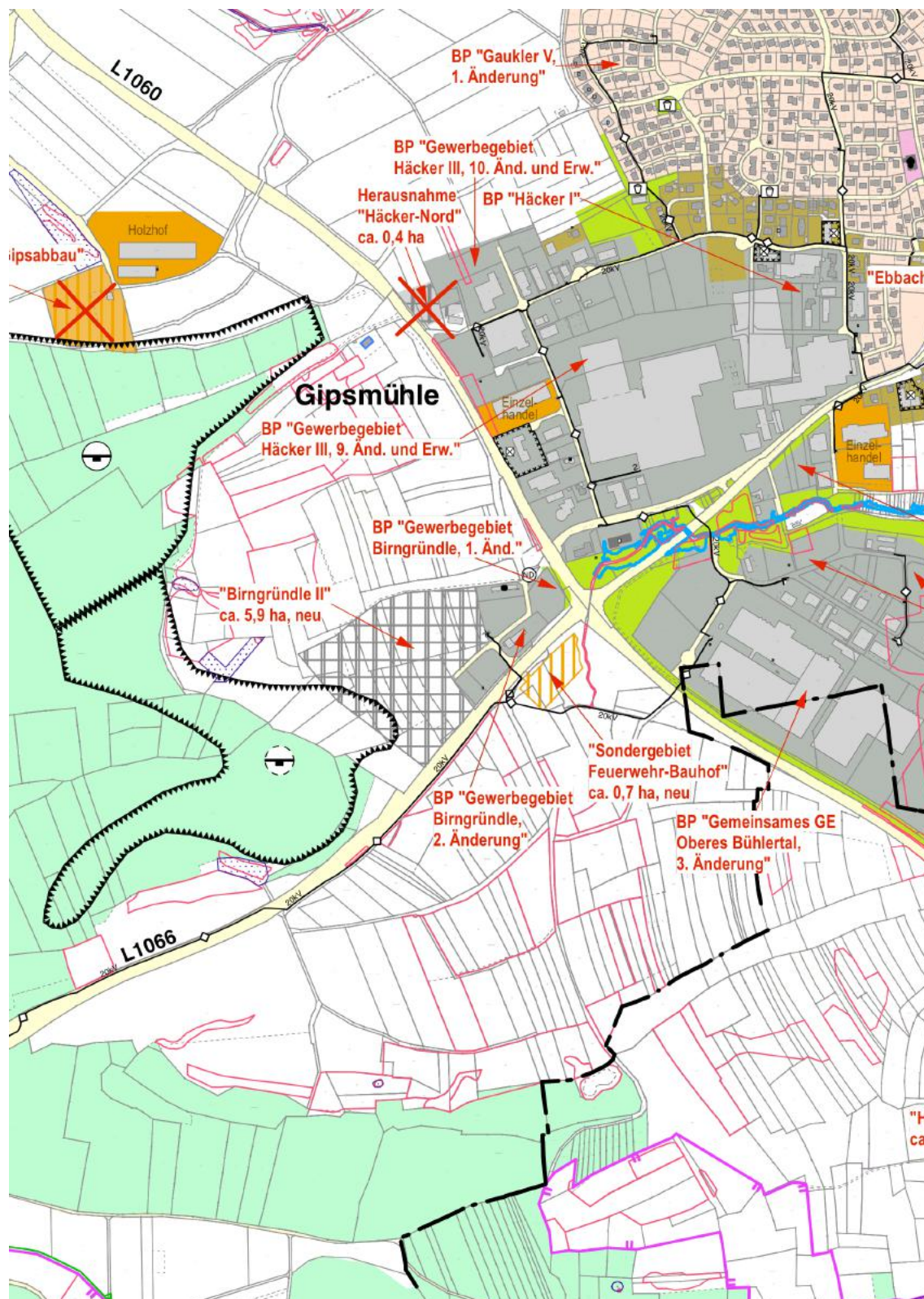


Bild 47: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim, 1:10.000

