

Gemeindeverwaltungsverband

# Mittleres Kochertal

Hohenlohekreis



## 4. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

### Begründung

gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Feststellung

Planstand: 10.09.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Lage der geplanten Änderungen</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
<b>5.</b>	<b>Bauflächenbedarfsnachweis</b>	<b>5</b>
5.1	Wohnbauflächenbedarf – Stadt Forchtenberg	5
5.2	Gewerblicher Bauflächenbedarf – Stadt Forchtenberg	8
5.3	Wohnbauflächenbedarf – Stadt Niedernhall	9
5.4	Fläche für die Abfallentsorgung – Stadt Niedernhall	10
<b>6.</b>	<b>Planänderungen</b>	<b>11</b>
6.1	Wohnbauflächen „Waldfeld Erweiterung“ – Forchtenberg	11
6.2	Wohnbaufläche „Metzdorf“ – Forchtenberg	14
6.3	Gewerbliche Bauflächen „Rauhbusch“ – Forchtenberg	16
6.4	Wohnbaufläche „Bahnhofareal“ – Niedernhall	19
6.5	Fläche für die Abfallentsorgung „Recyclinghof“ – Niedernhall	22
6.6	Mischbaufläche „Guthof“ – Weißbach	23
<b>7.</b>	<b>Alternativenprüfung</b>	<b>25</b>
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>26</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	26
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	26
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	26
8.4	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	27
8.5	Hochwasser und Starkregen	27
<b>9.</b>	<b>Berichtigungen</b>	<b>28</b>
<b>10.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>30</b>
10.1	Zeitplan	30

## 1. Anlass und Planungsziele

Aufgrund neuer städtebaulicher Entwicklungen ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

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

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

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

Die einzelnen Änderungen sind im Folgenden detailliert dargestellt und begründet.

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

## 2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Normalverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

### Verfahrensvermerke

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am 13.04.2023                    |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am 28.04.2023                    |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB   | vom 08.05.2023<br>bis 09.06.2023 |
| 4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  | vom 08.05.2023<br>bis 09.06.2023 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss  | am 24.04.2024                    |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,<br>Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und<br>Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB |                                  |
| 6.1 Bekanntmachung   | am 17.05.2024                    |
| 6.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung  | vom 21.05.2024<br>bis 24.06.2024 |
| 6.3 Beteiligung der Nachbarkommunen  | vom 21.05.2024<br>bis 24.06.2024 |
| 7. Feststellungsbeschluss  | am 26.09.2024                    |
| 8. Genehmigung gem. § 6 (1) BauGB  | am 28.11.2024                    |
| 9. Bekanntmachung gem. § 6 (5) BauGB   | am 13.12.2024                    |

*Acti Jone*



### 3. Lage der geplanten Änderungen

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans dargestellt ist.

Änderungsbereiche der Stadt Forchtenberg:

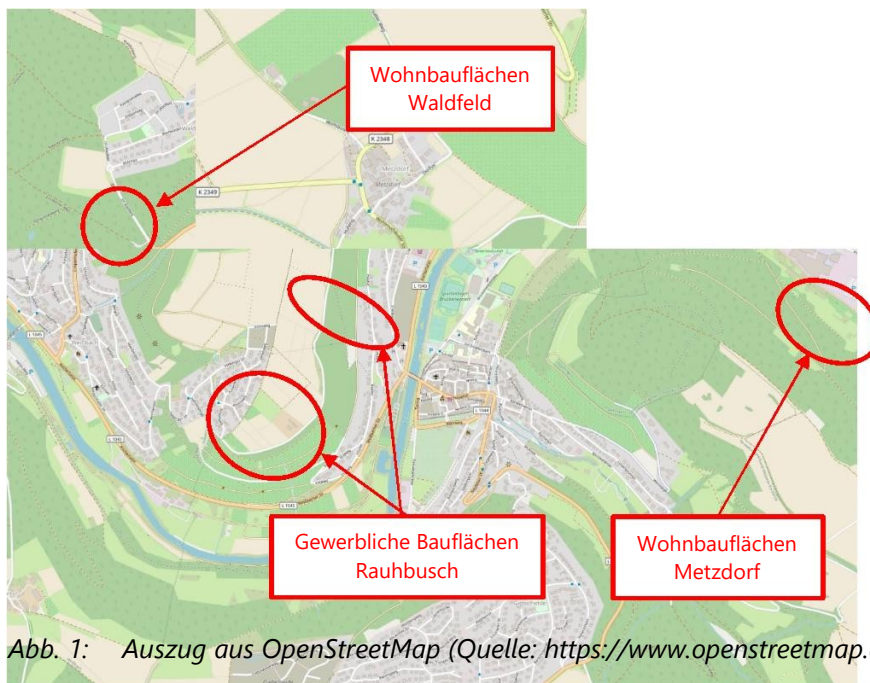


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: <https://www.openstreetmap.de/>, 03.03.2023)

Änderungsbereiche der Stadt Niedernhall:

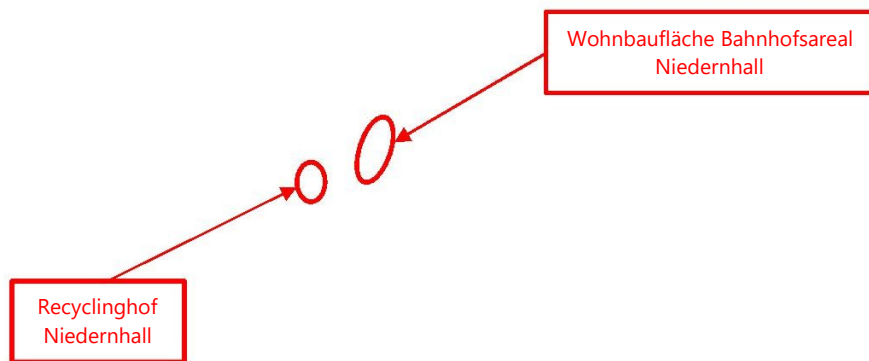


Abb. 2: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: <https://www.openstreetmap.de/>, 03.03.2023)

Änderungsbereiche der Gemeinde Weißbach:

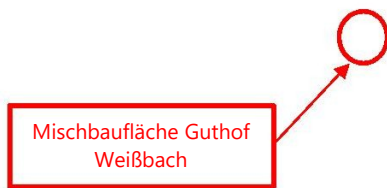


Abb. 3: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: <https://www.openstreetmap.de/>, 03.03.2023)

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

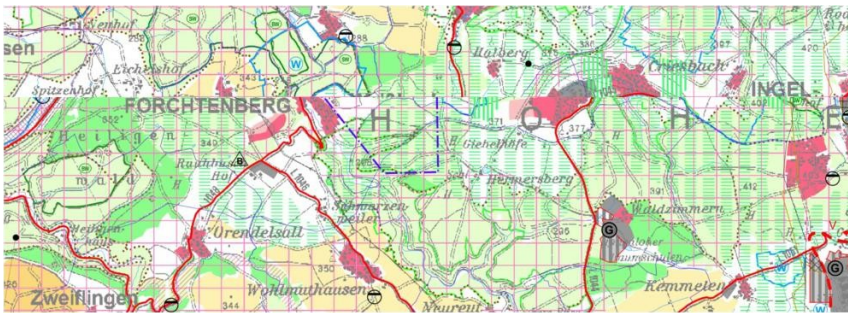


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Die Städte Forchtenberg und Niedernhall werden im Regionalplan Heilbronn-Franken als Kleinzentren dargestellt. Beide Städte sind im Regionalplan als Vorranggebiete, in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll, dargestellt.

