

GVV Hohenloher Ebene

3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Begründung

genehmigte Planfassung

20.11.2019

BIT | INGENIEURE

Standort Öhringen

Altstadt 36

74613 Öhringen

Tel. +49 7941 9241-0

www.bit-ingenieure.de

04GVH16194
 GVV Hohenloher Ebene
 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans
 - Begründung zum FNP -
 Genehmigte Planfassung vom 20.11.2019

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1

Abbildungsverzeichnis 2

Tabellenverzeichnis 2

1 Vorbemerkungen 3

 1.1 Allgemeines 3

 1.2 Anlass und Ziel der 3. Änderung der 4. Fortschreibung 3

 1.3 Rechtsgrundlagen 4

2 Vorgaben überörtlicher Planungen 5

 2.1 Landesentwicklungsplanung 5

 2.2 Regionalplanung 5

 2.3 Weitere Vorgaben 6

3 Umwelt 6

 3.1 Umweltbericht und Landschaftsplan 6

 3.2 Europäisches Artenschutzrecht – Besonderer Artenschutz 6

 3.3 Altlasten 6

 3.4 Kulturdenkmale 7

4 Planflächen und Begründung der Planflächen 8

 4.1 Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche „Schloßgarten“ 9

 4.2 Wohnbaufläche „Beckenäcker“ 12

 4.3 Wohnbaufläche und gemischte Baufläche „Riedenstraße“ 13

 4.4 Rücknahme ausgewiesener Wohnbauflächen 15

 4.4.1 Fläche „Döttinger Straße“ 15

 4.4.2 Fläche „Eschental“ 16

 4.4.3 Fläche „Künsbach“ 16

5 Bedarf an Wohnbauflächen 18

6 Verkehr 19

6.1	Straßenverkehr	19
6.2	Bus	19
6.3	Luftverkehr.....	19
7	Ver- und Entsorgung	20
7.1	Elektrizitätsversorgung	20
7.2	Wasserversorgung	20
7.3	Entwässerung.....	20
7.4	Gasversorgung	20
7.5	Telekommunikation.....	21
7.6	Abfall.....	21
7.7	Hochwasserschutz	21
7.8	Gemeinbedarf.....	21
8	Belange der Landwirtschaft	21
9	Alternativenprüfung.....	22
10	Zusammenfassung des Umweltberichts	23

Abbildungsverzeichnis

Bild 1+2: Planbereich „Schloßgarten“ (links: Auszug genehmigter Planstand FNP; rechts: Auszug 3. Änd. der 4. Fort. FNP)	10
Bild 3: städtebaulicher Entwurf „Schloßgarten“ mit Erweiterungsmöglichkeit des östlichen Teils nach Norden (Quelle: ITH Neue Wege GbR - netz Werk Architektur, November 2018).....	11
Bild 4+5: Planbereich „Beckenäcker“ (links: Auszug genehmigter Planstand FNP; rechts: Auszug 3. Änd. der 4. Fort. FNP)	12
Bild 6+7: Planbereich „Riedenstraße“ (links: Auszug genehmigter Planstand FNP; rechts: Auszug 3. Änd. der 4. Fort. FNP)	14
Bild 8+9: Planbereich „Döttinger Straße“ (links: Auszug genehmigter Planstand FNP; rechts: Auszug 3. Änd. der 4. Fort. FNP).....	15
Bild 10+11: Planbereich in Eschental (links: Auszug genehmigter Planstand FNP; rechts: Auszug 3. Änd. der 4. Fort. FNP)	16
Bild 12+13: Planbereich in Künsbach (links: Auszug genehmigter Planstand FNP; rechts: Auszug 3. Änd. der 4. Fort. FNP)	17
Bild 14: Bebauungsplan „Künsbach Höhe“	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auflistung der Flächenausweisungen der 3. Änderung	8
Tabelle 2: Flächentausch	19
Tabelle 3: Betroffenheit landwirtschaftlicher Flächen.....	22

1 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

Der Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene, dem die Städte Neuenstein, Waldenburg und die Gemeinde Kupferzell angehören, hat die 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Hohenloher Ebene am 08.11.2018 beschlossen zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Kupferzell. Der Entwurf dieser 3. Änderung des FNP bezieht sich somit ausschließlich auf das Gemeindegebiet Kupferzell. Die 4. und damit aktuellste Gesamtfortschreibung des FNP GVV Hohenloher Ebene diente zwar der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen, dennoch wird diese zur Benennung herangezogen, da diese die aktuellen Flächenausweisungen beinhaltet.

In der vorliegenden 3. Änderung der 4. Fortschreibung wird die Ausweisung von mehreren Wohnbauflächen im Außenbereich vorgenommen, jedoch unter gleichzeitiger Rücknahme bereits ausgewiesener Wohnbauflächen, da der Gemeinde Kupferzell noch ausreichend Flächenpotenziale im Planungszeitraum bis zum Jahre 2020 zur Verfügung stehen, was dem Zeitrahmen der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entspricht. Es wird ein reiner Flächentausch vorgenommen, der als nahezu flächenneutral angesehen werden kann. In der Bilanz vergrößern sich die Wohnbauflächen der Gemeinde Kupferzell nur geringfügig.

Die 3. Änderung der 4. Fortschreibung betrifft insgesamt sechs Flächen der Gemeinde Kupferzell, darunter drei Flächen, die derzeit als Bauflächen ausgewiesen sind, aber entsprechend Ihrer derzeitigen Nutzung dargestellt werden sollen, sowie drei Flächen, die als Wohnbauflächen neu ausgewiesen werden sollen. Eine Teilfläche einer der neu auszuweisenden Wohnbauflächen wird als Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltung festgesetzt, auf dieser Fläche möchte sich das Landratsamt des Hohenlohekreises baulich erweitern.

1.2 Anlass und Ziel der 3. Änderung der 4. Fortschreibung

Die 3. Änderung der 4. Fortschreibung des FNP ist städtebaulich erforderlich, da eine große Nachfrage an Wohnbauflächen vor allem in Kupferzell selbst besteht. Deshalb sollen in der 3. Änderung der 4. Fortschreibung die im Gemeindegebiet Kupferzell bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen umverteilt werden, um den derzeitigen Anforderungen und Nachfragen an Wohnbauland gerecht zu werden. Durch die Umverteilung der Wohnbauflächen wird dem städtebaulichen Ziel entsprochen, Siedlungsentwicklungen in zentrumsentfernten Teilorten zurückzunehmen und vermehrt Wohnbauflächen im Zentrum der Gemeinde, folglich in Kupferzell selbst, auszuweisen.

