emeindeverwaltungsverband
GVV Hohenloher Ebene

17. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Weilerwiesen II“ in Belzhag

Bauleitplanung

Vorentwurf

25.09.2025

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO25025
Gemeindeverwaltungsverband GVV Hohenloher Ebene
17. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans
zum Bebauungsplan „Weilerwiesen II“, Belzhag
- Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Abbildungsverzeichnis 2
Vorbemerkungen 3
1 Einleitung 5
2 Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung 5
3 Änderungsbereich „Weilerwiesen II“ 6
3.1 Städtebauliche Daten 6
3.2 Bestandssituation 7
3.3 Übergeordnete Planungsvorgaben (Heilbronn-Franken 2020) 8
3.4 Verkehrliche Erschließung und Infrastruktur 10
3.5 Schutzvorschriften und Restriktionen 10
3.6 Kurzdarstellung Umweltbericht 11
3.6.1 Schutzgut Fläche 13
3.6.2 Schutzgut Boden 14
3.6.3 Schutzgut Wasser 14
3.6.4 Schutzgut Flora/Fauna 15
3.6.5 Schutzgut Luft, Klima 16
3.6.6 Schutzgut Landschaftsbild 17
3.6.7 Schutzgut Mensch 17
3.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 17
3.7 Zusammenfassung der Auswirkungen und Bewertung der Schutzgüter 18
3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern 18
3.9 Null-Variante 18
3.10 Belange des technischen Umweltschutzes 19
3.10.1 Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität 19
3.10.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 19
3.10.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 19
3.11 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 19
3.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 19
4 Quellenangaben 20

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab 6
Bild 2: Auszug aus der 17. Änderung, freier Maßstab 6
Bild 3: Blick von Nordosten auf die bestehenden Gebäude 7
Bild 4: Blick von Südosten auf die bestehenden Gebäude 8
Bild 5: Blick von Südosten auf das Plangebiet 8
Bild 6: Ausschnitt Regionalplan 9
Bild 7: Auszug aus der Raumnutzungskarte zum Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken 9
Bild 8: Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW) 11

Vorbemerkungen

Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung sind:

- Flächennutzungsplan
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanänderung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23. Juni 2015 (GBI. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43)
- Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) in der Fassung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S 908), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- Veröffentlichung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Genehmigung des Flächennutzungsplanes (§ 6 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Für Flächennutzungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

1 Einleitung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitplanung erfolgt dabei zweistufig: Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die vorbereitende Stufe dar, während die verbindliche Konkretisierung durch Bebauungspläne erfolgt.

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde in ihren Grundzügen darzustellen. Er bildet damit die Grundlage für eine geordnete Siedlungsentwicklung und dient als Orientierungsrahmen sowohl für die kommunale Planungstätigkeit als auch für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Auch wenn der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Außenwirkung entfaltet und kein individuelles Baurecht vermittelt, bindet er die Gemeinde im Hinblick auf ihre weitere städtebauliche Entwicklung.

Die rechtliche Verbindlichkeit entsteht erst auf der Ebene der Bebauungspläne, die gemäß § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Damit wird sichergestellt, dass die Darstellungen des FNP die Grundlage für die spätere rechtsverbindliche Bauleitplanung bilden. Ansprüche Privater auf Umsetzung einzelner Darstellungen in Bebauungspläne oder auf Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren lassen sich daraus jedoch nicht ableiten.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die nachfolgende Änderung des Flächennutzungsplanes. Sie dient dazu, die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde den aktuellen Anforderungen anzupassen und damit die Grundlage für eine rechtssichere und geordnete Bauleitplanung zu schaffen.

2 Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung mehrerer Vorhaben geschaffen werden.

Das nun anstehende Änderungsverfahren behandelt teilweise eine gemischte Baufläche und eine landwirtschaftliche Fläche im Ortsteil Belzhag der Gemeinde Kupferzell.

Die Gemeinde plant im Süden des Teilortes Belzhag zur Erweiterung der Betriebsfläche des Maschinenring Hohenlohekreis den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weilerwiesen II“ aufzustellen.

Der Maschinenring möchte seine bestehende Betriebsfläche in Belzhag nach Süden erweitern. Die Bestandsgebäude auf dem Flurstück 880/3 sollen teilweise umgebaut und erweitert werden. Das südlich angrenzende Flurstück Nr. 880/1 ist über die Straße Weilerwiese erschlossen und derzeit unbebaut. Hier sollen eine Lagerhalle, Kalthalle und eine Werkstatt umgesetzt werden. 30 Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden werden auf der übrigen Grundstücksfläche geschaffen.

Da es sich teilweise bei der avisierten Fläche aktuell um eine landwirtschaftliche Fläche handelt, ist zur Umsetzung des Vorhabens eine Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Hohenloher Ebene erforderlich.

