

GVV Hohenloher Ebene

Flächennutzungsplan 5. Fortschreibung

frühzeitige Beteiligung

28.05.2021

Begründung

BIT | INGENIEURE

Standort Öhringen

Altstadt 36

74613 Öhringen

Tel. +49 7941 9241-0

www.bit-ingenieure.de

04GPH19061
GVV Hohenloher Ebene
5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1 Vorbemerkungen.....	5
1.1 Allgemeines.....	5
1.2 Anlass und Ziele der Planung.....	5
1.3 Rechtsgrundlagen.....	6
2 Vorgaben überörtlicher Planungen.....	6
2.1 Landesentwicklungsplanung.....	6
2.2 Regionalplanung.....	7
2.3 Weitere Vorgaben.....	7
3 Umwelt.....	8
3.1 Umweltbericht und Landschaftsplan.....	8
3.2 Europäisches Artenschutzrecht – Besonderer Artenschutz.....	8
3.3 Altlasten.....	8
3.4 Kulturdenkmale.....	8
4 Planflächen und Begründung der Planflächen.....	8
5 Bedarfsabschätzung für gewerbliche Bauflächen.....	9
5.1 Vorbemerkungen.....	9
5.2 Verfügbarkeit von Gewerbeflächen.....	9
5.2.1 Kupferzell.....	9
5.2.2 Stadt Neuenstein.....	9
5.2.3 Stadt Waldenburg.....	10
5.2.4 Gewerbepark.....	10
5.2.5 Gewerbeflächenbedarf der VG Künzelsau Ingelfingen.....	10
5.2.6 Gesamtbeurteilung Verbandsgebiet einschließlich Gewerbepark.....	10
5.3 Ermittlung des Bedarfs.....	11
6 Verkehr.....	12

6.1	Straßenverkehr	12
6.2	Bahn	12
6.3	Bus	12
6.4	Luftverkehr.....	12
7	Ver- und Entsorgungsanlagen	13
7.1	Elektrizitätsversorgung	13
7.2	Wasserversorgung	13
7.3	Entwässerung.....	13
7.4	Gasversorgung	13
7.5	Abfall	14
7.6	Hochwasserschutz	14
7.7	Gemeinbedarf	14
8	Alternativenprüfung.....	14
8.1	Prüfung von Standortalternativen.....	14
8.2	Bodenerhaltung	15
8.2.1	Vorbemerkungen.....	15
8.2.2	Eingriffe durch die Neuausweisungen im Gewerbepark.....	15
8.2.3	Kumulative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	16
8.3	Belange der Landwirtschaft	16
8.3.1	Vorbemerkungen.....	16
8.3.2	Öffentliche Belange der Landwirtschaft (Flurbilanz).....	17
8.3.3	Agrarstrukturelle Bedingungen	17
9	Zusammenfassung des Umweltberichts (Anlage 2).....	17
9.1	Vorbemerkungen	17
9.2	Gegenstand und Aufgabe des Umweltberichts	18
9.3	Konflikte mit den Zielen des Regionalplans 2020.....	18
9.4	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	18
9.5	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete	18
9.6	Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten	18
9.7	Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter.....	19
9.8	Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen.....	21
9.8.1	Vorbemerkungen.....	21

9.9	Vermeidung von Emissionen und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	21
9.10	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	22
9.11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	22
9.12	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.....	22
9.13	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich.....	22
9.13.1	Ausgleichsflächenbedarf bei Realisierung der Siedlungserweiterungen	22
9.13.2	Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe	22
9.14	Ergebnis der Umweltprüfung.....	22

1 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

Der Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene, dem die Städte Neuenstein, Waldenburg und die Gemeinde Kupferzell angehören, hat die 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die 5. Fortschreibung des FNP mit einem Zeitrahmen bis 2030 baut auf die 4. Fortschreibung und dessen 1. Änderung auf, die die Ausweisung von Gewerbeflächen beinhalteten.

Die 5. Fortschreibung des FNP des GVV Hohenloher Ebene sieht eine nordwestliche Erweiterung des Gewerbeparks Hohenlohe vor, um den Bedarf an Gewerbeflächen im Gewerbepark zukünftig zu decken (siehe Abb. 1 und 2). Weitere Erweiterungen von Gewerbeflächen sind nicht geplant, die Flächennutzungsplanfortschreibung weist ausschließlich Gewerbeflächen für den Gewerbepark aus.

Es wird ein Bedarfsnachweis für den Gewerbepark Hohenlohe zur Ausweisung der zusätzlichen Gewerbeflächen geführt. Die Neuausweisung von Gewerbeflächen betrifft Flächen im Umfang von ca. 22 ha.

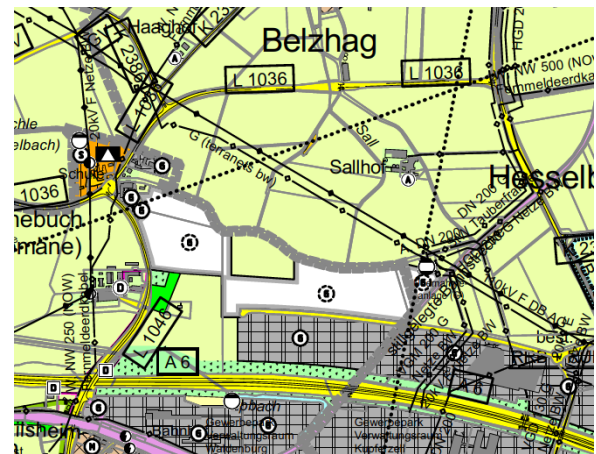
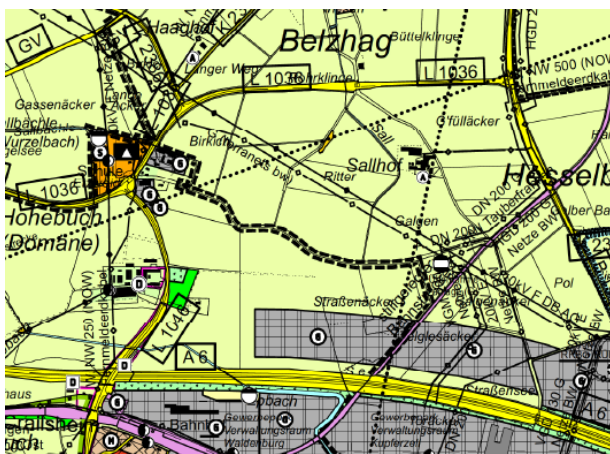


Abb. 1 und 2: Auszug 4. Fortschreibung FNP (links) und Auszug 5. Fortschreibung FNP (rechts)

1.2 Anlass und Ziele der Planung

Die 5. Fortschreibung des FNP wird vorrangig erforderlich, weil die Nachfrage nach Gewerbeflächen beim Zweckverband Gewerbepark Hohenlohe hoch ist und die derzeitigen Flächenpotenziale bereits fast vollständig ausgeschöpft sind. Dem Gewerbepark Hohenloher Ebene liegen konkrete Anfragen von Firmen (auch aus dem Kochertal) vor, die Gewerbeflächen benötigen.