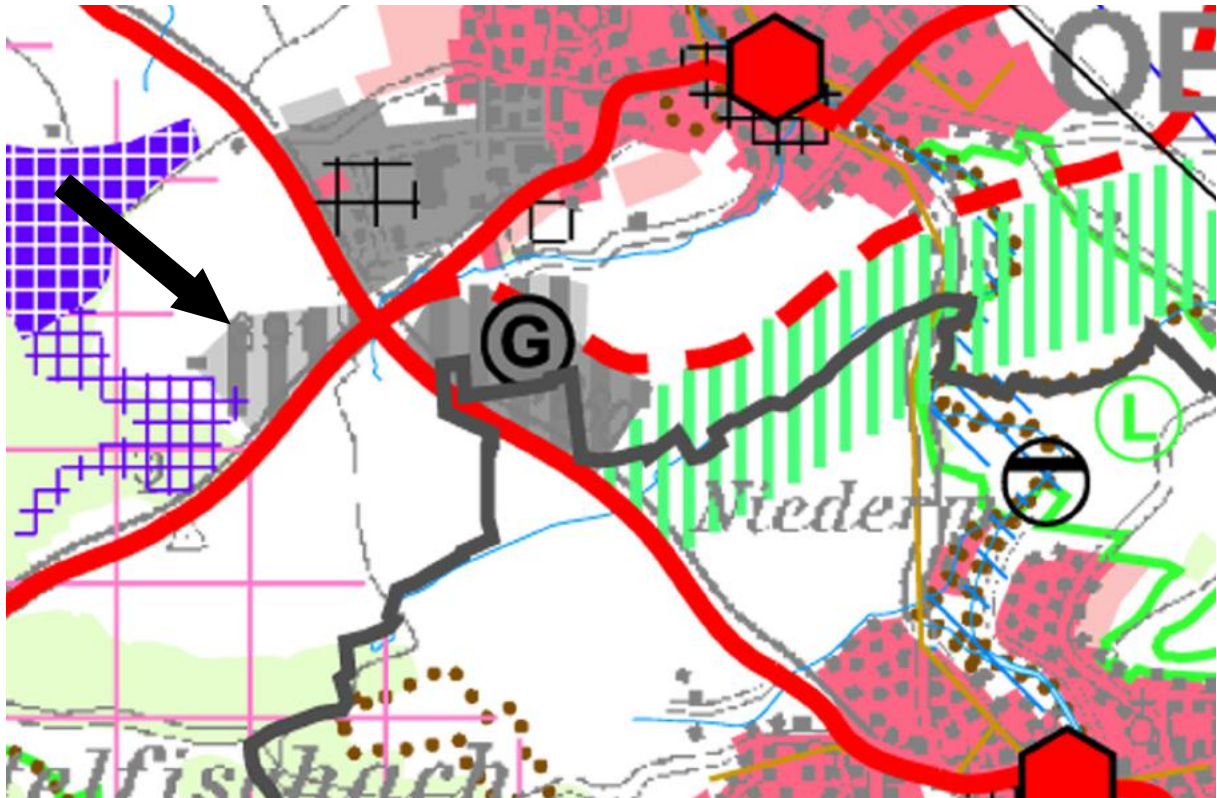


Bild 48: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Obersontheim, 1:20.000