Forchtenberg, Niedernhall und Weißbach sind als Achsenbereiche der Regionalen Entwicklungsachse Waldenburg/Kupferzell – Künzelsau/Ingelfingen – Krautheim/Dörzbach – Bad Mergentheim zugeordnet und in der Strukturkarte dargestellt.

Betroffenheiten der einzelnen Bauflächen werden in Kapitel 6 aufgeführt.

## 5. Bauflächenbedarfsnachweis

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013.

### 5.1 Wohnbauflächenbedarf – Stadt Forchtenberg

Der grundsätzliche Flächenbedarf leitet sich ab aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Eigenbedarf aufgrund des Belegungsdichterückgangs.

Wohnbauflächenbedarfsberechnung gemäß dem Hinweispapier zu Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Landes Baden-Württemberg:

	Forchtenberg
Ausgangsbevölkerung (Ende 2021)	5.241
Prognose Bevölkerung (bis 2036)	5.308
Einwohnerentwicklung (bis 2036)	+ 67
Rückgang Belegungsdichte*	+ 236
Fiktiver Einwohnerzuwachs	+ 303
<b>Bruttoflächenbedarf (ha)**</b>	<b>6,73</b>
Innenentwicklungspotential mit einer Aktivierungsrate von 30 % (ha)	2,91
<b>Nettoflächenbedarf (ha)</b>	<b>3,82</b>

\* Ermittlung gemäß Hinweisen des Wirtschaftsministeriums: fiktiver Einwohnerzuwachs von 0,3 % im Jahr = 4,8 % für 16 Jahre

\*\* Vorgabe Regionalplan Heilbronn-Franken 2020: 45 Einwohner/ha

Innenentwicklungspotential – Baulücken:

Eigentümer	Anzahl Baulücken	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Aktivierungsfaktor	Anzurechnende Flächengröße [ha]
Stadt Forchtenberg	1	731	100 %	0,07
Privat (ohne Bauzwang)	64	55.566	30 %	1,67
<b>Gesamt:</b>		<b>56.297</b>		<b>1,74</b>

Die Stadt Forchtenberg ist stets bestrebt Baulücken zu aktivieren und versucht Interessenten an Grundstückseigentümer (sofern von diesem gewünscht) zu vermitteln. Die Stadt unterstützt und berät bei Bedarf Eigentümer von Baulücken, indem sie Informationen über Bebauungsmöglichkeiten, Baurecht, Finanzierungsmöglichkeiten und Förderprogramme bereitstellen. Zudem versucht die Stadt insbesondere durch Gespräche mit Eigentümern für das Thema Baulücken zu sensibilisieren und Eigentümer dazu ermutigen, ihre Grundstücke zu bebauen oder zu verkaufen.

Innenentwicklungspotential – Baugebiete nach § 13b BauGB:

Baugebiet	Anzahl Baulücken	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Aktivierungsfaktor	Anzurechnende Flächengröße [ha]
Büschelhof	7	5.231	100 %	0,52
Schwarzäcker	11	6.473	100 %	0,65
<b>Gesamt:</b>		<b>56.297</b>		<b>1,17</b>

Auflistung der noch im Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten Wohnbauflächen:

Stadtteil	Fläche	Flächengröße [ha]
Forchtenberg	Wachsberg	0,21
Forchtenberg	Waldfeld BA 3	3,21
Ernsbach	-	-
Schleierhof	Vier Morgen Tal*	0,55
Sindringen	Setz	0,24
<b>Gesamt:</b>		<b>4,21</b>

\* Für die Fläche „Vier Morgen Tal“ besteht bereits ein Bebauungsplan. Die angerechnete Teilfläche wurde noch nicht erschlossen.



Geplante Neuausweisung von Wohnbauflächen:

Stadtteil	Fläche	Flächengröße [ha]
Forchtenberg	Waldfeld BA 4	1,88
<del>Forchtenberg</del>	<del>Waldfeld-BA-5</del>	<del>1,82</del>
Metzdorf	Metzdorf	1,51
	<b>Gesamt:</b>	<b>3,39</b>

Der ermittelte Netto-Wohnbauflächenbedarf (nach Abzug des Innenentwicklungspotentials) beläuft sich auf ca. 3,82 ha.

Durch die noch im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbauflächen im Umfang von rund 4,21 ha und die geplante Neuweisung im Umfang von rund 3,39 ha ergibt sich eine **Wohnbauflächenausweisung von ca. 7,60 ha.**

Die Wohnbauflächenausweisung überschreitet den ermittelten Netto-Wohnbauflächenbedarf um ca. 3,78 ha.

Begründung zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf

Die Überschreitung des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs wird mit der Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen begründet. Insgesamt sollen durch die gewerblichen Erweiterungen am Standort Rauhbusch nach Aussage der Gewerbebetriebe innerhalb der nächsten 10 Jahre sukzessive ca. 375 bis 475 Arbeitsplätze geschaffen werden.

- Betrieb A (Umformtechnik) – ca. 300 bis 400 neue Arbeitsplätze  
Die Arbeitsplätze entstehen auf der bereits vorhandenen gewerblichen Baufläche sowie auf der Erweiterungsfläche im Gewerbegebiet Rauhbusch.
- Betrieb B (Warenhandel) – ca. 40 neue Arbeitsplätze  
Die Arbeitsplätze entstehen auf der neu geplanten Baufläche im Gewerbegebiet Rauhbusch.
- Betrieb C (Metallbearbeitung) – ca. 30 neue Arbeitsplätze  
Die Arbeitsplätze entstehen auf der neu geplanten Baufläche im Gewerbegebiet Rauhbusch.
- Betrieb D (Automobilhändler) – ca. 5 neue Arbeitsplätze

Nach Aussagen des Betriebs A entstehen aufgrund der voranschreitenden Automatisierung der Produktion vorwiegend hochqualifizierte Arbeitsplätze.

Es gab bereits konkrete Anfragen nach Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet Rauhbusch von Anwohnern des Wohngebiets Waldfeld. Dies unterstreicht die Tendenz, dass die Entfernung zwischen Wohnort und Arbeitsstätte immer wichtiger wird.

Durch die unmittelbare Nähe zwischen dem Wohngebiet Waldfeld und dem Gewerbegebiet Rauhbusch, kann das Wohnen und das Arbeiten zusammengebracht werden. Die unmittelbare Nähe zwischen Wohnen und Arbeitsplatz kann der Arbeitsweg zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Neben der Verringerung des Pendlerverkehrs

ergibt sich für die Arbeitnehmer eine deutliche Zeit- und Kostenersparnis und dadurch eine Steigerung der Lebensqualität.

Mit dem 3-ten Bauabschnitt des Wohngebiets Waldfeld, welcher noch nicht erschlossen wurde, kann der zukünftige Bedarf nach Einfamilienhäusern gedeckt werden. Die aktuelle Nachfrage zeigt aber, dass insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen steigt. Für den Geschosswohnungsbau stehen in Forchtenberg allerdings keine Flächen mehr zur Verfügung. Um den Wohnstandort Waldfeld zu stärken und auch die soziale Infrastruktur auszulasten, bietet sich die von Wald umrahmte Ackerfläche am Gebietsauftakt für den Geschosswohnungsbau an. Der Standort bietet den Vorteil, dass kein zusätzlicher Verkehrsfluss durch das bestehende Wohngebiet fließt und somit Immissionskonflikte vermieden werden können.