Die 5. Fortschreibung beinhaltet die absehbaren gemeindlichen Entwicklungen; sie basiert auf den Zielen und Vorgaben:

- des Landesentwicklungsplans,
- des Regionalplans (18. Änderung des Regionalplans mit Satzungsbeschluss vom 13.07.2020 und öffentlicher Bekanntmachung vom 26.02.2021),
- des Landschaftsplans zur 3. Fortschreibung des FNP,
- den bisherigen und voraussichtlichen künftigen Bedarf an Gewerbeflächen
- der Prüfung der ökologischen Verträglichkeit der Planungen im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts, der auf dem Landschaftsplan basiert.

Am Verfahren zur 5. Fortschreibung des FNP sind außerdem die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange beteiligt, deren Stellungnahmen gegeneinander und untereinander beim Verfahrensablauf abgewogen werden.

1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2 Vorgaben überörtlicher Planungen

2.1 Landesentwicklungsplanung

Die Kommunen Neuenstein, Waldenburg und Kupferzell gehören der Raumkategorie nach zum ländlichen Raum und liegen an der Landesentwicklungsachse Heilbronn / Öhringen / Schwäbisch Hall / Crailsheim und an der zur Landesentwicklungsachse vorgeschlagenen Regionalen Entwicklungsachse Schwäbisch Hall / Künzelsau / Bad Mergentheim.

Das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) „Hohenloher Ebene“ liegt in etwa im Schwerpunkt zwischen den Mittelzentren Öhringen, Schwäbisch Hall und Künzelsau, wobei Kupferzell dem Mittelbereich Künzelsau, Neuenstein und Waldenburg dem Mittelbereich Öhringen zugeordnet sind.

Nach dem Landesentwicklungsplan ist die Siedlungsentwicklung durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktion Wohnen und Arbeiten so zu gestalten, dass verkehrsbedingt die Belastungen zurückgehen. Neubauflächen sollen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleisten. Eine an den überörtlichen Erfordernissen orientierte Abstimmung der Wohn- und Gewerbeflächenausweisung sowie der Infrastruktur und Freiraumentwicklung soll Rechnung getragen werden.

Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz sind vorrangig zu berücksichtigen.

Die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete soll intensiviert werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher können auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht kommen, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

Die Siedlungsentwicklung soll sich am Prinzip der kurzen Wege ausrichten.

2.2 Regionalplanung

Maßgebend ist die 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken - Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Satzungsbeschluss vom 13.07.2020) in Verbindung mit dem Regionalplan 2020.

In der 18. Änderung des Regionalplans werden alle Flächen, die in der 5. Fortschreibung als gewerbliche Flächen ausgewiesen werden sollen, als Vorranggebiete für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen gekennzeichnet.

Die Inhalte der 5. Fortschreibung entsprechen somit den Vorgaben der Regionalplanung.

Leitbilder für die Region Heilbronn-Franken aus dem Regionalplan 2020 sind:

- Weitere Arbeitsplätze sollen nachhaltig geschaffen werden. In geeigneten Teilräumen soll der Tourismus weiterentwickelt werden. Der ländliche Raum als günstiger Wohnstandort muss sowohl die wohnortnahe Grundversorgung sicherstellen als auch schwerpunktmäßig Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen entwickeln unter Einschluss der Erholungsfunktion zur wirtschaftlichen Entwicklung des Tourismus.
- Die demografische, soziale und wirtschaftliche Entwicklung soll sich im ländlichen Raum weiterhin positiv und nachhaltig fortsetzen.
- Die Siedlungsentwicklung ist in den zentralen Orten entlang der Entwicklungsachsen zu konzentrieren; die ökonomischen, sozialen demografischen und ökologischen Anforderungen sind zu berücksichtigen und gegenseitig abzuwägen.
- Zur bisherigen Landesentwicklungsachse Heilbronn-Crailsheim ist die regionale Entwicklungsachse Schwäbisch Hall / Waldenburg-Kupferzell-Künzelsau / Bad Mergentheim entsprechend ihrer Bedeutung zukünftig als Landesentwicklungsachse vorgeschlagen.
- Als Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit ist der Kernort Kupferzell, der Kernort Neuenstein und der Kernort Waldenburg im Regionalplan aufgeführt. Im Regionalplan sind als Bevölkerungszuwachs für den Verwaltungsraum Neuenstein rd. 9 % Bevölkerungszuwachs (Geburtenüberschuss und Wanderungssaldo) prognostiziert, für den Verwaltungsraum Künzelsau rd. 8,6 % Bevölkerungszuwachs in 15 Jahren.
- Als regionale Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind Neuenstein Kernort (Nordost) und als überregionaler Schwerpunkt Waldenburg / Kupferzell-Westernach (Künzelsau, Kupferzell, Waldenburg, die anteilig den Gewerbepark Hohenlohe als interkommunalen Standort betreiben) explizit aufgeführt.
- Aus zurückliegender Analyse (Regionalplan 1995) wird in der Begründung zum Regionalplan 2020 ein durchschnittlicher Gewerbeflächenbedarf für überregionale Schwerpunkte von rd. 30 ha, für regionale Schwerpunkte von rd. 10 - 20 ha in 10 Jahren abgeleitet. Für den Gewerbepark Hohenlohe wird dessen größere Bedeutung hervorgehoben.

2.3 Weitere Vorgaben

Der Bestand an Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Flächen für den überörtlichen Verkehr, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und zur

Gewinnung von Steinen, Flächen für die Landwirtschaft und den Wald, die Natur- und Landschaftsschutzgebiete, die Abgrenzung des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald, Naturdenkmale sowie die Bau- und Bodendenkmale, Sanierungsgebiete und erhaltenswerte Ortsbereiche sind im FNP-Entwurf enthalten, wie sie bei den Kommunen, der unteren Naturschutzbehörde und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange derzeit geführt werden.

3 Umwelt

3.1 Umweltbericht und Landschaftsplan

Die naturräumliche Gliederung, Geologie, Aussagen über Böden, Klima, Gewässer, Fauna, Vegetation und Landschaftsbild sind im Umweltbericht enthalten.

3.2 Europäisches Artenschutzrecht – Besonderer Artenschutz

Das Europäische Artenschutzrecht ist auch in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) zu berücksichtigen. Es liegen keine Daten oder Kartierungen zum besonderen Artenschutz im Erweiterungsbereich des Gewerbeparks vor. Das europäische Artenschutzrecht ist daher in den nachgeordneten Verfahrensschritten (Bebauungsplanverfahren, Planfeststellungsverfahren etc.) zu berücksichtigen. Im Zuge der weiteren Planungen werden dann faunistische Sonderuntersuchungen erforderlich. Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan wird jedoch eine erste überschlägige Beurteilung von möglichen Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen gemacht.