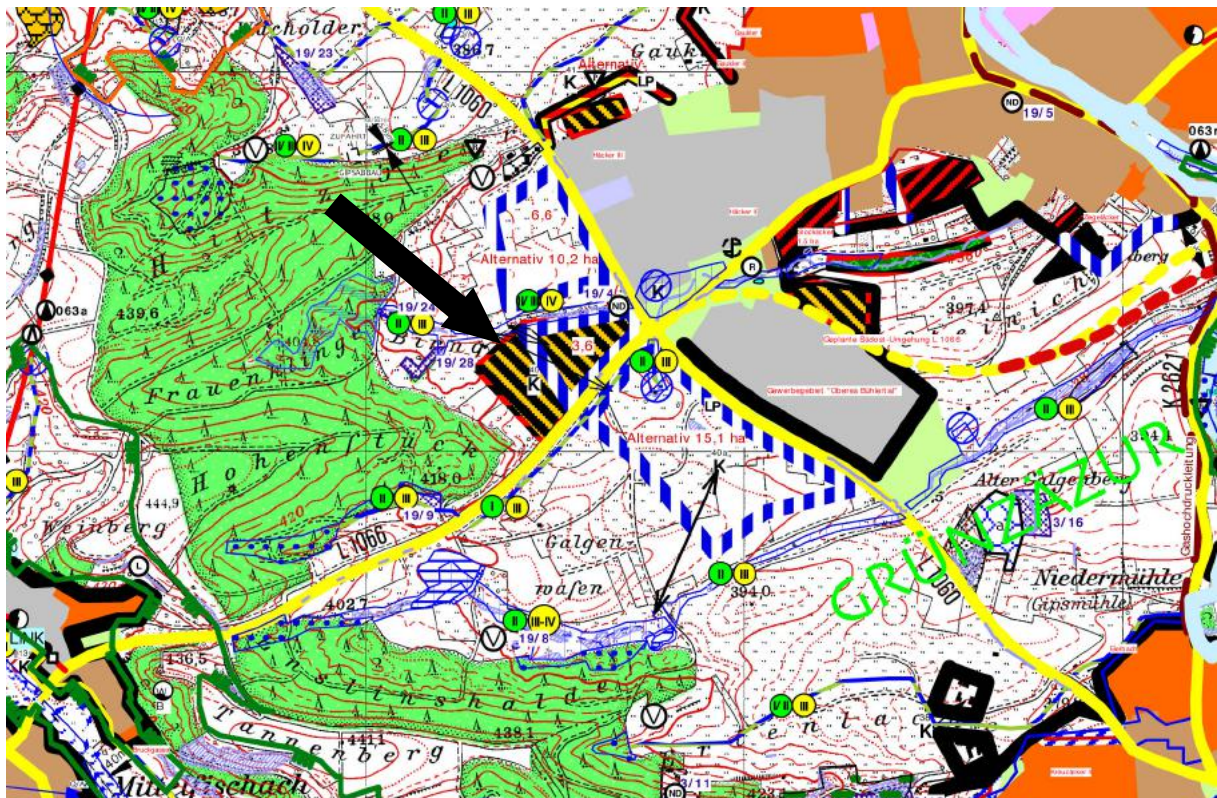


Bild 49: Landschaftsplan "Oberes Bühlertal", Ausschnitt Obersontheim, 1:5.000

O.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	• Naturdenkmal „1 Sommerlinde am Straßenkreuz Schw.Hall-Ellwangen“ (Schutzgebiets-Nr. 81270630004)
Geschützte Biotope	• keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Fledermäuse oder Vögel sind nicht betroffen. • Vorkommen weiterer geschützter Lebewesen konnte ausgeschlossen werden.
Wasserschutzgebiete	• keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	• keine Betroffenheit
Denkmalschutz	• keine Betroffenheit
Immissionsschutz	• keine Betroffenheit
Wald, Waldabstandsflächen	• Wald im Südwesten, Waldabstandsflächen sind in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbehaltsflur Stufe I (Flurbilanz 2022) • Vorbehaltspotenzial Stufe I+II (Bodenpotenzialkarte)
Altlasten	• keine Betroffenheit
Starkregen	• Starkregenrisikomanagementpläne sind ggf. zu berücksichtigen

Tabelle 52: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche O, Obersontheim)

O.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

O.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • ausgebauter Feldweg als Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Obersontheim, Mittelfischach und Hausen • weitere Anlagen zur Erholung etc. befinden sich nicht auf der Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> • bestehende Wegeverbindungen sind in den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen • Siedlung wird erweitert, Ortsbild verändert sich • geringe Auswirkungen auf das Schutzgut
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • randlich strukturierende Einzelbäume, im Norden ein Naturdenkmal mit weiteren Gehölzen, Wald im Südwesten • Bachlauf im Norden • landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche • Maßnahmen für geschützte Arten (Feldlerche) sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen gehen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut

Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Ton im Wechsel mit Lehm über Ton • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt gering bis mittel • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe mittel bis hoch 	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionsverluste durch Versiegelung • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche am westlichen Siedlungsrand nordwestlich der Landesstraßen • Wirtschaftsgebäude auf der Fläche • Fläche größtenteils intensiv bewirtschaftet (Wiesen- und Ackerflächen) • Flächen im Norden und Süden sind weiterhin landwirtschaftlich nutzbar, im Südwesten grenzt Wald an 	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlung wird erweitert, bebaute und versiegelte Flächen nehmen zu • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Gipskeuper als Grundwasserleiter mit einer mäßigen Durchlässigkeit • Bachlauf im Norden 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung verursacht oberflächigen Wasserabfluss, Boden nimmt weniger Wasser auf • Auswirkungen auf das Schutzgut mittel
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • kein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet, Kaltluft fließt nicht ab 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung wirkt klimabelastend
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbild ist von größeren Acker- und Wiesenschlägen • Fläche größtenteils intensiv bewirtschaftet • Fläche von Landesstraßen gut einsehbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsbild ändert sich • Ausgleichsmaßnahmen werten Landschaftsbild auf • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden

Tabelle 53: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche O, Obersontheim)

O.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es ist mit Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu rechnen.

