



## BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN „ILSHOFEN-VELLBERG 2002, 3. FORTSCHREIBUNG“

GESAMTES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDSGEBIET



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Begründung und Umweltbericht</b>	<b>1</b>
<b>zum Flächennutzungsplan</b>	<b>1</b>
<b>„Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung“</b>	<b>1</b>
<b>Gesamtes Gemeindeverwaltungsverbandsgebiet</b>	<b>1</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>1</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>5</b>
<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>6</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>7</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>9</b>
<b>1. Allgemein</b>	<b>9</b>
1.1 Erfordernis und Ziel des Flächennutzungsplanes	9
1.2 Geltungsbereich	10
ILSHOFEN	10
VELLBERG	12
WOLPERTSHAUSEN	14
1.3 Plangrundlagen	16
<b>2. Planerische Vorgaben</b>	<b>17</b>
2.1 Regionalplanung	17
2.1.1 Regionalplan	17
2.1.2 Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf	18
2.1.3 Bedarf an gewerblichen Flächen	20
ILSHOFEN	20
VELLBERG	21
WOLPERTSHAUSEN	21
2.2 Bauleitplanung	21
2.2.1 Landschaftsplan	21
<b>3. Verkehr</b>	<b>22</b>
<b>4. Technische Infrastruktur</b>	<b>22</b>
<b>5. Flächen für Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>22</b>
<b>6. Flächen für Gemeinbedarf</b>	<b>22</b>
<b>7. Grünflächen</b>	<b>22</b>
<b>8. Besondere Flächenbindungen</b>	<b>22</b>
<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>23</b>
<b>STADT ILSHOFEN</b>	<b>23</b>
<b>1. Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes</b>	<b>23</b>
1.1 Neuausweisungen	24
1.2 Nachrichtliche Übernahmen	24
1.3 Berichtigungen	25
1.4 Bisher genehmigte Flächen	26
1.5 Verfügbare Flächen	26
1.6 Herausnahmen	26
1.7 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2029	27
1.8 Innerörtliche Potenzialflächen	27
1.9 Standortalternativen	28

1.10	Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan	28
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>28</b>
2.1	Regionalplanung	28
2.2	Bauleitplanung	28
<b>A</b>	<b>„Großallmerspahn IV“ in Ilshofen - Großallmerspahn</b>	<b>29</b>
A.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	29
A.2	Planerische Vorgaben	29
A.2.1	Regionalplanung	29
A.2.2	Bauleitplanung	29
A.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	32
A.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
A.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	32
A.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	33
A.4.3	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	33
A.4.4	Vorschläge für Maßnahmen	33
A.5	Planungsvarianten	34
A.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	34
A.5.2	Prognose für weitere Alternativen	34
A.6	Fachgutachten	34
A.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	34
<b>B</b>	<b>„Photovoltaikanlage Erddeponie Steinbächle, Erweiterung“ in Ilshofen - Steinbächle</b>	<b>35</b>
B.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	35
B.2	Planerische Vorgaben	35
B.2.1	Regionalplanung	35
B.2.2	Bauleitplanung	35
B.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	38
B.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	38
B.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	38
B.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	39
B.4.3	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	39
B.4.4	Vorschläge für Maßnahmen	39
B.5	Planungsvarianten	40
B.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	40
B.5.2	Prognose für weitere Alternativen	40
B.6	Fachgutachten	40
B.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	40
<b>C</b>	<b>„Roßäcker III“ in Ilshofen - Unterspach</b>	<b>41</b>
C.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	41
C.2	Planerische Vorgaben	41
C.2.1	Regionalplanung	41
C.2.2	Bauleitplanung	41
C.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	44
C.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	44
C.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	44
C.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	45
C.4.3	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	45
C.4.4	Vorschläge für Maßnahmen	45
C.5	Planungsvarianten	46
C.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	46
C.5.2	Prognose für weitere Alternativen	46

C.6	Fachgutachten	46
C.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	46
<b>D</b>	<b>„Weidich II“ in Ilshofen</b>	<b>47</b>
D.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	47
D.2	Planerische Vorgaben	47
D.2.1	Regionalplanung	47
D.2.2	Bauleitplanung	47
D.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	50
D.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	50
D.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	50
D.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	51
D.4.3	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	51
D.4.4	Vorschläge für Maßnahmen	51
D.5	Planungsvarianten	52
D.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	52
D.5.2	Prognose für weitere Alternativen	52
D.6	Fachgutachten	52
D.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	52
	<b>STADT VELLBERG</b>	<b>53</b>
<b>3.</b>	<b>Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes</b>	<b>53</b>
3.1	Neuausweisungen	53
3.2	Nachrichtliche Übernahmen	54
3.3	Berichtigungen	54
3.4	Bisher genehmigte Flächen	55
3.5	Verfügbare Flächen	55
3.6	Herausnahmen	55
3.7	Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2029	56
3.8	Innerörtliche Potenzialflächen	56
3.9	Standortalternativen	56
3.10	Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan	57
<b>E</b>	<b>„Brühl“ in Vellberg - Lorenzenzimmern</b>	<b>58</b>
E.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	58
E.2	Planerische Vorgaben	58
E.2.1	Regionalplanung	58
E.2.2	Bauleitplanung	58
E.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	61
E.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	61
E.4.1	Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	61
E.4.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen	62
E.4.3	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	62
E.4.4	Vorschläge für Maßnahmen	62
E.5	Planungsvarianten	62
E.5.1	Prognose ohne Umsetzung der Planung	62
E.5.2	Prognose für weitere Alternativen	62
E.6	Fachgutachten	63
E.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	63
<b>F</b>	<b>„Kreuzäcker II“ in Vellberg</b>	<b>64</b>
F.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	64
F.2	Planerische Vorgaben	64
F.2.1	Regionalplanung	64
F.2.2	Bauleitplanung	64

F.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	67
F.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	67
	F.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	67
	F.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen	68
	F.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	68
	F.4.4 Vorschläge für Maßnahmen	68
F.5	Planungsvarianten	69
	F.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung	69
	F.5.2 Prognose für weitere Alternativen	69
F.6	Fachgutachten	69
F.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	69
<b>G</b>	<b>„Sandhalde Erweiterung“ in Vellberg</b>	<b>70</b>
G.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	70
G.2	Planerische Vorgaben	70
	G.2.1 Regionalplanung	70
	G.2.2 Bauleitplanung	70
G.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	73
G.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen	73
	G.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	73
	G.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen	74
	G.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	74
	G.4.4 Vorschläge für Maßnahmen	74
G.5	Planungsvarianten	75
	G.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung	75
	G.5.2 Prognose für weitere Alternativen	75
G.6	Fachgutachten	75
G.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	75
	<b>GEMEINDE WOLPERTSHAUSEN</b>	<b>76</b>
	<b>4. Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes</b>	<b>76</b>
	4.1 Neuausweisungen	76
	4.2 Nachrichtliche Übernahmen	76
	4.3 Berichtigungen	77
	4.4 Bisher genehmigte Flächen	78
	4.5 Verfügbare Flächen	78
	4.6 Herausnahmen	79
	4.7 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2029	79
	4.8 Innerörtliche Potenzialflächen	79
	4.9 Standortalternativen	79
	4.10 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan	80
	<b>5. Planerische Vorgaben</b>	<b>80</b>
	5.12 Regionalplanung	80
	5.13 Bauleitplanung	80
<b>H</b>	<b>„Wolpertshausen West II“ in Wolpertshausen</b>	<b>81</b>
H.1	Ziel und Zweck der Flächenausweisung	81
H.2	Planerische Vorgaben	81
	H.2.1 Regionalplanung	81
	H.2.2 Bauleitplanung	81
H.3	Schutzvorschriften und Restriktionen	84
H.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	84
	H.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	84
	H.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen	85

H.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	85
H.4.4 Vorschläge für Maßnahmen	85
H.5 Planungsvarianten	85
H.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung	85
H.5.2 Prognose für weitere Alternativen	85
H.6 Fachgutachten	85
H.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	86
<b>I „Energiepark Wolpertshausen, Erweiterung“ in Wolpertshausen</b>	<b>87</b>
I.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung	87
I.2 Planerische Vorgaben	87
I.2.1 Regionalplanung	87
I.2.2 Bauleitplanung	87
I.3 Schutzvorschriften und Restriktionen	90
I.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	90
I.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung	90
I.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen	91
I.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	91
I.4.4 Vorschläge für Maßnahmen	91
I.5 Planungsvarianten	92
I.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung	92
I.5.2 Prognose für weitere Alternativen	92
I.6 Fachgutachten	92
I.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	92
<b>AUSFERTIGUNG</b>	<b>93</b>
<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>	<b>95</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: FNP "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", Ausschnitt Ilshofen 1:10.000	30
Bild 2: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Ilshofen, 1:20.000	31
Bild 3: Landschaftsplan, Ausschnitt Ilshofen, 1:10.000	31
Bild 4: FNP "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", Ausschnitt Ilshofen 1:10.000	36
Bild 5: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Ilshofen, 1:20.000	37
Bild 6: Landschaftsplan, Ausschnitt Ilshofen, 1:10.000	37
Bild 7: FNP "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", Ausschnitt Ilshofen 1:10.000	42
Bild 8: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Ilshofen, 1:20.000	43
Bild 9: Landschaftsplan, Ausschnitt Ilshofen, 1:10.000	43
Bild 10: FNP "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", Ausschnitt Ilshofen 1:10.000	48
Bild 11: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Ilshofen, 1:20.000	49
Bild 12: Landschaftsplan, Ausschnitt Ilshofen, 1:10.000	49
Bild 13: FNP "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", Ausschnitt Lorenzenzimmern 1:10.000	59
Bild 14: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Lorenzenzimmern, 1:20.000	60
Bild 15: Landschaftsplan, Ausschnitt Lorenzenzimmern, 1:10.000	60
Bild 16: FNP "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", Ausschnitt Vellberg, 1:10.000	65
Bild 17: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Vellberg, 1:20.000	66
Bild 18: Landschaftsplan, Ausschnitt Vellberg, 1:10.000	66
Bild 19: FNP "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", Ausschnitt Vellberg, 1:10.000	71
Bild 20: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Vellberg, 1:20.000	72
Bild 21: Landschaftsplan, Ausschnitt Vellberg, 1:10.000	72

Bild 22: FNP "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", Ausschnitt Wolpertshausen 1:10.000	82
Bild 23: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Wolpertshausen, 1:20.000	83
Bild 24: Landschaftsplan, Ausschnitt Wolpertshausen, 1:10.000	83
Bild 25: FNP "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", Ausschnitt Wolpertshausen 1:10.000	88
Bild 26: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Wolpertshausen, 1:20.000	89
Bild 27: Landschaftsplan, Ausschnitt Wolpertshausen, 1:10.000	89

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Neuaufnahmen (Ilshofen)	10
Tabelle 2: Neuaufnahmen (Vellberg)	12
Tabelle 3: Neuaufnahmen (Wolpertshausen)	14
Tabelle 4: Plangrundlagen	16
Tabelle 5: Neuausweisungen (Ilshofen)	24
Tabelle 6: Nachrichtliche Übernahmen (Ilshofen)	25
Tabelle 7: Berichtigungen (Ilshofen)	25
Tabelle 8: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Ilshofen)	26
Tabelle 9: Verfügbare Bauflächen (Ilshofen)	26
Tabelle 10: Herausgenommene Bauflächen (Ilshofen)	27
Tabelle 11: Abgleich Flächenbedarf (Ilshofen)	27
Tabelle 12: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche A, Ilshofen)	32
Tabelle 13: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche A, Ilshofen)	33
Tabelle 14: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche B, Ilshofen)	38
Tabelle 15: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche B, Ilshofen)	39
Tabelle 16: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche C, Ilshofen)	44
Tabelle 17: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche C, Ilshofen)	45
Tabelle 18: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche D, Ilshofen)	50
Tabelle 19: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche D, Ilshofen)	51
Tabelle 20: Neuausweisungen (Vellberg)	53
Tabelle 21: Nachrichtliche Übernahmen (Vellberg)	54
Tabelle 22: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Vellberg)	55
Tabelle 23: Verfügbare Bauflächen (Vellberg)	55
Tabelle 24: Herausgenommene Bauflächen (Vellberg)	55
Tabelle 25: Abgleich Flächenbedarf (Vellberg)	56
Tabelle 26: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche E, Vellberg)	61
Tabelle 27: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche E, Vellberg)	62
Tabelle 28: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche F, Vellberg)	67
Tabelle 29: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche F, Vellberg)	68
Tabelle 30: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche G, Vellberg)	73
Tabelle 31: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche G, Vellberg)	74
Tabelle 32: Neuausweisungen (Wolpertshausen)	76
Tabelle 33: Nachrichtliche Übernahmen (Wolpertshausen)	77
Tabelle 34: Berichtigungen (Wolpertshausen)	78
Tabelle 35: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Wolpertshausen)	78
Tabelle 36: Verfügbare Flächen (Wolpertshausen)	79
Tabelle 37: Abgleich Flächenbedarf (Wolpertshausen)	79
Tabelle 38: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche H, Wolpertshausen)	84
Tabelle 39: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche H, Wolpertshausen)	84
Tabelle 40: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche I, Wolpertshausen)	90
Tabelle 41: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche I, Wolpertshausen)	91

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Umweltbericht zu neuen Flächenausweisungen

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

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

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes sind:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Feststellungsbeschluss
- Genehmigung (§ 6 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 6 Abs. 5 BauGB)

*Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.*

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

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

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 „Ilshofen-Vellberg“ wurde am 17.10.1977 durch das Landratsamt genehmigt. In den folgenden 25 Jahren erfuhr der Flächennutzungsplan (FNP) insgesamt zehn Fortschreibungen, von denen neun Wirksamkeit erlangten. Aufgrund der zwischenzeitlich veralteten Kartengrundlagen erfolgte am 08.03.2001 der Aufstellungsbeschluss für eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplans. Neben der Neuausweisung von Gewerbe- und Wohnbauflächen in Ilshofen, Vellberg und Wolpertshausen beinhaltete der Flächennutzungsplan „Ilshofen-Vellberg 2002“ eine Digitalisierung der Planung.

Am 16.05.2003 wurde dieser FNP genehmigt.

Die **„1. Fortschreibung“** wurde erforderlich aufgrund aktuell anstehender Planungen wie der Ausweisung eines Sondergebietes für Freiflächen-Fotovoltaikanlagen sowie der Verschiebung einer Wohnbaufläche in Vellberg. Neuausweisungen für Wohnbauflächen und gewerbliche Flächen erfolgten mit der 1. Fortschreibung nicht.

Die 1. Fortschreibung wurde am 23.09.2011 genehmigt und am 21.10.2011 bekannt gemacht.

Die **„2. Fortschreibung“** beinhaltete als Neuaufnahme die Erweiterung des Gewerbegebietes „Birkich II, 10. Änderung“ (Wolpertshausen) und Erweiterung einer gewerblichen Baufläche (Vellberg-Talheim), sowie die Planberichtigungen für das Mischgebiet „Ruppertshofen-West“ (Ilshofen) und für die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche „Kreuzäcker“ (Vellberg) in ein Allgemeines Wohngebiet. Für die Schule in Großaltdorf (Vellberg) erfolgte eine Umwandlung der dargestellten Nutzung. Darüber hinaus wurden die Ortslagen Großstadel, Hessenau, Kerleweck, Leofels (Süd), Niedersteinach, Oberschmerach, Sandelsbronn, Söllbot in Ilshofen entsprechend der bisherigen baurechtlichen Beurteilung als eigenständige Ortsteile dargestellt. Die bisherige Bebauung im Außenbereich „Landturm“ (Wolpertshausen) wurde als gemischte Baufläche aufgenommen. Neuausweisungen für Wohnbauflächen erfolgten mit der 2. Fortschreibung nicht.

Die 2. Fortschreibung wurde am 24.11.2016 genehmigt und am 23.12.2016 bekannt gemacht.

Parallel zur „2. Fortschreibung“ und von dieser unabhängig wurde ein sachlicher Teilflächennutzungsplan **„Windenergie Ilshofen – Vellberg“** durchgeführt.

Die sachliche Teilfortschreibung wurde am 18.07.2017 genehmigt und am 04.08.2017 bekannt gemacht.

Zur nunmehr **„3. Fortschreibung“** erfolgte am 03.05.2016 ein erster und am 16.10.2018 ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit einer Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 25.05. bis 05.06.2020 sowie der Behörden vom 14.04. bis 18.05.2020. Hierauf folgte die erste Öffentliche Auslegung vom 10.05. bis 10.06.2021. Aufgrund von zwischenzeitlich wesentlichen Änderungen wurde eine erneute Öffentliche Auslegung erforderlich. Der vorliegende Entwurf umfasst folgende Neuaufnahmen:

- gewerbliche Baufläche „Großallmerspann IV“ (Ilshofen)
- Sonderbaufläche „Photovoltaikanlage Erddeponie Steinbächle, Erweiterung“ (Ilshofen)
- Wohnbaufläche „Roßäcker III“ (Ilshofen)
- gewerbliche Baufläche „Weidich II“ (Ilshofen)
- gemischte Baufläche „Brühl“ (Vellberg)
- Wohnbaufläche „Kreuzäcker II“ (Vellberg)
- Wohnbaufläche „Sandhalde, Erweiterung“ (Vellberg)
- Wohnbaufläche „Wolpertshausen West II“ (Wolpertshausen)

- Sonderbaufläche „Energiepark Wolpertshausen, Erweiterung“ (Wolpertshausen)

Die in dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplanes neu ausgewiesenen Flächen werden im jeweiligen Kapitel des Umweltberichtes als Ausschnitt in Kartenform dargestellt.

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

## 1.2 Geltungsbereich

### ILSHOFEN

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

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
A	„Großallmerspahn IV“ in Großallmerspahn	ca. 8,0 ha (9,6 ha)	gewerbliche Baufläche (inkl. 1,6 ha ÖG für die Regenwasserbehandlung)
B	„Photovoltaikanlage Erddeponie Steinbächle, Erweiterung“ in Steinbächle	ca. 1,5 ha	Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaik
C	„Roßäcker III“ in Unteraspach	ca. 2,5 ha	Wohnbaufläche
D	„Weidich II“ in Ilshofen	ca. 3,5 ha	gewerbliche Baufläche

Tabelle 1: Neuaufnahmen (Ilshofen)

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

- Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand V + VI, 1. Änderung“ in Ilshofen  
Regelverfahren; Änderung einer Zufahrtsstraße; keine regionale Betroffenheit erkennbar  
ca. 0,5 ha Gewerbegebiet, in Kraft getreten am 05.12.2003  
*Hinweis: Die nachrichtliche Übernahme wurde in der letzten Fortschreibung des FNPs vergessen aufzunehmen.*
- Bebauungsplan „Großallmerspahn III, 1. Änderung“ in Großallmerspahn  
Regelverfahren; Änderungen der Erschließungsplanung  
ca. 19,3 ha Gewerbegebiet, in Kraft getreten am 08.01.2021
- Bebauungsplan „Bahnhof III“ in Eckartshausen  
Regelverfahren; Neuausweisung  
ca. 1,4 ha Gewerbegebiet, in Kraft getreten am 20.05.2011
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaikanlage Erddeponie Steinbächle“ in Steinbächle  
Regelverfahren; Neuausweisung für eine Freiflächenphotovoltaikanlage  
ca. 1,5 ha Sondergebiet, in Kraft getreten am 05.03.2021
- Bebauungsplan „Ilshofener Höhe“  
Regelverfahren; Neuausweisung eines Wohngebiets  
ca. 11,4 ha, in Kraft getreten am 30.04.2021

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

- Außenbereichssatzung „Hessenau-Süd“ in Hessenau  
Erweiterung eines bestehenden nicht privilegierten Gebäudes; keine regionale Betroffenheit erkennbar  
in Kraft getreten am 30.06.2017
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Steinbächle“ in Steinbächle  
Planung für ein Wohnhaus; keine regionale Betroffenheit erkennbar  
in Kraft getreten am 01.12.2017
- Ergänzungssatzung „Ruppertshofen West, Erweiterung“ in Ruppertshofen  
Planung für ein Wohnhaus; keine regionale Betroffenheit erkennbar  
in Kraft getreten am 11.02.2022
- Ergänzungssatzung „Söllbot Südwest“ in Söllbot  
Planung für ein Wohnhaus; keine regionale Betroffenheit erkennbar  
in Kraft getreten am 15.03.2022

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

- Bebauungsplan „Alte Straße“ in Ruppertshofen  
§ 13a; bisheriges landwirtschaftliches Gebäude, zukünftig als Wohnbaufläche; keine regionale Betroffenheit erkennbar  
in Kraft getreten am 11.03.2016
- Bebauungsplan „Neue Straße, 5. Änderung“ in Ilshofen  
§ 13a; bisherige Darstellung als Gemeinbedarfsfläche, zukünftig als Wohnbaufläche; keine regionale Betroffenheit erkennbar  
in Kraft getreten am 27.04.2018
- Bebauungsplan „Haller Straße, 1. Änderung“ in Ilshofen  
§ 13a; bisherige Darstellung als Gemeinbedarfsfläche, zukünftig als gemischte Baufläche; keine regionale Betroffenheit erkennbar  
in Kraft getreten am 12.04.2019
- Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand V + VI, 5. Änderung“ in Ilshofen  
§ 13a; ehemalige Flüchtlingsunterkünfte, bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche, zukünftig als gemischte Baufläche; keine regionale Betroffenheit erkennbar  
in Kraft getreten am 18.10.2019
- Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand V, 4. Änderung“ in Ilshofen  
§ 13a; bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche, zukünftig als Sondergebiet „Einzelhandel“  
in Kraft getreten am 30.04.2020
- Bebauungsplan „Bachäcker“ in Eckartshausen  
§ 13b; Neuausweisung ca. 2,5 ha Allgemeines Wohngebiet  
in Kraft getreten am 12.10.2018
- Bebauungsplan „Kirchlesäcker, 1. Änderung“ in Unteraspach  
§ 13a; Planung zur Nachverdichtung mit Entfall einer Verkehrsfläche und Wiedernutzbarmachung innerörtlichen Fläche  
in Kraft getreten am 25.03.2022

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

- gewerbliche Baufläche „Hagenbach II“ in Obersteinach, ca. 5,1 ha
- ein Teil der Wohnbaufläche „Ilshofener Höhe“ in Ilshofen, ca. 4,6 ha

## VELLBERG

Folgende Fläche wird in Vellberg **neu ausgewiesen** (schraffierte Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
E	„Brühl“ in Lorenzenzimmern	ca. 0,4 ha	gemischte Baufläche
F	„Kreuzäcker II“ in Vellberg	ca. 4,3 ha (ca. 1,3 ha)	Wohnbaufläche (Grünfläche)
G	„Sandhalde, Erweiterung“ in Vellberg	ca. 0,8 ha (ca. 0,3 ha)	Wohnbaufläche (Grünfläche)

Tabelle 2: Neuaufnahmen (Vellberg)

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

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Talheim“ in Talheim  
ca. 1,0 ha, Regelverfahren; Gewerbegebiet zur Unterbringung von Bauhof und Feuerwehr  
in Kraft getreten am 06.03.2015
- Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum Talheim, 3. Änderung und Erweiterung“ in Talheim  
ca. 0,7 ha, Regelverfahren; Sondergebiet für „Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Fitness und Physiotherapie“  
in Kraft getreten am 29.09.2017
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heerweg“ in Talheim  
ca. 1,2 ha, Regelverfahren; Erweiterung des Gewerbegebiets zur Betriebserweiterung  
in Kraft getreten am 08.01.2021
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ratzenbach“ in Großaltdorf  
ca. 1,1 ha, Regelverfahren (§ 12 BauGB); Sondergebiet für eine Freiflächenphotovoltaikanlage  
in Kraft getreten am 15.10.2021
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Almersberg“ in Talheim  
ca. 2,5 ha, Regelverfahren (§ 12 BauGB); Sondergebiet für eine Freiflächenphotovoltaikanlage  
in Kraft getreten am 15.10.2021
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Strütäcker“ in Lorenzenzimmern  
ca. 5,8 ha, Regelverfahren (§ 12 BauGB); Sondergebiet für eine Freiflächenphotovoltaikanlage  
in Kraft getreten am 15.10.2021
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Käsäcker“ in Talheim  
ca. 3,2 ha, Regelverfahren (§ 12 BauGB); Sondergebiet für eine Freiflächenphotovoltaikanlage  
in Kraft getreten am 15.10.2021
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Talheim-Ost“ in Talheim  
ca. 4,2 ha, Regelverfahren, Erweiterung des Gewerbegebiets  
in Kraft getreten am 03.06.2022

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

- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Lorenzenzimmern Süd“ in Lorenzenzimmern Erweiterung für ein konkretes Bauvorhaben; keine regionale Betroffenheit erkennbar in Kraft getreten am 29.05.2015
- Ergänzungssatzung „Kirchbergstraße“ in Großaltdorf Pferdestall mit umzäunter Koppel; keine regionale Betroffenheit erkennbar in Kraft getreten am 29.03.2018

Aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB oder § 13b BauGB erfolgt keine **Berichtigung**.

