

# GVV Hohenloher Ebene

## 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

### Zusammenfassende Erklärung

genehmigt am 20.11.2019

Stand 29.11.2019

---

**BIT** | INGENIEURE

Standort Öhringen  
Altstadt 36  
74613 Öhringen  
Tel. +49 7941 9241-0  
[www.bit-ingenieure.de](http://www.bit-ingenieure.de)

04GVH16194

GVV Hohenloher Ebene

3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

- Zusammenfassende Erklärung zum FNP -

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1 Ziel der Flächennutzungsplanänderung.....	2
2 Verfahrensablauf.....	3
3 Eingegangene Stellungnahmen.....	3
3.1 Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB .....	3
3.1.1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.....	3
3.1.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	3
3.2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	5
3.2.1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.....	5
3.2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	5
3.3 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden .....	6
4 Berücksichtigung der Umweltbelange .....	6
5 Planungsalternativen .....	7
6 Planbeschluss .....	7

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB zur 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Hohenloher Ebene**

Die vorgenannte Flächennutzungsplanänderung wird mit ortsüblicher Bekanntmachung am 06.12.2019 wirksam. Im Zuge der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4 BauGB, § 3 und 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zu Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Geprüften Planungsalternativen

zu erstellen (§ 6a BauGB).

### **1 Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

Die 3. Änderung der 4. Fortschreibung des FNP ist städtebaulich erforderlich, da eine große Nachfrage an Wohnbauflächen vor allem in Kupferzell selbst besteht. Deshalb sollen in der 3. Änderung der 4. Fortschreibung die im Gemeindegebiet Kupferzell bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen umverteilt werden, um den derzeitigen Anforderungen und Nachfragen an Wohnbauland gerecht zu werden. Durch die Umverteilung der Wohnbauflächen wird dem städtebaulichen Ziel entsprochen, Siedlungsentwicklungen in zentrumsentfernten Teilorten zurückzunehmen und vermehrt Wohnbauflächen im Zentrum der Gemeinde, folglich in Kupferzell selbst, auszuweisen. Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen wird auch eine Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungen in Kupferzell ausgewiesen, auf der sich das Landratsamt des Hohenlohekreises erweitern möchte.

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

Die Flächennutzungsplanänderung machte zudem die Erstellung eines Umweltberichtes nach BauGB erforderlich. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt.

Für die Bauleitplanung und die Erstellung des Umweltberichtes war das Planungsbüro BIT Ingenieure, Öhringen tätig.

## 2 Verfahrensablauf

Der GVV Hohenloher Ebene hat am 08.11.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen die 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Hohenloher Ebene aufzustellen.

In dieser öffentlichen Sitzung des GVV Hohenloher Ebene am 08.11.2018 wurden ebenfalls die Flächen, deren Bodennutzungen in der 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans geändert dargestellt werden sollen, vorgestellt. Auf dieser Grundlage wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Beschluss über die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung und der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 01.03.2019 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung fand vom 11.03.2019 bis zum 08.04.2019 statt, mit Schreiben vom 07.03.2019 wurden die Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In öffentlicher Sitzung am 28.05.2019 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und in gleicher Sitzung die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.06.2019 bis 22.07.2019 statt, mit Schreiben vom 17.06.2019 wurden die Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 14.06.2019.

In öffentlicher Sitzung am 24.09.2019 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und in gleicher Sitzung der Planbeschluss gefasst.

Mit Verfügung vom 20.11.2019 hat das Landratsamt Hohenlohe die 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Hohenloher Ebene genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird gemäß § 6 Absatz 6 BauGB ortsüblich am 06.12.2019 bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan, bestehend aus der Begründung, dem Umweltbericht, dem zeichnerischen Teil und der zusammenfassenden Erklärung wirksam.

## 3 Eingegangene Stellungnahmen

### 3.1 Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

#### 3.1.1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

#### 3.1.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen einige Stellungnahmen ein, deren Anregungen teilweise in die Planunterlagen aufgenommen wurden.

Die Autorisierte Stelle Digitalfunk Baden-Württemberg (ASDBW) sowie die Bundesnetzagentur wiesen auf mögliche Beeinflussungen der Richtfunkstrecken ab Gebäudehöhen von 20 m hin. Dies wurde zur Kenntnis genommen und führte zu keinen Änderungen in den Unterlagen, da auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine solchen baugestalterischen Festsetzungen getroffen werden.

Auf Anregung der Netze BW GmbH wurde eine redaktionelle Änderung in der Begründung vorgenommen, der Begriff „Sicherheitsstreifen“ wurde durch den Begriff „Schutzstreifen“ ersetzt. Des Weiteren wurden Hinweise zum Schutz von 110kV-Freileitungen aufgeführt, welche jedoch erst auf der Planungsebene des Bebauungsplans berücksichtigt werden können.