3 Änderungsbereich „Weilerwiesen II“

3.1 Städtebauliche Daten

Größe:	ca. 1,01 ha
Bisherige Ausweisung im FNP:	landwirtschaftliche Fläche und gemischte Baufläche
Bisherige Nutzung:	teilweise landwirtschaftlich und gewerblich genutzt
Künftige Ausweisung im FNP:	geplante gemischte Baufläche

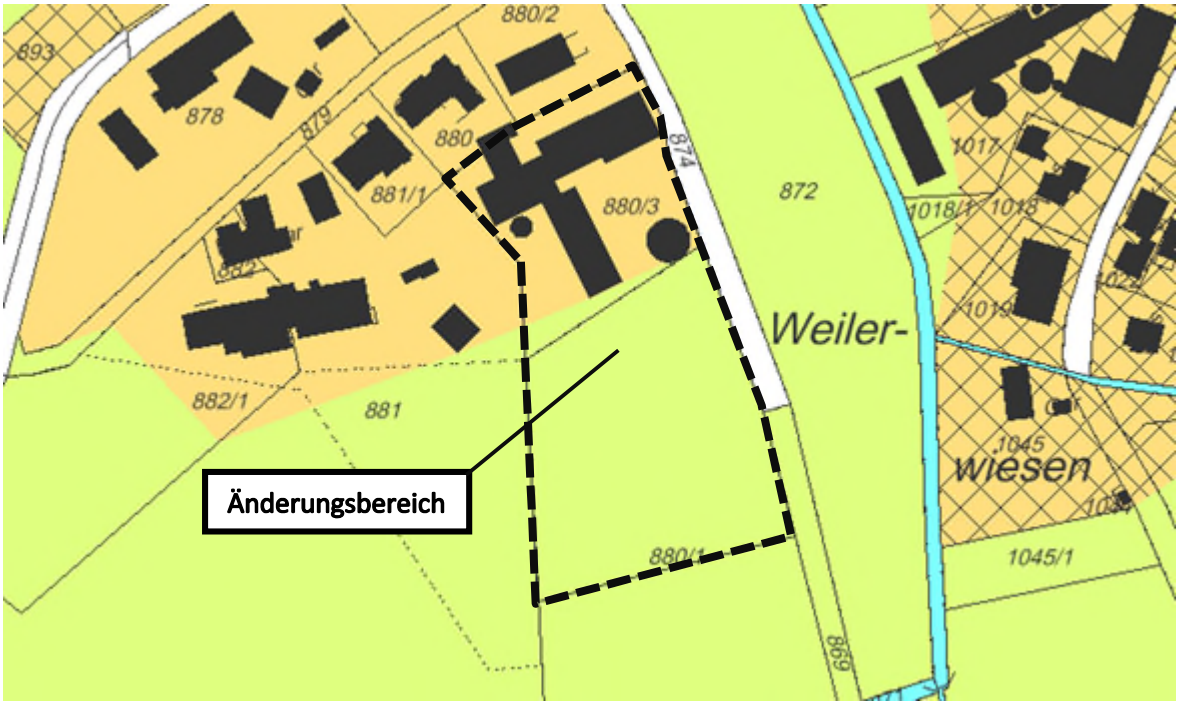

Bild 1: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab

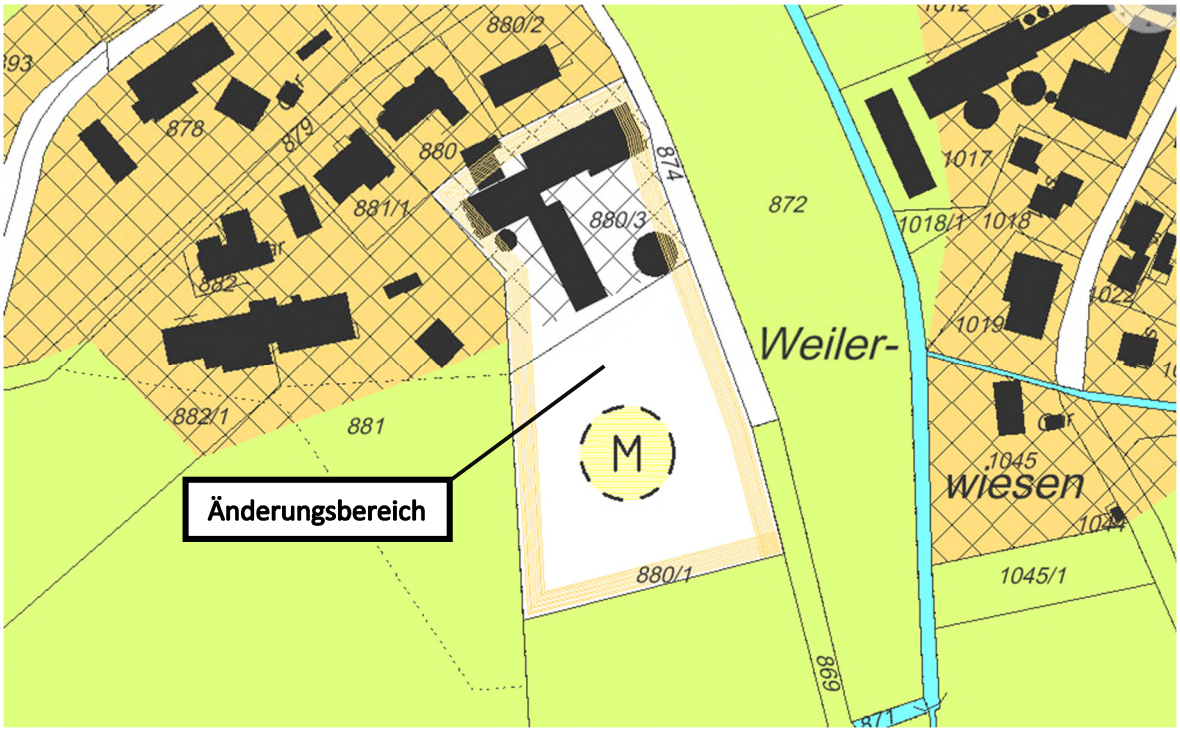

Bild 2: Auszug aus der 17. Änderung, freier Maßstab

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Kupferzeller Teilortes Belzhag und arrondiert somit die umliegenden Flächen. Es wird von der Straße „Weilerwiesen“ erschlossen, die in südlicher Richtung an die Landesstraße L 1036 anschließt.

Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches wird bereits als Betriebsfläche durch den Maschinenring genutzt. Der südliche Teil umfasst eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, die durch einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen von der bestehenden Betriebsfläche abgegrenzt wird. Innerhalb des Plangebiets bestehen keine wertgebenden oder besonders schützenswerten Grünstrukturen.