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

- gewerbliche Baufläche „Gewerbegebiet Länderäcker“ in Großaltdorf, ca. 4,8 ha

## WOLPERTSHAUSEN

Folgende Fläche wird in Wolpertshausen **neu ausgewiesen** (schraffierte Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
H	„Wolpertshausen West II“ in Wolpertshausen	0,7 ha	Neuausweisung einer Wohnbaufläche und gemischten Baufläche
I	„Energiepark Wolpertshausen Erweiterung“ in Wolpertshausen	6,4 ha	Neuausweisung eines Sondergebiets für Photovoltaik

Tabelle 3: Neuaufnahmen (Wolpertshausen)

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

- Bebauungsplan „Energiepark Wolpertshausen“ in Wolpertshausen  
ca. 4,1 ha, Regelverfahren; Sondergebiet für eine Freiflächenphotovoltaikanlage  
in Kraft getreten am 22.12.2017
- Bebauungsplan „Neue Kindertagesstätte“ in Wolpertshausen  
ca. 0,3 ha, Regelverfahren; Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte  
in Kraft getreten am 28.06.2019
- Bebauungsplan „Wolpershausen West II“ in Wolpertshausen  
ca. 1,3 ha, Regelverfahren; Allgemeines Wohngebiet  
in Kraft getreten am 18.09.2020

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

- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Unterscheffach“ in Unterscheffach  
geringfügige Ergänzungsflächen für gesamten Teilort; keine regionale Betroffenheit erkennbar  
in Kraft getreten am 07.07.2017
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hohenberg Nordost“ in Hohenberg  
Erweiterung für ein konkretes Bauvorhaben; keine regionale Betroffenheit erkennbar  
in Kraft getreten am 24.08.2018
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rudeldorf“ in Rudeldorf  
Abgrenzung der Ortschaft und Erweiterung für konkrete Bauvorhaben; keine regionale Betroffenheit erkennbar  
in Kraft getreten am 28.10.2022

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

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Löchner, 1. Änderung“ in Wolpertshausen  
§ 13a; ein Teilbereich des Gewerbegebietes wurde als Mischgebiet festgesetzt  
in Kraft getreten am 28.05.2010; keine regionale Betroffenheit erkennbar  
*Hinweis: Die Berichtigung wurde in der letzten Fortschreibung des FNPs vergessen aufzunehmen.*
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schießmauer, 5. Änderung“ in Wolpertshausen  
§ 13a; ein kleiner Teilbereich des Gewerbegebietes wurde für den Bau einer Rettungswache als Sondergebiet festgesetzt; keine regionale Betroffenheit erkennbar  
in Kraft getreten am 06.10.2017

- Bebauungsplan „Steig, 2. Änderung“ in Hopfach  
§ 13a; Umwidmung einer Verkehrsfläche in Mischgebiet; keine regionale Betroffenheit erkennbar, in Kraft getreten am 15.12.2017
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birkich II, 11. Änderung“ in Wolpertshausen  
§ 13a; Gewerbegebiet; Verlegung Fernwasserleitung; keine regionale Betroffenheit erkennbar, in Kraft getreten am 15.12.2017
- Bebauungsplan „Heimatweg“ in Wolpertshausen  
§ 13a; Überplanung einer Innenbereichsfläche als Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet; keine regionale Betroffenheit erkennbar  
in Kraft getreten am 15.12.2017
- Bebauungsplan „Halde, 5. Änderung“ in Wolpertshausen  
§ 13a; bisherige Darstellung als öffentliche Grünfläche (Spielplatz), zukünftig als Wohnbaufläche; keine regionale Betroffenheit erkennbar, in Kraft getreten am 25.05.2018
- Bebauungsplan „Ziegelrain, 6. Änderung“ in Wolpertshausen  
§ 13a; Planung zur OD Verlegung und Nachverdichtung; keine regionale Betroffenheit erkennbar, in Kraft getreten am 27.09.2019
- Bebauungsplan „Reinsberg Süd, 3. Änderung“ in Reinsberg  
§ 13a; Umwidmung einer Grünfläche in Mischgebiet zur Nachverdichtung; keine regionale Betroffenheit erkennbar, in Kraft getreten am 19.03.2021
- Bebauungsplan „Hofäcker 2016“ in Wolpertshausen  
§ 13a; Planung zur OD Verlegung und Nachverdichtung; keine regionale Betroffenheit erkennbar, in Kraft getreten am 04.03.2022
- Bebauungsplan „Herrenweg II, 1. Änd.“ in Wolpertshausen  
§ 13; Allgemeines Wohngebiet, Nachverdichtung und Anpassung der Festsetzungen  
in Kraft getreten am 04.03.2022
- Bebauungsplan „Lederer, 2. Änderung“ in Wolpertshausen  
§ 13a; Nachverdichtung und Anpassung der Festsetzungen  
in Kraft getreten am 23.12.2022

Es erfolgen keine **Herausnahmen**.

### 1.3 Plangrundlagen

Für die Erstellung der Pläne wurden folgende Plangrundlagen verwendet.

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

Tabelle 4: Plangrundlagen

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1 Regionalplanung

#### 2.1.1 Regionalplan

Die Städte Ilshofen und Vellberg sind im Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ als Kleinzentren klassifiziert. Die Stadt Ilshofen befindet sich an der Landesentwicklungsachse (Bretten) Eppingen – Crailsheim (Feuchtwangen). Die Begründung zu Plansatz 2.2.1 „Landesentwicklungsachsen“ lautet:

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

Die Stadt Vellberg ist als Ort mit Siedlungsentwicklung außerhalb der Entwicklungsachsen klassifiziert. Die Begründung im Plansatz 2.2 lautet hierzu:

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

In der letzten Regionalplanfortschreibung wurde beabsichtigt, die Städte Ilshofen und Kirchberg a. d. J. als Doppelunterzentrum auszuweisen. Die entsprechenden Symbole sind in der Raumnutzungskarte eingetragen. Die Begründung zu Plansatz 2.3.4 lautet hierzu:

*„Als neues Doppelunterzentrum werden die Kleinzentren Ilshofen und Kirchberg a. d. J. ausgewiesen. Das Doppelunterzentrum liegt zwischen den Mittelzentren Schwäbisch Hall und Crailsheim etwa in der Mitte, die Einwohnerdichte unterschreitet die Hälfte des Landeswertes, daher sind besondere raumordnerische Maßnahmen sinnvoll. Die Stadt Ilshofen verzeichnet einen anhaltenden, überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwachs. Durch die Ansiedlung des Landwirtschaftsamtes und weiterer privater Dienstleistungseinrichtungen (...) ist in den letzten Jahren der Bedeutungsüberschuss gewachsen. Eine leistungsfähige Realschule ist am Ort vorhanden. Die Bedeutung von Ilshofen reicht über den eigenen Nahbereich hinaus.“*

Diese Planungsabsicht wurde jedoch aus der Genehmigung des Regionalplanes herausgenommen: *„Die Ausweisung des Doppelunterzentrums Ilshofen/Kirchberg a. d. J. ist von der Verbindlichkeit ausgenommen. Der Status von Ilshofen und Kirchberg a. d. J. jeweils als Kleinzentrum bleibt erhalten.“*

Im Plansatz 2.4.1 sind die Städte Ilshofen-Kernort und Vellberg-Kernort als „Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ vermerkt. Die entsprechenden Symbole sind eingetragen.

Darüber hinaus ist Ilshofen/Kirchberg a. d. J. im Plansatz 2.4.3.1 als „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ eingestuft. Hierzu ist das Symbol östlich von Kirchberg-Kleinallmerspann an der Autobahn A 6 vermerkt. Der Plansatz hierzu lautet:

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

Im Plansatz 2.4.3.2 ist die Stadt Ilshofen als „Standort für zentrenrelevante regionalbedeutungsvolle Einzelhandelsgroßprojekte“ (Innenstadt 2.4.3.2.3) vermerkt. Das entsprechende Symbol ist eingetragen. Die Begründung zu Plansatz 2.4.3.2.3 lautet:

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

## 2.1.2 Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf

Es werden für die Stadt Ilshofen und Vellberg sowie die Gemeinde Wolpertshausen Wohnbauflächen neu aufgenommen.

Der Wohnflächenbedarf errechnet sich aus der Bevölkerungsprognose des Regionalverbandes 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 23.05.2013) des Landes Baden-Württemberg aus 0,3 % der Einwohnerzahl pro Jahr. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine reale Bevölkerungszunahme, sondern ausschließlich um einen fiktiven Zuwachs zur Ermittlung der benötigten zusätzlichen Wohnfläche.

Die Mindest-Bruttowohndichten werden in Plansatz 2.4.0 des Regionalplanes definiert. Das gesamte Verwaltungsgebiet ist dabei als „ländlicher Raum im engeren Sinne“ eingestuft. Die Wohndichte liegt für Ilshofen und Vellberg als Kleinzentren bei 45 EW/ha und für Wolpertshausen als sonstige Gemeinde bei 40 EW/ha.

### Ilshofen

Formal ist ein dezidiertes Bedarfsnachweis aufgrund des Flächentausches einer Teilfläche der „Ilshofener Höhe“ im Umfang der neuen Wohnbaufläche Roßäcker III nach den Plausibilitätshinweisen des Landes nicht erforderlich. Allerdings wird diese der Vollständigkeit halber auch für die Stadt Ilshofen hier mit angeführt.

Für den Berechnungszeitraum von 11 Jahren (2021 bis 2032) beträgt die Eigenentwicklung 3,3 %, dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf in Ilshofen für 229 Einwohner. Entsprechend der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes (StaLa) wird die Stadt Ilshofen 2032 eine Bevölkerung von 7.180 Einwohnern haben. Somit beträgt der Wohnbauflächenbedarf der Stadt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalverbandes bis 2032:

	Einwohner 2021 (12/2021)	Eigen- entwicklung 3,3 % in 11 Jahren*	Wande- rungsgewinn (Prognose)**	Gesamt- zunahme	Brutto- wohndichte EW/ha	Wohnbau- flächenbedarf in ha
<b>Ilshofen</b>	6.947	229	233	462	45	<b>10,3</b>

\*fiktive Einwohnerzunahme

\*\*Bevölkerungsvorausrechnung nach StaLa

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

### Vellberg

Für den Berechnungszeitraum von 11 Jahren (2021 bis 2032) beträgt die Eigenentwicklung 3,3 %, dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf in Vellberg für 152 Einwohner. Ent-

sprechend der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes wird die Stadt Vellberg 2032 eine Bevölkerung von 4.697 Einwohnern haben. Dies entspricht einem Wanderungsgewinn von 109 Einwohnern.

Bei der Stadt Vellberg beträgt der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalverbandes bis 2032:

	Einwohner 2021 (12/2021)	Eigen- entwicklung 3,3 % in 11 Jahren*	Wande- rungsgewinn (Prognose)**	Gesamt- zunahme	Brutto- wohndichte EW/ha	Wohnbau- flächenbedarf in ha
<b>Vellberg</b>	4.598	152	85	232	45	<b>5,3</b>

\*fiktive Einwohnerzunahme

\*\*Bevölkerungsvorausrechnung nach StaLa

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

### Wolpertshausen

Für den Berechnungszeitraum von 11 Jahren (2021 bis 2032) beträgt die Eigenentwicklung 3,3 %, dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf in Wolpertshausen für 78 Einwohner. Da die Gemeinde Wolpertshausen keine Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ist, werden für sie keine Wanderungsgewinne angerechnet, jedoch ist der Prognosewert des statistischen Landesamtes zu berücksichtigen.

Bei der Gemeinde Wolpertshausen beträgt der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalverbandes bis 2032:

	Einwohner 2021 (12/2021)	Eigen- entwicklung 3,3 % in 11 Jahren*	Prognose**	Gesamt- zunahme	Brutto- wohndichte EW/ha	Wohnbau- flächenbedarf in ha
<b>Wolpertshausen</b>	2.374	78	73	151	40	<b>3,8</b>

\*fiktive Einwohnerzunahme

\*\*Bevölkerungsvorausrechnung nach StaLa

### 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 Pas-

sus: *„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.“*

### 2.1.3 Bedarf an gewerblichen Flächen

Allein in Ilshofen werden gewerbliche Flächen ausgewiesen.

#### ILSHOFEN

Die Neuausweisung „Großallmerspann IV“ in Ilshofen mit einer Größenordnung von 8 ha wird notwendig, da die Stadt im bisherigen Bebauungsplan „Großallmerspann III, 1. Änderung“ eine große Fläche nicht erwerben und somit auch nicht ein erforderliches Rückhaltebecken für das anfallende Oberflächenwasser erstellen kann. Aus diesem Grund musste die Stadt hinsichtlich des Rückhaltebeckens bereits auf eine andere Fläche ausweichen. Auch die benötigten gewerblichen Bauflächen können somit nicht bereitgestellt werden. Allerdings möchte die Stadt den bisherigen Bebauungsplan nicht aufheben, so dass zwischenzeitlich eine praktikable Lösung mit dem Regionalverband gesucht und gefunden wurde. Mit Hilfe eines raumordnerischen Vertrag zwischen der Stadt Ilshofen und dem Regionalverband, welcher im Zuge des gegenwärtigen Verfahrens ausgearbeitet worden ist, wird die Fläche aus dem Bebauungsplan „Großallmerspann III, 1. Änderung“ zu Gunsten der neuen Fläche für die gewerbliche Entwicklung zurückgestellt. Die Erschließung der zurückgestellten Fläche ist somit verbindlich geregelt, so dass die Flächen der Neuausweisung „Großallmerspann IV“ zur Gewerbeentwicklung in der Stadt gegenüber der Fläche aus dem BP „Großallmerspann III, 1. Änd.“ vorzuziehen sind.

Nach der frühzeitigen Beteiligung kam die Firma Bausch & Ströbel auf die Stadt zu und hat einen dringenden Erweiterungsbedarf angemeldet. In Hinblick auf die konkret anvisierten Planungen zur Betriebserweiterung wird im Zuge der aktuellen Fortschreibung die Neuausweisung der gewerblichen Baufläche „Weidich II“ notwendig. Dabei handelt es sich um eine Fläche von ca. 3,5 ha nördlich zum bestehenden Betriebsgelände. Vorgespräche mit dem Regionalverband fanden bereits statt. Man hat sich darauf verständigt, dass die Fläche zur Betriebserweiterung in das laufende Verfahren mit aufgenommen wird. Vom Regionalverband wird die Stärkung des ansässigen Betriebes mit neu ausgewiesener Fläche „Weidich II“, welche einen Siedlungsanschluss und eine nahtlose Verknüpfung zwischen bisherigem und neuem Standort zulässt, begrüßt (Schreiben vom 11.03.2021).

In einem Schreiben des Regionalverbandes vom 20.12.2017, das im Zuge der Erstellung des „Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes Heilbronn-Franken 2030“ an den Zweckverband „Gewerbepark Kirchberg-Ilshofen“ gerichtet war, wurde auch eine Aussage zum gewerblichen Flächenbedarf der Stadt Ilshofen getroffen: *„(...) Hier sehen wir, auch in Anbetracht der in Ilshofen kaum noch vorhandenen gewerblichen Flächenreserven, orientiert an den oben genannten Zahlen [Anmerkung: mit „oben genannten“ ist der Brief des Regionalverbandes gemeint], einen Bedarf von 8-10 ha bis zum Jahr 2030 als realistisch an. (...)“.* Daher wird für die Stadt ein Gewerbeflächenbedarf von 8-10 ha angenommen und in die Tabelle 11 auf Seite 27 eingetragen.

Mit Schreiben vom 09.10.2018 hat der Regionalverband dies erneut bestätigt: „...zusätzlich zu dem auf den IGD-Schwerpunkt entfallenden Bedarf einen gewerblichen Flächenbedarf von 8 bis 10 ha bis zum Planungshorizont 2030 ermittelt. Diesem Bedarf sind eventuell vorhandene Flächenreserven gegenzurechnen. (...)“.

Eine einvernehmliche Abstimmung zwischen der Stadt Ilshofen und dem Regionalverband ging (Schreiben vom 16.05.2022) der vorliegenden Planung hinsichtlich des hohen Flächenbedarfs voraus. Insgesamt übersteigen die konkreten Anfragen nach Gewerbeflächen, welcher der Stadt Ilshofen vorliegen, die nominal mögliche Flächenverfügbarkeit im Planungszeitraum. Hingegen sind mit der getroffenen Vereinbarung in Form eines raumordnerischen Vertrages die geplanten Neuausweisungen im aktuellen Fortschreibungsverfahren gewährleistet.

Näheres zu den vorhandenen freien und den neu geplanten Gewerbeflächen wird in den nachfolgenden Kapiteln ab Seite 23 erläutert.

## **VELLBERG**

Im Zuge dieses Änderungsverfahrens werden keine neuen gewerblichen Bauflächen in Vellberg aufgenommen.

## **WOLPERTSHAUSEN**

Im Zuge dieses Änderungsverfahrens werden keine neuen gewerblichen Bauflächen in Wolpertshausen aufgenommen.

## **2.2 Bauleitplanung**

### **2.2.1 Landschaftsplan**

Es liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2003, der von Dipl.-Ing. Matthias Peitz erstellt wurde, vor. Die Aussagen des Planes werden in der Abhandlung der Fläche dargelegt.

**3. Verkehr**

Keine Änderungen im Zuge dieses Verfahrens.

**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**

Im Zuge dieses Verfahrens werden in der Stadt Vellberg neue Grünflächen am Hauptort aufgenommen. Im Umfang von ca. 1,3 ha südlich der geplanten Wohnbaufläche „Kreuzacker II“ sowie von ca. 0,3 ha südlich der geplanten Wohnbaufläche „Sandhalde, Erweiterung“.

**8. Besondere Flächenbindungen**

Keine Änderungen im Zuge dieses Verfahrens.

## UMWELTBERICHT

### STADT ILSHOFEN

#### 1. Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes

Die Neuausweisung der gewerblichen Fläche „Großallmerspann IV“ wird notwendig, da eine größere Fläche im in Kraft getretenen Bebauungsplan „Großallmerspann III“ nicht erwerbbar ist. Auf dieser Fläche war auch die Oberflächenwasserrückhaltung vorgesehen, weshalb diese auf eine angrenzende Fläche, die noch nicht bauleitplanerisch erfasst ist, verlegt werden musste. Da zudem auch ein weiterhin sehr hoher Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorhanden ist, muss die Stadt neben den Rückhaltungsanlagen auch dringend notwendige gewerbliche Bauflächen ausweisen. Eine Teilaufhebung des bisherigen Bebauungsplanes ist städtebaulich nicht sinnvoll, da ansonsten eine von allen Seiten umfasste Innenbereichslücke entstehen würde. Aus diesem Grund hatte sich die Stadt mit dem Regionalverband darauf verständigt einen raumordnerischen Vertrag abzuschließen, der gewährleisten soll, dass zuerst die neue geplante Fläche überbaut sein muss, bevor erst danach das bisher nicht erwerbende Grundstück überbaut werden kann.

Eine Neuausweisung der gewerblichen Fläche „Weidich II“ ist als betriebliche Erweiterungsfläche notwendig. Das Unternehmen hatte sich im Laufe der aktuellen Fortschreibung an die Stadtverwaltung mit der Bitte und konkreten Plänen zur Betriebserweiterung gewandt, um das bestehende Gewerbegebiet Weidich zu vergrößern. Eine fehlende räumliche Entwicklungsperspektive des Betriebes möchte die Stadt vermeiden. Auch der Regionalverband signalisierte bereits in einer Vorabstimmung, dass er die Flächenneuausweisung unter dem Aspekt der Standortstärkung befürwortet.

Der Betreiber der Photovoltaikanlage in Steinbächle ist auf die Stadt herantreten mit dem Wunsch seine bestehende Anlage auf der übrigen Teilfläche der Erddeponie des ehemaligen Steinbruchs Steinbächle zu erweitern. Demnach ist vorgesehen zur Nachnutzung auf dem verfüllten Steinbruchgelände weitere Freiflächenphotovoltaikanlagen zu errichten. Parallel zur Neuaufnahme beabsichtigt die Stadt Ilshofen ein Verfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaikanlage Erddeponie Steinbächle, Erweiterung“ einzuleiten.

Außerdem soll noch im Teilort Unteraspach ein kleines Wohngebiet, Roßäcker, für den örtlichen Bedarf in diesem Teilort ausgewiesen werden. Dieses Gebiet grenzt an den gewachsenen Ortsrand an und wird im südlichen Bereich eine gemischte Baufläche enthalten. Im Gegenzug zum erforderlichen Flächenbedarf wurde der Umfang der Ilshofener Höhe im Bebauungsplanverfahren entsprechend verringert. Ein Bebauungsplan wird aktuell parallel aufgestellt.