Darüber hinaus soll eine bereits bestehende Baufläche in eine Fläche anderer Nutzungsart konvertiert werden. Die gewerbliche Baufläche „Riedenstraße“ (1,9 ha) soll als gemischte Baufläche, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, ausgewiesen werden. Die bisher als gewerbliche Baufläche ausgewiesene, aber noch nicht bebaute Fläche „Riedenstraße“ (1,2 ha) soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden, da den Wohnbauflächen in Zentrumsnähe Vorrang gewährt werden soll und gewerbliche Bauflächen im Sinne gesunder Wohnverhältnisse vom Zentrum somit gleichzeitig abrücken. Insgesamt umfasst die 3. Änderung der 4. FNP-Fortschreibung auf dem Gemeindegebiet Kupferzell ca. 11,9 ha Flächenneuausweisungen für Wohnbaufläche und Nutzungskonvertierungen.

Die 3. Änderung der 4. Fortschreibung beinhaltet die absehbaren gemeindlichen Entwicklungen bis zum Jahr 2020 (unveränderter Zeithorizont der 4. Fortschreibung); sie basiert auf den Zielen und Vorgaben:

- des Landesentwicklungsplans
- des Regionalplans entsprechend Satzungsbeschluss vom 24.03.2006
- des Entwurfs des Landschaftsplans zur 3. Fortschreibung des FNP
- dem bisherigen Bedarf an Wohnflächen
- der Prüfung der ökologischen Verträglichkeit der Planungen im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts, der auf dem Landschaftsplan basiert.

Am Verfahren zur 3. Änderung der 4. Fortschreibung des FNP sind außerdem die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange beteiligt, deren Stellungnahmen gegeneinander und untereinander beim Verfahrensablauf abgewogen werden.

1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2 Vorgaben überörtlicher Planungen

2.1 Landesentwicklungsplanung

Die Kommunen Neuenstein, Kupferzell und Waldenburg gehören der Raumkategorie nach zum Ländlichen Raum und liegen an der Landesentwicklungsachse Heilbronn / Öhringen / Schwäbisch Hall / Crailsheim und an der zur Landesentwicklungsachse vorgeschlagenen Regionalen Entwicklungsachse Schwäbisch Hall / Künzelsau / Bad Mergentheim.

Das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) „Hohenloher Ebene“ liegt in etwa im Schwerpunkt zwischen den Mittelzentren Öhringen, Schwäbisch Hall und Künzelsau, wobei Kupferzell dem Mittelbereich Künzelsau, Neuenstein und Waldenburg dem Mittelbereich Öhringen zugeordnet sind.

Nach dem Landesentwicklungsplan ist die Siedlungsentwicklung durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktion Wohnen und Arbeiten so zu gestalten, dass verkehrsbedingt die Belastungen zurückgehen. Neubauf Flächen sollen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleisten. Eine an den überörtlichen Erfordernissen orientierte Abstimmung der Wohn- und Gewerbeflächenausweisung sowie der Infrastruktur und Freiraumentwicklung soll Rechnung getragen werden.

Innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung sollen ausgeschöpft werden.

2.2 Regionalplanung

Folgende Leitbilder für die Region Heilbronn-Franken weist der Regionalplan Heilbronn-Franken aus dem Jahr 2006 aus:

Weitere Arbeitsplätze sollen nachhaltig geschaffen werden. In geeigneten Teilräumen soll der Tourismus weiterentwickelt werden. Der ländliche Raum als günstiger Wohnstandort muss sowohl die wohnortnahe Grundversorgung sicherstellen als auch schwerpunktmäßig Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen entwickeln unter Einschluss der Erholungsfunktion zur wirtschaftlichen Entwicklung des Tourismus.

Die demografische, soziale und wirtschaftliche Entwicklung soll sich im ländlichen Raum weiterhin positiv und nachhaltig fortsetzen.

Die Siedlungsentwicklung ist in den zentralen Orten entlang der Entwicklungsachsen zu konzentrieren; die ökonomischen, sozialen demografischen und ökologischen Anforderungen sind zu berücksichtigen und gegenseitig abzuwägen.

Zur bisherigen Landesentwicklungsachse Heilbronn-Crailsheim ist die regionale Entwicklungsachse Schwäbisch Hall / Waldenburg-Kupferzell-Künzelsau / Bad Mergentheim entsprechend ihrer Bedeutung zukünftig als Landesentwicklungsachse vorgeschlagen.

Neue Bauflächen sollen an der Ortstypik orientiert werden. Als Siedlungsdichte sollen bei Unter- und Kleinzentren im ländlichen Raum rd. 45 Einwohner/ha angesetzt werden.

Als Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit sind der Kernort Kupferzell, der Kernort Neuenstein und der Kernort Waldenburg im Regionalplan aufgeführt.

2.3 Weitere Vorgaben

Der Bestand an Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Flächen für den überörtlichen Verkehr, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und zur Gewinnung von Steinen, Flächen für die Landwirtschaft und den Wald, die Natur- und Landschaftsschutzgebiete, die Abgrenzung des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald, Naturdenkmale sowie die Bau- und Bodendenkmale, Sanierungsgebiete und erhaltenswerte Ortsbereiche sind im FNP-Entwurf enthalten, wie sie bei den Kommunen, der unteren Naturschutzbehörde und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange derzeit geführt werden.

3 Umwelt

3.1 Umweltbericht und Landschaftsplan

Die Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu beschreiben. Die naturräumliche Gliederung, Geologie, Aussagen über Böden, Klima, Gewässer, Fauna, Vegetation und Landschaftsbild sind im Umweltbericht enthalten.

Die Umweltprüfung mit Umweltbericht wurde bereits zu der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erstellt und liegt den weiteren Unterlagen der 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans bei.

Der Umweltbericht basiert auch auf den Ergebnissen, des im Zuge der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erstmals erstellten Landschaftsplanes.

3.2 Europäisches Artenschutzrecht – Besonderer Artenschutz

Das Europäische Artenschutzrecht ist auch in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) zu berücksichtigen. Es liegen keine Daten oder Kartierungen zum Besonderen Artenschutz vor, auch sind dem „Biotopvernetzungs-konzept Kupferzell“ der Hochschule Trier, des Umwelt-Campus Birkenfeld und des Instituts für angewandtes Stoffstrommanagement aus dem Jahr 2015 keine Maßnahmen oder Artvorkommen für die Plangebiete zu entnehmen. Das Europäische Artenschutzrecht ist daher in den nachgeordneten Verfahrensschritten (Bebauungsplanverfahren, Planfeststellungsverfahren etc.) zu berücksichtigen. Im Zuge der weiteren Planungen werden dann faunistische Sonderuntersuchungen erforderlich.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird das Artenvorkommen lediglich abgeschätzt anhand der vorhandenen derzeitigen Habitatpotenziale der Planungsflächen (siehe Umweltbericht).