Die Topografie ist durch ein leichtes Gefälle zur Straße sowie nach Süden hin gekennzeichnet. Die umgebende Landschaft ist ländlich geprägt und wird überwiegend durch Wiesen- und Ackerflächen bestimmt.

Bild 3: Blick von Nordosten auf die bestehenden Gebäude

Bild 4: Blick von Südosten auf die bestehenden Gebäude

Bild 5: Blick von Südosten auf das Plangebiet

3.3 Übergeordnete Planungsvorgaben (Heilbronn-Franken 2020)

Belzhag ist ein Teilort der Gemeinde Kupferzell. Diese befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020, der seit dem 03. Juli 2006 rechtsverbindlich ist.

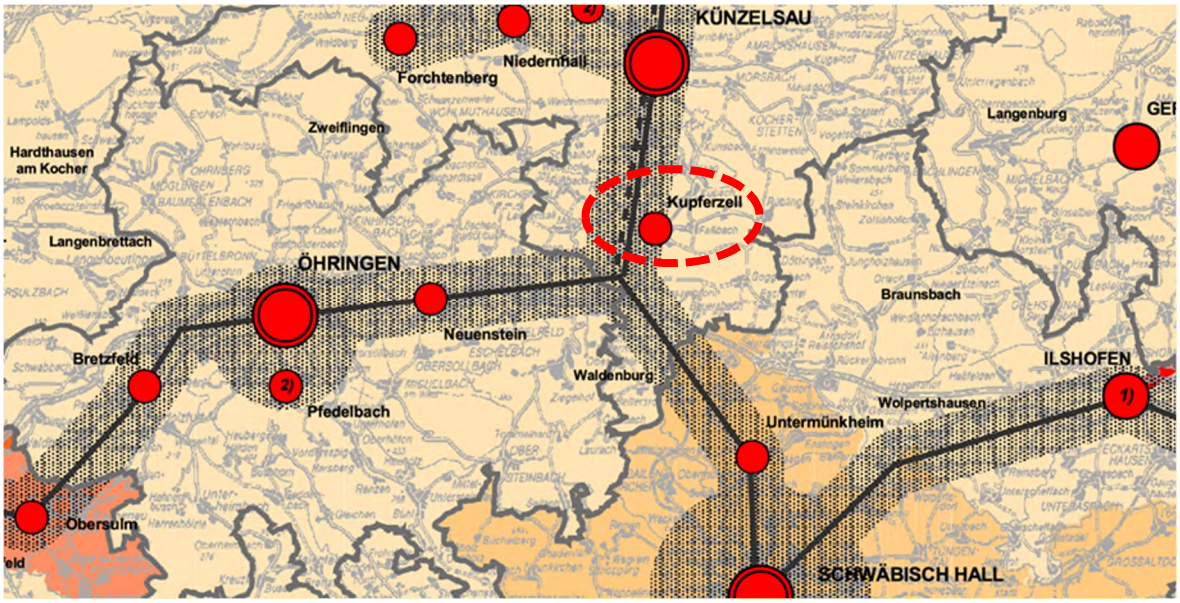

Bild 6: Ausschnitt Regionalplan

In der Strukturkarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“ ist Kupferzell als Kleinzentrum dargestellt. Es liegt an der regionalen Entwicklungsachse Schwäbisch Hall – Kupferzell – Bad Mergentheim, die im Wesentlichen durch den Verlauf der Bundesstraße B19 geprägt wird (vgl. Bild 7).

