

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG ZUR 15. ÄNDERUNG DER 4. FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GVV HOHENLOHER EBENE

Gemeinde Kupferzell
GVV Hohenloher Ebene
Hohenlohekreis
Stand: 16. Januar 2026

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan	3
1.2	Planungsgebiet	3
1.3	Verfahrensvermerke	3
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Baugesetzbuch (BauGB)	4
2.2	Planwerk und Plangrundlage	4
2.3	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	4
2.4	Regionalplan	5
3	Festsetzung Mischgebiet 'Mangoldsall-Süd' in Kupferzell-Mangoldsall	6
4	Erschließung	6
5	Bundesraumordnungsplan Hochwasser	7
6	Umweltbericht	8
6.1	Einleitung	8
6.2	Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung	8
6.2.1	Schutzgut Boden	8
6.2.2	Schutzgut Fläche	8
6.2.3	Schutzgut Klima / Luft	8
6.2.4	Schutzgut Wasser	8
6.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
6.2.6	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	9
6.2.7	Schutzgut Landschaft	9
6.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
6.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
6.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	10
6.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	10
6.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	10
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	10
6.6	Maßnahmen zur Überwachung	10
6.7	Zusammenfassung	10

1 Allgemeines

1.1 Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan

Anlass für die 15. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der GVV Hohenloher Ebene ist ein beabsichtigtes Bauvorhaben eines örtlichen Gewerbebetriebes im Kupferzeller Ortsteil Mangoldsall.

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan widerspricht den Darstellungen des Bebauungsplanes „Mangoldsall-Süd“. Die Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche/Aussiedlerhof festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO vor. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist im Folgenden eine planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

1.2 Planungsgebiet

Das Plangebiet `Mangoldsall-Süd` liegt am südöstlichen Rand von Mangoldsall. Das Gebiet umfasst eine ca. 0,84 ha große Fläche des Flurstücks 106, dass derzeit nicht genutzt wird. Die bestehenden Stallungen, Wirtschaftsgebäude und das Wohnhaus stehen leer. Am Westrand verläuft die Kreisstraße K2386. Nach Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen sowie entlang der Kreisstraße weitere Aussiedlerhöfe an. Die Ortslage Mangoldsall befindet sich nordwestlich der Planfläche. Die Sall verläuft in ostwestlicher Richtung. Die Siedlungsstruktur folgt dem Verlauf des Salltales.

Zur Einbindung des geplanten Mischgebiets in das Landschaftsbild werden im Bebauungsplan Hecken und Blühflächen und Baumreihen angelegt.

1.3 Verfahrensvermerke

Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen durch den gemeinsamen Ausschuss am: ____.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit/ der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB
Offenlegung (Darlegung) vom: ____ bis: ____.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Mit Schreiben vom: ____.

Öffentlich ausgelegt gemäß § 3 (2) BauGB mit Begründung vom: ____ bis: ____.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
Mit Schreiben vom: ____.

Feststellungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch den gemeinsamen Ausschuss am: ____.

Genehmigt gemäß § 6 (1) BauGB vom Landratsamt Hohenlohekreis mit Erlass Nr.: _____
vom: ____.

Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB am: ____.

2 Planungsvorgaben

2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

„Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.“

- Das Vorhaben kann durch Nachverdichtung/Umnutzung bestehender Leerstände realisiert werden. Die Fläche schließt an bestehende Siedlungsflächen an, sodass der Flächenverbrauch geringgehalten wird.

2.2 Planwerk und Plangrundlage

Der Flächennutzungsplan besteht aus einem Kartenteil mit Legende im Maßstab 1:5.000. Als Kartengrundlage dienen die Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasters. Der Flächennutzungsplan liegt auch in digitaler Form vor.

Dem Flächennutzungsplan ist entsprechend § 5 BauGB die vorliegende Begründung beigefügt.

2.3 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg (2002) enthält folgende, das Vorhaben betreffende Zielsetzungen:

1.2.2 (G) Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum so zu entwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen. Dazu sollen die Wohnqualität schonend genutzt, ausreichende Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe bereitgehalten und funktionsfähige Freiräume für Land- und Forstwirtschaft, Ökologie sowie Erholung und Tourismus erhalten werden.