3.3 Altlasten

Im Verbandsgebiet des GVV Hohenloher Ebene sind mehrere Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Flächennutzungsplan sind diese mit der Nummer des Altlastenkatasters gekennzeichnet. Im Bereich der neu ausgewiesenen Gewerbeflächen im Gewerbepark Hohenlohe nördlich der Autobahn A6 sind keine Altlasten bekannt.

3.4 Kulturdenkmale

Die Baudenkmale und archäologischen Denkmale wurden bereits bei den früheren Fortschreibungen beim Landesdenkmalamt erhoben und im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Verbandsgebiet kommen eine Vielzahl von Baudenkmalen und Archäologischen Denkmälern vor. Im Bereich der geplanten Erweiterung des Gewerbeparks sind bislang keine bekannt.

4 Planflächen und Begründung der Planflächen

In der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden lediglich die Gewerbeflächen im Bereich des Gewerbeparks Hohenlohe erweitert. Es handelt sich somit um Gewerbeflächen auf einem interkommunalen Standort. Die in der 4. Fortschreibung und der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des FNP enthaltenen Gebietsflächen des Gewerbeparks sind nur noch im geringen Umfang verfügbar und meist bereits an ansiedlungswillige Firmen verkauft bzw. an bereits angesiedelte Firmen als Erweiterungsflächen verkauft. Somit stehen derzeit keine Gewerbeflächen für eine Vermarktung zur Verfügung. Es bestehen jedoch konkrete Anfragen von Firmen, die zukünftig im Gewerbepark bauen wollen.

Für die Befriedigung des Bedarfes sollen im Zuge der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die Gewerbeflächen des Gewerbeparks erweitert werden. Diese Erweiterung liegt innerhalb der in der 18. Änderung des Regionalplans ausgewiesenen Flächen für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen.

Es ist somit für die 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes GVV Hohenloher Ebene keine Regionalplanänderung erforderlich.

5 Bedarfsabschätzung für gewerbliche Bauflächen

5.1 Vorbemerkungen

In der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden keine neuen Wohnbauflächen oder auch gemischte Bauflächen ausgewiesen. Es ist daher für die Wohnbauflächen kein Bedarfsnachweis entsprechend den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung zu führen.

5.2 Verfügbarkeit von Gewerbeflächen

Die Innenpotenziale innerhalb bestehender und genehmigter Gewerbeflächen der früheren Fortschreibungen und Änderungen des FNP sind in Anlage 7.1 zeichnerisch und in Anlage 7.2 tabellarisch dargestellt. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die in den oben genannten Anlagen dargestellten Sachverhalte.

5.2.1 Kupferzell

In Kupferzell stehen keine geeigneten Gewerbeflächen zum Verkauf und zur Ansiedlung flächenintensiver Industriebetriebe zur Verfügung. Es sind zwar theoretisch bebaubare Flächen im Umfang von rund 5 ha vorhanden, diese stehen jedoch nicht zum Verkauf zur Verfügung, da diese Flächen bereits an ortsansässige Firmen verkauft sind. Diese Gewerbeflächen dienen der betrieblichen Erweiterung der heute schon ansässigen Firmen. Tatsächlich verfügbar und veräußerbar sind dagegen nur rund 0,5 ha.

5.2.2 Stadt Neuenstein

Auf der Gemarkung Neuenstein sind rund 16 ha an Gewerbeflächen verfügbar, diese Flächen setzen sich aus Mischgebietsflächen und Gewerbeflächen zusammen. Es handelt sich um einzelne Baulücken in bereits beplanten Gebieten und um unbeplante Mischgebietsflächen. Den größten Anteil machen jedoch Gewerbeflächen aus, die derzeit beplant werden. Es handelt sich um ca. 15 ha des Gewerbegebietes „Lange Klinge III“, welches in der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen wurde, dessen Bebauungsplan sich in der Aufstellung befindet. Diese Fläche soll ortsansässigen Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden. Eine Ansiedlung von flächenintensiven Industriebetrieben aus dem Kochertal ist somit in dem einzig in Neuenstein noch bebaubaren Gewerbegebiet Lange Klinge III nicht möglich (siehe Anlage 7.2).

Zudem ist anzumerken, dass der Gewerbepark, der durch die 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans weiterentwickelt werden soll, eine interkommunale Zusammenarbeit der Kommunen Künzelsau, Waldenburg und Kupferzell darstellt. Der Bedarf der Stadt Neuenstein wird somit bei dem Flächenbedarf des Gewerbeparks nicht miteingerechnet, weshalb auch die Potenziale der Stadt Neuenstein nicht auf die Potenziale der Kommunen Künzelsau, Waldenburg und Kupferzell angerechnet werden. Die Potenziale in

Höhe von 15 ha werden daher nicht bei der Bedarfsermittlung für den Gewerbepark miteinbezogen. Auf der Gemarkung Neuenstein werden aufgrund der noch verfügbaren Flächen keine zusätzlichen Flächen ausgewiesen.

5.2.3 Stadt Waldenburg

In Waldenburg stehen keine veräußerbaren Gewerbeflächen zur Verfügung. In dem großflächigen, sich an den Gewerbepark anschließenden Gewerbegebiet „Brübel“ stehen insgesamt noch knapp 4 ha an nicht bebauten Flächen zur Verfügung. Diese Flächen sind jedoch bereits verkauft und dienen der betrieblichen Erweiterung von ortsansässigen Betrieben. In Waldenburg stehen somit keine veräußerbaren Gewerbeflächen für eine Ansiedlung von ortsansässigen oder gar von flächenintensiven Industriebetrieben aus dem Kochertal zur Verfügung.

5.2.4 Gewerbepark

In Tabelle 7.2 sind die Baulücken und Innenpotenziale des Gewerbeparks differenziert nach dem Stand der Umsetzung dargestellt (rechtskräftiger Bebauungsplan, Bebauungsplan in Aufstellung, Potenzialfläche im FNP ohne Bebauungsplan). Details sind der Tabelle in Anlage 7.2 zu entnehmen. Im gesamten Gewerbepark stehen noch theoretisch rd. 29 ha an unbebauten Gewerbeflächen zum Verkauf zu Verfügung. Diese Flächen sind jedoch bereits an Firmen verkauft bzw. steht deren Kauf kurz bevor. Diese dienen der betrieblichen Erweiterung der Betriebe. Für diese unbebauten Flächen liegen bereits tlw. Masterpläne vor, in denen dargestellt wird, wie die unbebauten Reserveflächen später einmal bebaut werden sollen. Die theoretisch unbebauten Flächen im Umfang von 29 ha sind also bereits verkauft oder es bestehen bereits verbindliche Kaufzusagen von ansiedlungswilligen Firmen an den Gewerbepark, sodass diese Flächen nicht erneut veräußert werden können und den aktuellen Bedarf an Gewerbeflächen nicht decken können.