3.3 Altlasten

Im Verbandsgebiet des GVV Hohenloher Ebene sind mehrere Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Flächennutzungsplan werden diese mit der Nummer des Altlastenkatasters gekennzeichnet. Im Bereich der neu auszuweisenden Flächen und Konversionsflächen befinden sich demnach keine Altablagerungen, es sind derzeit keine Altlasten in diesen Bereichen bekannt.

3.4 Kulturdenkmale

Die Baudenkmale und archäologischen Denkmale wurden bereits bei den früheren Fortschreibungen beim Landesdenkmalamt erhoben und im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wurden diese Flächenausweisungen aktualisiert. Im Gemeindegebiet Kupferzell kommen eine Vielzahl von Baudenkmalen und Archäologischen Denkmälern vor. Auf den Konversionsflächen und den neu auszuweisenden Flächen kommen nach dem derzeitigen Stand der Planung teilweise Kulturdenkmale vor. Unter Punkt 4 wird auf die Betroffenheit solcher Kulturdenkmäler flächenspezifisch eingegangen.

4 Planflächen und Begründung der Planflächen

Der GVV Hohenloher Ebene plant für die 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans die Ausweisung von Wohnbauflächen und einer Gemeinbedarfsfläche. Neben der Neuausweisung von Bauflächen soll eine bereits genehmigte und bereits bebaute gewerbliche Baufläche in eine andere Art der baulichen Nutzung (gemischte Baufläche) konvertiert werden. Dies ist aufgrund der tatsächlichen Nutzung im Gebiet erforderlich und kommt der geplanten Wohnbaufläche „Riedenstraße“ der 3. Änderung der 4. Fortschreibung des FNP entgegen.

Folgende Flächenausweisungen sind in im Gemeindegebiet Kupferzell geplant:

Tabelle 1: Auflistung der Flächenausweisungen der 3. Änderung

Bezeichnung	Gemarkung	Neuausweisung W	Konversion aus	Fläche in ha
1. Wohnbaufläche „Schloßgarten“	Kupferzell	X		2,9
2. Wohnbaufläche „Beckenäcker“	Westernach	X		1,4
3. Gemeinbedarfsfläche „Schloßgarten“	Kupferzell	X		0,3
4. Wohnbaufläche „Riedenstraße“	Kupferzell		G	1,2
5. Wohnbaufläche „Beckenäcker“	Westernach		M	0,1
6. Landwirtschaftliche Fläche „Döttinger Straße“	Kupferzell		W	2,9
7. Landwirtschaftliche Fläche Eschental	Eschental		W	1,0
8. Landwirtschaftliche Fläche Künsbach	Feßbach		W	0,2
9. Gemischte Baufläche „Riedenstraße“	Kupferzell		G	1,9
Neuausweisung W				4,3
Neuausweisung Gemeinbedarf				0,3
Konversion von G zu W				1,2
Konversion von M zu W				0,1
Konversion von W zu L				4,1
Konversion zu G zu M				1,9

4.1 Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche „Schloßgarten“

Gemarkung Kupferzell und Feßbach

Flächengröße Neuausweisung (W): 2,9 ha

Flurstücke:

1136 tlw. der Flur 0 der Gemarkung Kupferzell

235 tlw. der Flur 0 der Gemarkung Feßbach

Gemarkung Kupferzell

Flächengröße Neuausweisung (Gemeinbedarfsflächen): 0,3 ha

Flurstück:

1136 tlw. der Flur 0 der Gemarkung Kupferzell

Die geplante Flächenneuausweisung „Schloßgarten“ liegt am östlichen Ortsrand von Kupferzell. Die geplante Flächenausweisung (Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche) umfasst eine Größe von ca. 3,2 ha.

Die Fläche wird derzeit im östlichen Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Teilbereich befand sich eine Gemeinschaftsunterkunft, die für Asylbewerber des Hohenlohekreises genutzt wurde. Diese Containeranlage wurde zwischenzeitlich abgebaut und wird durch einen Modulbau des Landkreises zur interimswweisen Unterbringung des Landwirtschafts- und Veterinärämtes ersetzt. Nach derzeitigen Planungen wird von einer 10-jährigen Nutzungszeit ausgegangen mit potenziellen Erweiterungen des derzeitigen Modulbaus. Aufgrund dieser längerfristig geplanten Nutzungsform wird dieser Nutzungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Die Wohnbaufläche liegt infrastrukturell günstig, gegenüber befinden sich die gemeindliche Gesamtschule sowie die Sporthalle und Sportplätze der Gemeinde und der örtlichen Vereine. Hier soll der Bedarf an Wohnbauflächen in ruhiger, aber gut angebundener Lage sichergestellt werden.

Die Anbindung des Planbereichs „Schloßgarten“ an die Kreisstraße K2366 wird auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens detailliert festgesetzt und mit den beteiligten Behörden abgestimmt. Die Anbaubeschränkung (15 m gemäß § 22 StrG BW) wird bereits in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung beachtet und eingehalten, indem das Wohngebiet nicht unmittelbar an die Schloßstraße grenzt (Abstand zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Kreisstraße 15 m; siehe Anlage 3.3 zur Flächennutzungsplanänderung). Dies dient zugleich dem Schutz und Erhalt eines geschützten Biotops entlang der Kreisstraße.

Weiterhin ist zur geplanten Gemeinbedarfsfläche anzumerken, dass diese im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals „(Abgegangenes) Schloss Kupferzell mit Parkanlage“ (Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG; 5M; siehe Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung) liegt. Aufgrund der Betroffenheit des Kulturdenkmals durch die geplante Baufläche sind archäologische Funde und Befunde nicht auszuschließen. Dies ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten und es ist folgender Hinweis in die Unterlagen aufzunehmen: „Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäolo-

gische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmal-schutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ord-nungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archä-ologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausfüh-rende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.“

Zudem grenzt die geplante Gemeinbedarfsfläche im Westen an die Parkanlage des Schlosses Kupferzell an. Zwar ist die Parkanlage nicht unmittelbar von der Planung betroffen, dennoch soll-te im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung darauf geachtet werden, dass sich die Baufläche landschaftsbildverträglich an die Parkanlage anschließt und eine intensive Eingrünung nach Wes-ten vorgesehen wird. Da im westlichen Bereich die Gemeinbedarfsflächen liegen, gilt eine Ein-bindung in die Landschaft insbesondere für diese öffentlichen Einrichtungen.

Im Norden des Plangebiets liegt in einem ausreichenden Abstand von mind. 30 m gemäß § 4 Abs. 3 LBO BW ein Waldbiotop, welches von der Planung nicht tangiert wird. Das Plangebiet liegt al-lerdings in einem Biotopverbund mittlerer Standorte. Von der Planung sind zwar nur Suchräume des Biotopverbundes unmittelbar betroffen, jedoch sollte im Zuge der verbindlichen Bauleit-planung eine ausreichende Eingrünung und Einbindung des Plangebiets in die Landschaft nach Os-ten vorgesehen werden.