O.4.3 Vorschläge für Maßnahmen

- Verringerung der Fernwirkung durch Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen
- Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz: Bauzeitenregelungen
- Entsprechende Maßnahmen zur Eingrünung und zum Eingriffsausgleich
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge

O.5 Planungsvarianten

O.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. Jedoch wäre eine fortbestehende Nutzbarkeit durch ausbleibende Entwicklungsmöglichkeiten stark beeinträchtigt.

O.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Die Fläche schließt an bereits bestehende Gewerbeflächen im Osten an, so dass vorhandene Strukturen genutzt und gestärkt werden und kein komplett neuer Gewerbestandort geschaffen wird. Die Fläche ist im Regionalplan aufgenommen und dort neben einem Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen dargestellt. Flächenmäßige Alternativen wurde bereits bei der Aufstellung des Regionalplanes geprüft.

Dennoch wurden folgende Alternativen im Vorfeld dieses Verfahrens geprüft:

- Eine Erweiterung des bisherigen Gewerbegebietes „Häcker“ nach Norden ist aufgrund des Wohngebietes „Gaukler“ problematisch.
- Eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Stockäcker“ nach Osten würde ebenfalls eine große Problematik mit der zukünftigen Wohnbauentwicklung von Obersontheim schaffen.

Die Abgrenzung entspricht der im Regionalplan ausgewiesenen Fläche. Bei der konkreteren Abgrenzung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind die sensibleren Randbereiche auf der überwiegend aus Acker und Wiesen bestehenden Fläche zu beachten.

O.6 Fachgutachten

Im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Fledermäuse oder Vögel sind nicht betroffen. Das Vorkommen weiterer geschützter Lebewesen konnte ausgeschlossen werden.

O.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

P „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal, Erweiterung“ in Obersontheim/Bühlertann

P.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Der Bebauungsplan „Gemeinsames Gewerbegebiet Oberes Bühlertal“ trat am 09.03.2000 in Kraft. Ziel war es, für die im Oberen Bühlertal bereits stark vertretene Firma Kärcher die planungsrechtliche Basis für eine weitere Ansiedlung zu schaffen. Aus diesem Grund wurde ein Zweckverband „Gewerbegebiet Oberes Bühlertal“ gegründet, bei dem die Gemeinden Bühlertann, Bühlerzell und Obersontheim Mitglied sind.

Nachdem die räumlichen Kapazitäten auch mit den bisherigen Änderungsplanungen im Gewerbegebiet gänzlich ausgereizt sind, meldet das Unternehmen nun einen Flächenbedarf von ca. 3,0 ha für seine Niederlassung an. Hierzu wird eine betriebliche Erweiterung im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans in Richtung Südosten entlang der Landesstraße präferiert, da eine anderweitige Gewerbegebietserweiterung nach Osten potentielle Nutzungskonflikte zur Wohnentwicklung beinhaltet.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sollen frühzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzung für die beabsichtigte Standorterweiterung geschaffen werden. Die neue Fläche wird bislang im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. In dem Bereich sind derzeit die Ausgleichsmaßnahmen für das bestehende Gewerbegebiet verortet. Hinzu kommt, dass sich die Neuaufnahme gemäß Regionalplan in einer raumordnerisch festgesetzten Grünzäsur befindet. Die erforderlichen weiteren Schritte und Maßnahmen für eine Umsetzung des Vorhabens befinden sich derzeit in Vorbereitung.

P.2 Planerische Vorgaben

P.2.1 Regionalplanung

In der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist der Geltungsbereich gänzlich innerhalb einer regionalen Grünzäsur dargestellt. Eine Änderung des Regionalplans ist erforderlich.

Bewertung

Eine Änderung des Regionalplans für eine mögliche Abweichung zur raumordnerischen Festsetzung wird als erforderlich betrachtet. Ein Antrag auf Änderung des Regionalplans beim Regionalverband soll folgen. (*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*)

P.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Oberes Bühlertal“ stammt von der „Arbeitsgruppe Wahl, Landau, Geiger“. Er wurde im Jahr 2004 erstellt.