- Das Plangebiet schließt bestehende Infrastruktur und Siedlungsfläche mit ein, sodass die bestehenden Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen genutzt werden können. Einer Zersiedelung freier Landschaft wird mit der Standortwahl entgegengewirkt.
- Die landwirtschaftliche Fläche wird umgenutzt, teilweise neu bebaut und bestehende Gebäude nachgenutzt.

2.4 Regionalplan

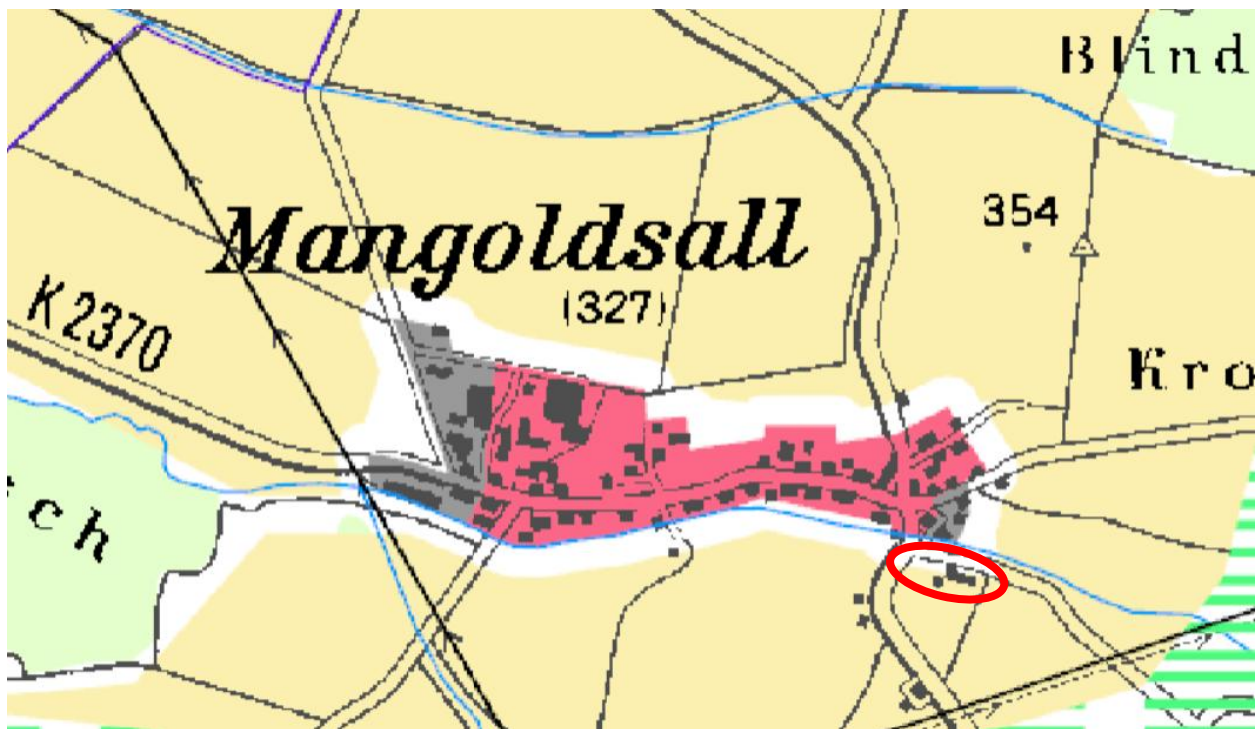
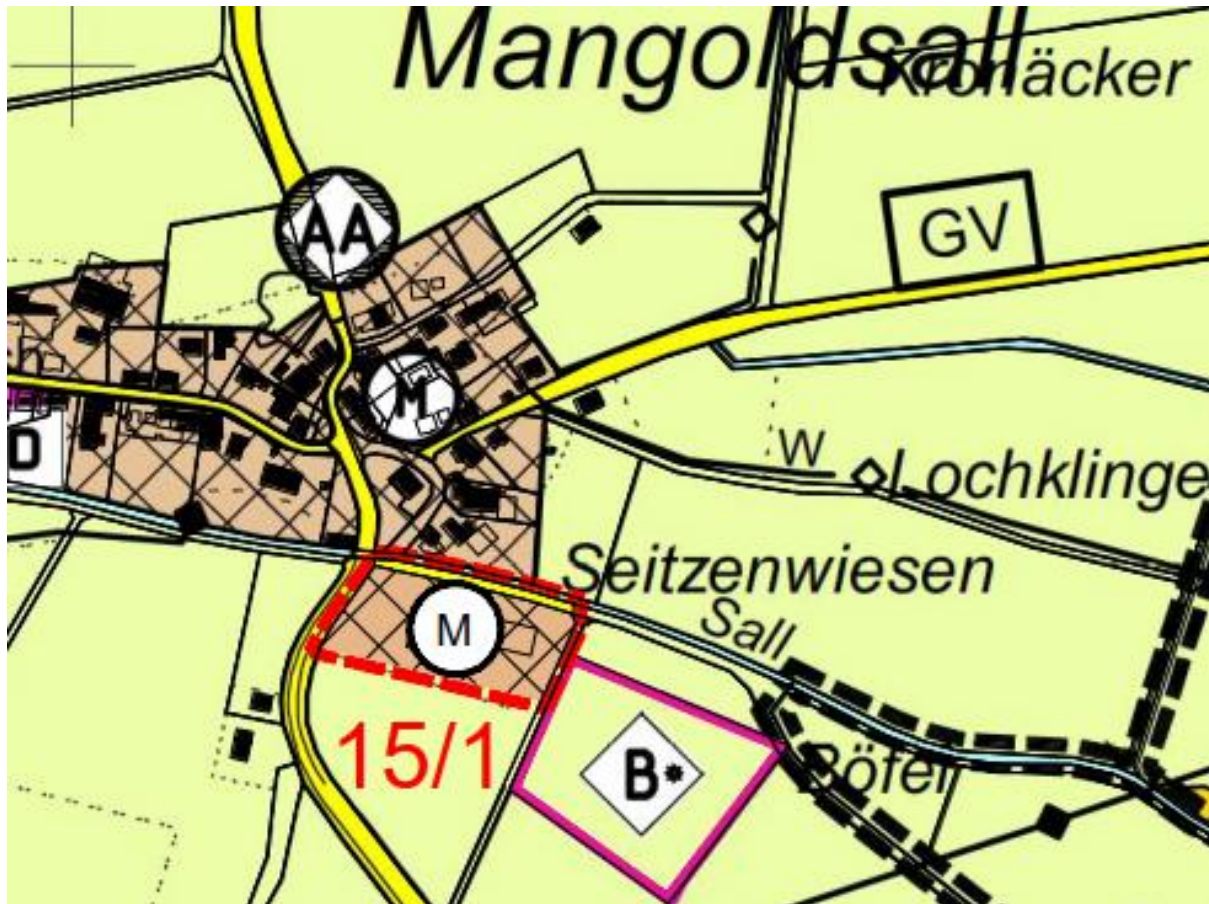