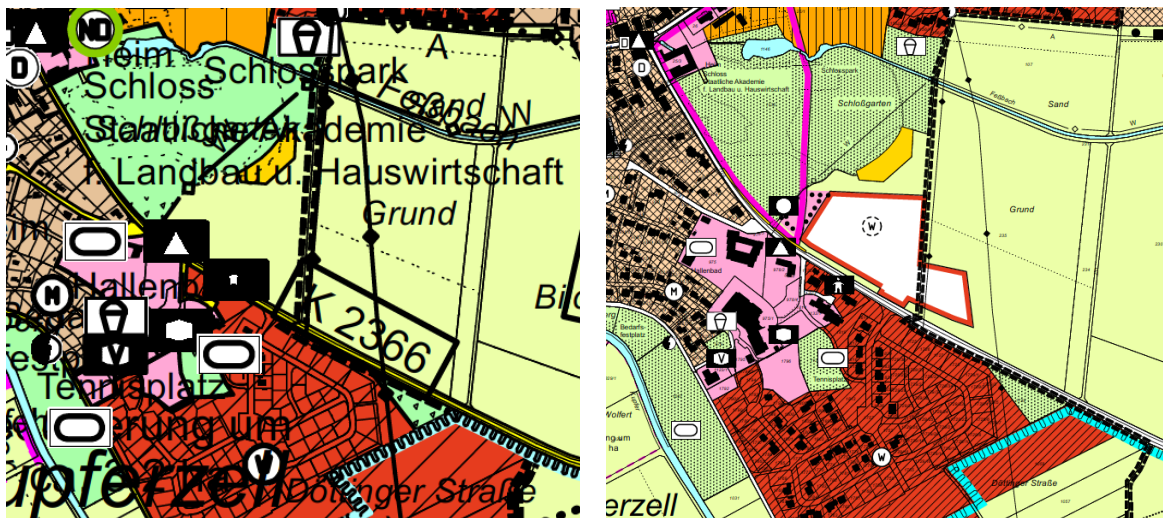


Bild 1+2: Planbereich „Schloßgarten“ (links: Auszug genehmigter Planstand FNP; rechts: Auszug 3. Änd. der 4. Fort. FNP)

Die Form der Wohnbaufläche mit einer Ausstülpung nach Osten folgt einem städtebaulichen Entwurf mit Erweiterungsmöglichkeit des östlichen Teils nach Norden (siehe Bild 3). Aufgrund des derzeit nicht nachweisbaren Bedarfs an einer solch großen Wohnbaufläche, wurde die Fläche in ihrer derzeitigen Ausprägung in den Plan aufgenommen (siehe Kapitel 5).



Bild 3: städtebaulicher Entwurf „Schloßgarten“ mit Erweiterungsmöglichkeit des östlichen Teils nach Norden (Quelle: ITH Neue Wege GbR - netz Werk Architektur, November 2018)

4.2 Wohnbaufläche „Beckenäcker“

Gemarkung Westernach

Flächengröße Neuausweisung (W): 1,4 ha

Flurstücke der Neuausweisung:

51/1 tlw. und 52 tlw. der Flur 0 der Gemarkung Westernach

Flächengröße Konvertierung von M in W: 0,1 ha

Flurstücke der Konvertierung:

51/1 tlw. der Flur 0 der Gemarkung Westernach

Die geplante Wohnbaufläche „Beckenäcker“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Teilorts Westernach. Die Fläche umfasst 1,5 ha derzeit intensiv ackerbaulich genutzter Flächen.

Im Nordwesten des Plangebietes wird ein Teil des Flurstücks 51/1 der Flur 0 der Gemarkung Westernach von einer gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche konvertiert.

Aufgrund der direkten Lage des Ortsteils Westernach an der B19 und der Bundesautobahn A6, Ausfahrt Kupferzell, besteht hier eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen. Die Lage eignet sich als Beschäftigter im Gewerbepark und der weiteren Umgebung aufgrund der Verkehrsanbindung. Westernach verfügt über keine freien Bauplätze mehr und möchte mit der Neuausweisung einer Wohnbaufläche dem anhaltenden Bedarf gerecht werden.

Von der Planung sind Suchräume des Biotopverbunds mittlerer Standorte betroffen. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Zuge der Bebauungsplanung ausreichend nach Osten einzugrünen ist, um Beeinträchtigungen des Verbunds zu vermeiden.

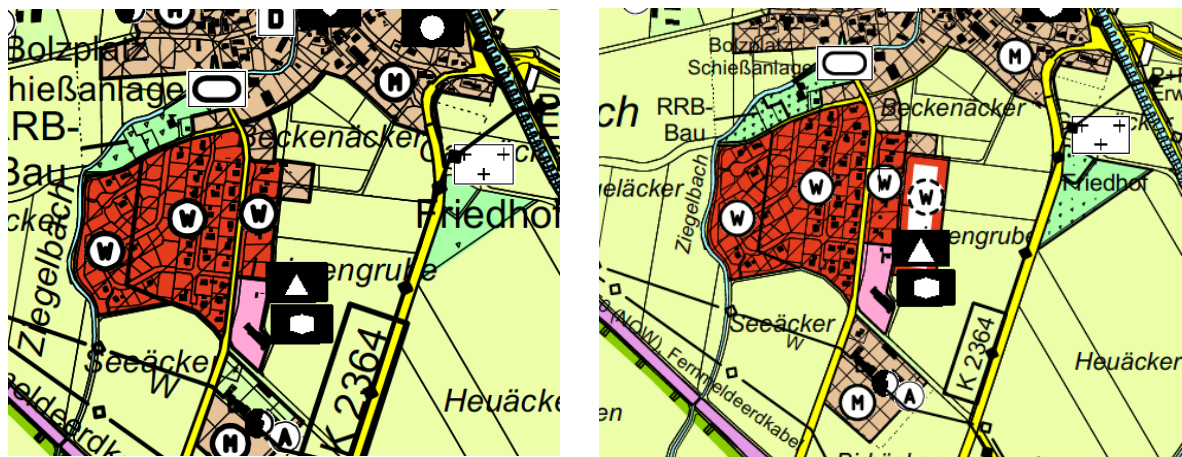


Bild 4+5: Planbereich „Beckenäcker“ (links: Auszug genehmigter Planstand FNP; rechts: Auszug 3. Änd. der 4. Fort. FNP)

4.3 Wohnbaufläche und gemischte Baufläche „Riedenstraße“

Gemarkung Kupferzell

Flächengröße Konvertierung von G in W: 1,2 ha

Flurstücke der Konvertierung von G in W:

751/5, 858/1 tlw., 858/3 tlw., 860/1, 860/2 tlw., 860/3 tlw., 860/4 tlw., 860/5
der Flur 0 der Gemarkung Kupferzell

Flächengröße Konvertierung von G in M: 1,9 ha

Flurstücke der Konvertierung von G in M:

86/3, 730/2, 734/1, 735, 736, 737, 739/1, 936, 937, 938, 938/1, 938/2, 938/3, 939, 940, 941, 942,
944, 945, 949, 949/1, 949/2
der Flur 0 der Gemarkung Kupferzell

Die in der genehmigten 1. Änderung der 4. Fortschreibung des FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche „Riedenstraße“ soll entsprechend der tatsächlichen Nutzung im Gebiet für den bereits bebauten Teil als gemischte Baufläche (1,9 ha), für den noch unbebauten Bereich als Wohnbaufläche (1,2 ha) ausgewiesen werden. Durch die Umnutzung von einer Gewerbefläche in eine Mischbaufläche soll ein städtebaulich verträglicher Übergang zu der geplanten Wohnnutzung im Gebiet Wolfert / Riedenstraße geschaffen werden. Die 1,2 ha große Wohnbaufläche dient der Befriedigung der aktuellen Nachfrage an Wohnbauflächen. Die Baufläche befindet sich innerhalb der im FNP ausgewiesenen gewerblichen Baufläche „Riedenstraße“. Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung der baulichen Nutzung von einer gewerblichen Baufläche in eine Wohnbaufläche erforderlich.

Im Jahr 2012 scheiterte die Umsetzung einer verbindlichen Bauleitplanung für eine Gewerbenutzung der Fläche „Wolfert / Riedenstraße“, wie sie im Flächennutzungsplan ausgewiesen wurde, aufgrund einer Bürgerinitiative sowie den Anwohnern. Auch die Gemeinde sieht eine Ansiedlung von Gewerbetreibenden in diesem zentralen Bereich, wo unter anderem auch Sport- und Freizeitflächen anschließen, als sehr kritisch. Langfristig soll dieser Konflikt entschärft werden, indem die Grundstücke entlang der Kupfer im Sinne ihrer tatsächlichen Nutzung im FNP von Gewerbe in Misch- oder Wohnbauflächen umgewandelt werden. Die bisher bebauten Bereiche der Riedenstraße weisen Wohnbebauungen auf, des Weiteren lassen sich derzeit ein Jugendzentrum, ein Heizungsbauer, eine Tankstelle und eine Kfz-Werkstatt in der Riedenstraße finden. Aufgrund dieser Nutzungszusammensetzung wird eine Konversion vorgenommen und ein Mischgebiet festgesetzt. Bei der Berechnung der neu geschaffenen Wohnbauflächenpotenziale (siehe Tabelle 2) wurde die Konversion der gewerblichen Baufläche in Mischbaufläche nicht berücksichtigt, da der Bereich der Umwidmung bereits fast vollständig entlang der Erschließungsstraße bebaut ist. Für diesen Bereich werden somit keine bedeutenden Potenziale für Wohnbauland geschaffen, die Konversion dient lediglich der Anpassung der Nutzungsausweisung an den Bestand. Die Anrechnung eines Anteils von 50 % dieser Mischbaufläche auf die geplanten Wohnbaulandflächen unterbleibt aus diesem Grund.

Die Umwidmung der Flächen im Bereich „Riedenstraße“ führt zu Auswirkungen auf die umliegenden Bereiche. Allerdings wird derzeit eine 1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchbühl“ auf-

gestellt nach § 13a BauGB. Die Änderung setzt am östlichen Rand Mischgebiete fest, also eine Nutzungsänderung von Gewerbegebiet zu Mischgebiet, was das Konfliktpotenzial mindert, da zukünftig das Wohngebiet der Riedenstraße im Westen an ein Mischgebiet grenzt und nicht an Gewerbe. Die Nutzungsänderung (Umwidmung bestehende gewerbliche Baufläche in bestehende gemischte Baufläche) wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, hierzu bedarf eines keines förmlichen Verfahrens.

Die Angrenzung des Wohngebiets im Süden an ein Gewerbegebiet entsteht aufgrund der kleinflächigen Ausweisung des Wohngebiets im Verhältnis zur geplanten Wohnbaufläche, wie diese bereits im Vorentwurf der 7. Fortschreibung zum Flächennutzungsplan dargestellt wurde. Die kleinflächige Ausweisung liegt im nicht nachweisbaren Bedarf an Wohnbauflächen begründet. Zukünftig soll das Wohngebiet jedoch vergrößert werden, derzeit werden die umliegenden Flächenausweisungen in ihrer derzeitigen Form belassen.

Bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass der Gewerbe- und Mischgebietslärm die Nutzung des Wohngebietes nicht beeinträchtigt bzw. Maßnahmen im Wohngebiet ergriffen werden, dass die Immissionsrichtwerte zur Wohnnutzung eingehalten werden.

Durch die Reduzierung der GRZ von 0,8 (Gewerbegebiet) auf 0,4 (Wohngebiet) wird die zulässige Überbauung reduziert. Durch die Reduzierung des möglichen Versiegelungsgrades findet eine Entlastung für das Schutzgut Boden statt.

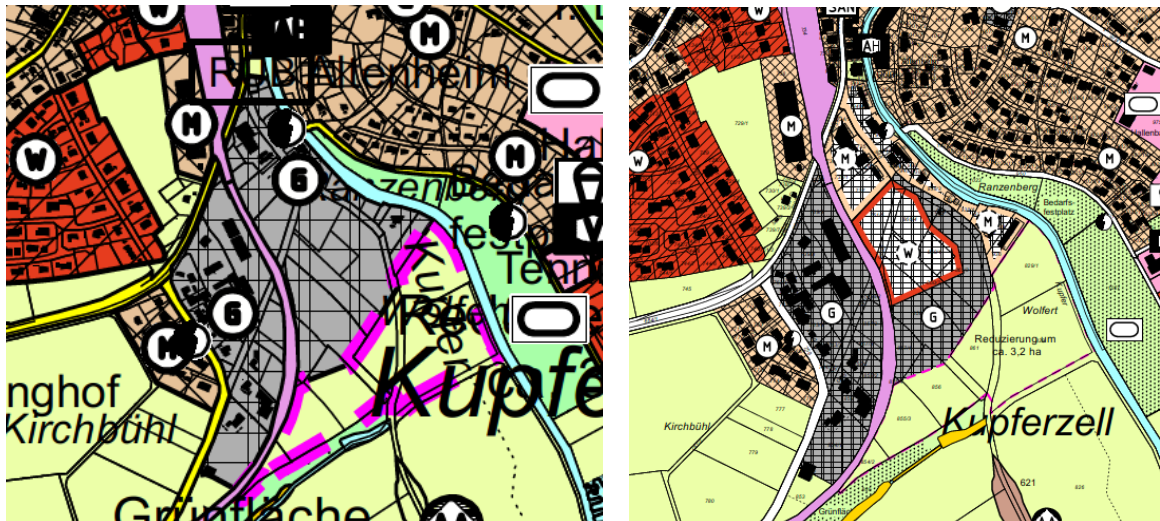


Bild 6+7: Planbereich „Riedenstraße“ (links: Auszug genehmigter Planstand FNP; rechts: Auszug 3. Änd. der 4. Fort. FNP)