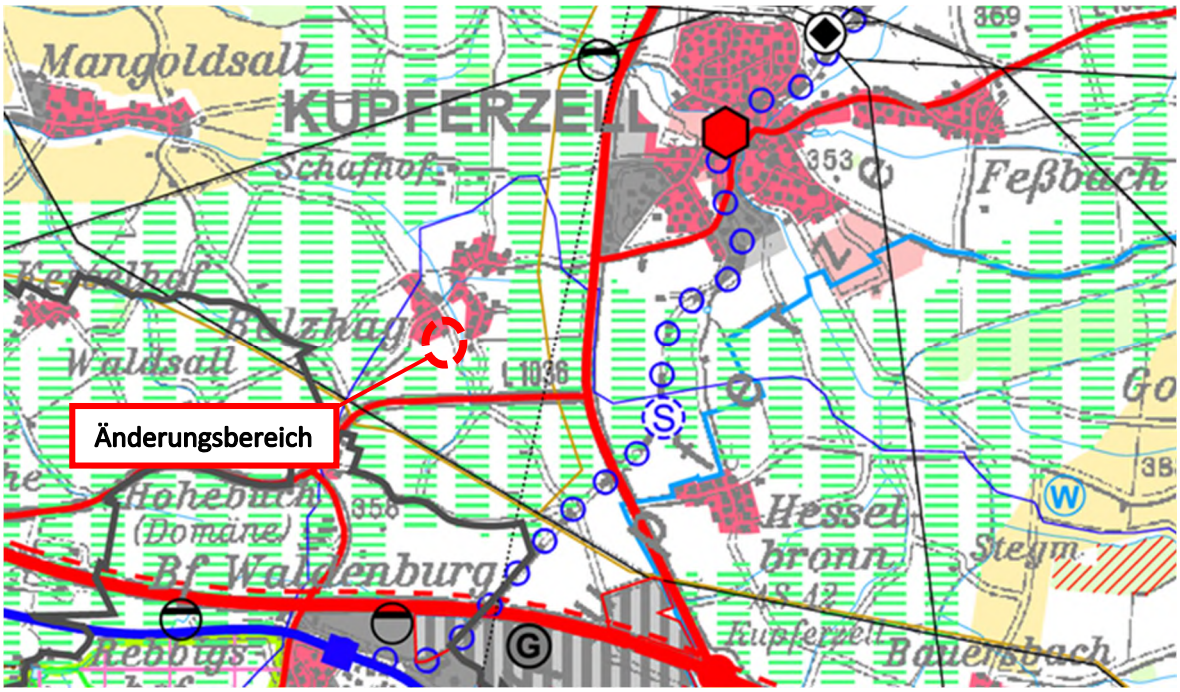

Bild 7: Auszug aus der Raumnutzungskarte zum Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet teilweise innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche „Wohnen und Mischgebiet“ verortet. Diese Siedlungsfläche befindet sich am südlichen Rand der Siedlungsstruktur von Kupferzell-Belzhag und stellt damit eine bereits vorgesehene Entwicklungsfläche dar (vgl. Bild 8).

Die südliche Begrenzung der Siedlungsstruktur von Belzhag wird durch den Regionalen Grünzug „Künzelsauer Kochertal und Kupferzeller Ebene“ (VRG) gemäß Plansatz 3.1.1 festgelegt. Ziel dieses Regionalen Grünzugs ist es, die ökologisch wertvollen Landschaftsräume sowie die

Freiflächenfunktion zwischen den Siedlungsbereichen dauerhaft zu sichern. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb des Regionalen Grünzugs und greift damit nicht in diese regionalplanerisch geschützten Strukturen ein.
Da die vorgesehene Entwicklung innerhalb der bestehenden, bereits als Siedlungsfläche ausgewiesenen Strukturen erfolgt und keine übergeordneten Freiraumfunktionen berührt werden, stehen der Planung aus Sicht der Regionalplanung keine Konflikte entgegen.

3.4 Verkehrliche Erschließung und Infrastruktur

Der Geltungsbereich ist direkt an die Straße „Weilerwiesen“ angeschlossen und somit an das bestehende Straßennetz angebunden. Sämtliche Leitungen (Wasserversorgung, Abwasser, Strom, Telekommunikation/Glasfaser, Gas) sind bereits vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss des Gebietes an die öffentliche Wasserversorgung.