Im städtebaulichen Kartenblatt ist für den betreffenden Bereich eine Grünfläche eingetragen. (*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*)

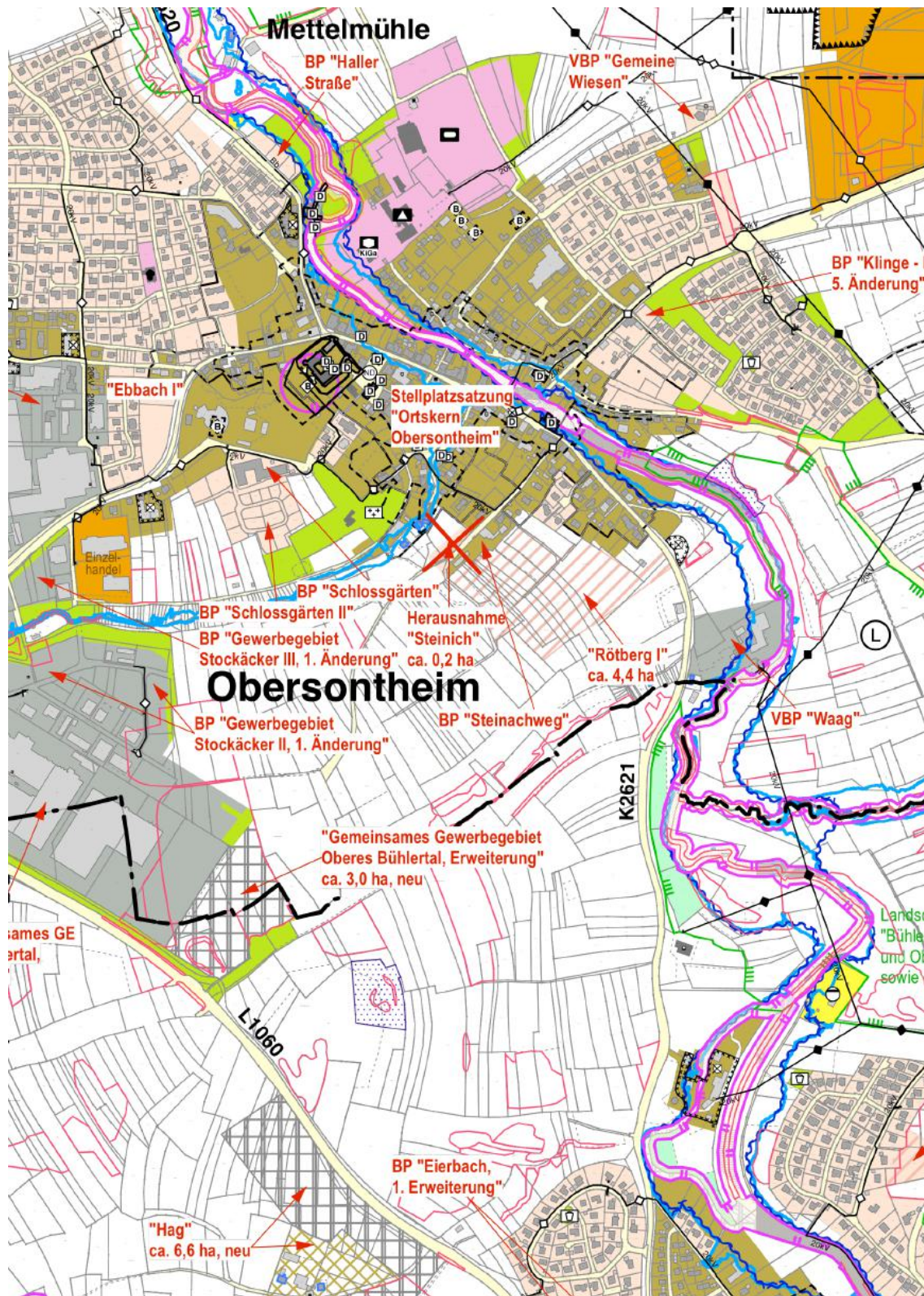


Bild 50: FNP "Oberes Bühlertal, 7. Änderung", Ausschnitt Obersontheim, 1:10.000



P.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"> keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Geschützte Biotope	<p>Folgende Biotope sind kartiert, eine Betroffenheit ist im Zuge einer Verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Glatthafer-Wiese im Dietelsbachtal S Obersontheim" (Nr. 65000127469119098, LRT 6510) „Flachland-Mähwiese westl. Alter Galgenberg I“ (Nr. 6500012746119916, LRT 6510) „Teich NW Bühlertann“ (Nr. 169251271306) „Quelle südlich Steinich“ (Nr. 169251271219) <p>(Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.)</p>
Geschützte Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ist das Erfordernis für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu prüfen.
Wasserschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> Oberflächengewässer vorhanden (Dietelsbach), aber kein Überschwemmungsbereich kartiert Anlagen der Regenrückhaltung vorhanden und zu berücksichtigen
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Wald, Waldabstandflächen	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> Vorbehaltsflur Stufe I (Flurbilanz 2022) Vorbehaltpotenzial Stufe I (Bodenpotenzialkarte)
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit
Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> Starkregenrisikomanagementpläne sind ggf. zu berücksichtigen

Tabelle 54: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche P, Obersontheim)

P.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

P.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> südwestlich verläuft Fahrradweg entlang der L 1060 zwischen Obersontheim und Bühlertann weitere Anlagen zur Erholung etc. befinden sich nicht auf der Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> umliegende Wegeverbindung wird von Planung nicht tangiert keine Auswirkungen auf das Schutzgut

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche mit nachträglich kartierten Biotopen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplan • Bachlauf im Südwesten • Wiesenflächen als Ausgleichsmaßnahmen für das bestehende Gewerbegebiet • Erfordernis über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist zu prüfen 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen gehen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren • naturschutzrechtliche Maßnahmen sind zu berücksichtigen und ggf. auszugleichen • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Ton im Wechsel mit Lehm über Ton • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt gering bis mittel • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe mittel bis hoch 	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionsverluste durch Versiegelung • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche am Siedlungsrand entlang der Landesstraße 1060 • Wiesenfläche beinhaltet Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche für Gewerbegebiet • Flächen im Südosten durch Bachlauf begrenzt 	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlung wird erweitert, bebaute und versiegelte Flächen nehmen zu • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Gipskeuper als Grundwasserleiter mit einer mäßigen Durchlässigkeit • Bachlauf im Südwesten 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung verursacht oberflächigen Wasserabfluss, Boden nimmt weniger Wasser auf • Auswirkungen auf das Schutzgut mittel