4.4 Rücknahme ausgewiesener Wohnbauflächen

4.4.1 Fläche „Döttinger Straße“

Gemarkung Kupferzell

Flächengröße: 2,9 ha

Flurstücke:

1054, 1056, 1057, 1058 der Flur 0 der Gemarkung Kupferzell

Konversion von W in L

Die in der genehmigten 1. Änderung der 4. Fortschreibung des FNP als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche „Döttinger Straße“ soll entsprechend der tatsächlichen Nutzung für den noch unbebauten und unbeplanten Bereich (kein Bebauungsplan) als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden.

Durch die Konversion einer Wohnbaufläche in eine landwirtschaftliche Fläche wird eine Bebauung und Versiegelung des Bodens unterbleiben. Somit ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die geplante Ausweisung entspricht der Bestandssituation.



Bild 8+9: Planbereich „Döttinger Straße“ (links: Auszug genehmigter Planstand FNP; rechts: Auszug 3. Änd. der 4. Fort. FNP)

4.4.2 Fläche „Eschental“

Gemarkung Eschental

Flächengröße: 1,0 ha

Flurstücke: 366/2 tlw. und 366/3 tlw. der Flur 0 der Gemarkung Eschental

Konversion von W in L

Die in der genehmigten 1. Änderung der 4. Fortschreibung des FNP als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche im Teilort Eschental der Gemeinde Kupferzell soll entsprechend der tatsächlichen Nutzung für den noch unbebauten Bereich zur Hälfte als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden. In diesem Bereich ist der Bedarf an Wohnbauland nicht sehr hoch, weshalb man das Wohnbauflächenpotenzial teilweise in andere Bereiche, in Zentrumsnähe und in die Nähe des Gewerbe Parks Hohenlohe, verlegt (siehe hierzu Punkt 4.1 bis 4.4).

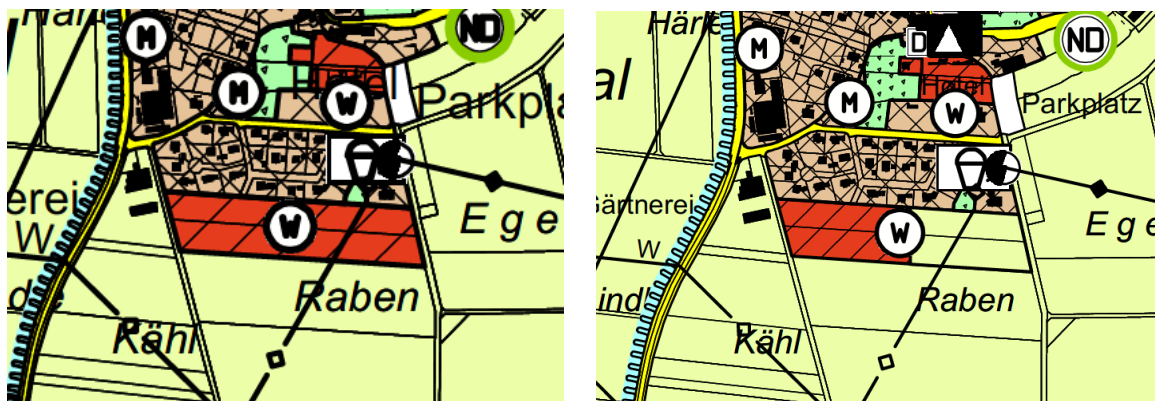


Bild 10+11: Planbereich in Eschental (links: Auszug genehmigter Planstand FNP; rechts: Auszug 3. Änd. der 4. Fort. FNP)

4.4.3 Fläche „Künsbach“

Gemarkung Kupferzell

Flächengröße: 0,2 ha

Flurstücke: 54 tlw. der Flur 2 der Gemarkung Feßbach

Konversion von W in L

Die in der genehmigten 1. Änderung der 4. Fortschreibung des FNP als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche im Teilort Künsbach der Gemeinde Kupferzell soll entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden. In diesem Teilort ist der Bedarf an Wohnbauland nicht gegeben und zusätzlich eignen sich die Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zur baulichen Erschließung, da es sich bei der gesamten Fläche um Streuobstwiesen handelt. Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnbauland in Kupferzell selbst bzw. in der Nähe zum Gewerbe Park, wird dieses Wohnbauflächenpotenzial aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen und hierfür neue Wohnbauflächen ausgewiesen in Bereichen mit ho-

hem Bedarf in Zentrumsnähe entsprechend der Forderungen der übergeordneten Planungen (siehe hierzu Punkt 4.1 bis 4.4).

Die Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan folgt dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Künsbach Höhe“ (siehe Bild 14). Es werden nur Wohnbauflächen zurückgenommen, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Durch die Rücknahme der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan werden Erweiterungen der Bauleitplanung in den Streuobstbestand vermieden.



Bild 12+13: Planbereich in Künsbach (links: Auszug genehmigter Planstand FNP; rechts: Auszug 3. Änd. der 4. Fort. FNP)



Bild 14: Bebauungsplan „Künsbach Höhe“

5 Bedarf an Wohnbauflächen

Die geplanten Flächenausweisungen liegen auf nur einem Gemeindegebiet (Kupferzell) und erstrecken sich nicht auf den Gesamtbereich des GVV Hohenloher Ebene. Aus diesem Grund wurde von einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes abgesehen, da sich diese üblicherweise auf das gesamte Gebiet des GVV beziehen. Die Ausweisung von Wohnbauflächen auf dem Gebiet der Gemeinde Kupferzell wird folglich als 3. Änderung der 4. Fortschreibung aufgestellt. Bei einer Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Zeitrahmen der Entwicklung des genehmigten Flächennutzungsplans beizubehalten, das bedeutet, dass der Zeitrahmen bis 2020 entsprechend der 4. Fortschreibung des FNP anzusetzen ist.