## 1.1 Neuausweisungen

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
A	„Großallmerspann IV“ in Großallmerspann	Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche (1,6 ha für die Regenwasserbehandlung) im Gegenzug wurde Fläche im BP Großallmerspann III zurückgestellt (RO-Vertrag)	-	-	8,0 (9,6)
B	„Photovoltaikanlage Erddeponie Steinbächle, Erweiterung“ in Steinbächle	Neuausweisung einer Sonderbaufläche für Freiflä- chenphotovoltaik	-	-	(1,5)
C	„Roßäcker III“ in Unteraspach	Neuausweisung einer Wohnbaufläche Flächentausch mit „Ilshofener Höhe“	2,5	-	-
D	„Weidich II“ in Ilshofen	Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche als betriebliche Optionsfläche	-	-	3,5

Tabelle 5: Neuausweisungen (Ilshofen)

## 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 „Südöstlicher Orts- rand V + VI, 1. Ände- rung“ in Ilshofen	Gewerbegebiet in Kraft getreten am 05.12.2003 3,7 ha, davon 0,5 ha Optionsfläche	-	-	(0,5) *
-	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Groß- allmerspann III, 1. Änderung“ in Ilshofen	Gewerbegebiet in Kraft getreten am 08.01.2021 19,3 ha, 66 % überbaut ca. 6,6 ha nicht erwerbbar, Fläche durch RO-Vertrag zurückgestellt	-	-	(6,6)
-	BP „Bahnhof III“ in Eckartshausen	Gewerbegebiet in Kraft getreten am 20.05.2011 1,4 ha, Optionsfläche, 0 % überbaut	-	-	(1,4)
-	VBP „SO Photovoltaik- anlage Erddeponie Steinbächle“ in Steinbächle	Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaik in Kraft getreten am 05.03.2021 1,5 ha, 100 % überbaut	-	-	(0,0)
-	BP „Ilshofener Höhe“ in Ilshofen	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 30.04.2021 11,4 ha, ca. 25 % überbaut	8,6	-	-
-	Außenbereichssatzung „Hessenau-Süd“ in Hessenau	Erweiterung eines bestehenden, nicht privilegierten Gebäudes in Kraft getreten am 30.06.2017 0,5 ha, 100 % überbaut	-	-	-

-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Steinbächle“ in Steinbächle	Erweiterung der Ortslage in Kraft getreten am 01.12.2017 1,4 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	Ergänzungssatzung „Ruppertshofen West, Erweiterung“ in Ruppertshofen	Erweiterung um ein Wohnhaus in Kraft getreten am 11.02.2022 0,3 ha, Fläche in Privatbesitz	-	0,3	-
-	Ergänzungssatzung „Söllbot Südwest“ in Söllbot	Erweiterung um ein Wohnhaus in Kraft getreten am 15.03.2022 0,1 ha, Fläche in Privatbesitz	-	0,1	-

\* Eine Teilfläche wird durch den Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand V + VI, 5. Änderung“ in ein Mischgebiet umzoniert. Dadurch reduziert sich die gewerbliche Baufläche, die als Optionsfläche für die Firma im Mischgebiet zugeordnet ist. Das Mischgebiet wird im nächsten Kapitel „1.3 Berichtigungen“ aufgeführt.

Tabelle 6: Nachrichtliche Übernahmen (Ilshofen)

### 1.3 Berichtigungen

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	VBP „Alte Straße“ in Ruppertshofen	bisheriges landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude, zukünftig als Wohnbaufläche in Kraft getreten am 11.03.2016 0,2 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „Neue Straße, 5. Änderung“ in Ilshofen	bisherige Darstellung als Gemeinbedarfsfläche, zukünftig als Wohnbaufläche in Kraft getreten am 27.04.2018 0,2 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „Haller Straße, 1. Änderung“ in Ilshofen	bisherige Darstellung als Gemeinbedarfsfläche, zukünftig als gemischte Baufläche in Kraft getreten am 12.04.2019 0,9 ha, ca. 50 % überbaut	-	0,4	-
-	BP „Südöstlicher Ortsrand V + VI, 5. Änderung“ in Ilshofen	Umwandlung einer Teilfläche des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet in Kraft getreten am 18.10.2019 0,4 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „Südöstlicher Ortsrand V, 4. Änderung“ in Ilshofen	Umwandlung einer Teilfläche des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet „Einzelhandel“ in Kraft getreten am 30.04.2020 0,2 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „Bachäcker“ in Eckartshausen	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 12.10.2018 2,5 ha, ca. 0 % überbaut	2,5	-	-
-	BP „Kirchlesäcker, 1. Änderung“ in Unterspach	Planung zur Nachverdichtung in Kraft getreten am 25.03.2022 4,3 ha, davon 3,4 ha WA ca. 85 % und 0,9 ha MD ca. 40 % überbaut	0,7	0,3	-

Tabelle 7: Berichtigungen (Ilshofen)

## 1.4 Bisher genehmigte Flächen

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	„Ilshofener Höhe“ in Ilshofen/Eckartshausen	Wohnbaufläche Das Verfahren zum Bebauungsplan „Ilshofener Höhe“ wurde zur ersten Auslegung parallel durchgeführt und trat am 30.04.2021 in Kraft, vgl. Tab. 6. s. a. Kap. 1.6 „Herausnahmen“	4,6	-	-
-	„Hagenbach II“ in Obersteinach	gewerbliche Baufläche	-	-	5,1

Tabelle 8: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Ilshofen)

## 1.5 Verfügbare Flächen

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	Bebauungsplan „Elberweg/Buchweg II“ in Obersteinach	Allgemeines Wohngebiet (ca. 3/4) und Dorfgebiet (ca. 1/4) ca. 5,6 ha, noch 6 Bauplätze frei	0,5	-	-
-	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südwest“ in Obersteinach	Gewerbegebiet ca. 2,2 ha, 40 % überbaut (Feuerwehr) bzw. verkauft	-	-	1,3
-	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limbach“ in Obersteinach	Gewerbegebiet (Umspannwerk der EnBW) ca. 2 ha, Fläche überbaut bzw. reserviert	-	-	-
-	Bebauungsplan „Ruppertshofen Ost IV“ in Ruppertshofen	Allgemeines Wohngebiet ca. 4,8 ca. 70 % überbaut oder verkauft	1,4	-	-
-	IGD Schwerpunkt Kirchberg/Ilshofen in Kleinallmerspan	Gewerbegebiet ca. 12,9 ha bzw. 50 % Anteil der Stadt Ilshofen am interkommunalen Gewerbegebiet			6,5

Tabelle 9: Verfügbare Bauflächen (Ilshofen)

## 1.6 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
-	„Hagenbach II“ in Obersteinach	Aufgabe der gewerblichen Baufläche (aus Jahr 2004/05), war zur Betriebserweiterung eines bestehenden Betriebes angedacht	-	-	5,1

-	„Ilshofener Höhe“ in Ilshofen	Die Wohnbaufläche wird im Flächentausch und zugunsten der neu ausgewiesenen Fläche Roßäcker III reduziert.	4,6	-	-
---	----------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----	---	---

Tabelle 10: Herausgenommene Bauflächen (Ilshofen)

## 1.7 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2029

	W	M	G
Flächenausweisung in Ilshofen gesamt in ha	16,2 (16,8)	1,1 (0,0)	19,3 (19,9)
Ermittelter Bedarf gemäß Ziffer 2.1.3 und 2.1.4 der Begründung	10,3	-	8,0- 10,0

Tabelle 11: Abgleich Flächenbedarf (Ilshofen)

### Bewertung

Wie unter Kapitel 1.5 (Stadt Ilshofen) aufgeführt, gibt es zwar noch nicht bebaute **gewerbliche Bauflächen** auch im Teilort Obersteinach, jedoch sind diese dem Teilort für seine vorhandenen Betriebe zugeordnet. Der dringende und große Bedarf besteht für den Hauptort Ilshofen. Zwar gibt es im Bereich „Großallmerspahn III“ noch freie Flächen, jedoch ist etwa ein Drittel der Gesamtfläche nicht erwerbbar. Wie unter Kapitel 2.1.3 auf Seite 20 ausgeführt, ist ein sehr hoher Bedarf an gewerblichen Bauflächen (nach einer Priorisierung) gegeben, so dass die Neuausweisung in Großallmerspahn notwendig ist.

Auch bei den **Wohnbauflächen** ist es ein städtebauliches Ziel, dass jeder Teilort für seine Eigenentwicklung ausreichend Bauplätze zur Verfügung stellen kann. In Obersteinach und Ruppertshofen sind noch in älteren Bebauungsplänen Bauplätze vorhanden, so dass dort kein Planungsbedarf besteht. Im Wohngebiet „Elberweg/Buchweg“ Obersteinach ist der letzte Bauabschnitt mit 19 Bauplätzen erschlossen worden. Für den Teilort Eckartshausen wurde der Bebauungsplan Bachäcker erstellt, so dass auch dort der Bedarf gedeckt ist. Lediglich für Ober- und Unteraspach gibt es einen Bedarf, weshalb die Wohnbaufläche „Roßäcker III“ neu aufgenommen wird.

In diesem Zuge wurde für den Hauptort Ilshofen die Wohnbaufläche „Ilshofener Höhe“, die bereits in einem älteren Verfahren in die Flächennutzungsplanung aufgenommen wurde, räumlich neu gefasst und als Ausgleich für die neue Wohnbaufläche „Roßäcker III“ verkleinert. Daher entfällt für die Stadt Ilshofen die Notwendigkeit für einen dezidierten Bedarfsnachweis nach den Plausibilitätshinweisen des Landes. Auf Grundlage der genehmigten Wohnbaufläche ist der Bebauungsplan „Ilshofener Höhe“ mittlerweile auch rechtskräftig.

## 1.8 Innerörtliche Potenzialflächen

Ausreichend innerörtliche Potenzialflächen zur Deckung der konkreten gewerblichen Anfragen stehen nicht zur Verfügung.

Vordringlich versucht die Stadt schon seit vielen Jahren innerörtliche Potenziale zu entwickeln und Lücken zu schließen. Dies gilt auch für die Teilorte. Hierfür wurde 2019 ein alter landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> gekauft, um diese Fläche nach Abriss der Gebäude wieder baureif zu machen. Auch in den Teilorten Eckartshausen, Obersteinach und Altenberg konnten entsprechende Anwesen erworben werden, um diese einer neuer Nutzung zuzuführen. Dennoch reichen die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung nicht aus, um den Bedarf zu decken.

## 1.9 Standortalternativen

Hinsichtlich der neuen **gewerblichen Baufläche „Großallmerspahn IV“** gibt es keine wirklichen Alternativen, da die Anlagen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung an einer topografisch günstigen Stelle vorgesehen werden müssen und auch nicht zu weit vom bestehenden Gewerbegebiet entfernt sein sollen. Da die Flächen angrenzenden an das bestehende Gebiet zur Verfügung stehen, bietet sich dieser Bereich nicht nur für die Oberflächenwasserbehandlung an, sondern auch für eine gewerbliche Ansiedlung.

Die Erweiterung der **Sonderbaufläche** für Freiflächenphotovoltaik ist in Hinblick auf den für die Energiewende notwendige Ausbau an Kapazitäten und unter Nutzung des bestehenden Standortes auf einer Konversionsfläche sinnvoll verortet.

Die neue **Wohnbaufläche „Roßäcker III“** in Untersapach ging aus einer intensiven Diskussion im Ortschafts- und Gemeinderat hervor. Alternativ wurde eine Fläche „Hofäcker“ nordöstlich (Oberaspach) von der jetzigen mit betrachtet. Andere Alternativen im Osten oder Süden von Ober- bzw. Untersapach sind vom vornherein aufgrund der Geruchsthematik der bestehenden voll- und nebenerwerbslandwirtschaftlichen Betriebe unmöglich gewesen. Beide Flächen liegen in leichter Südhanglage. Das Gebiet „Roßäcker“ bietet insgesamt eine etwas größere Gesamtentwicklung als das Gebiet „Hofäcker“. Auch sind die „Roßäcker“ einfacher hinsichtlich der Wasser- und Abwassersituation zu erschließen.

Für die **gewerbliche Baufläche „Weidich II“** besteht die Möglichkeit einer alternativen Fläche im Nordosten des bisherigen Betriebsgeländes. Allerdings wäre aufgrund des ungünstigeren Flächenzuschnittes für die Betriebserweiterung eine größere Fläche erforderlich, welche zudem die Verlagerung oder Aufgabe eines bestehenden Aussiedlerhofes beinhaltet.

## 1.10 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 aus dem Jahr 2003, der von Dipl.-Ing. Matthias Peitz erstellt wurde, vor. Die Aussagen des Planes werden in der Abhandlung der Fläche dargelegt.

## **A „Großallmerspann IV“ in Ilshofen - Großallmerspann**

### **A.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung**

Aufgrund gezielter Nachfrage nach gewerblichen Flächen in der Stadt Ilshofen plant die Stadt ein entsprechendes Gewerbegebiet zu entwickeln. Der Stadtverwaltung liegt von einer lokalen Firma ein Baugesuch über 3,4 ha vor.

### **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.

#### **A.2.2 Bauleitplanung**

##### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan „Ilshofen-Vellberg“ wurde 2003 ausgearbeitet und stellt den betroffenen Bereich als Acker dar. Es sind keine Maßnahmen eingetragen.

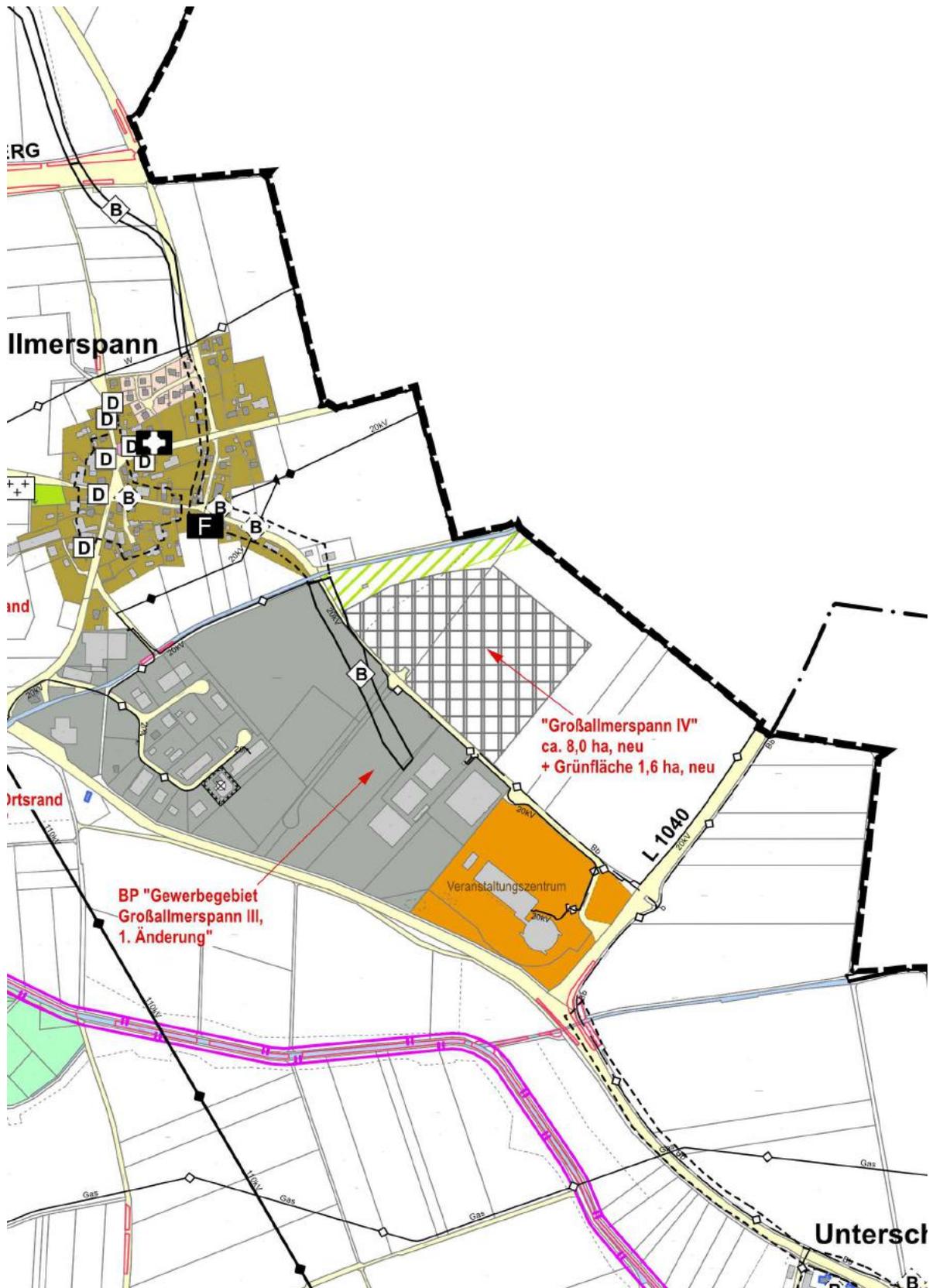


Bild 1: FNP "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", Ausschnitt Ilshofen 1:10.000



### A.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebiete	Keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	Keine Betroffenheit
geschützte Biotope	Keine Betroffenheit
geschützte Tiere und Pflanzen	Vorkommen von Offenlandarten
Wasserschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	Keine Betroffenheit
Denkmalschutz	Keine Betroffenheit
Immissionsschutz	Keine Betroffenheit
Wald, Waldabstandflächen	Keine Betroffenheit
Landwirtschaft	Vorrangflur 1 (Wirtschaftsfunktionenkarte)
Altlasten	Keine Betroffenheit

Tabelle 12: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche A, Ilshofen)

### 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"> <li>keine Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen erkennbar</li> <li>grenzt an bestehendes Gewerbegebiet an</li> <li>nordwestlich befindet sich der Teilort Großallmerspenn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorbelastung durch bestehendes Gewerbegebiet</li> <li>eine Belastung der angrenzenden Wohnbebauung möglich</li> </ul>
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend ausgeräumte Ackerflächen</li> <li>im Nordosten Baumreihe</li> <li>im Nordwesten verläuft das Brühlbächle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust der Ackerflächen</li> <li>Brühlbächle und Baumreihe müssen berücksichtigt werden</li> <li>Offenlandbrüter sind zu untersuchen</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>flachhügelige Lettenkeuperplatten teilweise lösslehmbedeckt</li> <li>Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch</li> <li>Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt: mittel</li> <li>Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe: hoch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>großflächige Versiegelung mit Funktionsverlust</li> <li>Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine besondere ökologische Vernetzungsstruktur der Fläche für strukturgebundene Arten</li> <li>Vorbelastung durch angrenzendes Gewerbegebiet</li> <li>landwirtschaftlich gut geeignet (Vorrangflur 1 nach der Wirtschaftsfunktionenkarte)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterung eines Gewerbegebietes ist sinnvoller als an anderer Stelle einen neuen Siedlungsansatz zu schaffen</li> </ul>

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brühlbächle ist bereits stark beeinträchtigt (gem. Landschaftsplan)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung</li> </ul>
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unbebaute Fläche als mögliches Kaltluftentstehungsgebiet</li> <li>• das Brühlbächle wird als bedeutende Kaltluftbahn eingestuft (gem. Landschaftsplan)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wärmebelastung durch versiegelte Flächen</li> <li>• die Kaltluftbahn Brühlbächle wird nicht beeinträchtigt</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohenloher-Haller-Ebene</li> <li>• südwestlich angrenzendes Gewerbegebiet</li> <li>• gute Sichtbarkeit</li> <li>• die Landschaftsbildqualität ist bereits beeinträchtigt (gem. Landschaftsplan)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fernwirkung</li> <li>• Umwandlung einer bislang unbebauten Ackerfläche in ein Gewerbegebiet</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>

Tabelle 13: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche A, Ilshofen)

#### A.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung des Offenlandes zu einem Gewerbegebiet wird in ökologische und landschaftliche Bereiche eingegriffen. Der Landschaftsplan sieht hinsichtlich einer Siedlungserweiterung in diesen Bereich kein Risikopotential. 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 im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) 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 vorhandene Strukturen zu rechnen ist.

Mit einer erhöhten Brandgefahr auf die Umgebung ist ebenfalls nicht zu rechnen.

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

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

#### A.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Verringerung der Fernwirkung durch Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen.
- Eingrünung des Gewerbegebietes.
- 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**

Die Fläche schließt an bereits bestehende Gewerbeflächen an, so dass vorhandene Strukturen genutzt und gestärkt werden und kein komplett neuer Gewerbestandort geschaffen wird.

## **A.6 Fachgutachten**

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

## **A.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

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

## **B „Photovoltaikanlage Erddeponie Steinbächle, Erweiterung“ in Ilshofen - Steinbächle**

### **B.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung**

Die bestehende Freiflächenphotovoltaikanlage soll auf Initiative des Betreibers auf dem weiteren Gelände des ehemaligen Steinbruch Steinbächle ausgebaut werden. Der Steinbruch wurde seinerzeit mit Erde verfüllt und der Untergrund ist modelliert.

Nach Abstimmung mit der Landesforstdirektion im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung sind gem. Schreiben vom 11.10.2023 bezüglich des Plangebiets für eine (nachgelagerte) Umwidmungserklärung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachfolgende Aspekte zu beachten.

Demnach erfolgt im Planteil eine teilweise überlagernde Darstellung im Plangebiet, wobei die geplante Sonderbaufläche für Photovoltaik neben die Grundnutzung Forstwirtschaft tritt (vgl. Bild 4). Außerdem ist im Bebauungsplan die Nutzungsdauer der Freiflächenphotovoltaikanlage auf maximal 25 Jahre festzusetzen, was im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren bereits berücksichtigt ist. Nach 25 Jahren muss die Anlage vollständig zurückgebaut und die Fläche wiederaufgeforstet sein.

### **B.2 Planerische Vorgaben**

#### **B.2.1 Regionalplanung**

##### **Regionalplan**

Das Plangebiet befindet sich gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken in einem Regionalen Grünzug als auch randlich im Vorbehaltsgebiet für Erholung.

##### **Beurteilung**

Die geplante Erweiterung der Sonderbaufläche besitzt eine Fläche von ca. 1,5 ha. Die Fläche liegt im Landschaftsraum direkt im Anschluss zur bestehenden Freiflächenphotovoltaikanlage. Durch diese besteht bereits eine räumliche Vorprägung als sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen Steinbruchs. Die einzelnen Ausnahmetatbestände des Regionalen Grünzuges werden von der Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht berührt. Der Regionale Grünzug kann uneingeschränkt seine Funktion erfüllen. Zum Vorbehaltsgebiet ist anzuführen, dass es keine Infrastruktur (Wegeverbindungen, Aufenthaltsplätze etc.) innerhalb oder außerhalb der geplanten Fläche gibt, welche der Erholung dienlich sein könnte. Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiets für Erholung wird nicht gesehen.

#### **B.2.2 Bauleitplanung**

##### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan „Ilshofen-Vellberg“ wurde 2003 ausgearbeitet. Die Fläche ist als „Bebauung, Innenbereich“ im Landschaftsplan gekennzeichnet. Südöstlich davon wird „je 5 m Randstreifen zu feuchter Hochstaudenflur/Schilfröhricht entwickeln“ als Ausgleichsmaßnahme entlang eines Grabens vorgeschlagen, an dessen westlichen Ende eine „Doline mit Versickerung“ angegeben ist.