Somit stehen derzeit im Gewerbepark Hohenlohe keine veräußerbaren Gewerbeflächen zur Verfügung trotz scheinbar großer Baulücken (Innenpotenziale). Die Nachfrage an den Zweckverband des Gewerbeparks von Firmen aus dem Kochertal oder ortsansässigen kann somit derzeit nicht befriedigt werden.

5.2.5 Gewerbeflächenbedarf der VG Künzelsau Ingelfingen

Der Bedarf an Gewerbeflächen kann / soll in Künzelsau und Ingelfingen selbst nicht gedeckt werden. Der Bedarfsnachweis für die VG Künzelsau-Ingelfingen wurde aktuell in der 18. Änderung des Regionalplans mit 20 ha aufgezeigt und ist dadurch durch den Regionalverband Heilbronn-Franken bereits anerkannt. Dieser Bedarf wird dem Bedarf der Gemarkungen Kupferzell und Waldenburg hinzuaddiert, da dies dem Bedarf an Gewerbeflächen im Gewerbepark (interkommunale Zusammenarbeit der Kommunen Waldenburg, Künzelsau und Kupferzell) entspricht, der durch die 5. Fortschreibung des FNP erweitert wird.

5.2.6 Gesamtbeurteilung Verbandsgebiet einschließlich Gewerbepark

In Neuenstein stehen noch ca. 16 ha Gewerbeflächen zum Verkauf zur Verfügung. Die Flächen sind jedoch für das örtliche Gewerbe von Neuenstein vorgesehen und ist somit nicht für die Ansiedlung von flächenintensiven Industriebetrieben der Gemarkungen Kupferzell, Waldenburg und Künzelsau geeignet. In Waldenburg und Kupferzell stehen fast keine gewerblichen Bauflächen zum Verkauf zur Verfügung. Im Gewerbepark befinden sich zwar noch ca. 10 ha im Besitz des Gewerbeparkes und könnten theoretisch

zur aktuellen Bedarfsdeckung herangezogen werden. Aufgrund verbindlicher Zusagen von Firmen zum Kauf der Flächen sind diese jedoch nicht mehr als frei verfügbar anzusehen für eine zukünftige Bedarfsdeckung. Somit stehen dem Gewerbepark derzeit ebenso keine „freien“ Gewerbeflächen zur Verfügung.

Insgesamt stehen sowohl im Gewerbepark Hohenlohe als auch in den Gewerbegebieten der drei Kommunen Waldenburg, Kupferzell und Künzelsau keine Gewerbefläche zum Verkauf zur Verfügung, die für die Ansiedlung von flächenintensiven Industriebetrieben geeignet sind.

5.3 Ermittlung des Bedarfs

Der Gewerbeflächenbedarfsnachweis ist gemäß dem Papier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017 für die Kommunen Kupferzell, Künzelsau und Waldenburg durchzuführen. Weiterhin gab der Regionalverband im Zuge der 4. Fortschreibung des FNP eine Hilfestellung zur Darstellung des Gewerbeflächenbedarfes. Dieser Vorgehensweise wird auch in der 5. Fortschreibung gefolgt.

Der Gewerbeflächenbedarf in der 5. Fortschreibung wird gemäß folgendem modifizierten Rechengang durchgeführt, wobei die Grundlage für den Rechengang die Anlagen 7.2 bis 7.4 bilden. Zusätzlich sind die Innenpotenziale in Karten dargestellt (siehe Anlage 7.1).

	Planungsrechtlich umgesetzte Flächen 2007-2014*	rd. 28 ha	(1.)
+	planungsrechtlich umgesetzte Flächen 2014 - 2017**	rd. 12 ha	(2.)
+	planungsrechtlich umgesetzte Flächen seit 2017	rd. 23 ha	(3.)
+	aktuell noch verbleibendes Innenpotenzial	rd. 0,5 ha	(4.)
+	geplante Neuausweisungen	rd. 22 ha	(5.)
		~ 85,5 ha	

* Angabe aus der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Anlage 7.5)

** Angabe aus der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Anlage 7.6)

Die Summe (1.-4.) wird abgeglichen mit dem regionalplanerisch vorgegebenen Flächenbedarf von 80 ha im Schwerpunktbereich (Angabe im „Regionalplan 2020 – Heilbronn Franken“ aus dem Jahr 2006 und in der „18. Änderung des Regionalplans 2020 – Heilbronn Franken“ aus dem Jahr 2021).

Die geplante Erweiterung des Gewerbeparks deckt sich somit weitgehend mit dem vorgegebenen Flächenbedarf. Die Erweiterung des Gewerbeparks liegt rd. 6 ha über dem angegebenen Bedarf von 80 ha. Die Erweiterung lässt sich jedoch vollständig aus der 18. Änderung des Regionalplans ableiten, aus der folgende Werte hervorgehen:

	Flächenreserven im Schwerpunkt (Stand 2015):	38,4 ha
+	Sonstige gewerbliche Flächenreserven im FNP und gewerbliche Innenpotenziale (Stand 2015):	6,0 ha
+	<u>Ausweisungsbedarf des Schwerpunktes</u>	<u>41,6 ha</u>
		86,0 ha

Diese Flächen / Potenziale wurden im oben angegebenen Rechengang ebenfalls berücksichtigt und die Neuausweisungen des Regionalverbands decken sich mit den geplanten Ausweisungen der 5. Fortschreibung. Aus diesem Grund wird die geringfügige Überschreitung des angegebenen Bedarfs (7 %) als vernachlässigbar bzw. dem Bedarf geschuldet angesehen. In der 18. Änderung des Regionalplans wird zudem darauf hingewiesen, dass eine überdurchschnittliche Ausprägung an Gewerbeflächen im GVV Hohenloher Ebene vorliegt. Aufgrund dieser überdurchschnittlichen Funktion als Gewerbestandort wird die Überschreitung, die mit den übergeordneten Planungen vereinbar ist, als tolerierbar angesehen.

6 Verkehr

6.1 Straßenverkehr

Die klassifizierten Straßen und Gemeindeverbindungswege sind im Bestand dargestellt.