Der Nachweis des Bauflächenbedarfes erfolgt üblicherweise unter Beachtung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017. In diesem Fall wurde jedoch auf eine rechnerische Bedarfsermittlung nach Punkt 2 verzichtet. Aufgrund der kurzen Zeitspanne von 2018 bis 2020 ist ein Bedarfsnachweis nach oben genanntem Vorgehen nicht als zielführend anzusehen, da die längerfristige Entwicklung einer Gemeinde dabei betrachtet wird, im Besonderen der Anstieg der Einwohnerzahlen, und sich somit kein nennenswerter Flächenbedarf für einen Zweijahreszeitraum ermitteln lässt.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung möchte sowohl die Gemeinde Kupferzell als auch der GVV zudem möglichst zeitnah auf den derzeitigen Wohnbauflächenbedarf reagieren. Aus diesem Grund wurden zunächst die vorhandenen Potenziale der Gemeinde Kupferzell betrachtet. Diese Potenziale sind ausreichend um den Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Entwicklungshorizont 2020 zu decken. Die vorhandenen Potenziale beziehen sich jedoch auf Bereiche des Gemeindegebietes, in denen der Bedarf an Wohnbauland nicht gegeben bzw. nicht sehr hoch ist. Aus diesem Grund wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die dazu dient, diese vorhandenen Potenziale in andere Bereiche zu verlagern um den aktuellen Anforderungen und Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gerecht werden zu können. Die Potenziale werden in Richtung des Zentrums der Gemeinde Kupferzell, also in Richtung Kupferzell selbst, verlegt, was gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Vorgaben der Raumordnung, also den übergeordneten Planungen (siehe hierzu die Punkte 2.1 und 2.2), entspricht, die eine zentrumsnahe Siedlungsentwicklung empfehlen. Es handelt sich somit bei dieser Flächennutzungsplanänderung um einen Tausch an Wohnbauflächen, der annähernd als flächenneutral zu werten ist. Es werden neue Wohnbauflächen ausgewiesen im Zuge der Rücknahme bereits ausgewiesener, jedoch bislang unbeplanter (keine Bebauungspläne) und unbebauter Wohnbauflächen. Da es sich um einen fast flächenneutralen Tausch der Wohnbauflächen handelt, also nur in unerheblichem Maße Wohnbauflächen hinzukommen, wird nach Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken keine rechnerische Bedarfsberechnung erforderlich entsprechend des Punktes 3 der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017, das bedeutet, dass der rechnerische Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau bei der vorliegenden 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht geführt wird. Eine rechnerische Bedarfsberechnung ist hier nicht als zielführend anzusehen, da nicht das Generieren zusätzlicher Wohnbauflächen Ziel der FNP-Änderung ist, sondern die Nut-

zung bereits bestehender Potenziale entsprechend den aktuellen Anforderungen an die Wohnbauflächen bezüglich des Standortes.

Die Flächengrößen der einzelnen Nutzungen werden sich durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erheblich verändern, die Wohnbauflächen werden lediglich einen Zuwachs von 1,5 ha erfahren. Der nachfolgenden Tabelle (Tabelle 2) kann man den Grundgedanken des Flächentauschs entnehmen, der in Bezug auf die Flächengröße als ausgewogen angesehen werden kann.

Tabelle 2: Flächentausch

Wohnbauflächen - Neuausweisung		Rücknahme von Wohnbauflächen	
Fläche	Flächengröße in ha	Fläche	Flächengröße in ha
Schloßgarten	2,9	Döttinger Straße	2,9
Beckenäcker	1,5	Eschental	1,0
Riedenstraße	1,2	Künsbach	0,2
Summe	5,6		4,1
Differenz (Neuausweisung – Rücknahme)		5,6 ha – 4,1 ha = 1,5 ha	

6 Verkehr

6.1 Straßenverkehr

Die klassifizierten Straßen und Gemeindeverbindungswege sind im Bestand dargestellt.

In Bezug auf zukünftige Straßenplanungen / -ausbaumaßnahmen ist ausschließlich die geplante Verbreiterung der A6 zu nennen. Aufgrund des sehr hohen Schwerverkehrsanteils auf der A6 soll mittelfristig der Ausbau der bisher 4-streifigen Autobahn auf sechs Fahrstreifen erfolgen. Die Vorplanungen zur Variantenuntersuchung hierfür sind bereits erfolgt. Es ist dabei noch unklar auf welcher Seite der Autobahn (Nord- oder Südseite) der Ausbau erfolgen soll. Bei Planungen entlang der Autobahn sind somit entsprechende Schutzabstände beidseitig der Autobahn einzuhalten, was im Zuge der geplanten 3. FNP-Änderung keine Relevanz entfaltet, da die Planbereiche nicht entlang der A6 angeordnet sind.

6.2 Bus

Der Nahverkehr Hohenlohe deckt zusammen mit Regionalbussen den gesamten Hohenlohekreis ab.

6.3 Luftverkehr

Die Planbereiche der 3. FNP-Änderung liegen außerhalb des Luftraums RMZ des Verkehrslandeplatzes Schwäbisch Hall (EDTY) weshalb dort nicht mit an- und abfliegendem Luftverkehr gerechnet werden muss.

An der K2355 liegt südwestlich von Obersöllbach ein Hubschrauberlandeplatz, dieser liegt jedoch ebenfalls nicht in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Wohnbauflächen.

Startplätze für den Drachen- und Gleitschirmflug und den Segelflug sind laut Angabe des Hängegleiterverbands im Planungsgebiet keine vorhanden.

Im Plangebiet (Kupferzell und Westernach) sind somit keine Beeinträchtigungen durch den Luftverkehr zu erwarten. Entsprechend der seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr eingegangenen Stellungnahme vom 05.09.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur geplanten 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und der unterbliebenen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart – Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr (Luftfahrtbehörde) ist nicht mit Beeinträchtigungen in Bezug auf den Luftverkehr im Bereich der Gemeinde Kupferzell zu rechnen, somit auch nicht in den Planbereichen innerhalb des Gemeindegebietes.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Elektrizitätsversorgung

Die bestehenden Hauptversorgungsleitungen sind dargestellt. Wesentliche Änderungen sind vom Energieversorger nicht vorgesehen. Innerhalb des Schutzstreifens von Hochspannungsleitungen sollte nicht gesiedelt werden, was bereits bei der Ausweisung der Planbereiche beachtet wurde. Die Leitungen werden nach der Spannung differenziert nach Netze BW GmbH und Transnet BW GmbH in den Plänen dargestellt.

7.2 Wasserversorgung

Die der Wasserversorgung dienenden Hauptleitungen einschl. der Wasserleitungen sind im Plan dargestellt. Das Leitungsnetz wird entsprechend dem Bedarf weiter ausgebaut.

Der Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg NOW versorgt die Verbandsgemeinden mit Fernwasser.

7.3 Entwässerung

In Kupferzell wird der Allgemeine Kanalisationsplan (AKP) derzeit fortgeschrieben, die geplanten Flächenneuausweisungen werden hierbei vollständig berücksichtigt.