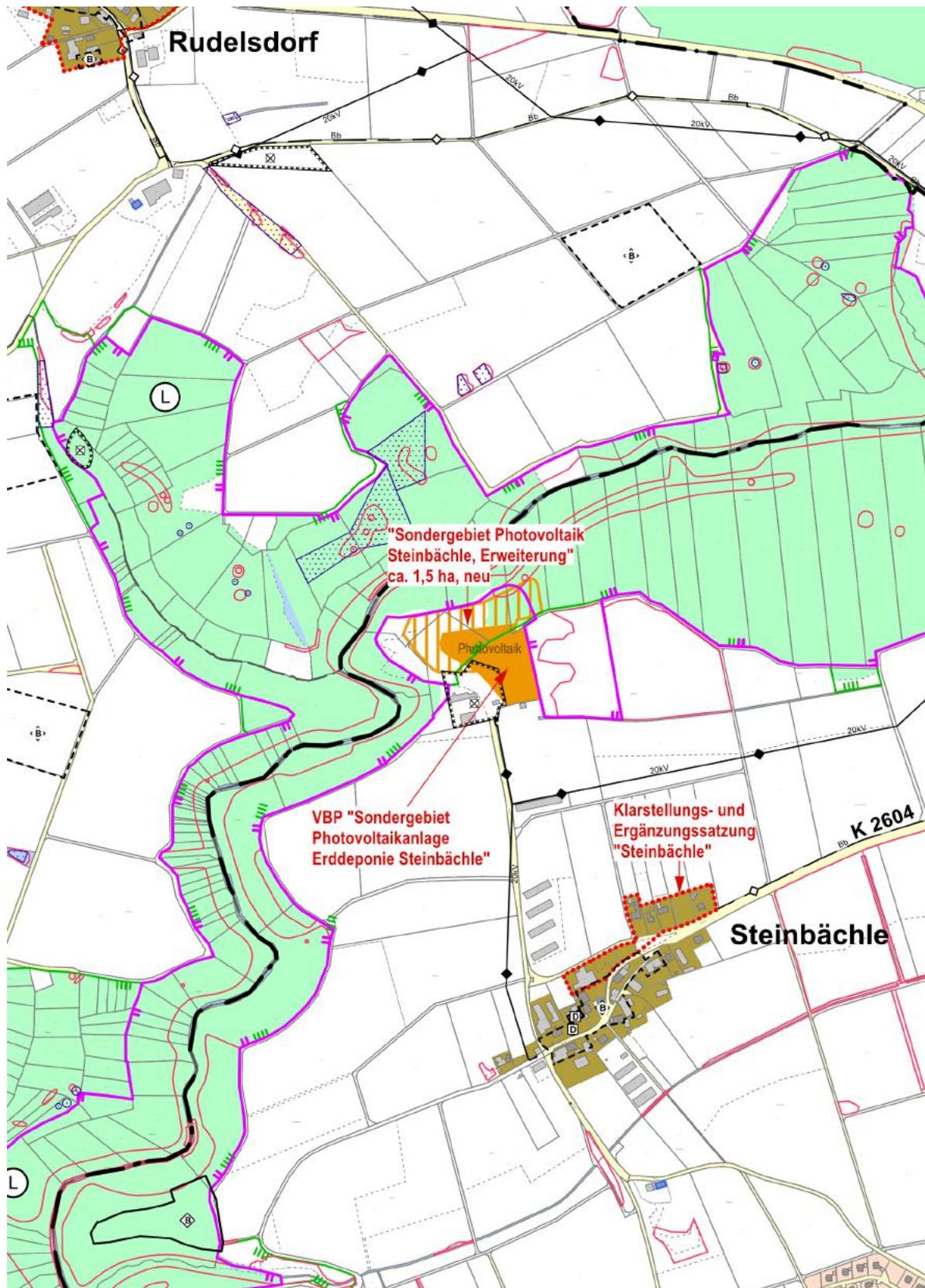


Bild 4: FNP "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", Ausschnitt Ilshofen 1:10.000

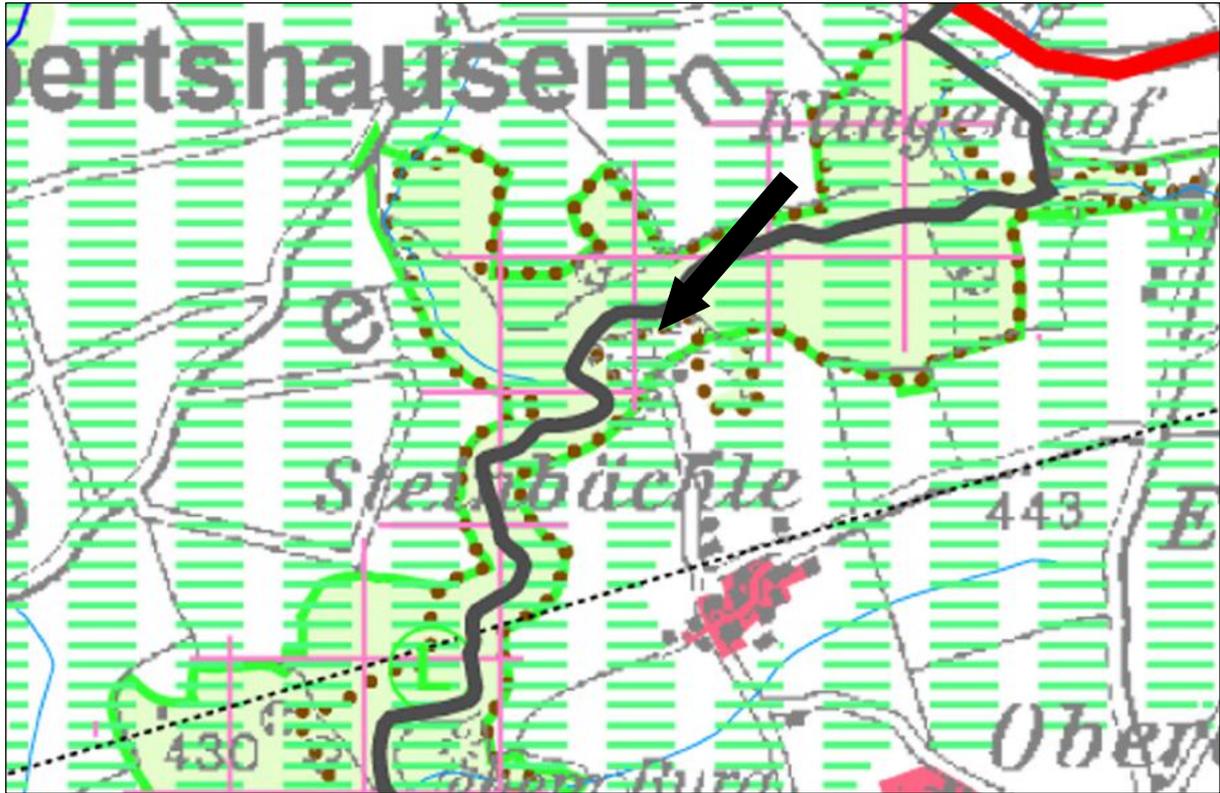


Bild 5: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Ilshofen, 1:20.000

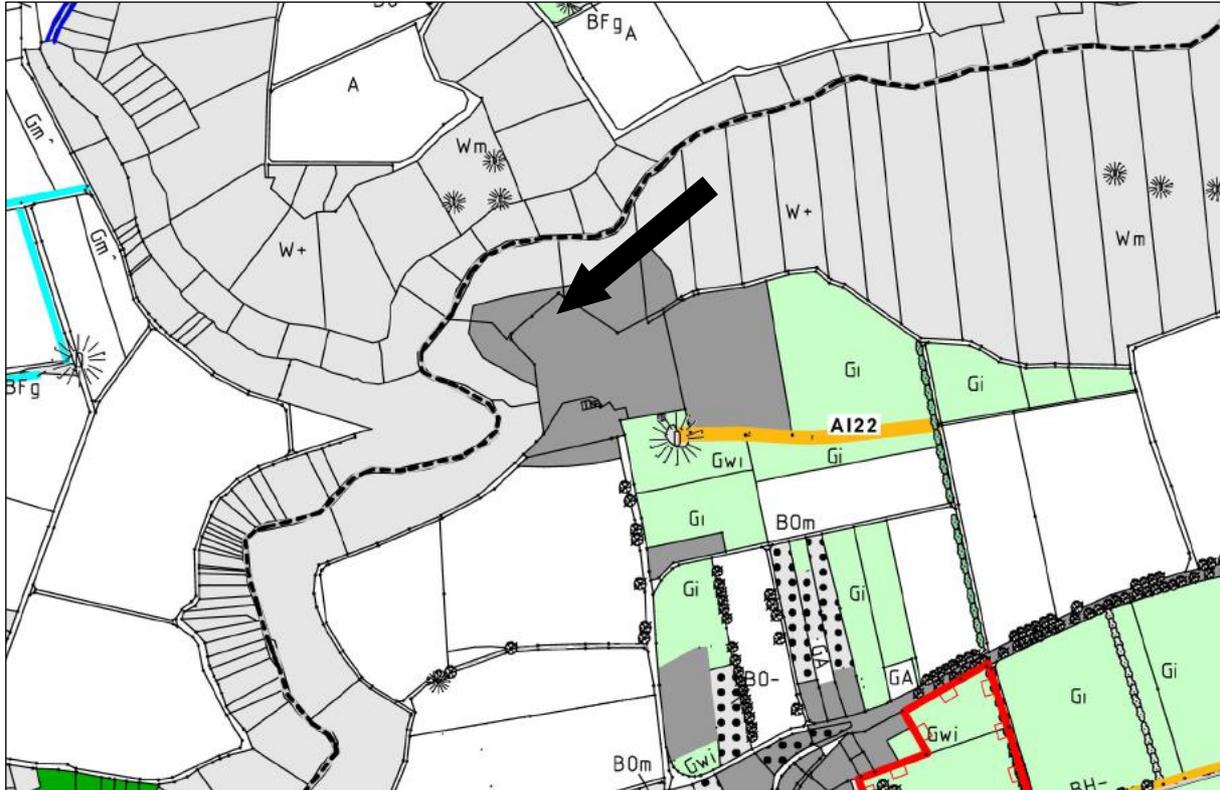


Bild 6: Landschaftsplan, Ausschnitt Ilshofen, 1:10.000

## B.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	Das FFH-Gebiet „Bühlertal Vellberg – Geislingen“ (Nr. 6924341) befindet sich unmittelbar am Geltungsbereich. Eine Betroffenheit des FFH-Gebietes durch die Zulassung einer Photovoltaikanlage wird nicht gesehen. Ob u. U. eine FFH-Vorprüfung erforderlich wird ist im konkreten Bebauungsplanverfahren abzustimmen.
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebiete	Keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bühlertal zwischen Vellberg und Geislingen mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten“ (Nr. 1.27.063).
geschützte Biotope	Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. So wird in Biotope weder eingegriffen noch sind sie von der Planung tangiert.
geschützte Tiere und Pflanzen	Keine Betroffenheit
Wasserschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	Keine Betroffenheit
Denkmalschutz	Keine Betroffenheit
Immissionsschutz	Keine Betroffenheit
Wald, Waldabstandflächen	Keine Betroffenheit
Landwirtschaft	Keine Betroffenheit
Altlasten	In einem Teilbereich wird der Altstandort (AS) „Schotterwerk Bauer“. Objekt-Nr. 878 tangiert.

Tabelle 14: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche B, Ilshofen)

## B.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### B.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen vorhanden</li> <li>kein Erholungsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten</li> </ul>
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bereich ist eine noch nicht rekultivierte Brachfläche, welche zu einer als Acker landwirtschaftlich genutzten Fläche umgewandelt werden soll.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die ursprünglich vorgesehene Ackerfläche wird unterhalb der Module als extensiv beweidete oder gemähte Wiese entwickelt.</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grenzbereich zwischen Lettenkeuper und oberer Muschelkalk</li> <li>zu Bodentyp und Bodenart keine Aussagen getroffen werden, da die Flächen noch nicht rekultiviert sind</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringe Eingriffe in das Schutzgut, da nur geringe Versiegelung der Flächen</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche wurde als Erddeponie aufgefüllt</li> <li>keine Aussagen zu einer landwirtschaftlichen Eignung möglich, da noch nicht rekultiviert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Konkurrenz zu anderen Nutzungen, da Auffüllfläche</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>oberflächennah besteht der Untergrund aus anthropogenen Ablagerungen des verfüllten Steinbruchs</li> <li>keine Oberflächengewässer vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>da nur eine sehr geringe Versiegelung zu erwarten ist, kann die Fläche zukünftig zur Grundwasserbildung dienen</li> </ul>

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mögliches Kaltluftentstehungsgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Beeinträchtigung von Kaltluftleitbahnen zu erwarten</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohenloher-Haller-Ebene</li> <li>• Erddeponie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kaum Fernwirkung</li> <li>• nur geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>

Tabelle 15: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche B, Ilshofen)

#### B.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung der Erddeponiefläche in eine Freiflächenphotovoltaikanlage wird in ökologische und landschaftliche Bereiche eingegriffen. Aufgrund der geringen Flächenversiegelung sind kaum Funktionsverluste bei Boden, Wasser, Klima und Luft zu erwarten. Es liegt zwar ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vor, dieser kann jedoch gemäß der gesetzlichen Regelung im Zuge der parallel verlaufenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) weitest möglich vermieden bzw. kompensiert werden.

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

Es könnte zu einem Brand der Freiflächenphotovoltaikanlage kommen. Dabei könnte insbesondere der angrenzende Wald mit in Brand geraten und seine teils geschützten und seltenen Tiere und Lebensräume durch Feuer und/oder Rauch gefährdet werden. Im Gegensatz zu (adulten) Vögeln können Kleinsäuger und Kleinstlebewesen sowohl im Wald wie auch auf der Sonderbaufläche bei einem Brand womöglich nicht rechtzeitig fliehen. Ggf. verunreinigtes Löschwasser könnte in die Schmerach und anschließend in die Bühler gelangen.

#### B.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Der Zaun, der die Fläche umgibt, sollte mit Abstand zum Boden installiert werden, um eine Nutzung der Fläche durch Kleintiere zu ermöglichen.
- Der Zaun sollte begrünt werden.
- Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz: Beleuchtungsbeschränkungen, Bauzeitenregelungen.

## **B.5 Planungsvarianten**

### **B.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) würde der Rekultivierungsplan unverändert umgesetzt werden und eine landwirtschaftliche Fläche entstehen.

### **B.5.2 Prognose für weitere Alternativen**

Bei der geplanten Sonderbaufläche handelt es sich um eine sinnvolle Nachnutzung einer Konversionsfläche. Andere vergleichbare Projekte gibt es im Umfeld nicht.

## **B.6 Fachgutachten**

Das Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu prüfen.

## **B.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

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

## **C „Roßäcker III“ in Ilshofen - Unterspach**

### **C.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung**

Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche „Roßäcker III“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes in Unterspach, nördlich der bestehenden ländlich geprägten Bebauung entlang der Klingenstraße geschaffen werden. Die Flächen sind überwiegend zur Deckung des Wohnbedarfes erforderlich. Es besteht eine große Nachfrage nach lokalen Wohnbauplätzen in Unterspach.

### **C.2 Planerische Vorgaben**

#### **C.2.1 Regionalplanung**

##### **Regionalplan**

Im Regionalplan ist die geplante Fläche als Weißfläche dargestellt. Ansonsten gibt es keine Eintragungen in diesem Bereich.

#### **C.2.2 Bauleitplanung**

##### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan „Ilshofen-Vellberg“ wurde 2003 ausgearbeitet. Als Maßnahmen zur Entwicklung von Flächen ist im Osten entlang des Feldweges (Nord-Süd) die Anlage einer Baumreihe vorgeschlagen. Als Empfehlung zur Vermeidung ist für die beiden östlichen Flurstücke die Reduktion der Gülle-/Mineraldüngung verzeichnet. Um Flächen zu schützen wird vorgeschlagen, die westlich angrenzenden Flächen als geschützte Grünbestände nach § 25 NatschG auszuweisen.

Außerdem sind eine Streuobstwiese mittlerer Ausprägung sowie Intensivwiesen und Gartenanlagen innerhalb des Planungsgebietes verzeichnet.

Im Süden ist eine mögliche Ausgleichsfläche im Landschaftsplan dargestellt (A132). Hier ist entlang des Baches eine Ufervegetation zu entwickeln.

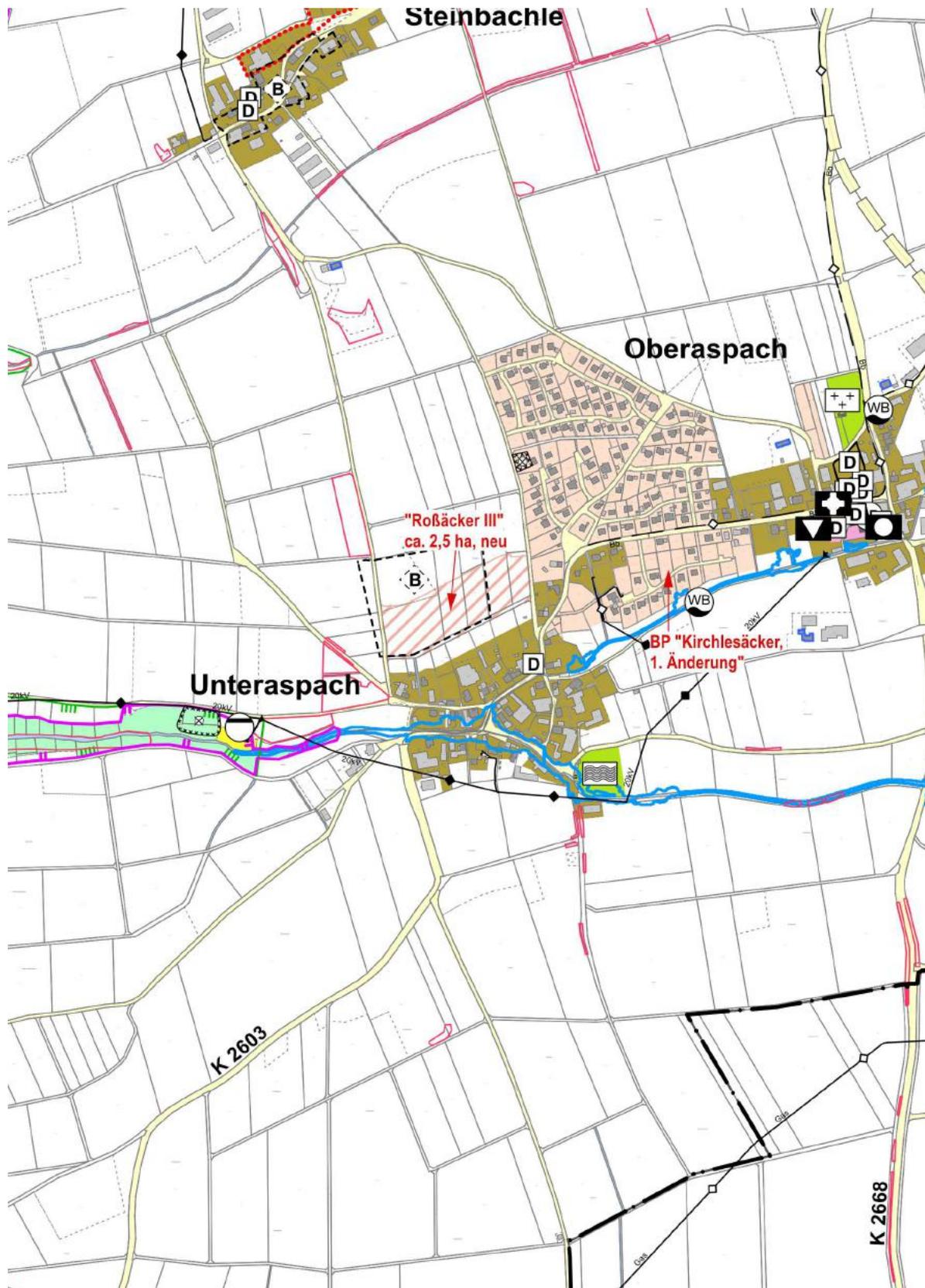


Bild 7: FNP "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", Ausschnitt Ilshofen 1:10.000



### C.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

<b>Schutzvorschriften</b>	<b>Betroffenheit direkt/indirekt</b>
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebiete	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, Zauneidechse und Haselmäuse sind nicht betroffen. Hinsichtlich der Vögel ist mit keiner grundsätzlichen Gefährdung auszugehen. Der Umgang mit der vorhandenen Streuobstwiese wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert.
Wasserschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	Keine Betroffenheit
Denkmalschutz	Prüffall „Vorgeschichtliche Grabanlage“ (UNTE005 - Liste-Nr. 5); archäologische Voruntersuchung erforderlich
Immissionsschutz	Keine Betroffenheit
Wald, Waldabstandflächen	Keine Betroffenheit
Landwirtschaft	Vorrangflur I (Wirtschaftsfunktionenkarte)
Altlasten	Keine Betroffenheit

Tabelle 16: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche C, Ilshofen)

### C.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### C.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>Bewertung bei Umsetzung der Planung</b>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen erkennbar</li> <li>südlich und östlich grenzt der Siedlungsrand mit Hausgärten an</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Einschränkungen des Schutzgutes zu erwarten</li> </ul>
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wiesen mit teilweise Streuobstbestand und Ackerflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust der Wiesen und Ackerflächen</li> <li>teilweiser Verlust von kleinräumigen und vielfältigen Strukturen</li> <li>Brutvögel sind vorhanden, ein Feldlerchenpaar in Distanz (&gt; 100 m) zur geplanten Fläche, sonst sind keine Arten betroffen</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>flachhügelige Lettenkeuperplatten</li> <li>Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch</li> <li>Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt mittel bis hoch</li> <li>Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe hoch bis sehr hoch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Funktionsverlust durch Versiegelung</li> <li>Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen</li> </ul>

Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• besondere ökologische Vernetzungsstruktur der Fläche für strukturgebundene Arten</li> <li>• landwirtschaftlich gut geeignet (Vorrangflur 1 gem. Wirtschaftsfunktionenkarte)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung an bestehender Siedlung</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hydrologische Einheit: Lettenkeuper (Grundwasserleiter)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung</li> </ul>
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• freie Flächen als mögliche Kaltluftentstehungsgebiete</li> <li>• keine bedeutende Kaltluftbahn betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wärmebelastung durch versiegelte Flächen</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohenloher-Haller-Ebene</li> <li>• südlich und östlich grenzt Bebauung an</li> <li>• gute Sichtbarkeit</li> <li>• Landschaftsbildqualität und Bedeutung von Landschaftsteilen für Erholung wird als mittel eingestuft (gem. Landschaftsplan)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fernwirkung</li> <li>• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüffall „Vorgeschichtliche Grabanlage“ (UNTE005 - Liste-Nr. 5)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eine archäologische Voruntersuchung mittels Metallsonden-Prospektion wurde bereits durchgeführt</li> </ul>

Tabelle 17: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche C, Ilshofen)

#### C.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Wohn- bzw. Mischbauflächen ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Der Landschaftsplan stuft diesen Bereich hinsichtlich einer Siedlungserweiterung mit einem mittleren Risikopotential ein und sieht die zukünftige Siedlungsgrenze noch weiter im Norden vor. 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 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 vorhandene Strukturen zu rechnen ist.