Aufgrund des sehr hohen Schwerverkehrsanteils auf der A6 ist davon auszugehen, dass mittelfristig der 6-streifige Ausbau der A6 erfolgt. Es ist dabei noch nicht klar auf welcher Seite der Autobahn (Nord- oder Südseite) der Ausbau erfolgen soll, es ist ein einseitiger Ausbau nach Norden möglich. Bei Planungen entlang der Autobahn sind entsprechende Schutzabstände beidseitig der Autobahn (Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG und Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG) einzuhalten. Da die Erweiterung des Gewerbeparks nördlich der bestehenden Gewerbefläche angesiedelt werden soll, reichen die Abstände von der A6 bis zu den neuen Gewerbeflächen über diese Abstände hinaus.

6.2 Bahn

Neuenstein und Waldenburg sind Haltepunkte an der Eisenbahnlinie Heilbronn-Crailsheim. Längerfristig ist vorgesehen, dass die Stadtbahn, die seit Ende 2005 bis Öhringen in Betrieb ist, bis Waldenburg verlängert wird.

6.3 Bus

Der Nahverkehr Hohenlohe deckt zusammen mit Regionalbussen den gesamten Hohenlohekreis ab.

6.4 Luftverkehr

Große Teile des Planungsgebietes liegen unterhalb des Luftraums F (HX) des Verkehrslandeplatzes Schwäbisch Hall (ED-TY) weshalb dort mit an- und abfliegendem Luftverkehr gerechnet werden muss.

An der K2355 liegt südwestlich von Obersöllbach ein Hubschrauberlandeplatz.

Startplätze für den Drachen- und Gleitschirmflug und den Segelflug sind im Planungsgebiet keine vorhanden (entspr. Aussage Hängegleiterverband).

7 Ver- und Entsorgungsanlagen

7.1 Elektrizitätsversorgung

Die bestehenden Hauptversorgungsleitungen sind dargestellt. Wesentliche Änderungen sind vom EVU nicht vorgesehen. Durch den Bereich der Erweiterung des Gewerbeparks verlaufen keine Hauptversorgungsleitungen.

7.2 Wasserversorgung

Die der Wasserversorgung dienenden Hauptleitungen einschl. der Wasserleitungen sind im Plan dargestellt. Das Leitungsnetz wird entsprechend dem Bedarf weiter ausgebaut. Mit Fernwasser versorgt die NOW (Nordostwasserversorgung) das GVV-Gebiet.

7.3 Entwässerung

Alle Baugebietserweiterungen sind oder werden derzeit in den Allgemeinen Kanalisationsplänen der Kommunen beachtet.

Neuenstein betreibt Kläranlagen im Epbachtal (Bernhardtsmühle) und Salltal (Mainhardtsall) und pumpt die Abwässer vom Hirschbachtal und von Obersöllbach zur Kläranlage bei der Bernhardtsmühle.

Waldenburg unterhält Kläranlagen in Waldenburg (nahe der A6-Rastanlage) und in Obersteinbach. Für den Stadtteil Sailach werden die Schmutzwässer nach Waldenburg gepumpt. Eine private Kläranlage betreibt der Campingplatz Neumühlsee.

Kupferzell besitzt eine erweiterte Kläranlage im Kupfertal westlich der B19 und eine weitere bei Bauersbach.

Im Rahmen von Überarbeitungen der Allgemeinen Kanalisationspläne (AKP) ist die Niederschlagswasserableitung mit den Fachbehörden, ggf. durch Modellrechnungen, auch für die im FNP vorgesehenen Entwicklungsflächen abzuklären.

Entwässerung für die geplante Erweiterung des Gewerbeparks (Hohebuch):

Die Entwässerung des Gewerbegebiets erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen und Verkehrsflächen) soll gesammelt und über eine Kanalleitung in Rückhaltebecken geführt werden. Von diesen wird das Wasser anschließend gedrosselt an die Vorfluter weitergeleitet.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über eine Kanalleitung gesammelt und über den bestehenden bzw. noch herzustellenden Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeführt.

Der Nachweis der Entwässerung ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu führen. Ziel soll der weitest gehende Verbleib der Niederschläge an Ort und Stelle sein.

7.4 Gasversorgung

An das Gasnetz angeschlossen sind jeweils die Kernorte in Neuenstein, Waldenburg und Kupferzell, eine weitere Verdichtung ist zurzeit nicht beabsichtigt.

7.5 Abfall

Die Müllbeseitigung ist Aufgabe des Hohenlohekreises.

7.6 Hochwasserschutz

Zu den bestehenden Einrichtungen sind für den Hochwasserschutz keine zusätzlichen Maßnahmen geplant. Das Plangebiet tangiert kein Fließgewässer. Ggf. sind Starkregenprognosen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten um Hochwasserschäden in Folge von Starkregen möglichst zu vermeiden.

7.7 Gemeinbedarf

Schulen, Kindergärten, Bürgerhäuser, Vereinsheime, kirchliche Gemeindehäuser und sonstige der öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehende Gebäude sind im Plan eingetragen. Eine Kleinschwimmhalle gibt es in Kupferzell.

8 Alternativenprüfung

8.1 Prüfung von Standortalternativen

Alternative Planungsmöglichkeiten zu den vorliegenden Flächenausweisungen bestehen prinzipiell. Im Bereich der Gemarkungen Waldenburg, Kupferzell und Künzelsau sowie im Gewerbepark stehen keine geeigneten Gewerbeflächen für eine großflächige Ansiedlung von Industriebetrieben zur Verfügung, so dass eine Neuausweisung erforderlich wird.

Die Ansiedlung von flächenintensiven Industriebetrieben, unter anderem aus dem Kochertal, im Gewerbepark Hohenlohe macht daher im interkommunalen Gewerbepark Sinn. Dies entspricht auch den Zielen der Raumordnung, die als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe den Gewerbepark ausweist. Eine Erweiterung dieses Schwerpunktes zur Zentralisierung von Gewerbeflächen ist daher sinnvoll, anstatt kleinfächig auf jeder Gemarkung Außenbereiche als Potenzialflächen für Gewerbe auszuweisen.

Es ist somit nur noch zu prüfen, wo die geplante Gewerbeparkerweiterung verträglicher ist. Eine Erweiterung ist nur im Norden oder Süden des bestehenden Gewerbeparkes denkbar. Eine Erweiterung nach Süden scheidet wegen der Nähe zu den bestehenden Siedlungsflächen Westernach, Löcherholz und Untermühle wegen möglicher Lärmbeeinträchtigungen aus. Weiterhin würde eine Entwicklung nach Süden mit den Zielen des Naturparkes Schwäbisch Fränkische Waldberge kollidieren. Für eine nördliche Erweiterung im Umfang von ca. 22 ha spricht insbesondere, dass nördlich der Autobahn bereits durch den bestehenden Gewerbepark ein Siedlungsansatz besteht. Eine Erweiterung von diesem bestehenden Ansatz nach Nordwesten ist bezüglich der Lärmwirkungen im Hinblick auf bestehende Wohnnutzungen gegenüber der möglichen südlichen Erweiterung wesentlich verträglicher und berührt auch den Naturpark nicht. Der Erweiterungsbereich wurde in der 18. Änderung des Regionalplans auch bereits dementsprechend ausgewiesen. Der ehemals bestehende Grünzug im Nordwesten der Erweiterungsfläche wurde bereits zurückgenommen. Aus diesem Grund werden durch die Erweiterung keine sonstigen Vorranggebiete oder anderweitige naturschutzrechtliche Schutzgebietskategorien berührt. Zwar bewirkt auch die nord-

westliche Erweiterung ein Heranrücken an die Siedlungsstrukturen Hohebuch, jedoch grenzen dort gemischte Bauflächen an, wodurch man einen verträglichen Umgang von Gewerbe zu Wohnen herstellen und bei der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigen kann.