Es wird davon ausgegangen, dass sich durch die neu geschaffenen Arbeitsplätze weitere ca. 188 Einwohner in Forchtenberg ansiedeln und somit ein erhöhter Wohnbauflächenbedarf besteht. Dies entspricht ca. 50 % der zu erwartenden Arbeitsplätze (375). Es wird davon ausgegangen, dass sich ca. 25 % der Arbeitnehmer am Standort ansiedeln. Die zusätzlichen Einwohner setzen sich aus den Familienmitgliedern der Arbeitnehmer zusammen. Gemäß den Vorgaben des Regionalplans (45 Einwohner/ha) ergibt sich so ein weiterer Bedarf von 4,18 ha.

Mit der Wohnbaufläche „Waldfeld BA4“ soll dieser zusätzliche Wohnbauflächenbedarf gedeckt werden. Die Wohnbaufläche „Waldfeld BA4“ soll ausschließlich für den Geschosswohnungsbau verwendet werden. Damit wird insbesondere dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Stadt Forchtenberg sieht vor diese Fläche ggf. in Bauabschnitten zeitnah umzusetzen, um den bestehenden Bedarf nach Wohnungen zu decken.

Die geplante Wohnbaufläche in Metzdorf dient der Deckung des örtlichen Bedarfs des Stadtteils Wohlmuthausen sowie der Weiler Metzdorf, Haberhof, Hohensall und Orbachshof. Unter der Voraussetzung, dass in diesen fünf Ortschaften künftig keine bauliche Entwicklung auf neuen Flächen stattfinden wird, also auch keine Ergänzungs-, Abrundungssatzungen u.ä. erfolgen werden, kann der Regionalverband Heilbronn-Franken die Flächenausweisung mittragen. Die Stadt Forchtenberg wird daher keine weitere bauliche Außenentwicklung in den genannten Ortschaften verfolgen.

## 5.2 Gewerblicher Bauflächenbedarf – Stadt Forchtenberg

In der Stadt Forchtenberg besteht aktuell die konkrete Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen zur Erweiterung und Weiterentwicklung von örtlichen Gewerbebetrieben.

Konkreter gewerblicher Bauflächenbedarf:

Nachfolgend wird der gewerbliche Bauflächenbedarf anonymisiert aufgelistet:

- Betrieb A (Umformtechnik) – ca. 2,0 ha
- Betrieb B (Warenhandel) – ca. 1,5 ha
- Betrieb C (Metallbearbeitung) – ca. 1,1 ha
- Betrieb D (Automobilhändler) – ca. 1,2 ha

Mit der Aufnahme weiterer gewerblicher Bauflächen im Bereich des Gewerbegebiets Rauhbusch im Umfang von ca. 7,08 ha soll dieser konkret bestehende örtliche Bedarf gedeckt werden. Insgesamt werden von den örtlichen Unternehmen zwar nur 5,8 ha nachgefragt, allerdings handelt es sich hierbei um einen Nettoflächenbedarf. Die Überschreitung von 1,2 ha begründet sich durch die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wie z.B. Straßen und Regenrückhaltung und Eingrünungsflächen.

Die örtlichen Unternehmen zeigen in der Vergangenheit und auch aktuell trotz der schwierigen wirtschaftlichen Lage eine positive Entwicklung mit stetigem Wachstum auf.

Um den Flächenbedarf zu decken, streben die örtlichen Unternehmen eine Flächensparende sowie energieeffiziente Bebauung an. Dies umfasst unter anderem eine mehrgeschossige Bebauung, Flachdachbegrünung, Photovoltaik auf Dächern und an Fassaden sowie Wasserspeicherung mit Grauwassernutzung.

Mit den Erweiterungsabsichten der örtlichen Gewerbebetriebe ist auch die Schaffung weiterer Arbeitsplätze verbunden (siehe Kap. 5.1).

Innenentwicklungspotential:

Die vorhandenen Baulücken sind alle in privater Hand. Zum größten Teil sind diese bereits im Eigentum örtlicher Gewerbebetriebe und dienen als Erweiterungsflächen. Die privaten Baulücken stehen aus Gründen des fehlenden Flächenzugriffs oder aufgrund der geringen Flächengrößen nicht zur Deckung des genannten konkreten Bedarfs zur Verfügung. Die Stadt Forchtenberg ist stets bestrebt Baulücken zu aktivieren und versucht Interessenten an Grundstückseigentümer (sofern von diesem gewünscht) zu vermitteln. Die Stadt unterstützt und berät bei Bedarf Eigentümer von Baulücken, indem sie Informationen über Bebauungsmöglichkeiten, Baurecht, Finanzierungsmöglichkeiten und Förderprogramme bereitstellen.

### 5.3 Wohnbauflächenbedarf – Stadt Niedernhall

Der grundsätzliche Flächenbedarf leitet sich ab aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Eigenbedarf aufgrund des Belegungsdichterückgangs.

Wohnbauflächenbedarfsberechnung gemäß dem Hinweispapier zu Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Landes Baden-Württemberg:

	Niedernhall
Ausgangsbewölkerung (Ende 2021)	4.061
Prognose Bevölkerung (bis 2036)	4.183
Einwohnerentwicklung (bis 2036)	+ 122
Rückgang Belegungsdichte*	+ 195
Fiktiver Einwohnerzuwachs	+ 317
<b>Bruttoflächenbedarf (ha)**</b>	<b>7,04</b>

\* Ermittlung gemäß Hinweisen des Wirtschaftsministeriums: fiktiver Einwohnerzuwachs von 0,3 % im Jahr = 4,8 % für 16 Jahre

\*\* Vorgabe Regionalplan Heilbronn-Franken 2020: 45 Einwohner/ha

Die Stadt Niedernhall hat mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Giebelheide 3“ (Inkrafttreten 02.03.2018) die letzte Wohnbaufläche überplant und erschlossen. Mit dem Wohngebiet wird der aktuell bestehende Bedarf nach Wohnbaugrundstücken gedeckt.

Die geplante Wohnbaufläche „Bahnhofsareal“ im Umfang von 0,48 ha in Zentrumsnähe dient der Schaffung von dringend benötigtem altersgerechtem Wohnraum. Auf der geplanten Sonderbaufläche soll eine Seniorenwohnanlage mit Pflegeplätzen und betreutem Wohnen realisiert werden. Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche sollen weitere Wohngebäude für betreutes Wohnen entstehen. Der Standort in unmittelbarer Nähe zum Zentrum sowie zum erst kürzlich eröffneten Gesundheitszentrum „Haus an der Linde“ bietet optimale Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens. Der Standort bietet sich zudem hervorragend an, da keine umfangreichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Es müssen lediglich Hausanschlüsse gelegt werden. Auf eine nähere rechnerische Betrachtung des Wohnbauflächenbedarfs wird daher verzichtet.