Seitens des Bauernverbandes Schwäbisch-Hall-Hohenlohe-Rems e.V. und des Landratsamtes Schwäbisch Hall – Untere Landwirtschaftsbehörde wurde aufgeführt, dass mit landwirtschaftlichen Flächen sparsam umzugehen ist. Dies wurde bei der Flächennutzungsplanänderung bereits berücksichtigt. Durch die Rücknahme von Wohnbauflächen und deren Ausweisung als landwirtschaftliche Flächen gehen in der Bilanz fast keine landwirtschaftlichen Flächen im Zuge der Wohnbauflächenschaufung verloren.

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wurden Anmerkungen zum Bestand, zum Betrieb und zur Erweiterung der TK-Infrastruktur aufgeführt, was erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Ein Hinweis darauf wurde in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Auf Anregung des Landesnaturschutzverbandes Arbeitskreis Hohenlohe wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen, die Ausführungen zum Artenschutz ergänzt und auf sämtliche betroffene Schutzgebiete und Biotopverbundsysteme eingegangen. Zudem wurde das Kulturdenkmal im Bereich „Schloßgarten“ in die Unterlagen übernommen. Entgegen den Anmerkungen wurde an den Flächenausweisungen festgehalten.

Das Landratsamt des Hohenlohekreises gab ebenfalls eine Stellungnahme ab. Aufgrund der Anregungen wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen und dargelegt, welche baulichen Nutzungen im Bereich der geplanten gemischten Baufläche der „Riedenstraße“ derzeit vorhanden sind. Zudem wurde gefordert, die Benennung der Flächennutzungsplanänderung zu ändern, was aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht umgesetzt wurde. Des Weiteren erging ein Hinweis, dass eine Rücknahmefläche für Wohnbau teilweise mit einem Bebauungsplan belegt ist, weshalb die Rücknahmefläche auf den Teil verkleinert wurde, der keine verbindliche Bauleitplanung aufweist.

In Bezug auf den Immissionsschutz wurde auf mögliche Konflikte hingewiesen aufgrund von unterschiedlichen angrenzenden Nutzungen. Hier sind auf Ebene des Bebauungsplanes ggf. Maßnahmen zu ergreifen.

Das Straßenbauamt wies im Bereich „Schloßgarten“ auf den einzuhaltenden Abstand zur Kreisstraße hin, was bereits Berücksichtigung in den Planunterlagen fand.

Auf Anregung des Landwirtschaftsamtes wurde ein Teil der Wohnbaufläche „Schloßgarten“ in Gemeinbedarfsflächen abgeändert, aufgrund der geplanten Ansiedlung des Landratsamtes in diesem Bereich. Die Form der Baufläche „Schloßgarten“ wurde beibehalten, da diese einem bereits erstellten städtebaulichen Erschließungsentwurf folgt.

Von Seiten der Denkmalpflege wurde auf die Betroffenheit von Kulturdenkmälern im Bereich „Schloßgarten“ hingewiesen, was in die Planunterlagen integriert wurde.

Aufgrund von Anregungen zum Naturschutz wurde die Bemessung des Kompensationsbedarfs überarbeitet, auf Maßnahmen zur Bodenverbesserung hingewiesen und Ausführungen zum Artenschutz im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung ergänzt.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken wies darauf hin, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen, jedoch die nicht weiter verfolgte 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes förmlich aufzuheben sei. Da keine Bedenken gegen die Planung selbst hervorgebracht wurden, ergaben sich keine Änderungen in den Planunterlagen.

Das Regierungspräsidium Stuttgart – Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die §§ 1 Abs. 3 -5, 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind, was in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung bereits ausgeführt wurde, es wurden lediglich die Paragraphen des BauGB zu den entsprechenden Textpassagen ergänzt. Zudem wurde angeregt, die im Bereich „Riedenstraße“ vorgesehene Umwidmung von gewerblicher zu gemischter Baufläche zu 50 % bei den Wohnbauflächen anzurechnen entsprechend der Vorgaben des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg zum Bauflächenbedarfsnachweis. Dieser Anregung wurde nicht nachgekommen, da die Umwidmung der Anpassung an den Bestand dient und die Flächen bereits fast vollständig bebaut sind, womit keine nennenswerten Wohnflächenpotenziale geschaffen werden. Einer anderen Anmerkung, dass der Bereich „Schloßgarten“ teilweise in einem Kulturdenkmal liegt und dies in die Unterlagen aufzunehmen ist, wurde nachgekommen sowie ein Hinweis zum Umgang mit archäologischen Funden ergänzt, welcher in die verbindliche Bauleitplanung zu übernehmen ist. Insgesamt wurden die Bodendenkmäler auf Grundlage von seitens des Regierungspräsidiums zur Verfügung gestellten Daten für den gesamten Bereich des Flächennutzungsplans des GVV Hohenloher Ebene aktualisiert.