8.2 Bodenerhaltung

8.2.1 Vorbemerkungen

Gemäß Plansatz 3.2.2 des Regionalplanes Heilbronn-Franken sind „die Böden der Region zu schonen und in unbedingt erforderlichen Umfang für Nutzungen in Anspruch zu nehmen, die die Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigen können. Unvermeidliche Eingriffe sollen auf Standorte mit weniger leistungsfähigen Böden gelenkt werden...“.

Die Bedeutung der Böden und die Auswirkungen durch die geplante Gewerbeparkerweiterung auf diese wird in den folgenden Kapiteln beschrieben.

8.2.2 Eingriffe durch die Neuausweisungen im Gewerbepark

Durch die Planung gehen Böden im Umfang von rund 22 ha dauerhaft verloren. Es handelt sich um schwere Tonböden, die aus dem Lettenkeuper entstanden sind.

Folgende bodenkundliche Einheiten liegen im Plangebiet vor:

- k37: Pelosol-Parabraunerde aus lösslehmhaltigen Fließerden über Gipskeuper-Tonfließerde
 - o Standort für naturnahe Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bedeutung
 - o natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch (2,5)
 - o Ausgleichskörper Wasserkreislauf: gering bis mittel (1,5)
 - o Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (3,5)
 - o Gesamtbewertung: 2,5
- k46: Braunerde-Pelosol-Pseudogley und Pelosol-Braunerde-Pseudogley aus lösslehmhaltiger Fließerde über Gipskeuper-Tonfließerde
 - o Standort für naturnahe Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bedeutung
 - o natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel (2,0)
 - o Ausgleichskörper Wasserkreislauf: gering (1,0)
 - o Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch (3,0)
 - o Gesamtbewertung: 2,00
- J30: Pseudogley-Pelosol und Pseudogley-Braunerde-Pelosol aus geringmächtiger lösslehmhaltiger Fließerde über tonreicher Fließerde aus Lettenkeupermaterial
 - o Standort für naturnahe Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bedeutung
 - o natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel (2,0)
 - o Ausgleichskörper Wasserkreislauf: mittel (2,0)

- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch (3,0)
- Gesamtbewertung: 2,33

Die betroffenen Böden haben eine hohe Filter- und Pufferfähigkeit und eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit. Auch bezüglich der Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf haben diese Böden nur eine mittlere Bedeutung. Bezüglich ihrer Gesamtbewertung (aggregierte Bewertung) haben die Lettenkeuperböden somit nur eine mittlere Bedeutung für den Bodenschutz (Stufe C). Im gesamten Plangebiet kommen Böden mit einer mittleren Gesamtbewertung vor. Die Eingriffe durch die Versiegelung sind zwar erheblich, bezogen auf das gesamte GVV-Gebiet ist dieser Flächenverlust vertretbar. Durch die Bauflächen wird in einen Bereich eingegriffen, in dem die Böden nur eine mittlere Gesamtbedeutung für den Bodenschutz und auch nur eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit aufweisen. Die bauliche Entwicklung wird somit in einen Bereich gelenkt mit weniger leistungsfähigen Böden. Der Plansatz 3.2.2 des Regionalplanes findet somit in der vorliegenden Flächennutzungsplanung Beachtung.

8.2.3 Kumulative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Zusätzlich zu den oben genannten Bodeneingriffen im Umfang von rund 22 ha gehen weitere Böden in naher Zukunft dauerhaft bei Umsetzung von bis jetzt nicht bebauten Bauflächen der Flächennutzungsplanung verloren. Durch die Ausweisungen der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans und die noch nicht bebauten Bauflächen der 4. Fortschreibung und früheren FNP-Fortschreibungen werden Böden dauerhaft versiegelt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind von erheblicher Bedeutung. Der Verlust von Böden mit einer mittleren Bedeutung für den Bodenschutz ist jedoch unvermeidbar. Der Belang des Bodenschutzes obliegt der kommunalen Abwägung. Da jedoch für die Erweiterung des Gewerbeparks keine freiraumschonendere Alternative zur Verfügung steht und die Erweiterung auch an den Standort selbst gebunden ist (siehe Alternativenprüfung), müssen in diesem Falle die Belange des Plansatzes 3.2.2 des Regionalplanes zurückgestellt werden. Zudem wurde der Flächenbedarf in Kapitel 5.2 entsprechend den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums zum Bedarfsnachweis plausibel nachgewiesen und begründet. Da keine Alternativen zur Verfügung stehen und der Flächenbedarf im Umfang von 22 ha in Kapitel 5.2 nachgewiesen wurde, werden die Belange des Bodenschutzes hintenangestellt und in diesem Falle der Bebauung durch Gewerbebauflächen der Vorzug gegeben (kommunale Abwägung).

8.3 Belange der Landwirtschaft

8.3.1 Vorbemerkungen

Die Belange der Landwirtschaft sind in der Begründung zu berücksichtigen und abzuwägen.

Durch die Planung werden Standorte von besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft in einem Bereich mit guten agrarstrukturellen Bedingungen (Schlaggröße, Wegenetz, Hoffeldentfernung, Bodenqualität etc.) und leistungsfähigen Betrieben mit einer hohen Flächennachfrage berührt. Daher ist in der Abwägung auch der Plansatz 3.2.3.1 („Die Landwirtschaft ist in allen Teilen der Region Heilbronn-Franken so weiterzuentwickeln, zu fördern und zu gestalten, dass Sie langfristig ihre wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Funktionen wahrnehmen kann...“) zu berücksichtigen. Die Belange des Plansatzes

3.2.3.1 sind in die Abwägung einzustellen. Es ist nicht nur der Verlust von wertvollen Böden für die Landwirtschaft, sondern es sind auch die agrarstrukturellen Bedingungen, sowie die Betroffenheit der öffentlichen und einzelbetrieblichen Belange der Landwirtschaft zu betrachten.