3.5 Schutzvorschriften und Restriktionen

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Bodendenkmäler / Grabungsschutzgebiete

Es liegen keine Erkenntnisse zu Bodendenkmalen von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege vor.

Altablagerungen und Altlastenverdachtsfläche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt

Luftqualität / Lärm

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind die Immissionsgrenzwerte (Schadstoffe/Lärm) des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die landesrechtlichen Vorgaben maßgebend.

Historische Kulturlandschaften/ -landschaftsteile sowie Kultur- und Baudenkmäler

Entsprechende Flächen oder Objekte kommen im Plangebiet selbst nicht vor.

Radonprognose

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit einem minimalen Radonpotential (< 20 kBq/m³).

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ_{100}). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist mit keinen Überschwemmungen zu rechnen.

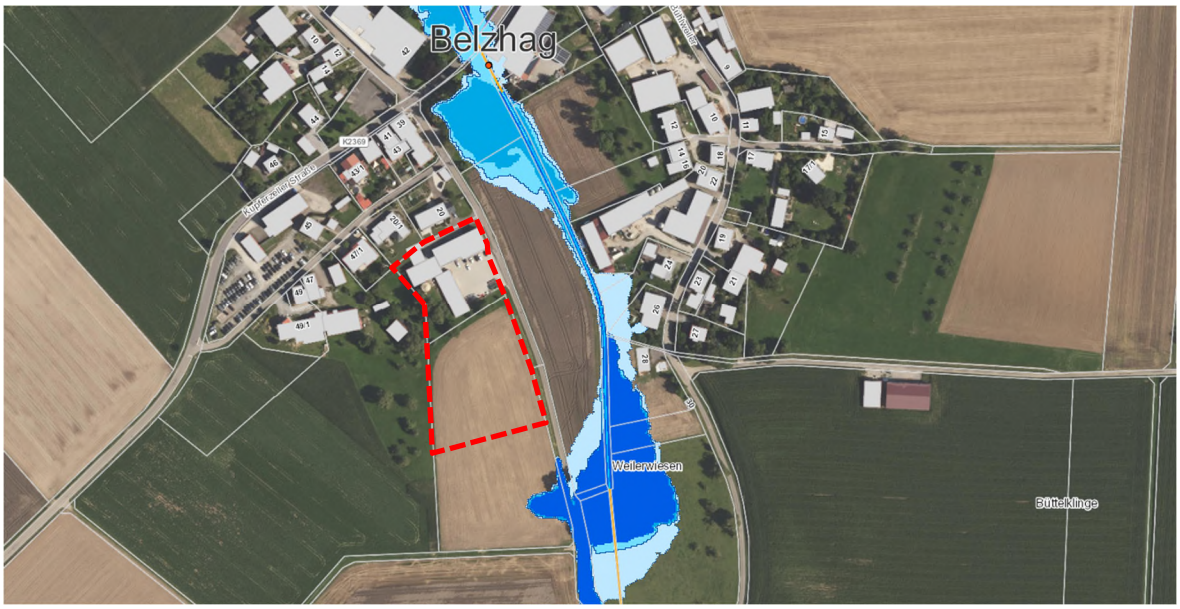

Bild 8: Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW)

Östlich des Geltungsbereiches verläuft in ca. 20-50 m Entfernung die Sall (Gewässer-ID 13619), ein Gewässer II. Ordnung.

Wald

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Waldbiotopen.

3.6 Kurzdarstellung Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen – sowohl Flächennutzungsplänen als auch Bebauungsplänen – sind die Städte und Gemeinden nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB verpflichtet, die Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung zu berücksichtigen. Grundlage hierfür bilden insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird daher eine Umweltprüfung durchgeführt. Ziel ist es, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Diese Umweltprüfung umfasst sowohl die Flächennutzungsplanänderung selbst als auch die später daraus entwickelten Bebauungspläne.

Der nachfolgende Umweltbericht dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung. Er enthält Angaben zu den durch die Planung berührten Schutzgütern – Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter – und beschreibt die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern. Darüber hinaus werden die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht enthält außerdem Hinweise zu

Maßnahmen, die geeignet sind, negative Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, zu minimieren oder durch Ausgleich und Ersatz zu kompensieren.

Die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus verschiedenen Fachgesetzen (u. a. Bundesnaturschutzgesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Bodenschutzgesetz) sowie aus einschlägigen EU-Richtlinien (u. a. FFH- und Vogelschutzrichtlinie, Wasserrahmenrichtlinie, Richtlinie zur Strategischen Umweltprüfung). Ebenso sind Vorgaben übergeordneter Planungen wie Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu berücksichtigen.