#### **5.4 Fläche für die Abfallentsorgung – Stadt Niedernhall**

Durch die Neuordnung des Gesamtareals südlich der Altstadt im Bereich des Warrwegs und der Bahnhofstraße muss der bisher bestehende Standort des Recyclinghofs weichen. Zur Sicherstellung der Abfallversorgung soll der Recyclinghof im Bereich des Warrwiesenwegs neu errichtet werden.

## 6. Planänderungen

### 6.1 Wohnbauflächen „Waldfeld Erweiterung“ – Forchtenberg

Die Stadt Forchtenberg hat eine stetige Nachfrage nach Wohnbauflächen. Zudem wird durch die Erweiterungsabsichten örtlicher Gewerbebetriebe und die geplante Schaffung von Arbeitsplätzen weiterer Wohnraum benötigt (vgl. Kap. 5.1 und 5.2). Die Stadt Forchtenberg sieht vor, den Wohnbauschwerpunkt „Waldfeld“ zu erweitern, um in räumlicher Nähe zu den geplanten Arbeitsplätzen Wohnraum zu schaffen. Der Schwerpunkt soll dabei auch auf den Geschosswohnungsbau gelegt werden.

Der Ausbau des Wohnstandorts Waldfeld in unmittelbarer Nähe zu den entstehenden Arbeitsplätzen ist auch aus ökologischer Sicht und zur Schaffung kurzer Wege für Arbeitnehmer sinnvoll. Die Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche hat zudem den Vorteil, dass die Erschließung gesichert ist und die gesamte Infrastruktur bereits vorhanden oder aktuell errichtet wird (z.B. neuer Kindergarten).



Abb. 5: links: 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans;  
rechts: 4. Änderung der 7. Fortschreibung  
(Quelle: GVV Mittleres Kochertal)

#### Flächengröße

Die Wohnbauflächen haben einen Flächenumfang von ca. 1,88 ha.

#### Regionalplan Heilbronn-Franken

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich im Randbereich eines Regionalen Grünzugs sowie im Vorbehaltsgebiet für Erholung.

Nachfolgend werden die Funktionen/Beeinträchtigungen des Regionalen Grünzugs dargestellt.

- Naturschutz und Landschaftspflege  
Durch den vorgesehenen Geschosswohnungsbau wird eine flächensparende Bauweise gewählt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, welche die Wohnbaufläche

umrahmt, ggf. die Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden. Damit kann der Eingriff ggf. vollständig vor Ort ausgeglichen werden.

- Frischluftbildung oberhalb der Talsiedlungen

Das Plangebiet dient zwar der Frischluftbildung, allerdings ist diese aufgrund der geringen Flächengröße und der umgebenden Waldflächen als eher untergeordnet zu bewerten. Zudem wird die geplante Wohnbaufläche reduziert. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Frischluftbildung oberhalb der Talsiedlungen ist nicht zu erwarten.

- Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet. Die konkrete Trinkwasserversorgung wird damit nicht erheblich beeinträchtigt. Allgemein ergeben durch die Versiegelung.

- Hochwasserretention

Der Oberflächenabfluss auf Ackerflächen ist relativ hoch. Durch die geplante Wohnbebauung werden zwar große Teil der Fläche versiegelt, allerdings können im Bebauungsplan Maßnahmen zur Retention, wie z.B. Dachbegrünung, Oberflächenbefestigung und Retentionsflächen, festgesetzt werden. Durch die öffentliche Grünfläche im Bereich des Waldabstands werden zudem Flächen geschaffen, die im Vergleich zur bisherigen Ackerfläche mehr Wasser zurückhalten können. Durch die Grünfläche und weitere Maßnahmen im Bebauungsplan kann sichergestellt werden, dass sich der Ist-Zustand für die Hochwasserretention nicht verschlechtert.

- siedlungsnahe Erholung (Vorbehaltsgebiet für Erholung)

Die siedlungsnahe Erholungsfunktion wird durch die Inanspruchnahme der Ackerfläche unter Berücksichtigung des Waldabstandes für die Wohnnutzung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die umgebenden Waldflächen sind weiterhin für die siedlungsnahe Erholung nutzbar und werden durch eine Wohnbebauung nicht eingeschränkt.

- Bodenerhaltung und Landwirtschaft

Mit der geplanten Wohnbaufläche wird eine Ackerfläche überplant. Diese Ackerfläche befindet sich isoliert zwischen Waldflächen und dem Wohngebiet Waldfeld. Durch den Landwirt ist die Fläche aufgrund der Anfahrt nur mit hohem Aufwand zu bewirtschaften. Durch den vorgesehenen Geschosswohnungsbau wird eine flächensparende Bauweise gewählt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, welche die Wohnbaufläche umrahmt, ggf. die Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden. Damit kann der Eingriff ggf. vollständig vor Ort ausgeglichen werden.

#### Betroffenheit von Schutzgebieten

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

Die geplanten Wohnbauflächen befinden sich allerdings innerhalb des Wildtierkorridors „Hörnle / Ohrnberg (Kocher-Jagst-Ebenen) - Hagenberg / Braunsbach (Kocher-Jagst-Ebenen)“.

#### Erschließung

Die Erschließung der beiden Teilflächen erfolgt über das bestehende Straßennetz des Wohngebiets Waldfeld mit direkter Anbindung an die L 1048.

#### Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Die geplante Wohnbaufläche ist ausschließlich für den Geschosswohnungsbau heranzuziehen. Die Mindest-Bruttowohndichte gemäß Plansatz 2.4.0 des Regionalplans Heilbronn-Franken von 45 EW/ha ist deutlich zu überschreiten.
- Die geplante Wohnbaufläche befindet sich gem. dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Forchtenberg teilweise in Überflutungsbereichen bei Starkregenereignissen. Entsprechende Maßnahmen z.B. die Freihaltung von Abflussbereichen oder die Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe sind in nachgelagerten Verfahren zu prüfen.

## 6.2 Wohnbaufläche „Metzdorf“ – Forchtenberg

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum soll im Weiler Metzdorf eine Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.



Abb. 6: links: 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans;  
rechts: 4. Änderung der 7. Fortschreibung  
(Quelle: GVV Mittleres Kochertal)

### Flächengröße

Die Wohnbaufläche hat einen Flächenumfang von ca. 1,51 ha.

### Regionalplan Heilbronn-Franken

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung. Eine Vereinbarkeit mit der Lage im Vorbehaltsgebiet kann durch eine landschaftsverträgliche Eingrünung des Baugebietes sowie eine ortsübliche Bebauung erfolgen.

Die geplante Wohnbaufläche tangiert zudem zu einem geringen Teil ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Durch die Planung wird das Vorbehaltsgebiet nicht erheblich beeinträchtigt. Durch eine Eingrünung kann ein Konflikt zwischen den angrenzenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen vermieden werden.

### Betroffenheit von Schutzgebieten

Östlich grenzt das Biotop „Feldhecken südlich Metzdorf“ an die geplante Wohnbaufläche. Weitere Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht werden nicht berührt.

### Erschließung

Die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche kann direkt über die K 2349 erfolgen.

### Immissionen

Metzdorf ist ein sehr landwirtschaftlich geprägtes Dorf mit aktiven landwirtschaftlichen Betrieben. Potentielle Immissionskonflikte können auf Bebauungsplanebene durch die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets nach § 5a BauNVO gelöst werden.



Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Die geplante Wohnbauflächen befindet sich gem. dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Forchtenberg teilweise in Überflutungsbereichen bei Starkregenereignissen. Entsprechende Maßnahmen z.B. die Freihaltung von Abflussbereichen sind in nachgelagerten Verfahren zu prüfen.
- Am südwestlichen Rand des Plangebiets verläuft das Gewässer „Schnatterbächle“. Die Schutzvorschriften nach §38 WHG sind in nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen.
- Zur Vermeidung von Immissionskonflikten ist im Bebauungsplan gegebenenfalls ein dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festzusetzen.

### 6.3 Gewerbliche Bauflächen „Rauhbusch“ – Forchtenberg

Aufgrund des bestehenden Bedarfs nach gewerblichen Bauflächen für örtliche Betriebe (vgl. Kap. 5.2) ist die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen am Standort „Rauhbusch“ in Forchtenberg vorgesehen. Das bestehende Gewerbegebiet wird in Richtung Norden und in Richtung Süden erweitert.

Eine Vorabstimmung zu Immissionen bzgl. der Aussiedlerhöfe fand bereits zwischen der Stadt, den Landwirten und dem Landwirtschaftsamt statt. Hierzu wurde ein Gutachten zu den Geruchsmissionen erstellt. Das Geruchsgutachten kommt, unter Einbezug der Betriebsentwicklung der Specht Agrar GbR und des Betriebes Karle in Schwarzenweiler, zu dem Ergebnis, dass am geplanten Standort der gewerblichen Baufläche Rauhbusch im FNP der Immissionswert für Gerüche nach GIRL in Gewerbegebieten von 15 % als Anteil der Jahresstunden in weiten Teilen überschritten wird. Die Realisierung der gewerblichen Baufläche im FNP sei jedoch trotzdem möglich, sofern in der textlichen Festsetzung eines zukünftigen Bebauungsplanes ein „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit Nutzungsbeschränkung gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO“ festgeschrieben wird.

Der Potentielle Immissionskonflikt kann somit auf Ebene der Bebauungsplanung durch Festsetzung eines „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit Nutzungsbeschränkung gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO“ gelöst werden. Somit werden die Betriebe durch die vorliegend beurteilte Planung nicht in unzulässiger Weise in ihrer Entwicklung beeinträchtigt.



Abb. 7: links: 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans;  
rechts: 4. Änderung der 7. Fortschreibung  
(Quelle: GVV Mittleres Kochertal)

#### Flächengröße

Die gewerblichen Bauflächen haben einen Flächenumfang von ca. 1,83 ha und ca. 5,25 ha.

### Regionalplan Heilbronn-Franken

Die geplanten gewerblichen Bauflächen sind im Regionalplan als „Sonstige Fläche“ dargestellt. Es bestehen keine raumordnerischen Restriktionen.

### Betroffenheit von Schutzgebieten

Südlich grenzt das Biotop „Feldgehölz westl. von Schwarzenweiler“ an die geplante Wohnbaufläche. Weitere Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht werden nicht berührt.

Der nördliche Teilbereich befindet sich innerhalb des Wildtierkorridors „Hörnle / Ohrnberg (Kocher-Jagst-Ebenen) - Hagenberg / Braunsbach (Kocher-Jagst-Ebenen)“.

### Alternativenprüfung

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

### Erschließung

Die Erschließung der beiden Teilflächen erfolgt über das bestehende Straßennetz des Gewerbegebietes Rauhbusch mit direkter Anbindung an die L 1046.

### Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Bzgl. der Beurteilung von Geräuschemissionen und –immissionen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Erweiterung Gewerbegebiet Rauhbusch“ eine schalltechnische Untersuchung der RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH aus Schwäbisch Hall vom 12.11.2020 vorgelegt. Hierin wurden bereits Untersuchungen zu Verkehrslärmimmissionen durchgeführt, die sicherlich für die Beurteilung als Grundlage auch für die neuen Plangebiete herangezogen werden kann. In dieser Prognose wurden auch die Grundlagen für die Lärmkontingentierung des Gewerbegebietes ermittelt und Lärmkontingente für den Nachtzeitraum festgesetzt. Die beiden neuen Erweiterungsflächen befinden sich somit im Einwirkungsbereich eines lärmkontingentierten Bebauungsplanes. Im Rahmen nachgelagerter Verfahren ist die Vereinbarkeit des bestehenden Bebauungsplans mit den geplanten Nutzungen von einem Lärmgutachter prüfen zu lassen.
- Weiterhin rückt die südliche geplante gewerbliche Baufläche von Osten näher an bestehende Nutzungen im Außenbereich heran. In nachgelagerten Verfahren ist zu prüfen, ob von den Hofstellen im Einwirkungsbereich des neuen Plangebietes negative Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind und wenn ja, welche aktiven Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

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

- Nordwestlich des Plangebiets befinden sich Waldflächen. Der gesetzliche Waldabstand ist in nachgelagerten Verfahren zu beachten. Das Landratsamt Hohenlohekreis als untere Forstbehörde hält einen Abstand von 25 m zur tieferliegenden Waldfläche für ausreichend.
- Zur Vermeidung von Immissionskonflikten ist im Bebauungsplan ein „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit Nutzungsbeschränkung gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO“ festzusetzen.

#### 6.4 Wohnbaufläche „Bahnhofareal“ – Niedernhall

Die Stadt Niedernhall hat sich zum Ziel gesetzt, das Gesamtareal südlich der Altstadt im Bereich des Warrwegs und der Bahnhofstraße städtebaulich neu zu ordnen. Hierzu wurde in Zusammenarbeit mit der STEG ein integriertes Entwicklungskonzept entwickelt, in welchem städtebauliche Ziele und Maßnahmen formuliert sind.

Neben der Schaffung von zusätzlichen, dringend notwendigen Parkierungsflächen und einer verbesserten Verkehrsführung sollen demnach vor allem auch die zukünftige Wohnbauentwicklung und insbesondere die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum erreicht werden. Im Plangebiet soll dieser Bedarf durch die Errichtung einer Seniorenwohnanlage in zentrumsnaher Lage unmittelbar südlich der Altstadt gedeckt werden.

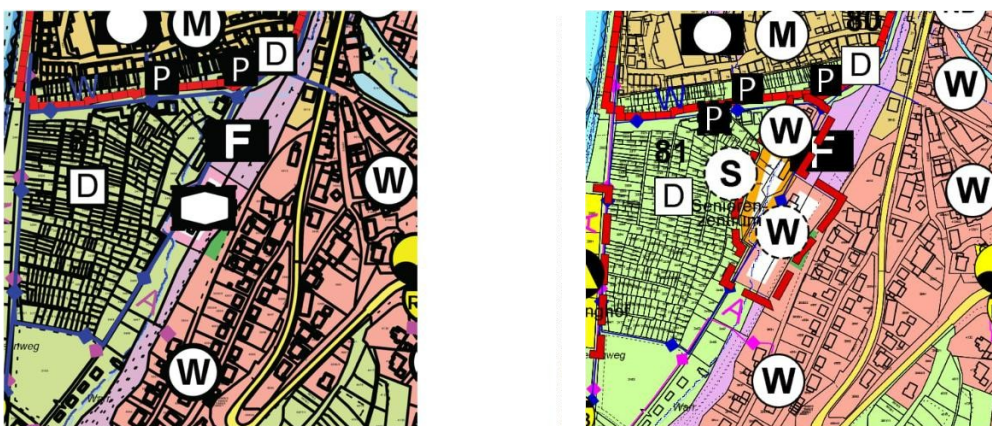


Abb. 8: links: 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans;  
rechts: 4. Änderung der 7. Fortschreibung  
(Quelle: GVV Mittleres Kochertal)