Das Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass eine Zunahme des Verkehrs in der „Riedenstraße“ zu untersuchen sei. Aufgrund der Umwidmung von gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen wird nicht von einer erheblichen Verkehrszunahme ausgegangen, die das vorhandene Straßennetz nicht bewältigen könnte. Es kommen keine Bauflächen hinzu. Eine ggf. erforderliche Untersuchung der Verkehrssituation kann erst auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgen, wenn der Verkehr der Wohnbaufläche hinreichend abgeschätzt werden kann.

Seitens Vermögen und Bau Baden-Württemberg wurde darauf hingewiesen, dass sich das Landratsamt Hohenlohekreis im Bereich „Schloßgarten“ ansiedeln möchte und dass ein Teil des „Schloßgartens“ im Bereich eines Kulturdenkmals liegt. Dies wurde in die Planunterlagen übernommen.

## **3.2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

### **3.2.1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

### **3.2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen einige Stellungnahmen ein, deren Anregungen teilweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen wurden. Einige hielten an ihren

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung bei. Diese werden nicht erneut wiedergegeben, da diese bereits im Zuge der Beratung zur frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt wurden.

Das Landratsamt des Hohenlohekreises gab wiederholt die Form der Baufläche „Schloßgarten“ zu bedenken, da diese jedoch einem bereits erstellten städtebaulichen Erschließungsentwurf folgt, wird daran festgehalten und dies in der Begründung erläutert.

Das Regierungspräsidium Tübingen – Landesbetrieb Forst Baden-Württemberg wies im Bereich „Schloßgarten“ auf den erforderlichen Abstand zu den Waldflächen hin, welcher bereits in den Unterlagen berücksichtigt wurde. Des Weiteren wurden Anmerkungen zu Waldflächen gemacht, die nicht die Flächen der vorliegenden Änderung betreffen. Hier wurde auf zukünftige Verfahren bzw. Fortschreibungen des Flächennutzungsplans verwiesen, die diese Flächen zum Gegenstand haben. Auf die vorliegende Änderung ergeben sich keine Auswirkungen.

Auf Anregung des Landesnaturschutzverbandes Arbeitskreis Hohenlohe wurden redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Des Weiteren wurde angeregt, die seit geraumer Zeit ungenutzten Wohnbauflächenpotenziale, die man im Zuge dieser Änderung nicht zurückgenommen hat, zukünftig zurückzunehmen. Diese Anregung hat keine Auswirkungen auf die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.

### **3.3 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden**

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß dem Beratungsprotokoll mit Datum 28.05.2019 und dem Abwägungsprotokoll mit Datum 24.09.2019, jeweils gefertigt vom Büro BIT Ingenieure AG, Öhringen in den Planunterlagen entsprechend berücksichtigt. Die Abwägungsprotokolle liegen den genehmigten Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung bei.

## **4 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Verfahrens untersucht, bewertet und Hinweise und Empfehlungen zum Ausgleich und zur Kompensation ausgesprochen. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung.

### Inhalte des Umweltberichtes nach § 2a BauGB vom 24.09.2019:

- Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen, die sich auf das Plangebiet beziehen
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf der Grundlage der Prüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch; auf das Schutzgut Arten/Biotope; auf das Schutzgut Boden; auf das Schutzgut Wasser; auf das Schutzgut Klima/Luft; auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung; auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden ebenfalls berücksichtigt
- Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 5 Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten:

- Flächenalternativen: Bedarfsgerechte und städtebaulich geeignete Flächenalternativen sind nicht vorhanden.

Entsprechend des wirksamen Flächennutzungsplans waren Wohnbauflächenpotenziale ausschließlich in zentrumsfernen Bereichen vorhanden, was auch nicht den Zielen der Raumordnung entspricht, solche Flächen zu entwickeln. Aus diesem Grund wurde durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ein Flächentausch hin zu geeigneteren Flächen vorgenommen.

## 6 Planbeschluss

Aufgrund der Möglichkeiten der Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sowie der Prüfung der Planungsalternativen im Rahmen der Abwägung wurde die Flächennutzungsplanänderung vom GVV Hohenloher Ebene am 24.09.2019 beschlossen.

Am 20.11.2019 wurde die Flächennutzungsplanänderung genehmigt. Diese wird am 06.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht, womit sie wirksam wird.

Bearbeitung: Dipl. Bio-Geogr., M. Sc. Marielle Mayer  
Öhringen, 29.11.2019

BIT Ingenieure AG  
Spitalhof, Altstadt 36  
74613 Öhringen

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

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