Zur besseren Übersicht werden die maßgeblichen Umweltziele und deren Bedeutung für die Planung in tabellarischer Form zusammengefasst. Diese Darstellung dient zugleich als Bewertungsmaßstab für die im Umweltbericht untersuchten Umweltauswirkungen.

Schutzgut	**Ziel**
Fläche	▪ Innenentwicklung vor Außenentwicklung ▪ Minimierung des Flächenverbrauchs
Boden	▪ Sicherung des Bodens und seiner vielfältigen ökologischen Funktionen auch in qualitativer Hinsicht, insbesondere – als Lebensgrundlage für die Vegetation und damit Grundlage der Landwirtschaft und Lebensgrundlage für den Menschen, – wegen seiner Grundwasserneubildungsrate- und Reinigungsfunktion, – Wegen seines Wasseraufnahme- und damit auch Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser, ▪ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, ▪ Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.
Wasser	▪ Sicherung und Entwicklung naturnaher Gewässerläufe und Auen, ▪ Sicherung bzw. Anstreben einer hohen Gewässergüte, ▪ Sicherung der natürlichen Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer, ▪ Sicherung der Grundwasservorräte, ▪ Beachtung der Zielvorgaben für Schutzgebiete (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)
Flora und Fauna	▪ Sicherung der wildlebenden Pflanzen und Tiere und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt ▪ Sicherung bzw. Entwicklung von Lebensräumen, ▪ Aufrechterhaltung von Wechselbeziehungen zwischen verschiedenen Teillebensräumen, ▪ Beachtung der Zielvorgaben für Schutzgebiete (Naturschutz, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete usw.).
Klima/Luft	▪ Sicherung einer hohen Luftqualität und Minimierung von Belastungen durch – Schadstoff- und Staubimmissionen, – Gerüche

	▪ Sicherung lufthygienisch wirksamer, d.h. zur Luftreinhaltung maßgeblich beitragender Vegetationsbestände, ▪ Sicherung von Luftaustauschsystemen in Ortslagen zur Erneuerung von belasteten Luftmassen und zur Sicherung eines thermischen Ausgleichs.
Landschaft	▪ Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als Grundlage für die Erholung des Menschen, hierzu unter anderem Erhalt historischer Kulturlandschaften – Sicherung der Landschaft und ihrer Erholungseignung vor Qualitätsverlust durch Zersiedelung und Zerschneidung, – Beachtung der Zielvorgaben für Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark usw.)
Mensch	▪ Erhalt und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (einschließlich Erholung) insbesondere Schutz vor – Lärm – Gerüchen – Schadstoff- und Staubimmissionen.
Kultur-und Sachgüter	▪ Sicherung des kulturellen Erbes, insbesondere Baudenkmäler, Historische Fundstellen und Ortsbilder

3.6.1 Schutzgut Fläche

Mit Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde das Schutzgut „Fläche“ neu in die Liste der Schutzgüter der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden wie bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen in enger Verquickung mit anderen Schutzgütern, insbesondere dem Schutzgut Boden, und werden in den jeweiligen Kapiteln behandelt.

Die Fläche des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 1,01 ha (10.128 m²).

Flächenkategorie	**Bestand in m²**	**Planung in m²**
landwirtschaftliche Fläche	6.557	-
gemischte Baufläche	3.571	10.128
Summe	**10.128**	**10.128**

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 trägt den städtebaulichen Zielsetzungen einer maßvollen Verdichtung Rechnung und ermöglicht eine effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen. Eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 (8.102 m²)ist städtebaulich gerechtfertigt, da im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Maschinenring eine Vielzahl funktional notwendiger Nebenanlagen vorgesehen ist, die für den Betrieb unerlässlich sind, jedoch nicht zur überbaubaren Fläche im engeren Sinne zählen.

Dazu zählen insbesondere befestigte Rangier- und Bewegungsflächen für landwirtschaftliche Maschinen, Stellplätze, Waschplätze, technische Nebenanlagen, Lagerflächen im Freien sowie

Erschließungsflächen. Diese sind für den Betriebsablauf unerlässlich und können nicht in Gebäuden untergebracht werden. Die hohe Flächenausnutzung ist daher keine Folge städtebaulicher Verdichtung, sondern ergibt sich aus den betrieblichen Anforderungen an Funktionalität, Zugänglichkeit und Sicherheit.

Ein wesentlicher Teil der künftig versiegelten Flächen entfällt auf Stellplätze und Zufahrten, die teilweise als wasserdurchlässige Beläge ausgeführt werden können. Zudem bleibt aufgrund der maximalen GRZ von 0,8 mindestens 20 % der Grundstücksfläche unversiegelt und für Versickerung und Begrünung verfügbar.

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter aufgeführt.