#### Flächengröße

Die geplante Wohnbaufläche hat einen Flächenumfang von ca. 0,48 ha und die geplante Sonderbaufläche „Seniorenzentrum“ einen Flächenumfang von ca. 0,31 ha. Zudem wird eine Fläche von ca. 0,14 ha als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Die Schaffung von Parkierungsflächen im Bereich des Warrwegs wird symbolisch im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### Regionalplan Heilbronn-Franken

Die geplante Wohn- und Sonderbaufläche befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung. Das Plangebiet ist bereits durch die bestehende Bebauung und Nutzung vorgeprägt. Die Verlagerung des Recyclinghofs und die Errichtung eines Seniorenzentrums sowie altersgerechten Wohnungen im Bereich der Bahnhofstraße führt zu einer Verbesserung. Die geplanten Nutzungen fügen sich in den Randbereich des Vorbehaltsgebiets für Erholung ein. Der Standort des Seniorenzentrum in der Nähe zum Stadtkern sowie am Stadtrand zur offenen Landschaft bietet älteren Menschen in Bezug auf soziale Interaktion sowie Ruhe und Erholung eine hohe Lebensqualität. Daraus

erschließt sich eine Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen und der Lage im Vorbehaltsgebiet für Erholung.

#### Betroffenheit von Schutzgebieten

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt.

Die Fläche befindet sich in einem bei einem Überschwemmungsereignis  $HQ_{100}$  geschützten Bereich. Die Fläche befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet  $HQ_{\text{extrem}}$ . Parallel zum Flächennutzungsplan wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Darin werden Maßnahmen (Höhenlage von Gebäuden) festgesetzt, um das Risiko bei einem Überschwemmungsereignis  $HQ_{\text{extrem}}$  zu minimieren.

#### Erschließung

Die Fläche ist über die Bahnhofstraße und den Warrweg gut erschlossen.

#### Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Der nach § 19 DSchG als Gesamtanlage ausgewiesene historische Stadtkern Niedernhalls zeichnet sich durch eine fast quadratische Anlage mit S-förmiger Mittelachse aus, an dessen Hauptstraße sich repräsentative Wohnhäuser des 16. bis 19. Jahrhunderts reihen. In dieser inneren Stadtstruktur ragen einzelne Bauwerke wie die beiden Keltern, die Stadtkirche und das Rathaus hervor, welche als Hochpunkte die Stadtsilhouette von weitem prägen. Ein weiteres stadtbildprägendes Element der Gesamtanlage ist die größtenteils erhaltene mittelalterliche Stadtmauer mit Salz-, Malefiz- und Säuturm, welche als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach §28 DSchG ausgewiesen ist. Besonders eindrucksvoll ist die ehemalige Stadtumwehrung an ihrer unverbauten Südseite, an der vorgelagerte Krautgärten zusammen mit der Grabensituation eine selten gut überlieferte historische Stadtansicht ausbilden. Die geplante Wohnbaufläche befindet sich unmittelbar südöstlich dieser oben beschriebenen Stadtansicht. Die Bebauung ist so zu entwickeln, dass sie für das Bild der Altstadt verträglich ist und insbesondere in Höhe, Kubatur und Körnung Rücksicht auf die historische Altstadt nehmen. Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit das Empfangsgebäude des Bahnhofs sowie die ehemalige Bahntrasse als historischer Verkehrsweg im Plankonzept berücksichtigt werden können.
- Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Siedlungen der Urnenfelderzeit und der Latènezeit und merowingerzeitliches Gräberfeld“ (berührt Listen-Nr. 2): Innerhalb der ausgewiesenen Verdachtsfläche ist grundsätzlich mit denkmalwerten archäologischen Zeugnissen von wissenschaftlicher und/oder heimatgeschichtlicher Bedeutung zu rechnen. Gegebenenfalls liegt der Erhalt im öffentlichen Interesse. Sollte eine weitere Erhaltung im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können archäologische Untersuchungen notwendig werden. Auf mögliche Kostentragungspflichten von Planungsträgern, Investoren und Bauherren für eventuell notwendige bauvorgreifende Prospektionsmaßnahmen und Rettungsgrabungen bzw. baubegleitende Untersuchungen wird vorsorglich hingewiesen.
- Die geplanten Bauflächen befindet sich gem. dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Niedernhall teilweise in Überflutungsbereichen bei Starkregenereignissen.

Entsprechende Maßnahmen z.B. Anheben der Erdgeschossfußbodenhöhe sind in nachgelagerten Verfahren zu prüfen.

## 6.5 Fläche für die Abfallentsorgung „Recyclinghof“ – Niedernhall

Die Stadt Niedernhall plant die Neuordnung des Gesamtareals südlich der Altstadt im Bereich des Warrwegs und der Bahnhofstraße. Der bisher bestehende Standort des Recyclinghofs muss daher weichen. Der neue Standort befindet sich im Bereich des Warrwiesenwegs.



Abb. 9: links: 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans;  
rechts: 4. Änderung der 7. Fortschreibung  
(Quelle: GVV Mittleres Kochertal)

### Flächengröße

Die Fläche für den Recyclinghof hat einen Flächenumfang von ca. 0,49 ha.

### Regionalplan Heilbronn-Franken

Die geplante Fläche für die Abfallentsorgung befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung. Der Recyclinghof befindet sich im Anschluss an die Kläranlage. Damit ist dieser Bereich bereits durch die Entsorgungsnutzung vorgeprägt. Der Recyclinghof wurde bereits durch das Landratsamt genehmigt.

### Betroffenheit von Schutzgebieten

Das Vogelschutzgebiet „Kocher mit Seitentälern“ grenzt im Westen an die geplante Versorgungsfläche. Westlich der Fläche befindet sich zudem das Biotop „Auwaldreste in Niedernhall“.

Die Fläche befindet sich in einem bei einem Überschwemmungsereignis  $HQ_{100}$  geschützten Bereich. Die Fläche befindet sich im Überschwemmungsgebiet  $HQ_{\text{extrem}}$ . Konkrete Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind in nachgelagerten Verfahren zu prüfen und ggf. festzulegen.

### Erschließung

Die geplante Fläche für die Abfallentsorgung ist gut über den Warrwiesenweg erschlossen.



## 6.6 Mischbaufläche „Guthof“ – Weißbach

Um eine Nachnutzung (z.B. Wohnnutzung, Kleingewerbe wie Handwerksbetriebe) der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Guthof zu ermöglichen, soll im Flächennutzungsplan eine Mischbaufläche dargestellt werden. Dabei wird die Bestandssituation erfasst. Die Abgrenzung umfasst die bestehende Bebauung des Guthofs. Größere landwirtschaftliche Gebäude, welche an den Guthof angrenzen werden, nicht mit einbezogen. Konkrete Nachnutzungsabsichten liegen der Gemeinde noch nicht vor. Die Gemeinde möchte lediglich im Flächennutzungsplan die Grundlage hierfür schaffen, da die Aufgabe von landwirtschaftlichen Nutzungen langfristig absehbar ist.