8.3.2 Öffentliche Belange der Landwirtschaft (Flurbilanz)

Für die Beurteilung der öffentlichen Belange der Landwirtschaft wurde die Wirtschaftsfunktionenkarte erhoben. Die Wirtschaftsfunktionenkarte stellt eine fachliche Gesamtschau und Bewertung der landwirtschaftlichen Fluren dar. Neben den Daten der Flächenbilanz (Ackerzahlen und Hangneigung) fließen hier auch betriebliche und agrarstrukturelle Aspekte in die Bewertung mit ein. Durch die geplante „Gewerbeparkerweiterung“ gehen ca. 22 ha Produktionsflächen für die landwirtschaftlichen Betriebe der Vorrangflur I dauerhaft verloren. Die Notwendigkeit zur Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Gewerbebauflächen ist durch den aktuellen Gewebeflächenbedarf des Gewerbeparkes Hohenlohe begründet (vgl. Kapitel 5.2). Weiterhin stehen auch keine freiraumschonendere Standortalternativen (siehe Kapitel 7.1) zur Verfügung. Die Inanspruchnahme von Flächen der Vorrangflur I gemäß der Wirtschaftsfunktionenkarte ist somit unabdingbar an den Standort gebunden. Weiterhin ist der Flächenverlust von ca. 0,29% der Vorrangflur I im Verbandsgebiet vertretbar (siehe auch Kapitel 7.11). Die landwirtschaftlichen Belange werden in diesem Fall hintenangestellt und es wird der Bebauung durch Gewerbebauflächen den Vorzug gegeben (kommunale Abwägung).

8.3.3 Agrarstrukturelle Bedingungen

Die agrarstrukturellen Bedingungen sind über die Bodenqualitäten hinausgehend als gut zu bewerten (Vorrangflur I gemäß Wirtschaftsfunktionenkarte). Die Schlaggrößen bewegen sich in der Größenordnung zwischen 10 und 12 ha. Außerhalb des Planungsgebietes liegen die Schlaggröße ebenso um 10 ha. Bezüglich der Schlaggrößen sind die agrarstrukturellen Bedingungen somit als gut bis sehr gut zu bewerten. Das im Untersuchungsgebiet vorhandene Straßen- bzw. Wirtschaftswegenetz ist sehr gut erschlossen. Die Wege sind teilweise asphaltiert und durchziehen das Untersuchungsgebiet, gute Erreichbarkeiten sind dadurch gegeben. Die Hof-Feldentfernung der betroffenen Betriebe beträgt zwischen 2,4 km und 5 km. Diese sind ebenso als gut einzustufen. Insgesamt sind somit die agrarstrukturellen Bedingungen als gut zu bewerten. Dies spiegelt sich auch in der Darstellung in der Wirtschaftsfunktionenkarte wieder. In dieser ist im Bereich der Planung eine Vorrangflur I dargestellt. Die landwirtschaftlichen Belange werden in diesem Fall jedoch hintenangestellt und es wird der Bebauung durch Gewerbebauflächen den Vorzug gegeben (kommunale Abwägung).

9 Zusammenfassung des Umweltberichts (Anlage 2)

9.1 Vorbemerkungen

Im Umweltbericht (Anlage 2) ist die Abschätzung der Möglichkeiten des Eingriffs-Ausgleichs, der durch die bauliche Entwicklung der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hervorgerufen wird, generell bewertet worden.

9.2 Gegenstand und Aufgabe des Umweltberichts

Der Umweltbericht zum FNP beurteilt die im FNP als Außenentwicklung vorgesehenen neuen gewerblichen Bauflächen. Aufgabe des Umweltberichts ist, die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen dieser Darstellungen zu ermitteln und zu bewerten sowie für zu erwartende nachteilige Auswirkungen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu benennen.

9.3 Konflikte mit den Zielen des Regionalplans 2020

Bei keiner der ausgewiesenen Bauflächen sind die Ziele der Raumordnung betroffen. Es bestehen somit keine Konflikte mit den Zielen der Raumplanung. Die Planflächen liegen innerhalb des Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen.

9.4 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Insgesamt werden rd. 22 ha an gewerblichen Bauflächen neu in der 5. Fortschreibung ausgewiesen.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotopstrukturen kommen in den Planflächen nicht vor. Es erfolgt somit auch kein Eingriff in geschützte Biotopstrukturen.

Für nicht vermeidbare oder minimierbare Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die in räumlich-funktionalem Bezug zur Eingriffsfläche stehen. Die Maßnahmen umfassen insbesondere Gehölzpflanzungen und die Renaturierung von Fließgewässern einschließlich Schaffung eines naturnahen Gewässerrandstreifens. Weiterhin kann das Defizit im Bereich des Schutzgutes Boden durch Bodenverbesserungsmaßnahmen (Oberbodenauftrag) drastisch reduziert werden.

Geeignete Flächen sind im Maßnahmenplan des Landschaftsplans dargestellt.

Im Einzelfall sollen im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung spezielle Detailuntersuchungen durchgeführt werden.

9.5 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete

Von den neuen Siedlungsflächen werden keine Flächen des europäischen Netzes NATURA 2000 in Anspruch genommen. Auf der Ebene des FNP sind die Darstellungen mit den Natura-2000-Erhaltungszielen und – Schutzzwecken vereinbar.

9.6 Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten

Durch sämtliche geplante Siedlungserweiterungen können besonders geschützte Arten beeinträchtigt werden. Das Hauptaugenmerk ist auf den Lebensraumverlust von Bodenbrütern zu richten, da von den Siedlungsflächen hauptsächlich der Lebensraum von Bodenbrütern durch die Beanspruchung von Ackerflächen betroffen ist. Weiterhin ist die Ruderalvegetation entlang der Baumreihen ein möglicher Lebensraum für Reptilien. Bei Eingriffen in diese Saumstrukturen entlang von Wegen ist ein Lebensraumverlust für geschützte Reptilien zu befürchten. Dies ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Gegebenenfalls sind im Zuge der verbindlichen Baumaßnahmen CEF-Maßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen festzulegen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist das Vorkommen von besonders geschützten Arten in einer Artenschutzprüfung mit einer faunistischen Untersuchung zu überprüfen. Sollten europäisch geschützte Arten oder der Lebensraum von geschützten Arten erheblich beeinträchtigt werden, sind Maßnahmen zum Erhalt dieser Arten zu treffen. Hierfür sind u.a. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Diese sind 1 bis 2 Jahre vor Beginn der Maßnahme umzusetzen. Weiterhin muss durch ein Monitoring belegt werden, dass diese Ersatzstrukturen auch von den entsprechenden Arten angenommen wurden. Dies ist bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Es empfiehlt sich daher, jetzt schon die Untersuchungen insbesondere im Hinblick auf Bodenbrüter durchzuführen. Weiterhin empfiehlt es sich, auch im Vorgriff auf die Eingriffe jetzt schon Ackerrandstreifen und Ackerbrachen anzulegen. Dadurch wird gewährleistet, dass ein Ersatzlebensraum für die Bodenbrüter schon vor dem Eingriff besteht. Durch die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen geht potenzieller Lebensraum für Bodenbrüter im Umfang von 22 ha verloren. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind gegebenenfalls Lerchenfelder oder Brachestreifen (Buntbrachen) im Umfeld der Planung anzulegen. Im Falle der Beeinträchtigung von Reptilien und Brutvögeln sind gegebenenfalls ebenso geeignete Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Bebauungsplan festzulegen.