Mit einer erhöhten Brandgefahr auf die Umgebung ist ebenfalls nicht zu rechnen.

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

#### C.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.

## **C.5 Planungsvarianten**

### **C.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung**

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

### **C.5.2 Prognose für weitere Alternativen**

Die neue Wohnbaufläche „Roßäcker“ in Untersapach ging aus einer intensiven Diskussion im Ortschafts- und Gemeinderat hervor. Alternativ wurde eine Fläche „Hofäcker“ nordöstlich (Oberaspach) von der jetzigen mit betrachtet. Andere Alternativen im Osten oder Süden von Ober- bzw. Untersapach sind vom vornherein aufgrund der Geruchsthematik der bestehenden voll- und nebenerwerbslandwirtschaftlichen Betriebe unmöglich gewesen. Beide Flächen liegen in leichter Südhanglage. Das Gebiet „Roßäcker“ bietet insgesamt eine etwas größere Gesamtentwicklung als das Gebiet „Hofäcker“. Auch sind die „Roßäcker“ einfacher hinsichtlich der Wasser- und Abwassersituation zu erschließen.

## **C.6 Fachgutachten**

Im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Fledermäuse, Zauneidechse und Haselmäuse sind nicht betroffen. Hinsichtlich der Vögel ist mit keiner grundsätzlichen Gefährdung auszugehen.

## **C.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

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

## **D „Weidich II“ in Ilshofen**

### **D.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung**

Mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche „Weidich II“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Betriebserweiterung eines ansässigen Unternehmens in Ilshofen, nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Weidich, geschaffen werden. Die Fläche ist vollumfänglich für die konkrete Planung einer Betriebserweiterung erforderlich.

### **D.2 Planerische Vorgaben**

#### **D.2.1 Regionalplanung**

##### **Regionalplan**

Im Regionalplan ist die geplante Fläche als Weißfläche dargestellt. Ansonsten gibt es keine Eintragungen in diesem Bereich.

#### **D.2.2 Bauleitplanung**

##### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan „Ilshofen-Vellberg“ wurde 2003 ausgearbeitet. Es sind keine Maßnahmen eingetragen.

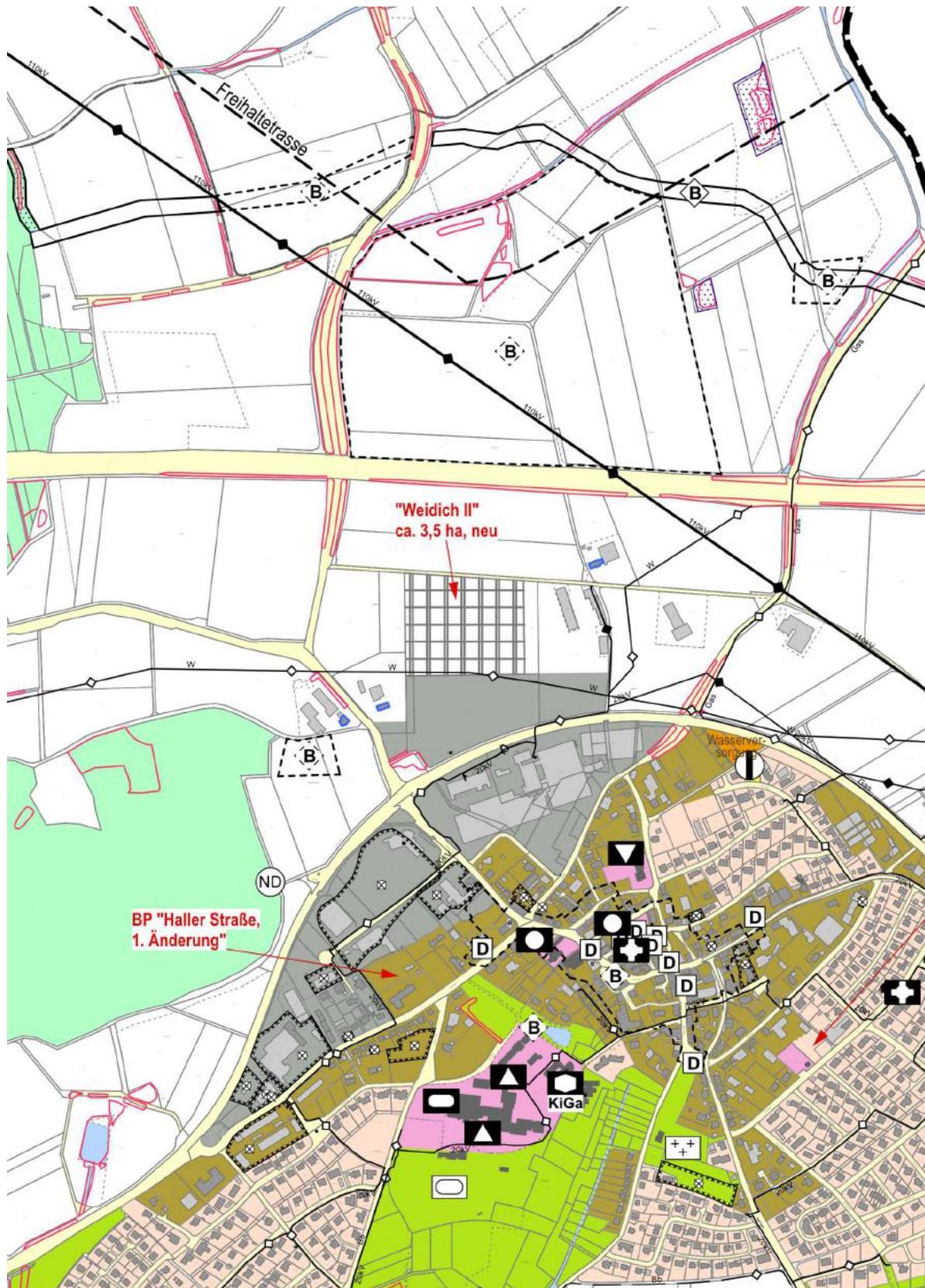


Bild 10: FNP "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", Ausschnitt Ilshofen 1:10.000

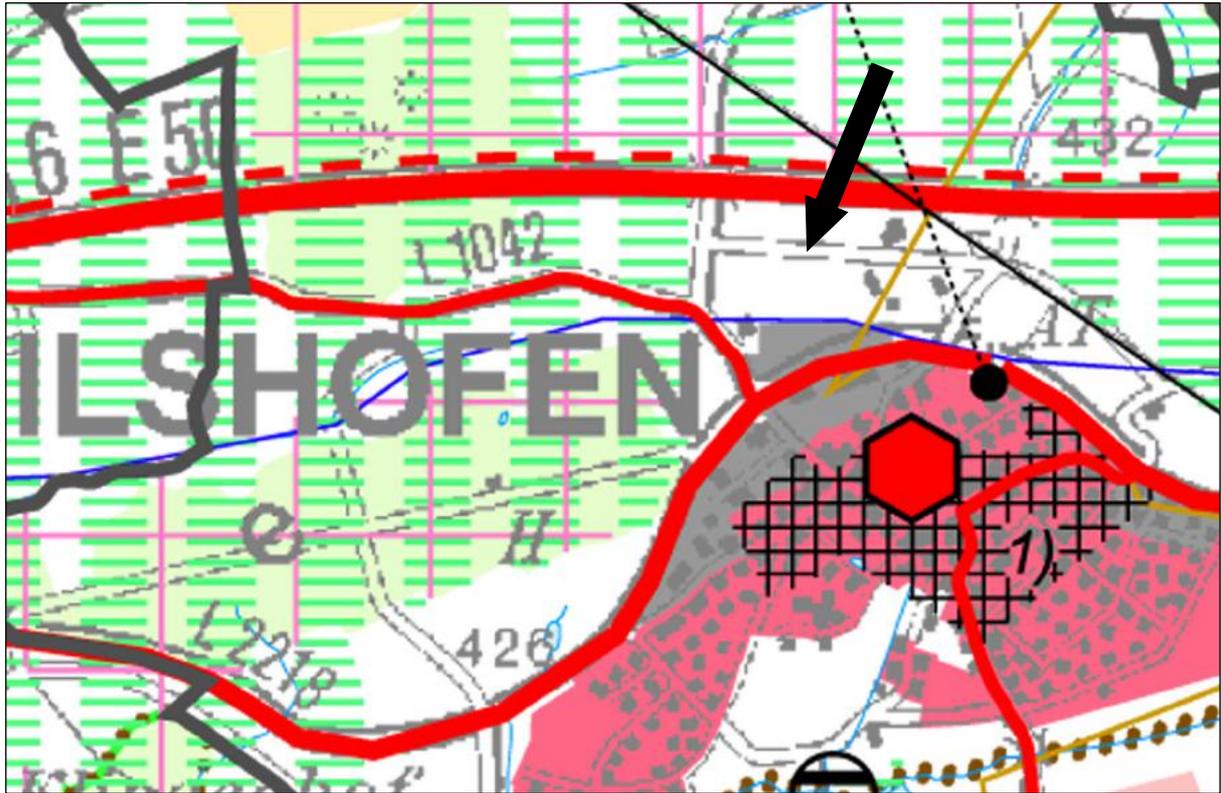


Bild 11: Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“, Ausschnitt Ilshofen, 1:20.000



Bild 12: Landschaftsplan, Ausschnitt Ilshofen, 1:10.000

### D.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebiete	Keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	Keine Betroffenheit
geschützte Biotope	Keine Betroffenheit
geschützte Tiere und Pflanzen	Vorkommen von Offenlandbrütern
Wasserschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	Keine Betroffenheit
Denkmalschutz	Keine Betroffenheit
Immissionsschutz	Keine Betroffenheit
Wald, Waldabstandflächen	Keine Betroffenheit
Landwirtschaft	Vorrangflur I (Wirtschaftsfunktionenkarte)
Altlasten	Keine Betroffenheit

Tabelle 18: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche D, Ilshofen)

### D.4 Beschreibung und Bewertung 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"> <li>keine Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen vorhanden</li> <li>südlich grenzt Gewerbegebiet an</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Einschränkungen des Schutzgutes zu erwarten</li> </ul>
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>intensiv genutzte Ackerflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust der Ackerflächen</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lettenkeuperplatte mit Lösslehmüberdeckung</li> <li>hohe Erosionsgefährdung des Lössbodens</li> <li>Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt gering bis mittel</li> <li>Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe hoch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Funktionsverlust durch Versiegelung</li> <li>teilweise Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine besondere ökologische Vernetzungsstruktur der Fläche vorhanden</li> <li>landwirtschaftlich gut geeignet (Vorrangflur 1 nach der Wirtschaftsfunktionenkarte)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterung an bestehender Siedlung (Gewerbegebiet)</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oberflächengewässer sind nicht vorhanden</li> <li>hydrologische Einheit: Lettenkeuper (Grundwasserleiter)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung</li> </ul>

Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• freie Flächen als mögliche Kaltluftentstehungsgebiete</li> <li>• keine bedeutende Kaltluftbahn betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wärmebelastung durch versiegelte Flächen</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohenloher-Haller-Ebene</li> <li>• südlich grenzt Bebauung an, unweit nördlich verläuft die Autobahn</li> <li>• besondere Blickbezüge nicht vorhanden</li> <li>• Landschaftsbildqualität und Bedeutung von Landschaftsteilen für Erholung wird als gering eingestuft (gem. Landschaftsplan)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fernwirkung</li> <li>• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht vorhanden</li> </ul>

Tabelle 19: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche D, Ilishofen)

#### D.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu gewerblichen Bauflächen ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Der Landschaftsplan stuft diesen Bereich hinsichtlich einer Siedlungserweiterung mit einem mittleren Risikopotential ein und sieht die zukünftige Siedlungsgrenze noch weiter im Norden vor. Es ist mit Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu rechnen.

#### D.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 vorhandene Strukturen zu rechnen ist.

Mit einer erhöhten Brandgefahr auf die Umgebung ist ebenfalls nicht zu rechnen.

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

#### D.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

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

## **D.5 Planungsvarianten**

### **D.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung**

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

### **D.5.2 Prognose für weitere Alternativen**

Der vorliegende Standort zur Fläche Weidich II wurde für die weitere Gewerbestandortentwicklung gewählt, um das Wachstum eines lokalen Betriebs zu ermöglichen und somit den Betriebsstandort zu stärken.

Nach einschlägiger Erörterung der weiteren Alternativen mit potentiell neuen Siedlungsansatz ist die geplante Neuausweisung anderen Flächen vorzuziehen.

## **D.6 Fachgutachten**

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

## **D.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

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

## STADT VELLBERG

### 3. Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes

Die Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Talheim wird notwendig, da die noch freien Flächen als Optionsflächen für den bestehenden prosperierenden Speditionsbetrieb reserviert sind. Der Stadt stehen dort keine freien gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung.

Im Teilort Großaltdorf gab es zwar den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Länderräcker“ mit einer Größe von ca. 4,8 ha, aber dieser ließ sich aufgrund der Besitzverhältnisse nicht umsetzen. Die Stadt hat daher diesen alten Bebauungsplan mittlerweile aufgehoben und möchte nun die Fläche aus dem Flächennutzungsplan herausnehmen, um im Gegenzug eine neue gewerbliche Baufläche in Talheim entwickeln zu können. Die Satzung zur Aufhebung trat am 08.05.2020 in Kraft.

Als neue Wohnbaufläche soll Kreuzäcker II mit ca. 4,3 ha neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, um die langfristige Verfügbarkeit von Wohnbauflächen für die Stadt strategisch zu sichern. So sind nach Abschluss und Erschließung der Wohnbaufläche Sandhalde keine Flächen mehr für die kommunale Weiterentwicklung vorhanden. Neben der geplanten Wohnbaufläche ist im Süden zur Landesstraße auch eine Grünfläche im Umfang von ca. 2,3 ha vorgesehen.

Die Erweiterung bereits genehmigte Wohnbaufläche Sandhalde ist notwendig, um im Zuge des parallelen Bebauungsplanverfahrens eine städtebaulich sinnvolle Abrundung sowie aus der topographischen Erfordernis heraus eine geplante Grünfläche zur Regenrückhaltung umsetzen zu können.

#### 3.1 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
E	„Brühl“ in Lorenzenzimmern	Neuausweisung einer gemischten Baufläche ca. 0,4 ha	-	0,4	-
F	„Kreuzäcker II“ in Vellberg	Neuausweisung einer Wohnbaufläche (und Grünfläche ca. 1,3 ha)	4,3	-	-
G	„Sandhalde, Erweiterung“ in Vellberg	Neuausweisung einer Wohnbaufläche im Zuge des parallelen Bebauungsplanverfahrens ca. 0,8 ha Wohnbaufläche (und Grünfläche ca. 0,3 ha)	0,8	-	-

Tabelle 20: Neuausweisungen (Vellberg)

### 3.2 Nachrichtliche Übernahmen

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Gewerbegebiet Talheim“ in Talheim	in Kraft getreten am 06.03.2015 Gewerbegebiet zur Unterbringung von Bauhof und Feuerwehr überbaut	-	-	-
-	BP „Sport- und Freizeitzentrum Talheim, 3. Änderung und Erweiterung“ in Talheim	Umzonierung einer Sportfläche in ein Sondergebiet und einer geringfügigen Erweiterung des vorhandenen Sportzentrums in Kraft getreten am 29.09.2017	-	-	(-)
-	BP „Gewerbegebiet Heerweg“ in Talheim	in Kraft getreten am 08.01.2021 GE Erweiterung zur Betriebserweiterung 100 % überbaut	-	-	-
-	VBP „Photovoltaikanlage Rätzenbach“ in Großsaldorf	in Kraft getreten am 15.10.2021 Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaik 0 % überbaut	-	-	(1,1)
-	VBP „Photovoltaikanlage Almersberg“ in Talheim	in Kraft getreten am 15.10.2021 Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaik 0 % überbaut	-	-	(2,5)
-	VBP „Photovoltaikanlage Strütäcker“ in Lorenzenzimmern	in Kraft getreten am 15.10.2021 Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaik 0 % überbaut	-	-	(8,0)
-	VBP „Photovoltaikanlage Käsäcker“ in Talheim	in Kraft getreten am 15.10.2021 Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaik 0 % überbaut	-	-	(3,2)
-	BP „Gewerbegebiet Talheim-Ost“ in Talheim	in Kraft getreten am 03.06.2022 Gewerbegebiet 0 % überbaut	-	-	4,2
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Lorenzenzimmern-Süd“ in Lorenzenzimmern	in Kraft getreten am 29.05.2015 Erweiterung eines Grundstückes in den Außenbereich für ein konkretes Bauvorhaben	-	(-)	-
-	Ergänzungssatzung „Kirchbergstraße“ in Großsaldorf	in Kraft getreten am 29.03.2018 Pferdestall mit umzäunter Koppel	-	(-)	-

Tabelle 21: Nachrichtliche Übernahmen (Vellberg)

### 3.3 Berichtigungen

Seit der letzten Fortschreibung wurden keine **Bebauungspläne** nach § 13a oder 13b BauGB durchgeführt und der Flächennutzungsplan muss daher nicht **berichtigt** werden.

### 3.4 Bisher genehmigte Flächen

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	„Sandhalde“ in Vellberg	Wohnbaufläche, aktuell im Bebauungsplanverfahren (bereits genehmigte Wohnbaufläche wird erweitert, siehe dazu Kapitel G)	3,8	-	-
-	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Län- deräcker“ in Großsaldorf	Gewerbegebiet BP in Kraft getreten am 05.11.1999 Aufhebung in Kraft getreten am 08.05.2020	-	-	4,8
-	„Gewerbegebiet Tal- heim“ in Talheim	gewerbliche Baufläche	-	-	1,0

Tabelle 22: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Vellberg)

### 3.5 Verfügbare Flächen

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Industrie- und Ge- werbegebiet Talheim- Großsaldorf“ in Talheim	Gewerbegebiet Optionsfläche für vorhandenen Betrieb, ca. 25 % überbaut	-	-	(13,5)
-	BP „Ganshalde, 1. Erweiterung“ in Vellberg	Mischgebiet 0 % überbaut	-	0,4	-

Tabelle 23: Verfügbare Bauflächen (Vellberg)

### 3.6 Herausnahmen

Folgender Bebauungsplan wird in einem separaten Aufhebungsverfahren zurückgenommen und im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen:

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Gewerbegebiet Länderäcker“ in Großsaldorf	Gewerbegebiet BP in Kraft getreten am 05.11.1999 Aufhebung in Kraft getreten am 08.05.2020	-	-	4,8

Tabelle 24: Herausgenommene Bauflächen (Vellberg)

### 3.7 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2029

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

Tabelle 25: Abgleich Flächenbedarf (Vellberg)

#### Bewertung

Wie unter Kapitel 3.4 und 3.5 (Stadt Vellberg) aufgeführt, gibt es zwar noch nicht bebaute **gewerbliche Bauflächen**, jedoch sind diese für den vorhandenen Logistikbetrieb als Erweiterungsfläche vorbehalten. Der rechtswirksame Bebauungsplan „Länderäcker“ in Großaltdorf kann aufgrund der Grundstückssituation nicht umgesetzt werden. Somit besteht Bedarf für weitere Bauflächen, die auch tatsächlich umgesetzt werden können. Die Stadt hat bereits im Gegenzug den Bebauungsplan „Länderäcker“ aufgehoben, um die gewerbliche Entwicklung in Talheim zu konzentrieren.

Bzgl. der **Wohnbauflächen** möchte die Stadt aufgrund einer notwendigen, langfristigen Entwicklungsperspektive nach Wohnbauplätzen die Erweiterungsfläche „Kreuzäcker II“ als Neuausweisung aufnehmen. Zudem soll in der vorliegenden Planung mit einer Erweiterung der Wohnbaufläche Sandhalde die planerische Anpassung an das parallele Bebauungsplanverfahren erfolgen.

### 3.8 Innerörtliche Potenzialflächen

Ausreichend innerörtliche Potenzialflächen zur Deckung des zukünftigen Bedarfs stehen nicht ausreichend zur Verfügung.

Vordringlich versucht die Stadt schon seit vielen Jahren innerörtliche Potenziale zu entwickeln und Lücken zu schließen. Dies gilt auch für die Teilorte.

### 3.9 Standortalternativen

Die Ausweisung der Fläche **Brühl** in Lorenzenzimmern ergibt sich aus einer lokalen Initiative für alternative Wohn- und Lebensformen, welche den Ortsrand um einzelne Gebäude erweitern möchten. Hierzu hat die Stadt ein paralleles vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren aufgestellt.

Als Alternativstandort zur neuen Wohnbaufläche **Kreuzäcker II** stehen der Stadt Vellberg auch nur bedingt anderweitige und merklich ungünstigere Flächen als Entwicklungsperspektiven zur Verfügung. Insbesondere aufgrund der bestehenden Umstände (topographische Lage, Stadtgrenze, Landesstraße) ist eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche Kreuzäcker II als Baufläche am Stadtrand sinngemäß. Zumal die Raumplanung den Siedlungsschwerpunkt, über den Eigenbedarf hinaus, im Hauptort vorsieht.

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Wettbewerbs wurde die Fläche westlich der bisherigen Fläche im Flächennutzungsplan mit einbezogen. Aktuell entwickelt die Stadt Vellberg die Wohnbaufläche Sandhalde mit einem Bebauungsplanverfahren. Daher sieht die Stadt Vellberg vor die Wohnbaufläche **Sandhalde** um eine entsprechende **Erweiterung** zu ergänzen.

### **3.10 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan**

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

## **E „Brühl“ in Vellberg - Lorenzenzimmern**

### **E.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung**

Die Fläche **Brühl** im Stadtteil Lorenzenzimmern soll in den Flächennutzungsplan neu aufgenommen werden und begründet sich aus einem lokalen Bedarf. Die Fläche sieht die geringfügige Erweiterung des bestehenden Ortsrandes vor. Zur Fläche Brühl verfolgt die Stadt parallel ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren für das Bauvorhaben des Vereins Zansiba. Der gemeinnützige Verein organisiert in Lorenzenzimmern zirkus- und erlebnispädagogische sowie künstlerische Projekte. Neben einer gemischten Baufläche besteht die Planung auch aus einer großen Grünfläche.

### **E.2 Planerische Vorgaben**

#### **E.2.1 Regionalplanung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken“ randlich im Vorbehaltsgebiet für Erholung.