Abbildung 1: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan 2020, Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken

Das Plangebiet in Mangoldsall befindet sich regionalplanerisch zwischen der zusammenhängenden Ortslage Mangoldsalls und eines landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiets, welches die Ortslage Mangoldsalls gänzlich umrundet. Der Fläche kommt zum Großteil diese regionalplanerische Funktion zu. Dem Erhalt des räumlichen Zusammenhanges und der Eignung landwirtschaftlich genutzter Bodenflächen soll bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Raumbedeutsame Nutzungen sollen - wenn möglich - auf Standorte mit geringerer Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion gelenkt werden. Falls dies nicht möglich ist, soll die Flächeninanspruchnahme möglichst minimiert und funktionsschonend gestaltet werden. Es handelt sich um eine Randfläche des Vorbehaltsgebietes, welches geringfügig verkleinert wird. Die räumlichen Funktionen des landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebietes werden jedoch nicht übergreifend gestört

Aufgrund der Nutzung der Fläche als Mischgebiet wird ein kleiner Teil derzeitige Ackerfläche verdichtet. Durch die Nähe zum Siedlungsgebiet hält sich der Flächenverbrauch jedoch in Grenzen. Der Zusammenhang der landwirtschaftlich genutzten Flächen bleibt erhalten. Die angrenzenden Ackerflächen werden durch Eingrünung mit Pflanzgeboten geschont und eine Abgrenzung zur offenen Landschaft sowie einen Sichtschutz zu erreicht.