Um Nutzungs- bzw. Immissionskonflikte zu vermeiden kann im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt werden.

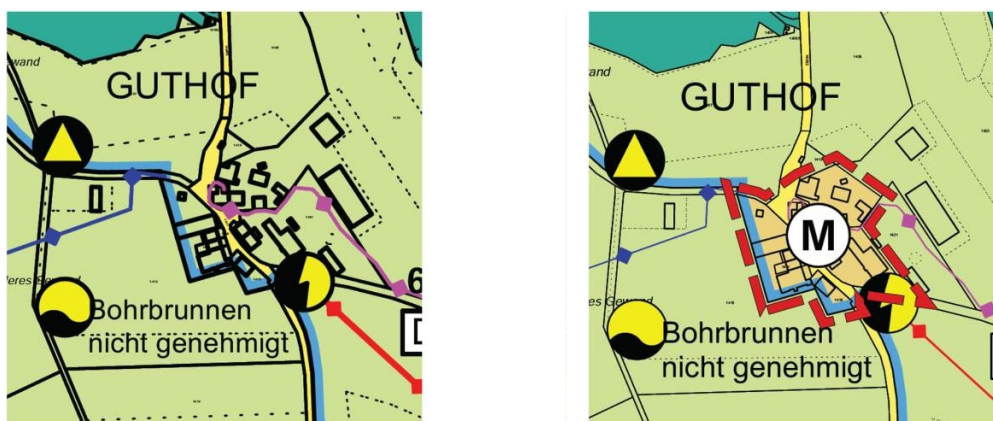


Abb. 10: links: 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans;  
rechts: 4. Änderung der 7. Fortschreibung  
(Quelle: GVV Mittleres Kochertal)

### Flächengröße

Die Mischbaufläche hat einen Flächenumfang von ca. 0,89 ha.

### Regionalplan Heilbronn-Franken

Der Guthof bzw. die Mischbaufläche befindet sich innerhalb eines großflächigen Regionalen Grünzugs sowie eines großflächigen Vorbehaltsgebiets für Erholung. Mit einer Größe von 0,89 ha tritt der bestehende Siedlungsbereich innerhalb dieser Flächen nur untergeordnet in Erscheinung. Mit der Plandarstellung wird zudem keine Neubebauung bzw. Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereichs verfolgt. Da es sich um einen bereits bestehenden Siedlungsbereich, der zum Wohnen und für landwirtschaftliche Zwecke genutzt, handelt und keine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgt werden der Regionale Grünzug und das Vorbehaltsgebiet für Erholung nicht erheblich beeinträchtigt.

#### Betroffenheit von Schutzgebieten

Die Fläche befindet sich innerhalb der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „Obere Gemeinde, Weißbach“.

Nördlich grenzt an die Mischbaufläche das Biotop „Bach nördl. Guthof südlich Weißbach“.

Die Fläche ist umgebend von Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

#### Erschließung

Die Bestandsfläche ist bereits über das bestehende Verkehrswegenetz angebunden.

#### Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- Am nordöstlichen Rand des Plangebiets beginnt das Gewässer „Löchlesbach“. Die Schutzvorschriften nach §38 WHG sind in nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen
- Archäologischer Prüffall „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Hertwigsweiler/Guthof“ (2M): Innerhalb der ausgewiesenen Verdachtsfläche ist grundsätzlich mit denkmalwerten archäologischen Zeugnissen von wissenschaftlicher und/oder heimatgeschichtlicher Bedeutung zu rechnen. Gegebenenfalls liegt der Erhalt im öffentlichen Interesse. Sollte eine weitere Erhaltung im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können archäologische Untersuchungen notwendig werden. Auf mögliche Kostentragungspflichten von Planungsträgern, Investoren und Bauherren für eventuell notwendige bauvorgreifende Prospektionsmaßnahmen und Rettungsgrabungen bzw. baubegleitende Untersuchungen wird vorsorglich hingewiesen.
- Geruchs- und Lärmimmissionen sind auf Ebene der Bebauungsplanung zu untersuchen. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten ist im Bebauungsplan gegebenenfalls ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festzusetzen.

## 7. Alternativenprüfung

### Wohnbaufläche „Waldfeld Erweiterung“ – Forchtenberg

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

### Wohnbaufläche „Metzdorf“ – Forchtenberg

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

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

### Gewerbliche Bauflächen „Rauhbusch“ – Forchtenberg

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

### Wohn- und Sonderbaufläche „Bahnhofareal“ – Niedernhall

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

### Fläche für die Abfallentsorgung „Recyclinghof“ – Niedernhall

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

### Mischbaufläche „Guthof“ – Weißbach

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

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

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

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

### **8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

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

Artenschutzrechtliche Konflikte lassen sich in nachgelagerten Verfahren durch geeignete Maßnahmen vermeiden.

Details können dem Umweltbericht entnommen werden.

### **8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

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

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

- Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten und Wege auf den Baugrundstücken kann die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.

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

- Durch Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen kann eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt werden. Die Anpflanzungen dienen als schatten spendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.
- Durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen kann eine ausreichende Durchlüftung und Besonnung des Gebiets gewährleistet werden.
- Durch eine Dachbegrünung kann das Niederschlagswasser länger gespeichert und zeitverzögert abgegeben werden. Begrünte Dächer haben zusätzlich eine kleinklimatische Wirkung, indem sie Temperaturschwankungen vermindern.
- Durch die Entwässerung im Trennsystem mit Regenrückhaltung können die Kläranlage und das Gewässernetz entlastet werden. Die Regenrückhaltung sorgt dafür, dass ein Teil des Niederschlagswassers vor Ort versickert bzw. verdunstet.
- Seit Mai 2022 besteht in Baden-Württemberg zudem für Neubauten die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf der Dachfläche. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Kommunen ausdrücklich begrüßt.

#### 8.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch diese Änderung des Flächennutzungsplans werden teilweise gut geeignete landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

##### Wohnbaufläche „Waldfeld Erweiterung“ – Forchtenberg

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um gute landwirtschaftliche Böden der Vorbehaltsflur 1. Zur Deckung des Bedarfs nach verdichtetem Wohnungsbau (vgl. Kap. 5.1) bestehen aktuell keine Alternativen (vgl. Kap. 7). Die Deckung des Wohnbauflächenbedarfs wird in der Abwägung daher höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche.

##### Wohnbaufläche „Metzdorf“ – Forchtenberg

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um sehr gute landwirtschaftliche Böden der Vorrangflur 1. Zur Deckung des örtlichen Wohnbauflächenbedarfs (vgl. Kap. 5.1) bestehen aktuell keine Alternativen (vgl. Kap. 7). Die Deckung des örtlichen Wohnbauflächenbedarfs wird daher in der Abwägung höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche.

##### Gewerbliche Bauflächen „Rauhbusch“ – Forchtenberg

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um gute landwirtschaftliche Böden der Vorbehaltsflur 1. Zur Deckung des konkreten gewerblichen Bauflächenbedarfs (vgl. Kap. 5.2) bestehen aktuell keine Alternativen (vgl. Kap. 7). Die Deckung des gewerblichen Bauflächenbedarfs wird in der Abwägung daher höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche.