Kupferzell besitzt eine erweiterte Kläranlage im Kupfertal westlich der B19 und eine zweite bei Bauersbach. Bis auf einige wenige Aussiedlerhöfe sind alle Siedlungsbereiche an die Kläranlagen angeschlossen. Die Kapazitäten der Kläranlagen sind im Zuge der weiteren Planungen der einzelnen Planbereiche zu prüfen, ob die Planbereiche an das vorhandene Netz angeschlossen werden können. Dies geschieht auf der Planungsebene der Bebauungspläne.

7.4 Gasversorgung

An das Gasnetz angeschlossen ist der Kernort Kupferzell, eine weitere Verdichtung ist zurzeit nicht beabsichtigt.

7.5 Telekommunikation

Im Planebereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom Technik GmbH. Der Bestand, der Betrieb und die Erweiterung der vorhandenen TK-Linien sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) zu beachten.

7.6 Abfall

Die Müllbeseitigung ist Aufgabe des Hohenlohekreises.

Der Hohenlohekreis unterhält in Kupferzell-Beltersrot eine Deponie (Deponieklasse 0). Der erste Verfüllabschnitt soll bis zum Jahr 2020 stillgelegt werden. Der zweite Verfüllabschnitt im Stäffelestein soll ab 2020 als Mischdeponie der Klasse 0 und 1 genutzt werden. Dort können dann Abfälle wie Erden und unbelasteter Bauschutt eingelagert werden, die keinen wesentlichen physikalischen, chemischen oder biologischen Veränderungen unterliegen. Asbest wird nur dann angenommen, wenn er auch aus dem Hohenlohekreis stammt.

Der Hohenlohekreis kooperiert mit der Stadt Heilbronn und dem Landkreis Heilbronn bei der thermischen Abfallbehandlung.

7.7 Hochwasserschutz

Zu den bestehenden Einrichtungen sind für den Hochwasserschutz keine zusätzlichen Maßnahmen geplant. Auch die Planbereiche erfordern keine zusätzlichen Hochwasserschutzeinrichtungen.

7.8 Gemeinbedarf

Schulen, Kindergärten, Bürgerhäuser, Vereinsheime, kirchliche Gemeindehäuser und sonstige der öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehende Gebäude sind im FNP eingetragen. Eine Kleinschwimmhalle gibt es in Kupferzell.

8 Belange der Landwirtschaft

Durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich können bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes baulich genutzt werden. Diese Flächen gehen der Landwirtschaft kurz- bis langfristig verloren. Durch den Flächennutzungsplan entsteht allerdings noch kein konkreter Eingriff in die Flächen, es werden lediglich die gemeindlichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Kupferzell bis zum Jahr 2020 festgelegt.

Zudem werden Neuausweisungen ausschließlich im Zuge von Rücknahmen bereits ausgewiesener Wohnbauflächen vorgenommen. Durch die Rücknahme dieser Wohnbauflächen und Ausweisung dieser als Flächen für die Landwirtschaft können diese nicht mehr durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes baulich genutzt werden. Durch die Flächennutzungsplanänderung werden in der Bilanz keine großflächigen landwirtschaftlichen Flächen verloren gehen (siehe Tabelle 3).

Aufgrund der nahezu gleichbleibenden landwirtschaftlichen Flächen in der Änderung des Flächennutzungsplans kann nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft ausgegangen werden.

Tabelle 3: Betroffenheit landwirtschaftlicher Flächen

Wohnbauflächen – Neuausweisung auf landwirtschaftlicher Fläche		Konversion von Wohnbauflächen zu landwirtschaftlicher Flächen	
Fläche	Derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen (Flächengröße in ha)	Fläche	Flächengröße in ha
Schloßgarten	3,2 – 0,41 (bereits bebaut) = 2,79	Döttinger Straße	2,9
Beckenäcker	1,5 - 0,13 (gemischte Baufläche) = 1,37	Eschentäl	1,0
Riedenstraße	1,2 – 1,2 (gewerbliche Baufläche) = 0	Künsbach	0,2
Summe	4,16		4,1
Differenz (Gewinn landwirtschaftlicher Flächen) - 4,16 ha + 4,1 ha = - 0,06 ha			

9 Alternativenprüfung

Die ausgewiesenen Bauflächen befinden sich entweder im Innenbereich oder im direkten Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen. Hierbei wurde auf eine wirtschaftliche, ökologisch sinnvolle und verkehrlich schlüssige Anbindung der Flächen geachtet. Die Bauflächen konzentrieren sich zudem auf den Kernort Kupferzell, lediglich die Wohnbaufläche „Beckenäcker“ befindet sich im verkehrsgünstig gelegenen Kupferzeller Teilort Westernach. Der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs soll nicht nur im Hinblick auf die Flächengröße, sondern auch im Hinblick auf die Standorte Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund ist die Ausweisung einer Fläche im Teilort Westernach geplant, was zwar eine zentrumsferne Entwicklung darstellt, jedoch der Nachfrage an Wohnbauland entgegenkommt, da der Bedarf an Wohnbauflächen nahe des Arbeitsplatzes, in diesem Fall des Gewerbeparks Hohenlohe, sehr hoch ist.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und unter Berücksichtigung des Grundsatzes Innen- vor Außenentwicklung, werden zu den Flächenneuausweisungen zum Teil bereits als Bauflächen ausgewiesene Gebiete in andere Baugebietsarten konvertiert. Hierbei soll dem aktuell hohen Bedarf an Wohnbauflächen gegenüber anderer Nutzungen Rechnung getragen werden.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Belange ist eine Ausweisung der Bauflächen an anderer Stelle als nicht sinnvoll zu erachten. Bei den geplanten Wohnbauflächen handelt es sich des Weiteren um Flächen, die auch für eine solche Nutzung zur Verfügung stehen.

10 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu beschreiben. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind ebenfalls im Umweltbericht entsprechend der Planungsebene eines Flächennutzungsplanes dargestellt und sind in dieser Form in der Abwägung berücksichtigt worden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Die Umweltprüfung mit Umweltbericht wurde bereits zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erstellt. Die Ergebnisse werden anschließend im Zuge der Offenlegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ebenso vorgelegt.

Entsprechend des Umweltberichtes sind von den geplanten Wohnbauflächen keine hoch sensiblen bzw. geschützten Flächen betroffen und somit sind auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die geplante FNP-Änderung zu erwarten, die nicht durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen und kompensiert werden könnten.

Aufgestellt: Dipl.-Biogeogr., M. Sc. Umweltplanung und Recht Marielle Mayer

Öhringen, 20.11.2019

BIT Ingenieure AG
Spitalhof, Altstadt 36
74613 Öhringen

Tel.: +49 7941 9241-0
Fax: +49 7941 9241-30

oehringen@bit-ingenieure.de
www.bit-ingenieure.de