3 Festsetzung Mischgebiet `Mangoldsall-Süd` in Kupferzell-Mangoldsall



Auszug aus 15. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der GVV Hohenloher Ebene, Änderungsnummer 15/1

Das Gebiet des geplanten Mischgebiets befindet sich südöstlich von Mangoldsall und umfasst ca. 0,84 ha. Die Entwicklung der derzeit als landwirtschaftlicher Aussiedlerhof dargestellten Fläche ist in diesem Fall nur mit einem Bebauungsplan möglich.

Nutzungskonflikte hinsichtlich der geplanten Nutzung sind aufgrund landwirtschaftlichen Vorprägung der Umgebung und des Areals nicht zu erwarten.

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Grundfläche im Bebauungsplan beschränkt.

Für das Planungsgebiet wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan mit Umweltbericht und die örtlichen Bauvorschriften „Mangoldsall-Süd“ aufgestellt. Die Darstellung der Fläche als Mischgebiet im Flächennutzungsplan ist identisch mit den Abgrenzungen der Mischgebietsfläche im Bebauungsplan „Mangoldsall-Süd“ der Gemeinde Kupferzell.

Um eine potentielle Betroffenheit geschützter Tierarten abschätzen zu können, wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

4 Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet ist durch das bestehende Straßennetz (K2386) und Flurstück 105 gut erreichbar. Demnach müssen keine neuen Straßen angelegt werden. Der Zugang zur Fläche ist über die Sallstraße möglich. Durch die Erschließung des Mischgebiets ist mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die Ableitung des Stroms erfolgt unterirdisch, ohne Errichtung neuer Freileitungen.

5 Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz regelt folgendes:

„Angesichts der großen Hochwasserschäden in den letzten beiden Jahrzehnten und angesichts des aufgrund des Klimawandels größer werdenden Hochwasserrisikos – häufigere Starkregenereignisse, Meeresspiegelanstieg etc. – bedarf es nach Ansicht der Bundesregierung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Im Koalitionsvertrag vom 12.03.2018 wurde daher unter anderem die Entwicklung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten.

Hinsichtlich des Hochwasserrisikos sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. Bei raumbedeutsamen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen neben den fachrechtlich erforderlichen Belangen auch wasserwirtschaftliche Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden. Gleichfalls sollen die volkswirtschaftlichen Auswirkungen dieser Ereignisse zugrunde gelegt werden, soweit diesbezügliche Daten und Bewertungskriterien bekannt oder bei öffentlichen Stellen verfügbar sind.

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen in mittelfristigen Zeiträumen im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessener Weise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwässern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist.“

Die räumliche Lage des Plangebietes teilweise in Überflutungsflächen HQ50, HQ100 und HQ extrem macht eine Berücksichtigung der Hochwasserschutzbelange erforderlich. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsrandes und überplant eine bebaute Hofstelle. Der Gebäudebestand soll weiter genutzt werden. Gebäude innerhalb der HQ100 sind nicht vorhanden und werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht geplant. Planerisch wurden die Hochwasserschutzbelange durch Festsetzung eines großzügigen Retentionsbereiches, die Festsetzung von versickerungsfähigen Materialien für Stellplätze und die Festlegung der nicht überbaubare Fläche als Grünflächen berücksichtigt. Weiterhin ist die Reaktivierung der brachliegenden Hofstelle als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst ein ca. 0,84 ha großes Plangebiet am südöstlichen Ortsrand von Mangoldsall. Das Ziel ist die Ansiedlung eines Mischgebiets für einen bereits bestehenden, örtlichen Gewerbebetrieb.

Für die Änderungsnummer 15 wird derzeit der Bebauungsplan `Mangoldsall-Süd´ aufgestellt. Dieser beinhaltet eine detaillierte Umweltprüfung inklusive einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die Fläche stellt ein geplantes Mischgebiet dar, das bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant war.

6.2 Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung

6.2.1 Schutzgut Boden

Laut Bodenkarte 1:50.000 (GeolaBK50) des LGRB ist die bodenkundliche Einheit im Plangebiet Auengley-Brauner Auenboden und Brauner Auenboden-Auengley aus Auenlehm.

Folgende Bewertungsklassen liegen hier vor:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch (3)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch (3)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch (3)
- Gesamtbewertung: 3

Die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch als Standort für naturnahe Vegetation wird nicht erreicht. Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Es wird ein in Teilen ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung eintreten, so dass der Boden (in bisher un bebauten Bereichen) seinen bisherigen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen kann. Pflanzgebote und Grünflächen können einen Ausgleich erzielen. Insgesamt ist eine **mittlere Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden festzustellen.