#### 8.5 Hochwasser und Starkregen

Sowohl die Fläche für die Abfallentsorgung „Recyclinghof“ als auch teilweise die geplante Wohnbaufläche „Bahnhofsareal“ in Niedernhall befinden sich nach der Hochwassergefahrenkarte innerhalb des Ausdehnungsbereichs von Hochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) und bei einem Überschwemmungsereignis in einem  $HQ_{100}$  geschützten Bereich.

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

Die Stadt Niedernhall und die Stadt Forchtenberg haben ein Starkregenrisikomanagement. Aus diesen gehen potentielle Betroffenheiten auf den jeweiligen Gemarkungen hervor.

Die Flächen „Waldfeld Erweiterung“ und „Metzdorf“ sind gemäß dem Kartenwerk des Starkregenrisikomanagements der Stadt Forchtenberg bei Starkregenereignissen in Teilbereichen betroffen. Die Fläche „Rauhbusch“ hingegen zeigt keine Betroffenheit.

Die Flächen „Bahnhofsareal“ und „Recyclinghof“ in Niedernhall sind gemäß dem Kartenwerk des Starkregenrisikomanagements der Stadt Niedernhall bei Starkregenereignissen in Teilbereichen betroffen.

Für die Fläche „Guthof“ gibt es keine Starkregenrisikobetrachtung. Mit der Mischbaufläche wird lediglich die bestehende Bebauung dargestellt und der Bestand gesichert.

## 9. Berichtigungen

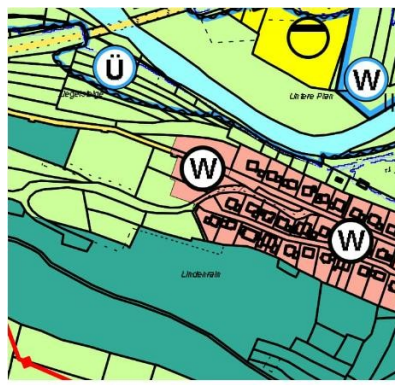
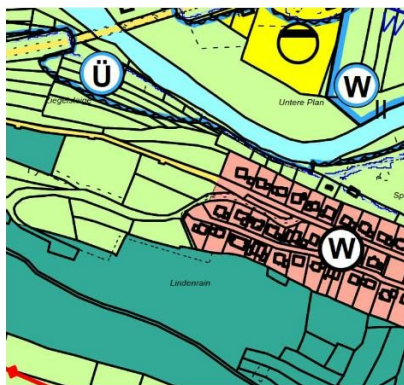
Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende Berichtigungen im Flächennutzungsplan vorgenommen:

### Stadt Forchtenberg

- Bebauungsplan „Erweiterung Ziegelsteige“ gem. § 13b BauGB (03.07.2020)

7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (o.M.)

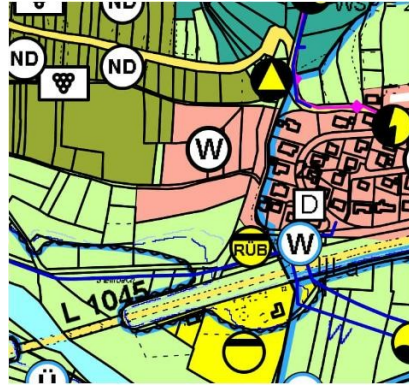
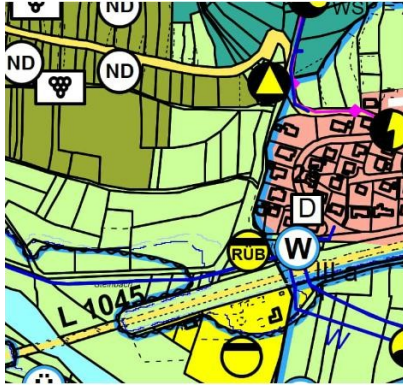
Berichtigung (o.M.)



4. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

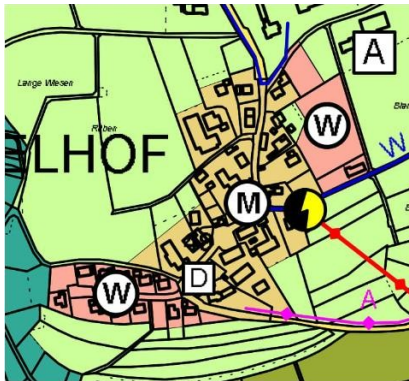
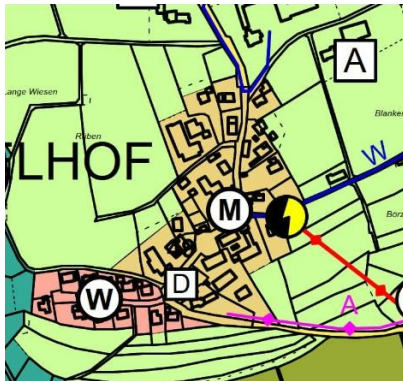
- Bebauungsplan „Erweiterung Schwarzäcker“ gem. § 13b BauGB (02.07.2021)

7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (o.M.)    Berichtigung (o.M.)



- Bebauungsplan „Blanken Büschelhof“ gem. § 13b BauGB (31.01.2020)

7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (o.M.)    Berichtigung (o.M.)



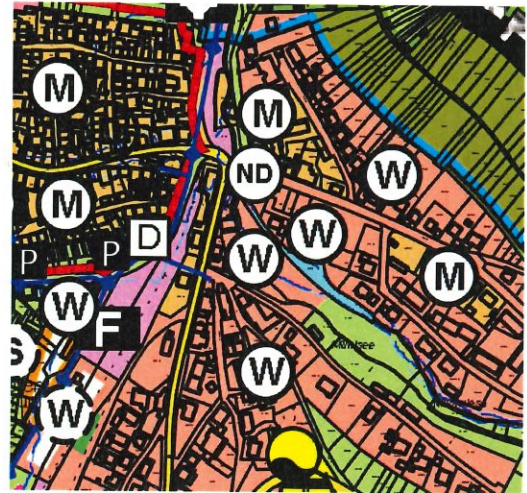
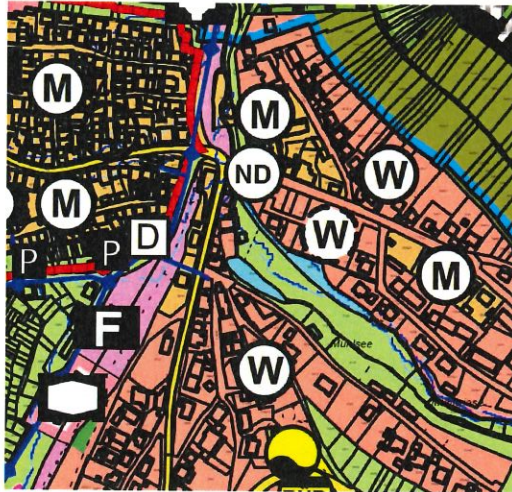
4. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

**Stadt Niedernhall**

- Bebauungsplan „Alte Mühle“ gem. § 13b BauGB (13.11.2020)

7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (o.M.)

Berichtigung (o.M.)



## 10. Angaben zur Planverwirklichung

### 10.1 Zeitplan

Das Flächennutzungsplanverfahren soll voraussichtlich bis Ende 2024 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Forchtenberg, den 06.10.24

DER GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND :



DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN - LYSIK - GLASER**  
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)