##### **Beurteilung**

Innerhalb oder außerhalb der geplanten Fläche gibt es keine (öffentliche) Infrastruktur (Wegeverbindungen, Aufenthaltsplätze etc.), welche der Erholung dienlich sein könnten. Die geplante Fläche besitzt einen Umfang von ca. 0,4 ha. Sie liegt im Landschaftsraum direkt am Ortsrand des Stadtteils Lorenzenzimmern und ist hierdurch bereits vorgeprägt. Daher wird eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiets für Erholung nicht gesehen.

#### **E.2.2 Bauleitplanung**

##### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan „Ilshofen-Vellberg“ wurde 2003 ausgearbeitet. Es sind keine Maßnahmen eingetragen.

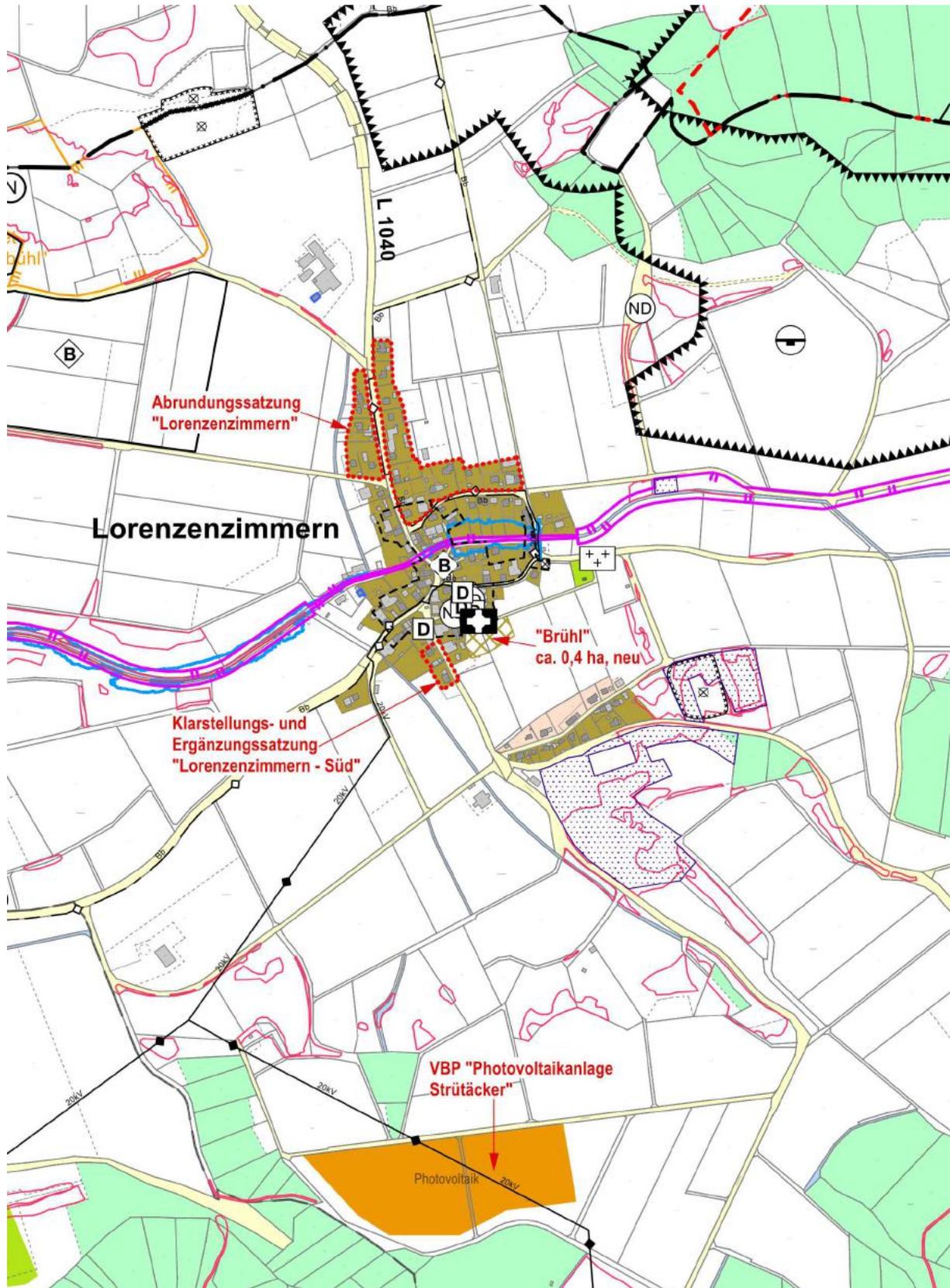


Bild 13: FNP "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", Ausschnitt Lorenzenzimmern 1:10.000



### E.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

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

Tabelle 26: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche E, Vellberg)

### E.4 Beschreibung und Bewertung 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"> <li>keine besonderen Erholungseinrichtungen vorhanden</li> <li>Flächen werden landwirtschaftlich genutzt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion</li> </ul>
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garten- und Ackerflächen</li> <li>Im Zuge des parallelaufenden Bebauungsplanverfahrens ist ggf. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>teilweise Bodenversiegelung</li> <li>teilweise Aufwertung der Ackerfläche in Grünfläche</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>hydrologische Einheit: Gipskeuper (Grundwasserleiter)</li> <li>Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt mittel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringfügige Versiegelung des Bodens, Beeinträchtigung daher unerheblich</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche besteht aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Acker- und Gartenflächen</li> <li>Östlich und südl. weitere Ackerflächen, westl. Straße, nördl. Siedlungsgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Restfläche der Ackerflächen bleiben bestehen</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gipskeuper als Untergrund</li> <li>keine Oberflächengewässer vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine nennenswerte Bodenversiegelung</li> <li>Regenwasser kann weiterhin versickern</li> </ul>
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaltluftentstehungsgebiet</li> <li>geringe Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine erheblichen Beeinträchtigungen</li> </ul>

Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohenloher-Haller-Ebene</li> <li>• geringe Bedeutung für das Landschaftsbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche grenzt an Bebauung an daher keine erhebliche Beeinträchtigung</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüffall „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich“ (GR0S004M – Liste-Nr. 4)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche grenzt an Prüffall an</li> </ul>

Tabelle 27: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche E, Vellberg)

## E.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

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

Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Sinn der Eingriffsregelung.

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

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

## E.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Verringerung der Fernwirkung durch Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen.
- Eingrünung der Bebauung
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge.

## E.5 Planungsvarianten

### E.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

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

### E.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Die Stadt Vellberg möchte die Eigentümer in ihrem Vorhaben in Lorenzenzimmern unterstützen und daher zum laufenden Bebauungsplanverfahren die Fläche parallel in der vorliegenden Fortschreibung berücksichtigen. Die Fläche übernimmt keine besonderen Funktionen, weist keine hochwertigen Strukturen auf und ist auch städtebaulich sinnvoll verortet.

Zumal eine Alternative unter Nutzung des bestehenden Standortes auszuschließen ist, um keinen neuen Siedlungsansatz entstehen zu lassen.

## **E.6 Fachgutachten**

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

## **E.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

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

## **F „Kreuzäcker II“ in Vellberg**

### **F.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung**

Das Plangebiet „Kreuzäcker II“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Stadt Vellberg. Im Osten grenzt nahtlos die bereits vollständig erschlossene und entwickelte Wohnbaufläche Kreuzäcker an. Westlich wird die Wohnbaufläche von einem Planungskorridor für eine mögliche Umgehungstangente begrenzt. Im Süden grenzt im Vorgriff zur Landesstraße eine breite Grünfläche an, welche den bestehenden Streuobstbestand und Freiräume zum Plangebiet sichern soll. Für eine Flächenerschließung bietet sich eine sukzessive Realisierung mithilfe von einzelnen Bauabschnitten an.

Zwar hat die Stadt sich zum Ziel genommen ihre Wohnbauflächen in einer merklich dichteren Bauweise, in Form von Mehrfamilien- und Kettenhäusern, zu entwickeln. Jedoch stößt selbst diese Vorgehensweise, aufgrund der kontinuierlichen Nachfragesituation nach Baugrund, in absehbarer Zeit an seine Grenzen. Daher ist die Neuaufnahme in den Flächennutzungsplan im laufenden Fortschreibungsverfahren erforderlich.

Zwar verfügt die Stadt mit der Wohnbaufläche „Sandhalde“ (vgl. Kap. G) für die aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur noch über eine nennenswerte Wohnbaufläche. Jedoch soll der Flächennutzungsplan die Gemeindeentwicklung der nächsten Dekade aufzeigen. Innerörtliche Potenzialflächen stehen dabei nicht zur Verfügung. Der vordringliche Bedarf lässt sich so zwar zunächst noch mit der aktuellen Planung zur Sandhalde decken. Sobald diese Fläche allerdings vollständig entwickelt ist, mangelt es der Stadt für die Zeit danach an zukünftigen Entwicklungsperspektiven.

Legt man die nachvollziehbare Entwicklung in Vellberg der vergangenen Dekade zugrunde, so ist es ratsam, zum jetzigen Zeitpunkt die zukünftige Siedlungsentwicklung auch bereits im gegenwärtigen Verfahren als vorbereitende Bauleitplanung mitzudenken. Eine konkrete Umsetzung der Wohnbaufläche „Kreuzäcker II“ wird erst nach Abschluss der „Sandhalde“ ins Auge gefasst.

### **F.2 Planerische Vorgaben**

#### **F.2.1 Regionalplanung**

##### **Regionalplan**

Im Regionalplan ist die geplante Fläche als Weißfläche dargestellt. Ansonsten gibt es keine Eintragungen in diesem Bereich.

#### **F.2.2 Bauleitplanung**

##### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan „Ilshofen-Vellberg“ wurde 2003 ausgearbeitet. Es sind keine Maßnahmen eingetragen.

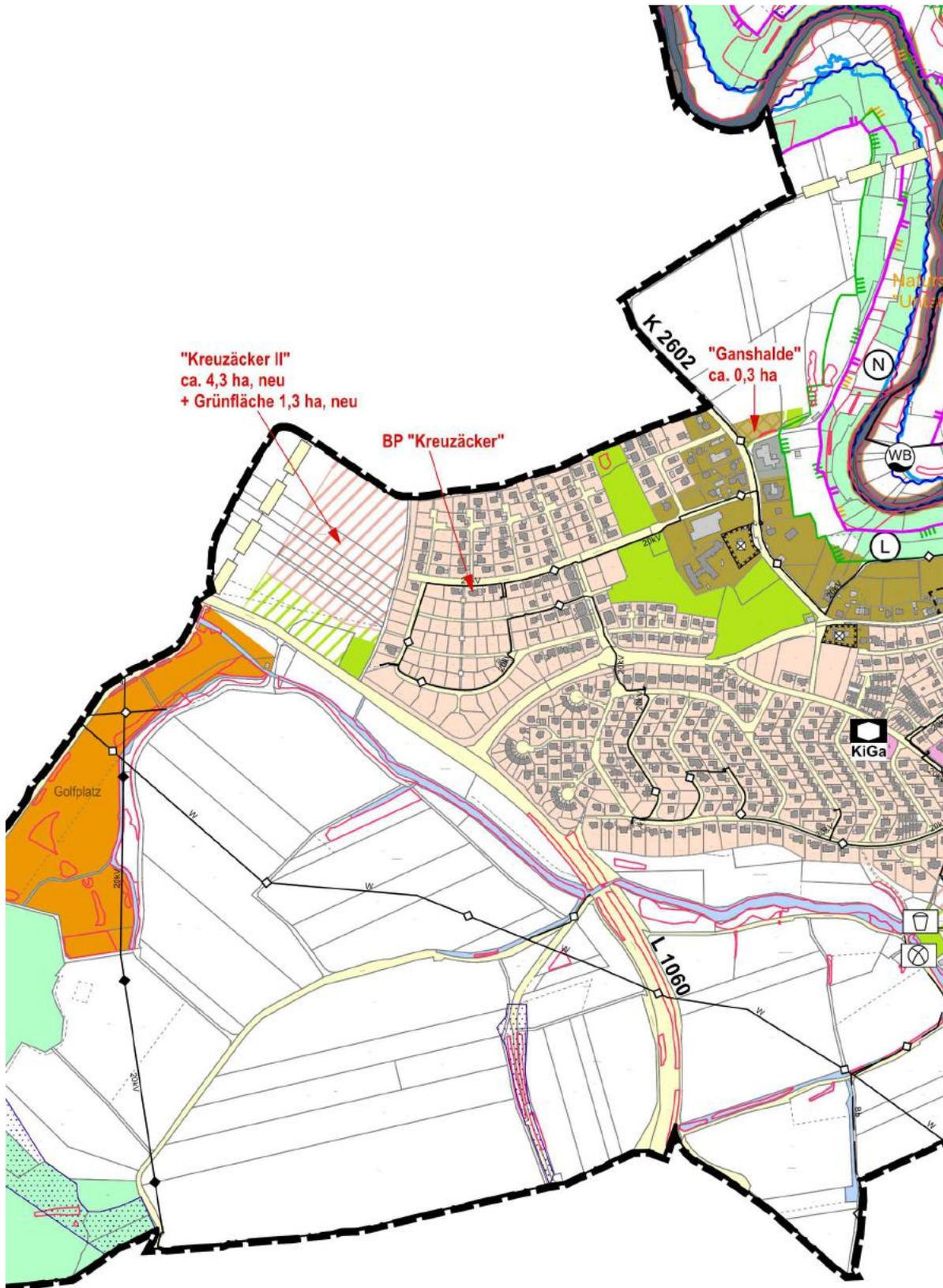


Bild 16: FNP "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", Ausschnitt Vellberg, 1:10.000

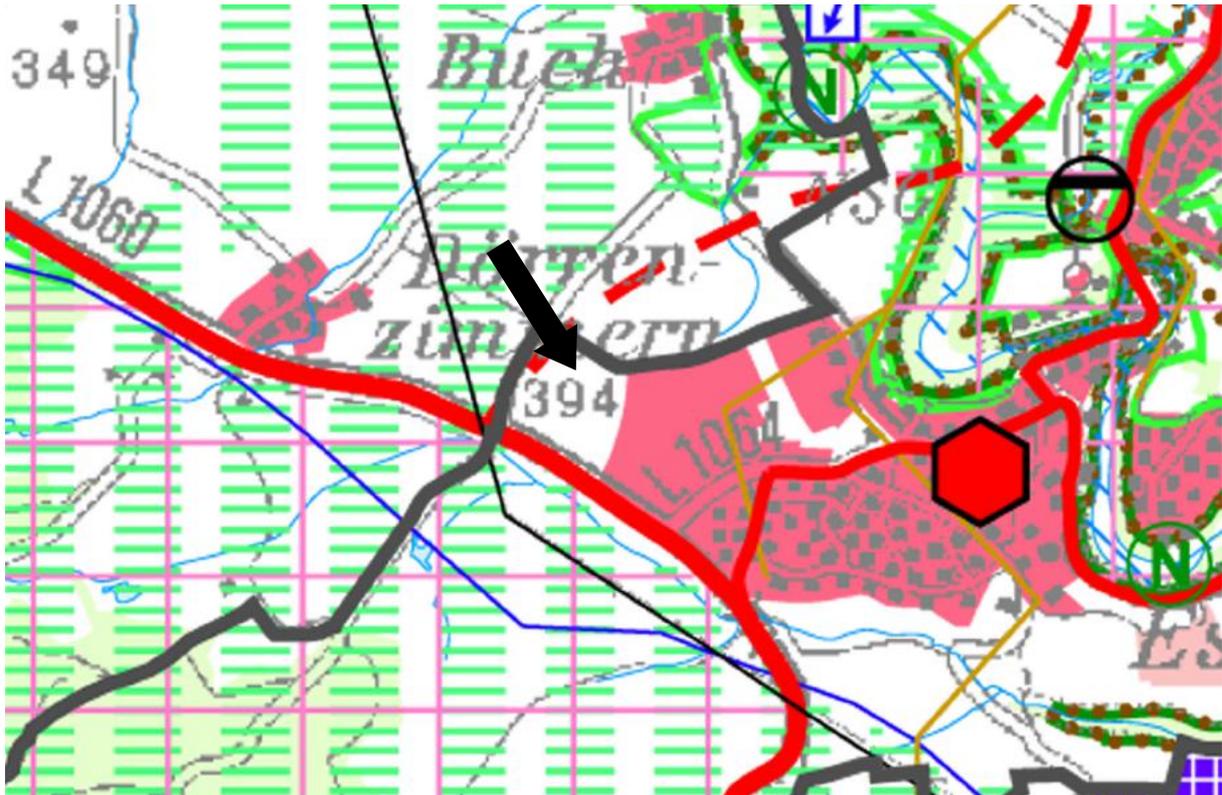


Bild 17: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Vellberg, 1:20.000

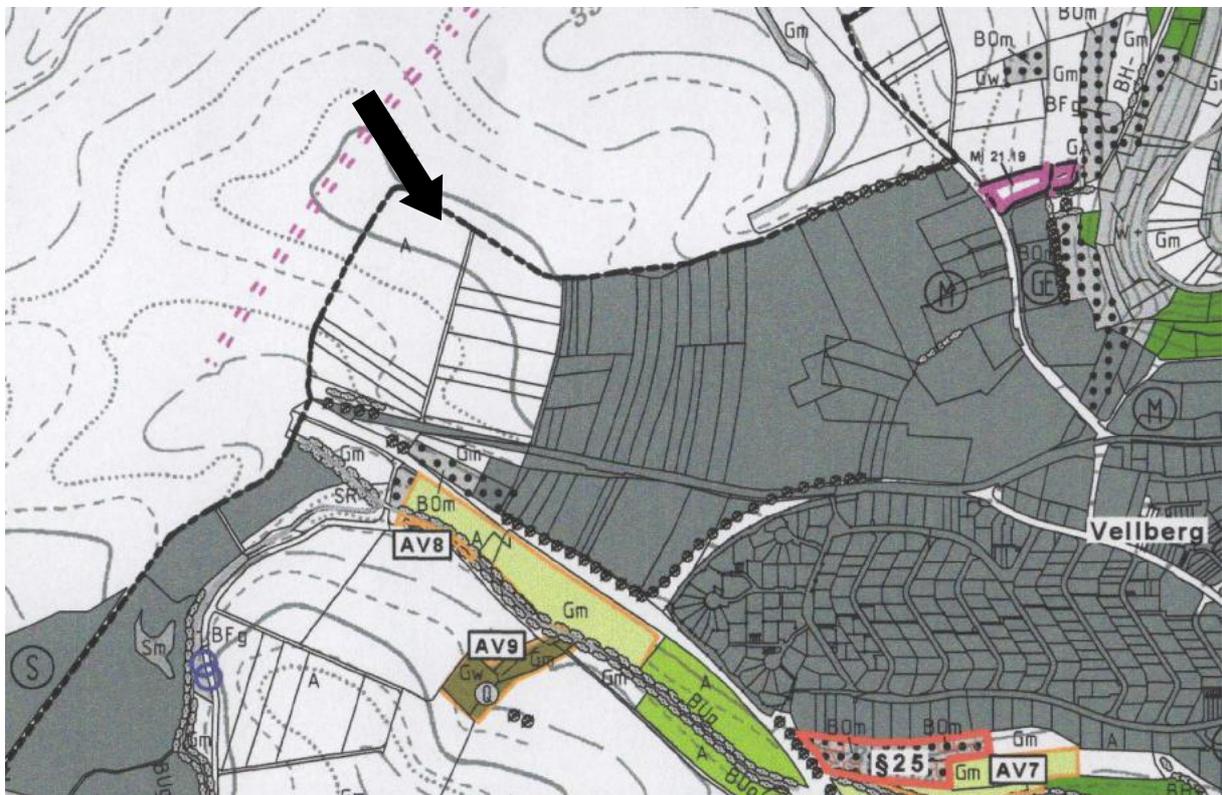


Bild 18: Landschaftsplan, Ausschnitt Vellberg, 1:10.000

### F.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebiete	Keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	Keine Betroffenheit
Geschützte Biotope	Keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	evtl. sind Offenlandarten auf den Ackerflächen bzw. Brutvögel und Fledermäuse in der Streuobstwiese zu untersuchen
Wasserschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	Keine Betroffenheit
Denkmalschutz	Keine Betroffenheit
Immissionsschutz	Keine Betroffenheit
Wald, Waldabstandflächen	Keine Betroffenheit
Landwirtschaft	Grenzflur (Wirtschaftsfunktionenkarte)
Altlasten	Keine Betroffenheit

Tabelle 28: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche F, Vellberg)

### F.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

#### F.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen erkennbar</li> <li>östlich grenzt Siedlungsgebiet an</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Einschränkungen des Schutzgutes zu erwarten</li> </ul>
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend Ackerflächen, zur Landesstraße Wiesenfläche mit Streuobstbäumen und Gehölzen zur Landesstraße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust der Acker- und Wiesenfläche</li> <li>Vorkommen etwa der Feldlerche sind in verbindlicher Bauleitplanung abzu prüfen</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Geotope vorhanden</li> <li>flacher Gipskeuper</li> <li>Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt gering bis mittel</li> <li>Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe mittel bis hoch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>großflächige Versiegelung mit Funktionsverlust</li> <li>Aufwertung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine besondere ökologische Vernetzungsstruktur der Fläche erkennbar</li> <li>landwirtschaftlich geeignet (Grenzflur nach der Wirtschaftsfunktionenkarte)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterung an bestehender Siedlung und städteplanerisch aufgrund der günstigen Lage sinnvoll.</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>hydrologische Einheit: Gipskeuper (Grundwasserleiter)</li> <li>keine Oberflächengewässer vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung</li> </ul>
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wärmebelastung durch versiegelte Flächen</li> </ul>

Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Östlich vorhandene Wohnsiedlung</li> <li>• weitgehend ebene Fläche</li> <li>• gute Sichtbarkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fernwirkung durch Siedlungserweiterung</li> <li>• Umwandlung einer bislang unbebauten Ackerfläche in ein Wohngebiet</li> <li>• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>

Tabelle 29: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche F, Vellberg)

#### F.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

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

Durch die Überplanung des Offenlandes zu einem Wohnbaugebiet wird in ökologische und landschaftliche Bereiche eingegriffen. *Der Landschaftsplan stuft diesen Bereich hinsichtlich einer Siedlungserweiterung mit einem mittleren Risikopotential ein.* 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 im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) 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 vorhandene Strukturen zu rechnen ist.

Mit einer erhöhten Brandgefahr auf die Umgebung ist ebenfalls nicht zu rechnen.

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

#### F.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.

## **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**

Die Fläche schließt östlich an bereits bestehendes Wohngebiet an, so dass vorhandene Strukturen genutzt und gestärkt werden und kein komplett neuer Standort geschaffen wird.

## **F.6 Fachgutachten**

Die Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich einer spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft.

## **F.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

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

## **G „Sandhalde Erweiterung“ in Vellberg**

### **G.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung**

Die Stadt Vellberg befindet sich momentan im Verfahren zum Bebauungsplan Sandhalde auf der im Flächennutzungsplan bereits als genehmigten Wohnbaufläche. Für die laufende Planung standen mehrere Entwürfe im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Auswahl.