3.6.2 Schutzgut Boden

Bestand: teilweise versiegelte Flächen, teilweise landwirtschaftlich bewirtschaftet

Regosole; Lockersyrosern und Skeletthumusboden aus Vulkanitschutt

Eingriff: Hoch

Die Bebauung fällt nicht gering aus, dennoch ist sie aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Mit der Versiegelung geht jedoch wertvoller Oberboden dauerhaft verloren, wodurch die Bodenfunktionen als Lebensraum, Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser sowie als Schadstoffpuffer entfallen.

Vermeidung/ Minimierung/ Ausgleich: Der Eingriff lässt sich unter folgenden Voraussetzungen minimieren.

- schonender Umgang mit Boden während der Bautätigkeit (M).
- Wiederverwendung von Boden (M).
- Ausführung von Erschließungsanlagen in wasserdurchlässiger Form (M).
- Vermeidung von unnötigen Versiegelungen (V).
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen (V).

Da das Schutzgut Boden zu den nicht regenerierbaren und nicht vermehrbaren Gütern gehört, verbleibt ein nicht ausgleichbares Defizit.

3.6.3 Schutzgut Wasser

Bestand: Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In ca. 50 Meter Entfernung verläuft östlich die Sall. Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ_{100}). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist mit keinen Überschwemmungen zu rechnen.

Eingriff: Mittel

Die Versiegelungen offener Bodenflächen führen zur Verringerung der Versickerungsquote und der Grundwasseranreicherung bzw. der -neubildung. Der Oberflächenabfluss erhöht sich, womit die Belastung des Kanalsystems zunimmt.

Nicht gesicherte Lagerbestände können bei Überschwemmung dazu beitragen, dass verunreinigtes Niederschlagswasser in den Boden versickert und somit den Boden- und Wasserhaushalt gefährden.

Vermeidung/ Minimierung/ Ausgleich: Der Eingriff lässt sich unter folgenden Voraussetzungen minimieren:

- Vermeidung von unnötigen Versiegelungen (V).
- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes (M).
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, sofern eine Verschmutzung des Grundwassers auszuschließen ist (M).
- Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen (V)
- Anwenden von hochwasserschützender Bauweise (M)

3.6.4 Schutzgut Flora/Fauna

Bestand: Das Plangebiet ist geprägt durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Baum- und Gehölzpflanzungen. Im Norden bestehen derzeit schon die Bestandgebäude von Maschinenring.

Eingriff: Gering

Baubedingte Schädigung der vorhandenen Vegetationsdecke durch Befahren, Verlegen von Leitungen und kleinflächiger Verlust von Vegetationsstandorten durch Versiegelung sind durch bedachte und umweltschonende Baustelleneinrichtungspläne so gering wie möglich zu halten.

Die Überbauung des Gebietes führt zum Verlust von intensiv genutzten Acker- und Wiesenflächen, was aus Sicht des Artenschutzes als mäßige Beeinträchtigung zu bewerten ist. Die bestehenden Grünstrukturen auf dem Grundstück bieten jedoch keinen geeigneten Lebensraum für besonders streng geschützte Arten.

Allerdings kann eine Veränderung oder leichte Störung angrenzender Lebensräume (Brut- und Rastplätze von Vögeln) nicht ausgeschlossen werden.

Wiederum bietet eine Aufwertung der weiterhin unversiegelten Freiflächen – bspw. durch das Anpflanzen von Gehölz- und Heckenstrukturen oder einer Streuobstwiese – Möglichkeiten zur Unterbringung neuer Arten und fördert somit die Biodiversität in den sonstigen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im Umkreis des Plangebietes.

Vermeidung/
Minimierung/
Ausgleich: Der Eingriff kann durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- Bewahrung der landschaftsgerechten Eingrünung (V).
- Neupflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (V, M).
- Begrenzung der Versiegelungen (V)
- Entwicklung/Aufwertung der übrigen Freiflächen (Gehölzgruppen, Streuobstwiesen (M, A)

3.6.5 Schutzgut Luft, Klima

Bestand: Der südliche Bereich der Änderung ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes. Die extensiv genutzte Landwirtschaftsfläche trägt dazu bei, dass die Luftmassen am Ende des Tages abkühlen und nachts zur Kaltluftentstehung beitragen. Durch die angrenzenden Nutzungen ist das Gebiet bereits vorbelastet (landwirtschaftliche Betriebe, Wohnnutzungen).

Eingriff: Gering

Das Plangebiet ist durch die benachbarte gewerbliche Nutzung und der Straße in unmittelbarer Nähe vorbelastet. Durch die Überbauung und Versiegelung von Vegetationsflächen wird der Wärme- und Wasserhaushalt im Gebiet nachteilig verändert. Die Kaltluftproduktion der Ackerflächen verringert sich.