6.2.2 Schutzgut Fläche

Der Flächennutzungsplan überplant ca. 0,84 ha landwirtschaftliche Aussiedlerfläche und ermöglicht die Ausweisung eines Mischgebiets. Da das Plangebiet an Siedlungsflächen angrenzt und nur teilweise ackerbaulich genutzt wird, gilt es als vorbelastete Fläche.

Der geringfügige Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche stellt keinen Eingriff in das Schutzgut dar. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird der Neu-Versiegelungsgrad gemindert. Der notwendige Eingriff kann derzeit an keiner anderen Stelle mit geringerem Verlust umgesetzt werden. Aufgrund der geringen Neuversiegelung und der Nutzung der Bestandsgebäude wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche mit **geringer Erheblichkeit** bewertet.

6.2.3 Schutzgut Klima / Luft

Das Planungsgebiet ist zum Großteil bereits Bestandteil des Siedlungsbereichs. Die vorhandenen Grünflächen und Gehölze tragen positiv zur Luftqualität und dem Klima bei. Das Plangebiet besitzt keine übergeordnete Bedeutung für das lokale Klima und spielt auch keine Rolle als Frischluftlieferant.

Der Eingriff auf das Schutzgut Klima soll insbesondere durch die Festsetzung von Pflanzgeboten sowie die gärtnerische Unterhaltung der Fläche geringgehalten werden, da sich die Gehölzpflanzungen mittel- und langfristig positiv auf das Kleinklima auswirken.

Insgesamt ist eine **geringe Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima festzustellen.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist nach Oberflächen- und Grundwasser getrennt zu bewerten. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer sowie Schutzgebiete verzeichnet. Das Plangebiet liegt jedoch im Gewässereinzugsbereich der Sall, die als Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung erfasst ist und unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft. Der nördliche Bereich wird von Hochwassergefahrenkarten überlagert. Die bisher unversiegelten Flächen reduzieren sich durch das Bauvorhaben. Auf den neu versiegelten Flächen können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht

mehr erfüllt werden. Außerdem wird hier der Oberflächenabfluss erhöht und beschleunigt. Eine sorgfältige Planung und Durchführung von Baumaßnahmen, die das Wasserschutzzut berücksichtigen ist notwendig. Dazu gehören präventive Maßnahmen wie der Schutz vor Verschmutzung und die Erhaltung sowie Neuanlage von Retentionsflächen. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzzut Wasser sind als **mittel** zu bewerten.

6.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange wird für das Bebauungsplangebiet `Mangoldsall-Süd` spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt. Die Ergebnisse müssen in der Entwicklung des Bebauungsplanes Beachtung finden.

Das Plangebiet weist mit Hecken, Hausbäumen, Gartenstrukturen, Gebüsch, einem alten Stall, Lagerplätzen und Garagen einen hohen Strukturreichtum vor.

Die **Sall** fließt nördlich des Plangebietes und ist teilweise im Ufer- und Sohlbereich befestigt. Das nördliche Plangebiet befindet sich randlich im HQ 100 Gebiet.

Entlang der Sall ist eine Hecke als Biotop kartiert: „Gehölze entlang der Sall bei Mangoldsall“, Biotop-Nr. 167231265748. Es handelt sich dabei um eine Feldhecke mittlerer Standorte mit Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, Hänge-Birke, Hainbuche, Blut-Hartriegel, Hasel, Walnuss, Silberweide (4 Kopfweiden), Brombeergestrüpp, Brennesselflur. Dazwischen befinden sich aber auch Ziergehölze wie z.B. Runzelblättriger Schneeball. Das westlich gelegene Plangebiet wird als **Ackerfläche** genutzt.