Im parallellaufenden Verfahren ist eine vergleichsweise hohe Verdichtung durch Parzellen mit Mehrfamilien-, Doppel- und Kettenhäusern vorgesehen, welche lediglich von einzelnen Einfamilienhäusern flankiert werden. Dabei bezieht die aktuelle Planvariante allerdings auch eine geringfügige Fläche westlich der ursprünglichen Wohnbaufläche als städtebaulichen Lückenschluss zwischen Siedlungsgrenze und geplanten Wohngebiet mit ein. Deshalb ist die Neuausweisung einer Wohnbau- und Grünfläche notwendig, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann.

Die vorgesehene Erweiterung eröffnet zum einen für das Bebauungsplanverfahren eine sinnvolle Verortung der entsprechenden Regenrückhaltung, aufgrund der Topographie. Zum anderen wird somit eine städtebaulich sinnvolle Ausgestaltung des Lückenschlusses von der bestehenden Siedlungsgrenze südlich des Högershofes und der genehmigten Wohnbaufläche ermöglicht.

Daher soll im vorliegenden Verfahren die Wohnbaufläche Sandhalde eine ergänzende Erweiterung um eine Fläche von ca. 0,8 ha erfahren, um die städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Daneben wird eine neue öffentliche Grünfläche zur Regenrückhaltung im Umfang von ca. 0,3 ha vorgesehen. Das Plangebiet grenzt im Osten an die genehmigte Wohnbaufläche Sandhalde an. Im Nordwesten befindet sich ein Wohngebiet, im Norden das Mischgebiet Högershof. Im Südwesten sind bereits freizeithlich genutzte Flächen in Form eines Spielplatzes sowie Bolzplatzes.

### **G.2 Planerische Vorgaben**

#### **G.2.1 Regionalplanung**

##### **Regionalplan**

Im Regionalplan ist die geplante Fläche als Weißfläche dargestellt. Ansonsten gibt es keine Eintragungen in diesem Bereich.

#### **G.2.2 Bauleitplanung**

##### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan „Ilshofen-Vellberg“ wurde 2003 ausgearbeitet. Es sind keine Maßnahmen eingetragen.

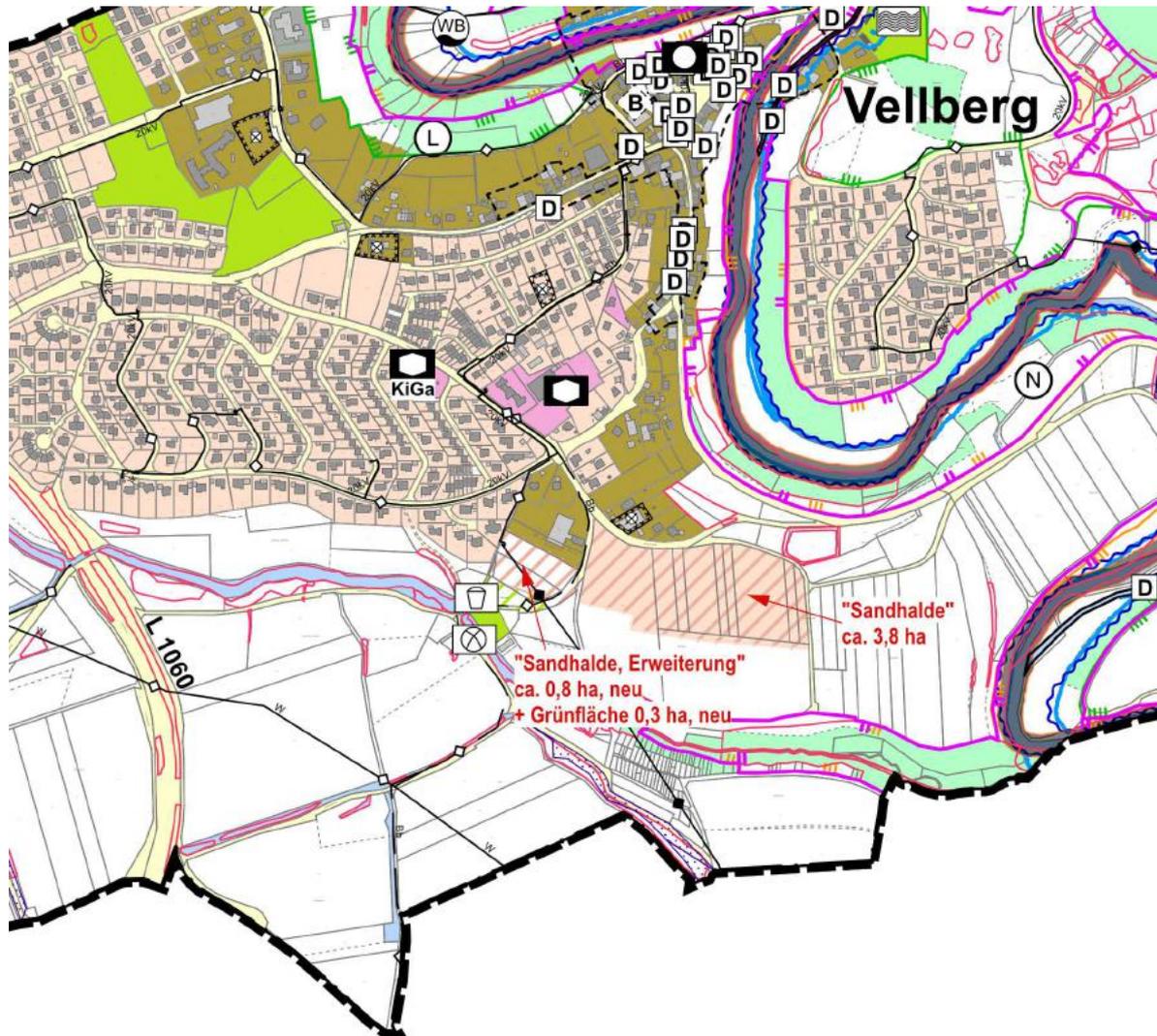


Bild 19: FNP "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", Ausschnitt Vellberg, 1:10.000

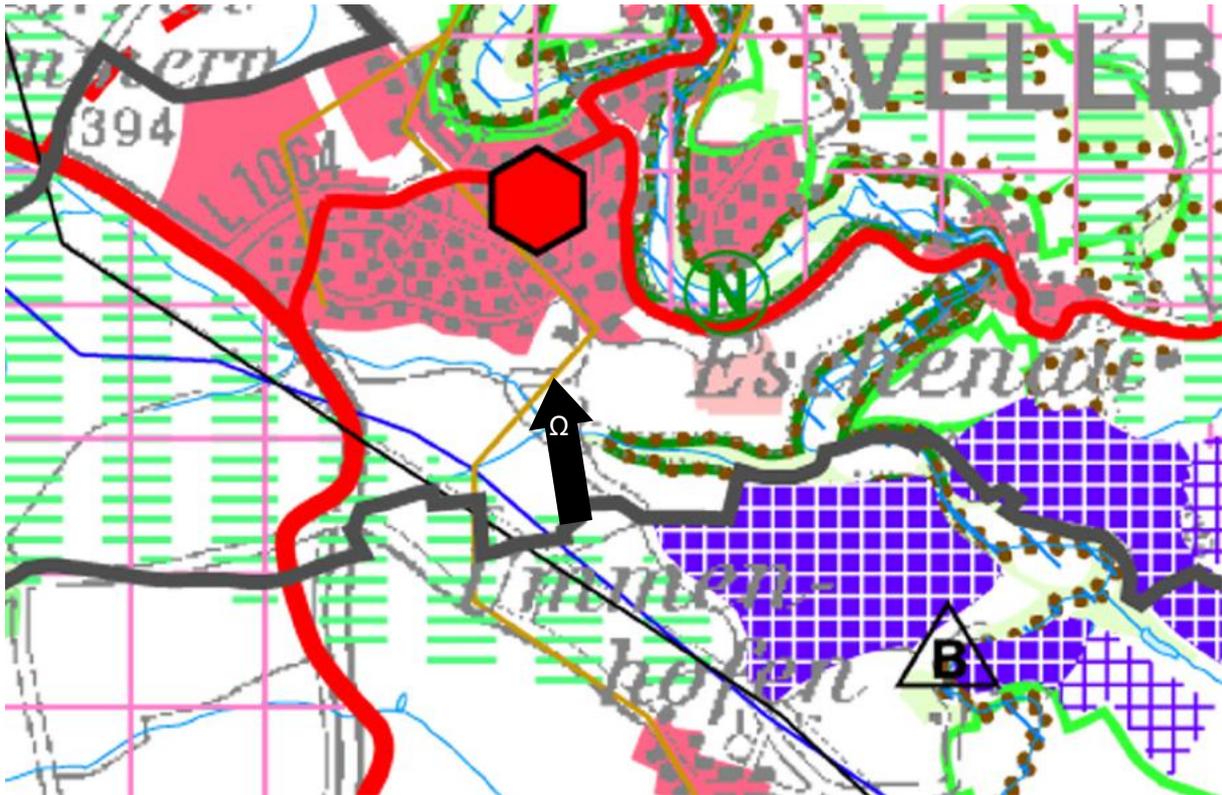


Bild 20: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Vellberg, 1:20.000

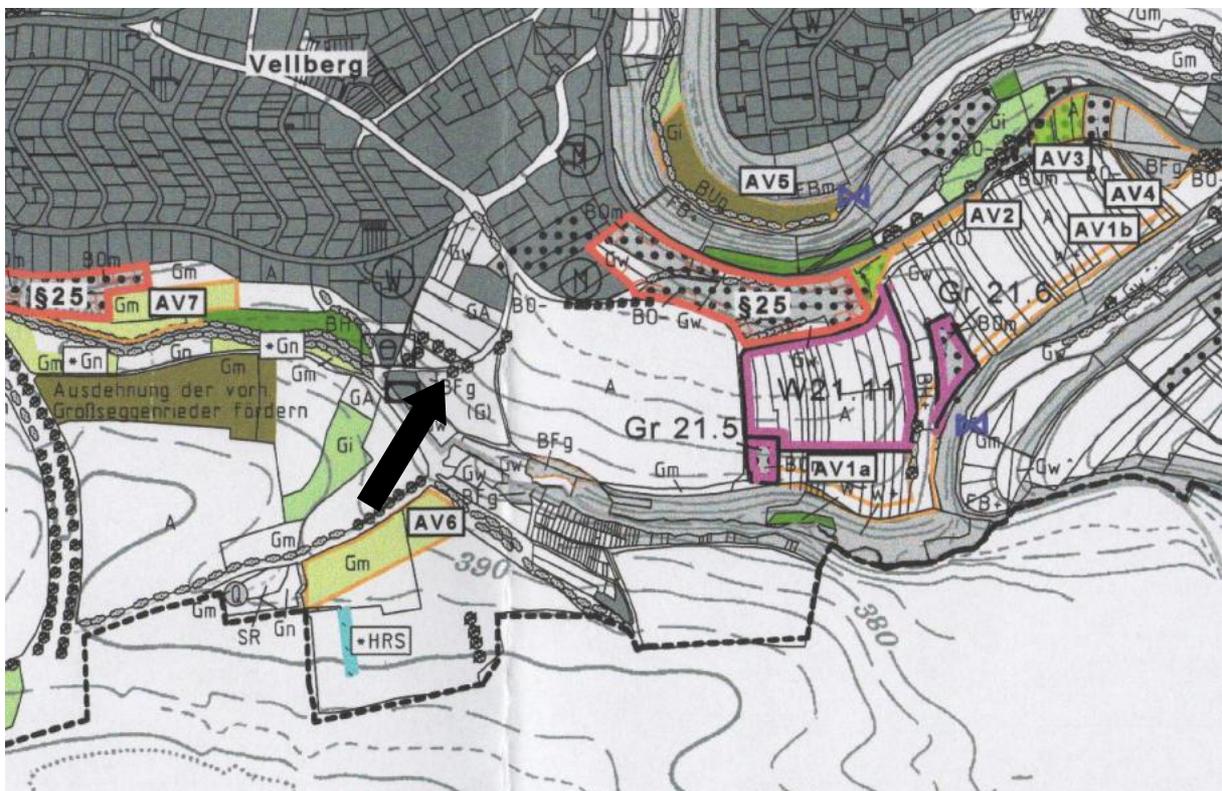


Bild 21: Landschaftsplan, Ausschnitt Vellberg, 1:10.000

### G.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebiete	Keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	Keine Betroffenheit
Geschützte Biotope	Keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	evtl. betroffene Tier- und Pflanzenarten sind ggf. im Bebauungsplanverfahren zu untersuchen
Wasserschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	Keine Betroffenheit
Denkmalschutz	Keine Betroffenheit
Immissionsschutz	Keine Betroffenheit
Wald, Waldabstandflächen	Keine Betroffenheit
Landwirtschaft	Grenzflur (Wirtschaftsfunktionenkarte)
Alllasten	Keine Betroffenheit

Tabelle 30: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche G, Vellberg)

### G.4 Beschreibung 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"> <li>keine Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen erkennbar, Spiel- und Bolzplatz grenzen an</li> <li>nord-nordwestlich grenzt Siedlungsgebiet an</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Einschränkungen des Schutzgutes zu erwarten</li> </ul>
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend Wiesenfläche mit einzelner Baumbestand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust der Wiesenfläche</li> <li>Vorkommen geschützter Arten sind in der verbindlichen Bauleitplanung abzu prüfen</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Geotope vorhanden</li> <li>Unterkeuper</li> <li>Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt gering bis mittel</li> <li>Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe mittel bis hoch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>großflächige Versiegelung mit Funktionsverlust</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine besondere ökologische Vernetzungsstruktur der Fläche erkennbar</li> <li>landwirtschaftlich geeignet (Grenzflur nach der Wirtschaftsfunktionenkarte)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterung an bestehender Siedlung und städteplanerisch aufgrund der günstigen Lage sinnvoll.</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>hydrologische Einheit: Lettenkeuper (Grundwasserleiter)</li> <li>keine Oberflächengewässer vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung</li> </ul>
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wärmebelastung durch versiegelte Flächen</li> </ul>

Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nördlich vorhandene Wohnsiedlung</li> <li>• Hangneigung nach Süd-Südwest</li> <li>• eingeschränkte Sichtbarkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fernwirkung durch Siedlungserweiterung</li> <li>• Umwandlung einer bislang unbebauten Wiesenfläche in ein Wohngebiet</li> <li>• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>

Tabelle 31: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche G, Vellberg)

#### G.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

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

Durch die Überplanung des Offenlandes zu einem Wohnbaugebiet wird in ökologische und landschaftliche Bereiche eingegriffen. *Der Landschaftsplan stuft diesen Bereich hinsichtlich einer Siedlungserweiterung mit einem mittleren Risikopotential ein.* 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 im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) weitest möglich vermieden bzw. kompensiert werden muss.

#### G.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 vorhandene Strukturen zu rechnen ist.

Mit einer erhöhten Brandgefahr auf die Umgebung ist ebenfalls nicht zu rechnen.

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

#### 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.

## **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 südlich an ein bereits bestehendes Wohngebiet und erweitert an eine bereits genehmigte Wohnbaufläche in westliche Richtung, so dass vorhandene Strukturen genutzt und gestärkt sowie kein neuer Siedlungsansatz geschaffen werden muss.

## **G.6 Fachgutachten**

Die Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich einer spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft.

## **G.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

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

## GEMEINDE WOLPERTSHAUSEN

### 4. Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes

Wolpertshausen hat seit Jahren eine starke Wohnbauentwicklung zu verzeichnen. Obwohl die Gemeinde versucht hat, den Großteil über Innenentwicklung abzudecken, wird es notwendig auch neue Wohnbaufläche auszuweisen. In Betracht kommt hierzu der Westen von Wolpertshausen. Dort befindet sich der Wohnschwerpunkt der letzten Jahrzehnte. Die Gemeinde möchte mit der Fläche „Wolpertshausen West II“ eine neue Wohnbaufläche aufnehmen.

Für die gewerbliche Entwicklung sind noch ausreichende Flächen vorhanden, so dass keine neue Gewerbefläche aufgenommen wird.

Nach Plänen zur Erweiterung des Energieparks Wolpertshausen wurde neben einem parallelen Bebauungsplanverfahren beschlossen die Fläche zur Erweiterung der bestehenden Photovoltaikanlage in der aktuellen Fortschreibung neu aufzunehmen. Somit beinhaltet die vorliegende Fortschreibung neue Flächen zur Erweiterung des bestehenden Sondergebiets für Photovoltaik.

Näheres wird in den nachfolgenden Abhandlungen zu der Fläche erläutert.

#### 4.1 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
H	„Wolpertshausen West II“ in Wolpertshausen	Neuausweisung/Erweiterung einer Wohnbaufläche und gemischten Baufläche (bereits 0,5 ha im FNP genehmigt)	0,7	-	-
I	„Energiepark Wolpertshausen, Erweiterung“ in Wolpertshausen	Neuausweisung/Erweiterung eines Sondergebiets für Photovoltaik	-	-	(6,4)

Tabelle 32: Neuausweisungen (Wolpertshausen)

#### 4.2 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende inzwischen in Kraft getretene und aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne und Satzungen der Gemeinde werden in den Flächennutzungsplan **nachrichtlich** übernommen (vollflächige Darstellung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Energiepark Wolpertshausen“ in Wolpertshausen	Sondergebiet für eine Freiflächenphotovoltaikanlage in Kraft getreten am 22.12.2017 ca. 4,1 ha, überbaut	-	-	-
-	BP „Neue Kindertagesstätte“ in Wolpertshausen	Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte in Kraft getreten am 28.06.2019 ca. 0,26 ha, überbaut	-	-	-

-	BP „Wolpertshausen West II“ in Wolpertshausen	Allgemeines Wohngebiet in Kraft getreten am 18.09.2020 ca. 1,3 ha, überbaut bzw. verkauft	-	-	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Unterscheffach“ in Unterscheffach	Abgrenzung des gesamten Teilortes in Kraft getreten am 07.07.2017 überbaut	-	-	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hohenberg Nordost“ in Hohenberg	in Kraft getreten am 24.08.2018 überbaut	-	-	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rudelsdorf“ in Rudelsdorf	in Kraft getreten am 28.10.2022 überbaut oder Fläche in Privatbesitz	-	-	-

Tabelle 33: Nachrichtliche Übernahmen (Wolpertshausen)

### 4.3 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 Löchner, 1. Änderung“ in Wolpertshausen	ein Teilbereich des Gewerbegebietes wurde als Mischgebiet festgesetzt in Kraft getreten am 28.05.2010 <i>Hinweis: Die Berichtigung wurde in der letzten Fortschreibung des FNPs vergessen mit aufzunehmen.</i> überbaut	-	-	-
-	BP „Gewerbegebiet Schießmauer, 5. Änderung“ in Wolpertshausen	ein kleiner Teilbereich des Gewerbegebietes wurde für den Bau einer Rettungswache als Sondergebiet festgesetzt in Kraft getreten am 06.10.2017 überbaut	-	-	-
-	BP „Steig, 2. Änderung“ in Hopfach	Umwandlung von Verkehrsfläche in Mischgebiet in Kraft getreten am 15.12.2017 überbaut	-	-	-
-	BP „Gewerbegebiet Birkich II, 11. Änd.“ in Wolpertshausen	Gewerbegebiet in Kraft getreten am 15.12.2017 ca. 75 % überbaut	-	-	1,4
-	BP „Heimatweg“ in Wolpertshausen	Überplanung einer Innenbereichsfläche als Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet in Kraft getreten am 15.12.2017 überbaut	-	-	-
-	BP „Halde, 5. Änderung“ in Wolpertshausen	bisherige Darstellung als öffentliche Grünfläche (Spielplatz), zukünftig als Wohnbaufläche in Kraft getreten am 25.05.2018 überbaut	-	-	-
-	BP „Ziegelrain, 6. Änderung“ in Wolpertshausen	Planung zur OD Verlegung und Nachverdichtung in Kraft getreten am 27.09.2019 überbaut	-	-	-

-	BP „Reinsberg Süd, 3. Änderung“ in Reinsberg	Umwidmung Grünfläche zu Mischgebiet zur Nachverdichtung in Kraft getreten am 08.03.2019 überbaut/Privatfläche	-	-	-
-	BP „Hofäcker 2016“ in Wolpertshausen	Planung zur OD Verlegung und Nachverdichtung in Kraft getreten am 04.03.2022 überbaut	-	-	-
-	BP „Herrenweg II, 1. Änderung“ in Wolpertshausen	Allgemeines Wohngebiet mit Anpassung zur Nachverdichtung Änderung nach § 13 BauGB in Kraft getreten am 04.03.2022 ca. 0 % überbaut	1,0	-	-
-	BP „Lederer, 2. Änderung“ in Wolpertshausen	WA und MD mit Anpassung zur Nachverdichtung in Kraft getreten am 23.12.2022 überbaut	-	-	-

Tabelle 34: Berichtigungen (Wolpertshausen)

#### 4.4 Bisher genehmigte Flächen

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	„Wolpertshausen West“ in Wolpertshausen	Wohnbaufläche (bereits genehmigte Wohnbaufläche wird erweitert, siehe dazu Kapitel 4.1 auf Seite 76)	0,5	-	-
-	„Birkich, Erweiterung“ in Wolpertshausen	gewerbliche Baufläche	-	-	1,2

Tabelle 35: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Wolpertshausen)

#### 4.5 Verfügbare Flächen

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

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha		
			W	M	G
-	BP „Gewerbegebiet Birkich III, 7. Änderung“ in Wolpertshausen	Gewerbegebiet überbaut	-	-	-
-	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birkich II, 9. Änderung“ in Wolpertshausen	Gewerbegebiet freie Plätze sind verkaufte Optionsflächen für bestehende Betriebe	-	-	-
-	Bebauungsplan „Langenwiesen I, 1. Erweiterung“ in Wolpertshausen	Allgemeines Wohn- und Mischgebiet Allgemeines Wohngebiet ca. 75 % überbaut Mischgebiet ca. 75 % überbaut	0,8	0,8	-
-	„Herrenweg III“ in Wolpertshausen	Wohnbaufläche Satzungsbeschluss vom 17.02.2022	1,1	-	-

-	„Raiffeisenstraße“ in Wolpertshausen	gemischte Baufläche Aktuell im Bebauungsplanverfahren	-	0,2	-
---	-----------------------------------------	----------------------------------------------------------	---	-----	---

Tabelle 36: Verfügbare Flächen (Wolpertshausen)

#### 4.6 Herausnahmen

Im Zuge der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gibt es keine Herausnahmen.

#### 4.7 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2029

	W	M	G
Flächenausweisung in Wolpertshausen gesamt in ha	4,1 (4,6)	1,0 (0,0)	2,6 (3,1)
Ermittelter Bedarf gemäß Ziffer 2.1.3 und 2.1.4 der Begründung	3,8	-	5,0

Tabelle 37: Abgleich Flächenbedarf (Wolpertshausen)

#### Bewertung

Es wird nur im Hauptort Wolpertshausen eine neue **Wohnbaufläche** mit ca. 2,3 ha im Zuge dieses Verfahrens neu aufgenommen.