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • kein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet, Kaltluft fließt Richtung Bachlauf ab 	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung wirkt klimabelastend
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbild Wiesenflächen am Rande eines Gewerbegebiets • Fläche einsehbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsbild ändert sich • Ausgleichsmaßnahmen werten Landschaftsbild auf • mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht vorhanden

Tabelle 55: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche P, Obersontheim)

P.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es ist mit Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu rechnen.

P.4.3 Vorschläge für Maßnahmen

- Verringerung der Fernwirkung durch Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen
- Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz: Baufeldräumung
- Berücksichtigung bzw. Kompensation für die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen
- Entsprechende Maßnahmen zur Eingrünung und zum Eingriffsausgleich
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge

P.5 Planungsvarianten

P.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. Jedoch wäre eine fortbestehende Nutzbarkeit durch ausbleibende Entwicklungsmöglichkeiten stark beeinträchtigt.

P.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Die Fläche schließt an das bereits bestehende Betriebsgelände im Gewerbegebiet im Nordwesten an, so dass vorhandene Strukturen genutzt und gestärkt werden und kein komplett neuer Gewerbestandort erforderlich wird. Die gewerbliche Erweiterung ist standortgebunden.

Eine alternative Standorterweiterung in Richtung Nordosten/Osten steht potentiellen Konflikten mit (zukünftigen) Wohnnutzungen in Obersontheim entgegen.

P.6 Fachgutachten

Die Erfordernisse von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung (saP) wird im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft.

P.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	24.01.2017
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	17.04.2025
Auslegungsbeschluss	am
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	bis
Feststellungsbeschluss	am
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen (§ 6 Abs. 1 BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 6 Abs. 5 BauGB)	am

AUFGESTELLT**AUSGEFERTIGT**

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

Bühlerzell,
den

Bühlerzell,
den

.....
Botschek
(Verbandsvorsitzender)

.....
Botschek
(Verbandsvorsitzender)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 10.04.2025

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Feststellungsbeschluss ergänzt)