Vermeidung/
Minimierung/
Ausgleich: Aufgrund der geringen Größe der Fläche ist der Eingriff unter folgenden Voraussetzungen ausgleichbar:

- Vermeidung von Versiegelungen zur Minderung der Erwärmung (V).
- Errichtung von Gründächern und vertikale Bauwerksbegrünung (M).
- Sparsame und effiziente Nutzung von Energie (M).
- Pflanzung von luftfilternden Gehölzen (M).

Die Beeinträchtigung des Kleinklimas ist aufgrund der Flächengröße als gering zu bewerten. Sie kann die durch die erhaltenen Grünflächen, sowie durch Erhalt und Neupflanzung von Gehölzstrukturen und Hecken ausgeglichen werden.

3.6.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand: Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird geprägt durch vorhandene Bauten und Landwirtschaftsflächen. Gliedernde Landschaftselemente bestehen auf dem Plangebiet nicht.

Eingriff: Gering

Mit einer Fläche von ca. 1 ha zählt die geplante Mischbaufläche flächenmäßig zu den eher kleinen Flächen, so dass keine das Landschaftsbild dominierende Wirkungen entstehen können. Zudem sind für den Bereich lediglich Gebäude vorgesehen, die sich in Höhe der umliegenden Bebauung anpassen. Insgesamt kann von geringen Landschaftsbildbeeinträchtigungen ausgegangen werden.

Vermeidung/ Minimierung/ Ausgleich: Zum Ausgleich des Eingriffs sind folgende Maßnahmen anzustreben:

- Durch- und Eingrünung des Gebietes (A).
- Neuanpflanzungen (A).
- Begrenzung der Höhen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (M).

Für das Orts- und Landschaftsbild verbleiben insgesamt nur wenige Defizite, da sich das geplante Vorhaben in den umgebenden Landschaftsraum durch Begrenzung der Modulhöhen und Heckenpflanzungen im Randbereich einfügen lässt.

3.6.7 Schutzgut Mensch

Es ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf den Menschen durch das Vorhaben ausgelöst werden.

3.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich keine archäologische Fundstelle.

Es können allerdings jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.7 Zusammenfassung der Auswirkungen und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastung	Zu erwartende Auswirkungen	Bewertung
Fläche	Derzeit unversiegelte Fläche.	Großteil der Fläche bleibt unversiegelt	Mittel
Boden	Teilweise bereits versiegelt, teilweise landwirtschaftlich bewirtschaftet	Verlust von Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen.	Hoch
Wasser	nicht überschwemmungsgefährdet 50 Meter Entfernung bis zum nächsten Gewässer	Versiegelter Boden kann kein Wasser mehr aufnehmen	Mittel
Flora, Fauna	landwirtschaftlich geprägt	Keine Störung innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Aufwertung der Grünfläche möglich.	Gering
Luft, Klima	Kaltluftentstehungsgebiet	Geringfügige Erhöhung der kleinklimatisch thermischen Belastung.	Gering
Landschaftsbild	Siedlungsrand und ausgeräumte Landschaft, keine gliedernden Elemente vorhanden.	Keine Beeinträchtigung zu erwarten.	Gering
Mensch	Gebiet dient nicht der Naherholung.	Keine Auswirkungen.	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine archäologische Fundstelle vorhanden.	Keine Beeinträchtigung.	Gering

3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lassen sich keine nachteiligen relevanten Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern erkennen.

3.9 Null-Variante

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin bestehen bleiben.

3.10 Belange des technischen Umweltschutzes

3.10.1 Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards zu minimieren.

3.10.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist soweit möglich vor Ort zu versickern. Schmutzwasser muss der gemeindlichen Kanalisation zugeführt werden.

3.10.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Änderungsbereich verfügt mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von über 1600 h/Jahr über günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht nicht auszuschließen.

3.11 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs erfolgt gegebenenfalls im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

3.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Änderungsbereich „Weilerwiesen II“ wird im überplanten Bereich eine geplante Mischbaufläche dargestellt. Der Änderungsbereich weist eine Flächengröße von insgesamt ca. 1,01 ha auf und darauf sollen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Maschinenring eine Vielzahl funktional notwendiger Nebenanlagen zusätzlich errichtet werden. Weitere Flächen können unversiegelt bleiben und haben Potenzial zur Aufwertung.

Der Änderungsbereich weist eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Unter Beachtung der weiteren für die verbindliche Bauleitplanung empfohlenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgeglichen werden.

4 Quellenangaben

Plansätze:

- Regionalplan - Heilbronn-Franken 2020, Regionalverband Heilbronn-Franken; Heilbronn, Juli 2006
- Flächennutzungsplan 2020 , GVV Hohenloher Ebene; Hohenlohekreis

Webseiten:

- Daten- und Kartendienst der LUBW, (Aug-Sep 2025)
- Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, (Aug-Sep 2025)