Da das Plangebiet in direktem Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand liegt, kann davon ausgegangen werden, dass zum derzeitigen Zeitpunkt nur solche Tierarten vorkommen, die relativ unempfindlich gegenüber Störungen sind und bei denen eine gewisse Gewöhnung an Menschen besteht. Eine Betroffenheit von Offenlandbrütern ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Von der Flächenbeanspruchung könnten Nahrungs- und Bruthabitate von Fledermaus- und Vogelarten betroffen sein. Die strukturreichen Außenanlagen können Versteck-, Sonn- und Eiablageplätze für Reptilien bieten. Es sind zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Beeinträchtigungen zu treffen dazu zählen: die Erhaltung von Gehölzen, Begrenzung des Baufeldes Begrenzung der Bauzeit, Einschränkung der Beleuchtung, Erhaltung geeigneter Strukturen für Reptilien, Ggf. Vergrämung und Anlage eines Reptilienlebensraumes (CEF-Maßnahme), Anlage von Nistkästen und Nisthöhlen.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind aufgrund des Strukturreichtums als mittel zu bewerten. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch geplante Pflanzgebote zur Eingrünung neue Strukturen entstehen, die für einige Arten neuen Lebensraum ermöglichen. Die Brutmöglichkeiten für baum-, gebüsch- und gebäudebrütende Vogelarten werden sich erhöhen

6.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Die überplante Fläche besitzt aufgrund der Lage im Anschluss an die umgebene Bebauung keine hochwertige Erholungsfunktion. Naherholungssuchende Spaziergänger, Radfahrer und Wanderer können die umliegenden Wege und Flächen trotz der Überplanungen uneingeschränkt nutzen. Mit gesundheitlichen Belastungen ist durch die Planung nicht zu rechnen.

Für den Menschen resultieren aus der Planung folglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Anlage- und betriebsbedingt entsteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen gegenüber dem jetzigen Zustand. Insgesamt ist eine **geringe Erheblichkeit** für das Schutzgut Mensch festzustellen.

6.2.7 Schutzgut Landschaft

Das Projektgebiet befindet sich auf einem Teilbereich des Flurstückes 106 und umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha am südöstlichen Rand von Mangoldsall.

Ein Großteil der zu überplanende Fläche ist mit einem landwirtschaftlichen Anwesen bebaut, welches leer steht. Zu den Bestandsgebäuden zählt ein Wohnhaus, ein Wirtschaftsgebäude sowie eine Stallung. Die Zufahrt und die Hoffläche sind asphaltiert. Das Gelände befindet sich im flachen Muldental der Sall, welche

als Fließgewässer auch die Tiefenlinie im Gelände darstellt. Die Kreisstraße markiert die westliche Grenze nach Süden steigt das Gelände an. Die Bestandsgebäude sind großzügig mit Bäumen und Hecken eingegrünt, sodass keine Fernwirkung besteht oder große Sichtfelder gegeben sind.

Durch die Nähe zu angrenzenden Baugebieten ist das Landschaftsbild bereits anthropogen beeinträchtigt. Hinsichtlich der Eigenart sind keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter vorhanden. Es sind kaum Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten werden. Um dem Minimierungsgebot Rechnung zu tragen, werden Grünstrukturen und maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

6.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüterfunde im Plangebiet sind nicht bekannt. Östlich befindet sich unmittelbar angrenzend ein Bodendenkmal. In dieses wird durch die Planung nicht eingegriffen.

6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planungsumsetzung würde die Fläche weiterhin leerstehen oder landwirtschaftlich genutzt werden. Sie würde demnach erweiterte bauliche Überprägung erfahren. Weiterhin müsste der Firmenstandort ggfs. an anderer Stelle verfolgt werden. Die Weiternutzung der Leerstände bliebe ungewiss.

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Bebauungsplan `Mangoldsall-Süd` werden Festlegungen der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Die Höhenfestsetzung für die Gebäude wirkt minimierend auf eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima und Luft. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden konfliktvermeidende Maßnahmen festgelegt.

6.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Zuge der Bebauungsplanung wird eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt. Ob und in wie weit der Ausgleich komplett innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erzielt werden kann, ist zum derzeitigen Verfahrensstand noch nicht absehbar.

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund eines privaten Anreizes zur Nutzung einer alten Hofstelle als Betriebsstandort wurden keine alternativen Planungsmöglichkeiten geprüft.

6.6 Maßnahmen zur Überwachung

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sollte eine Überwachung hinsichtlich der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

6.7 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan `Mangoldsall-Süd` wird eine landwirtschaftliche Fläche am Nordrand von Mangoldsall in Anspruch genommen. Als voraussichtliche Umweltauswirkung ist hauptsächlich die Veränderung des Bodens mit der Versiegelung der Fläche von Bedeutung.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind bedingt durch die Vorbelastung unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan `Mangoldsall-Süd` zu konkretisierenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.