Wie unter dem Kapitel 4.3 (Gemeinde Wolpertshausen) aufgeführt, gibt es zwar noch freie **gewerbliche Bauflächen**, die sich jedoch in privater Hand befinden und gerade teilweise beplant werden. Neuausweisungen sind aktuell keine vorgesehen.

#### 4.8 Innerörtliche Potenzialflächen

Größere innerörtliche Potenzialflächen zur Deckung der konkreten Anfragen nach Wohnbauflächen stehen nicht zur Verfügung, um den Bedarf in der prosperierenden Gemeinde bedienen zu können. Im Zuge von Förderprojekten zur Innenentwicklung versucht die Gemeinde die erfolgreiche Nachverdichtung der letzten Jahre weiter voran zu treiben. In den landwirtschaftlich geprägten Teilorten auf der Hochebene gibt es Interessenskonflikte mit der bestehenden landwirtschaftlichen Bebauung.

#### 4.9 Standortalternativen

Die Gemeinde entwickelt ihren Hauptort seit vielen Jahren mehrgleisig: Zum einen werden sukzessive kleinere Neubauflächen für Wohnnutzungen bedarfsgerecht umgesetzt, aber auch Innenpotenziale mittels Bebauungspläne einer Verdichtung und Umnutzung zugeführt. Die Entwicklung im Westen von Wolpertshausen ist seit Jahrzehnten im Blickfeld der Gemeinde. Aufgrund der Grundstücksbesitzverhältnisse konnte dieser Bereich bisher nicht weiterentwickelt werden. Im letzten Jahr war es der Gemeinde jedoch möglich einen kleinen Teilbereich zu erwerben, weshalb die Flächen nun in das vorliegende Flächennutzungsverfahren aufgenommen werden sollen, um diesen Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen bzw. für diese vorbereiten zu können.

#### **4.10 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan**

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

### **5. Planerische Vorgaben**

#### **5.12 Regionalplanung**

##### **Regionalplan**

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

#### **5.13 Bauleitplanung**

##### **Landschaftsplan**

Es liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2003, der von Dipl.-Ing. Matthias Peitz erstellt wurde, vor. Die Aussagen des Planes werden in der Abhandlung der Fläche dargelegt.

## **H „Wolpertshausen West II“ in Wolpertshausen**

### **H.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung**

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand in Südwesten von Wolpertshausen. Die Fläche ist als zukünftige Wohnentwicklung der Gemeinde vorgesehen. Zwischenzeitlich ist auch aus dem damaligen Entwurf zur Wohnbaufläche „Wolpertshausen West II“ zwar der erste Bauabschnitt mit dem Bebauungsplan „Wolpertshausen West“ entwickelt worden, welcher vollständig verkauft und erschlossen ist. Die Aufnahme in den Flächennutzungsplan ist allerdings notwendig, um die entstandene Lücke zu schließen.

Im südwestlichen Bereich befindet sich bereits eine Bebauung, die als Außenbereichsvorhaben entstanden ist und als gemischte Baufläche einzustufen ist. Daneben bleibt auch der Streuobstbestand innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche bestehen.

### **H.2 Planerische Vorgaben**

#### **H.2.1 Regionalplanung**

Im Regionalplan ist die geplante Fläche als Weißfläche dargestellt. Ansonsten gibt es keine Eintragungen in diesem Bereich.

#### **H.2.2 Bauleitplanung**

##### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan „Ilshofen-Vellberg“ wurde 2003 ausgearbeitet. Für den größten Teil trifft der Landschaftsplan keine Aussagen. Die Streuobstwiese ist im Landschaftsplan als geschütztes Biotop eingetragen. Wenn auch der Bestand heute nicht mehr vollständig erhalten ist.





### H.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

<b>Schutzvorschriften</b>	<b>Betroffenheit direkt/indirekt</b>
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebiete	Keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	Keine Betroffenheit
geschützte Biotope	Keine Betroffenheit
geschützte Tiere und Pflanzen	evtl. Vorkommen sind ggf. zu untersuchen
Wasserschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	Keine Betroffenheit
Denkmalschutz	Keine Betroffenheit
Immissionsschutz	Keine Betroffenheit
Wald, Waldabstandflächen	Keine Betroffenheit
Landwirtschaft	Vorrangflur I (Wirtschaftsfunktionenkarte)
Altlasten	Keine Betroffenheit

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

### H.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### H.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>Bewertung bei Umsetzung der Planung</b>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freizeiteinrichtungen nicht vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbelastung durch angr. Wohngebiete</li> </ul>
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• überwiegend Ackerflächen</li> <li>• kleine Streuobstwiese</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust der Ackerflächen</li> <li>• evtl. Brutvögel in Streuobstwiese zu untersuchen</li> <li>• Schutzstatus der Streuobstwiese prüfen,</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• flachhügelige Lettenkeuperplatten</li> <li>• Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt mittel bis hoch</li> <li>• Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe mittel bis hoch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funktionsverluste durch Versiegelung</li> <li>• Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche ist von beplante Gebiet umfasst.</li> <li>• landwirtschaftlich gut geeignet (Vorrangflur 1 nach Wirtschaftsfunktionenkarte)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Städteplanerisch ist der innerörtliche Lückenschluss sinnvoll.</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hydrologische Einheit: Unterkeuper bzw. Lettenkeuper (Grundwasserleiter)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung der Grundwasserbildung durch Versiegelung</li> </ul>
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• freie Wiesenflächen als mögliche Kaltluftentstehungsgebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wärmebelastung durch versiegelte Flächen</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohenloher-Haller-Ebene</li> <li>• allseitig von Bebauung umgeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund umliegender Bebauung</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht betroffen</li> </ul>

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

## **H.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen**

Durch die Überplanung des Offenlandes zu einem Wohn- bzw. Mischbebauung 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 im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) 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 vorhandene Strukturen zu rechnen ist.

Mit einer erhöhten Brandgefahr auf die Umgebung ist ebenfalls nicht zu rechnen.

Des Weiteren können die Bautätigkeiten negative Folgen haben. Hier können durch größere Unfälle verunreinigte Stoffe in den Boden sowie 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.

## **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.5.2 Prognose für weitere Alternativen**

Städteplanerisch bietet sich der Standort als Lücke in den bestehenden Gebieten an.

## **H.6 Fachgutachten**

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

## **H.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

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

# I „Energiepark Wolpertshausen, Erweiterung“ in Wolpertshausen

## I.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Die deutsche Energiewende hat den Stellenwert einer nachhaltigen und umweltschonenden Stromerzeugung durch regenerative Energien in den vergangenen Jahren immer weiter in den gesellschaftlichen Fokus gerückt. Ebenso beinhaltet die nationale Energiegewinnung in Verbindung mit einer autarken Energiebeschaffung eine aktuelle Brisanz. Auch die Gemeinde Wolpertshausen hatte sich mit dem Thema Solarkraft auseinandergesetzt. Als Ergebnis daraus ergab sich die Sonderbaufläche „Energiepark Wolpertshausen“, welches als ein Modellvorhaben durch die gesetzten Rahmenbedingungen entlang der Bundesautobahn 6 entstand.

Mit der Ausweisung „**Energiepark Wolpertshausen, Erweiterung**“ ist vorgesehen, das bestehende Sondergebiet Photovoltaik um ca. 6,4 ha nach Süden zu erweitern. Parallel dazu hat die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

## I.2 Planerische Vorgaben

### I.2.1 Regionalplanung

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“ nicht als Baufläche enthalten. Es befindet sich vollumfänglich im Regionalen Grünzug. Nördlich grenzt als Unterbrechung des Regionalen Grünzug die Bundesautobahn 6 an. Ansonsten gibt es für die Fläche keine weiteren Eintragungen.

#### **Beurteilung**

Die geplante Erweiterung der Sonderbaufläche in Richtung Süden besitzt eine Fläche von ca. 6,4 ha. Sie knüpft an das bestehende Sondergebiet für Photovoltaik an und liegt im Landschaftsraum in direkten räumlichen Zusammenhang zur Bundesautobahn. Die einzelnen Ausnahmetatbestände des Regionalen Grünzuges werden von der Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht berührt. Zwar umfasst die Fläche schon für sich mehr als 5 ha bis zu welcher einer ausnahmsweisen Zulassung von regionalbedeutsamen Photovoltaikanlagen zulässig ist. Jedoch soll mit der parallellaufenden 20. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 die Flächenobergrenze für Ausnahmeregelungen in Regionalen Grünzügen von 5 auf 10 ha angehoben werden. Sodass nach Abschluss der Verfahren die Genehmigung zur Erweiterung des Standorts als möglich erscheint.

### I.2.2 Bauleitplanung

#### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan „Ilshofen-Vellberg“ wurde 2003 ausgearbeitet. Für die Fläche ist lediglich die Nutzung als Acker verzeichnet. Weitere Aussagen über die Fläche trifft der Landschaftsplan nicht.

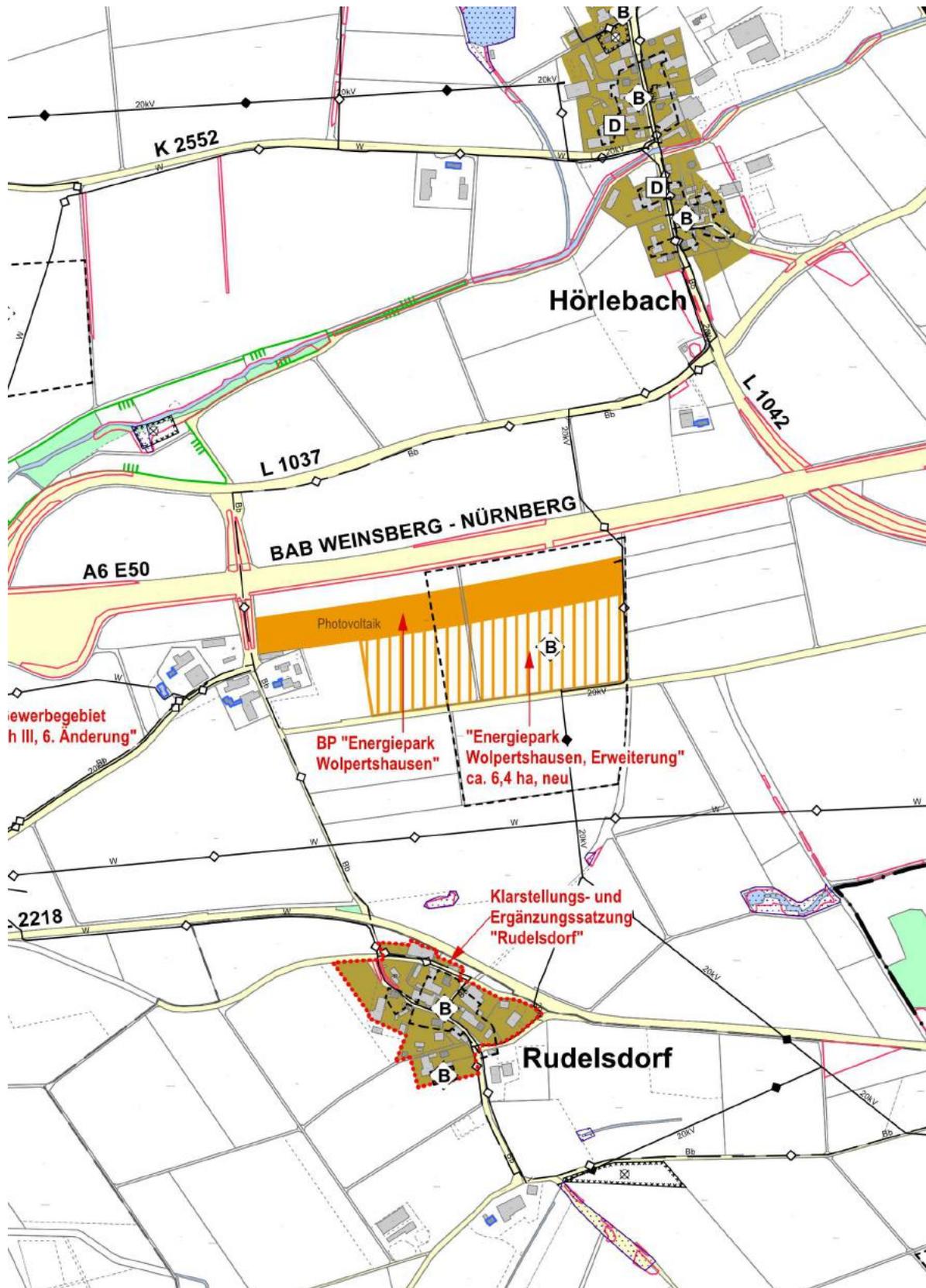


Bild 25: FNP "Ilshofen-Vellberg 2002, 3. Fortschreibung", Ausschnitt Wolpertshausen 1:10.000



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

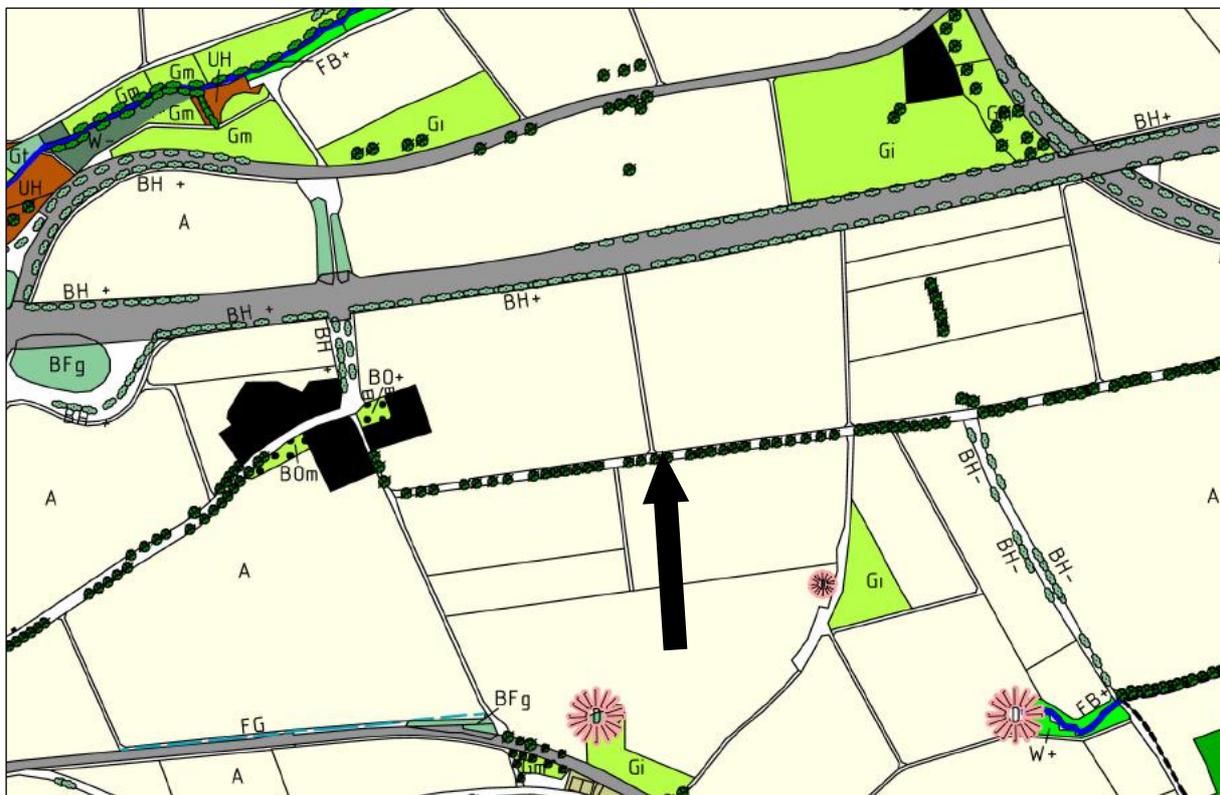


Bild 27: Landschaftsplan, Ausschnitt Wolpertshausen, 1:10.000

### I.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

<b>Schutzvorschriften</b>	<b>Betroffenheit direkt/indirekt</b>
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebiete	Keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	Keine Betroffenheit
geschützte Biotope	Keine Betroffenheit
geschützte Tiere und Pflanzen	Habitat der Feldlerche
Wasserschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	Keine Betroffenheit
Denkmalschutz	Archäol. Verdachtsfläche „Vorgeschichtliche Grabhügel“ (Listen-Nr. 2) Untersuchungen 2017 f. best. Anlage ergaben keine rel. Strukturen
Immissionsschutz	Keine Betroffenheit
Wald, Waldabstandflächen	Keine Betroffenheit
Landwirtschaft	Vorrangflur I (Wirtschaftsfunktionenkarte)
Altlasten	Keine Betroffenheit

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

### I.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### I.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>Bewertung bei Umsetzung der Planung</b>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine besonderen Erholungseinrichtungen vorhanden</li> <li>Flächen werden landwirtschaftlich genutzt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion</li> </ul>
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ackerflächen</li> <li>Im Zuge des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) hinsichtlich Vögel durchgeführt.</li> <li>Vorkommen der Feldlerche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufwertung der vorherigen Ackerfläche in magere Wiesenfläche</li> <li>Vertreibung eines Feldlerchenpaares, für das eine Buntbrache anzulegen ist</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lettenkeuper mit Lösslehm überdeckt</li> <li>Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt mittel</li> <li>Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe hoch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringfügige Versiegelung des Bodens, Beeinträchtigung daher unerheblich</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche besteht aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen</li> <li>Nördl. PV-Anlage und Autobahn, west- und östl. Ackerfläche, südl. Feldweg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Westl. Restfläche mit geringem Umfang der Ackerflächen zum Weiler bleiben bestehen</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Löß im Übergang zum Lettenkeuper</li> <li>keine Oberflächengewässer vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine nennenswerte Bodenversiegelung</li> <li>Regenwasser kann weiterhin auf der Fläche versickern</li> </ul>
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaltluftentstehungsgebiet</li> <li>Mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine erheblichen Beeinträchtigungen</li> </ul>

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohenloher-Haller-Ebene</li> <li>• Im Norden grenzt bestehende PVA und Autobahn an</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche ist kaum einsehbar daher keine erhebliche Beeinträchtigung</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Archäol. Verdachtsfläche „Vorgeschichtliche Grabhügel“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nördl. Verdachtsfläche wurde bereits 2017 untersucht</li> <li>• keine relev. Strukturen gefunden daher keine erhebliche Beeinträchtigung</li> </ul>

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

## I.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

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

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann auf eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung bei Freiflächenphotovoltaikanlagen verzichtet werden. Ein Rückbau kann rückstandslos erfolgen. Die Aufwertung der vorherigen Ackerfläche in eine magere Wiesenfläche führt schon zu einer Aufwertung.

## I.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 Freiflächen-Photovoltaikanlagen erhebliche Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu erwarten wären.

## I.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Kleintiergängige Einfriedung
- Anlagedingte Bodenverdichtungen vor Anlage des Grünlandes auflockern.
- Auf Freiflächen unterhalb der Module ist eine artenreiche Magerwiese anzulegen und extensiv zu bewirtschaften.

## **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**

Eine schonendere Alternative zur Erweiterung der bestehenden Freiflächenphotovoltaikanlage gibt es nicht. Im Norden begrenzt die Bundesautobahn A6 das bisherige Plangebiet, welche das Plangebiet zudem deutlich prägt. Ebenso scheidet ein neuer Standort für eine Freiflächenphotovoltaikanlage in Bezug auf Flächeneffizienz und dem Gebot der Flächensparsamkeit aus.

Die Flächen zwischen der bestehenden Anlage und der Autobahn scheiden leider für eine Erweiterung aus, da diese für den Ausbau der Autobahn freigehalten werden müssen.

## **I.6 Fachgutachten**

Das Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich der Geräuschemissionen oder eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft. Eine saP wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bereits durchgeführt.

## **I.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

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

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	16.10.2018
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	22.05.2020
Auslegungsbeschluss	am	14.04.2021
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	30.04.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 10.05. bis	10.06.2021
Erneuter Auslegungsbeschluss	am	19.04.2023
Erneute Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	23.06.2023
Erneute Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 03.07. bis	04.08.2023
Feststellungsbeschluss	am	24.10.2023
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.

Ilshofen,  
den 19.04.2023

Ilshofen,  
den .....

**gez.**  
Blessing  
(Verbandsvorsitzender)

.....  
Blessing  
(Verbandsvorsitzender)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 24.10.2023



## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ein erster Aufstellungsbeschluss zur „3. Fortschreibung“ erfolgte am 03.05.2016 sowie ein erneuter Aufstellungsbeschluss am 16.10.2018 mit einer Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 25.05. bis 05.06.2020 sowie der Behörden vom 14.04. bis 18.05.2020. Darauf folgte die (erste) Öffentliche Auslegung vom 10.05. bis 10.06.2021. Aufgrund von hieraus resultierenden offenen Fragestellungen zu den Flächenbedarfen und damit einhergehenden wesentlichen Änderungen wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss, gefasst am 19.04.2023, erforderlich. Die erneute Öffentliche Auslegung wurde vom 03.07. bis 04.08.2023 durchgeführt. Die vorliegende „3. Fortschreibung“ umfasst folgende Neuaufnahmen:

- gewerbliche Baufläche „Großallmerspann IV“ (Ilshofen)
- Sonderbaufläche „Photovoltaikanlage Erddeponie Steinbächle, Erweiterung“ (Ilshofen)
- Wohnbaufläche „Roßäcker III“ (Ilshofen)
- gewerbliche Baufläche „Weidich II“ (Ilshofen)
- gemischte Baufläche „Brühl“ (Vellberg)
- Wohnbaufläche „Kreuzäcker II“ (Vellberg)
- Wohnbaufläche „Sandhalde, Erweiterung“ (Vellberg)
- Wohnbaufläche „Wolpertshausen West II“ (Wolpertshausen)
- Sonderbaufläche „Energiepark Wolpertshausen, Erweiterung“ (Wolpertshausen)

Im Rahmen der (erneuten) Öffentlichen Auslegung wurde von der Landesforstdirektion des Regierungspräsidiums Freiburg Bedenken bezüglich der Fläche „Photovoltaikanlage Erddeponie Steinbächle, Erweiterung“ geäußert. Nach Abstimmung mit der Landesforstdirektion im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung sind gem. Schreiben vom 11.10.2023 bezüglich des Plangebiets für eine (nachgelagerte) Umwidmungserklärung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachfolgende Aspekte zu beachten.

Demnach erfolgt im Planteil eine teilweise überlagernde Darstellung im Plangebiet, wobei die geplante Sonderbaufläche für Photovoltaik neben die Grundnutzung Forstwirtschaft tritt. Außerdem ist im Bebauungsplan die Nutzungsdauer der Freiflächenphotovoltaikanlage auf maximal 25 Jahre festzusetzen, was im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren bereits berücksichtigt ist. Nach 25 Jahren muss die Anlage vollständig zurückgebaut und die Fläche wiederaufgeforstet sein.

Der Gemeindeverwaltungsverband hat am 24.10.2023 den Feststellungsbeschluss gefasst.