9.7 Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter

Schutzgut Boden

Insgesamt werden 22,08 ha an Bauflächen in der 5. Fortschreibung ausgewiesen, diese werden zum Teil durch die Planung zukünftig versiegelt, was erhebliche Eingriffe verursacht.

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind insbesondere die Minimierung des Versiegelungsgrades im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger bzw. vegetationsfähiger Materialien für die Befestigung von Verkehrsflächen, die Retention und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort oder die extensive Pflege der Grünflächen. Es verbleibt jedoch in jedem Fall ein Defizit, das durch Ausgleichsmaßnahmen (wie ein Oberbodenmanagement) kompensiert werden muss.

Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz)

Baudenkmäler sind von den beiden Neuausweisungen nicht betroffen.

Auswirkungen auf das Wasser

Insgesamt werden 22,08 ha an Bauflächen in der 5. Fortschreibung ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von empfindlichen Wasserschutzgebieten. Eine Beeinträchtigung von Wasserschutzgebieten ist durch die gewerbliche Nutzung nicht zu befürchten.

Es sollten dennoch Vorgaben zur extensiven Nutzung im Bereich zukünftiger Grünflächen getroffen werden. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung (siehe oben, Bedeutung des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) kann durch Festsetzung der Retention und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort oder auf angrenzenden Flächen begegnet werden. Es ist jedoch zu erwähnen, dass die Böden im Verbandsgebiet wenig geeignet sind zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben in der verbindlichen Bauleitplanung lassen sich mögliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts vermeiden bzw. minimieren. Für das Schutzgut Grundwasser

sind daher durch die beiden Neuausweisungen unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten.

Oberflächengewässer:

Durch die neu ausgewiesenen Flächen im Gewerbepark werden keine Gewässerabschnitte bzw. deren Randbereiche von den Erweiterungsabsichten tangiert. Es sind daher keine gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf die Luft, das Klima bzw. den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung:

Durch die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen können Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch entstehen durch Emissionen von Gerüchen und Lärm.

Es ist daher in der verbindlichen Bauleitplanung zu klären, ob Vorkehrungen für eventuell auftretende Immissionen aus dem Gebiet getroffen werden müssen (siehe auch unten).

Vor allem Freiflächen in Hanglage sind für den lokalen Luftaustausch bedeutsam, da über sie nachts bei windschwachen Wetterlagen Kaltluftabflüsse stattfinden, die zur Entlastung der angrenzenden besiedelten Ortslagen beitragen. Bei allen Baugebieten ist mit ungünstigen thermischen Auswirkungen zu rechnen.

Ungünstige lufthygienische Auswirkungen können bei der Realisierung der neuen gewerblichen Bauflächen im Gewerbepark auftreten. Bei Einhaltung der entsprechenden technischen Vorschriften (TA-Luft) sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten.

Den negativen thermischen Auswirkungen können u. a. durch eine randliche Eingrünung der Bauflächen auf öffentlichen und privaten Grünflächenstreifen, gliedernde Grünstreifen sowie Mindestbepflanzungen auf den gewerblichen Bauflächen in der verbindlichen Bauleitplanung begegnet werden.

Nachteilige lufthygienische Auswirkungen können durch die Ansiedlung emissionsarmer Betriebe oder die Festsetzung von Emissionsbeschränkungen im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung vermieden bzw. gemindert werden.

Lärmbelastungen der neuen Siedlungsflächen können durch Festsetzungen von baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z. B. Schallschutzanforderungen an Gebäudefassaden) oder von entsprechenden Flächen hierfür (Schallschutzbauwerke) oder durch die Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln im Bebauungsplan begegnet werden.

Schutzgut Mensch/Altlasten:

Das aktuelle Altlastenkataster wurde im Zuge der 4. Fortschreibung des FNP im Jahre 2014 erhoben. Es sind keine Altlastenverdachtsflächen von den geplanten Flächenausweisungen der 5. Fortschreibung betroffen.

Auswirkungen auf die Landschaft bzw. den Menschen und die Bevölkerung im Hinblick auf Erholungsnutzung

Insgesamt werden 22,08 ha an Bauflächen in der 5. Fortschreibung ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung: Es besteht somit kein Zielkonflikt mit den Vorgaben der Regionalplanung.

Durch die geplante Gewerbeparkerweiterung im Umfang von 22,08 ha entstehen jedoch keine neuen mittelbaren erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei einem maßvollen Umgang bezüglich der Gebäudehöhen der Industriehallen. Die Landschaft ist bereits durch die bestehende Gewerbeparknutzung stark industriell geprägt. Insofern stellt die geplante Gewerbeparkerweiterung, die im direkten Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbepark steht, keine mittelbare erhebliche Auswirkung auf das Landschaftsbild dar bzw. die stark industriell vorgeprägte Landschaft wird geringfügig um weitere Industriehallen erweitert. Diese Erweiterung steht somit im direkten Zusammenhang einer bereits industriell geprägten Landschaft.

Der Verlust von landschaftlich attraktivem Freiraum und insbesondere von Flächen, die für die Erholungsnutzung von Bedeutung sind, kann jedoch nicht vollständig vermieden werden. Ein Ausgleich oder Ersatz kann hier nur durch die landschaftliche Aufwertung des verbleibenden Freiraums und die Verbesserung seiner Nutzbarkeit durch Erholungssuchende erreicht werden. Hier kommt den bereits oben als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden genannten Maßnahmen eine multifunktionale Bedeutung zu. Sie tragen gleichzeitig zur Aufwertung des Landschaftsbilds bei und können somit auch für den Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen dieses Schutzguts herangezogen werden. Dies ist insbesondere in der Hohenloher Ebene, die in weiten Teil den Charakter einer ausgeräumten Kulturlandschaft hat, leicht möglich und auch dringend erforderlich.

9.8 Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen

9.8.1 Vorbemerkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen sollen auf Ebene der Flächennutzungsplanung unter Einbeziehung kumulativer Wirkungen thematisiert werden und die Erfordernisse für die verbindliche Bauleitplanung (auch unter Einbeziehung der Schutzgüter Boden und Landwirtschaft) in der Begründung zum Flächennutzungsplan in konzentrierter Form zusammengestellt werden. Diese Zusammenfassung behandelt somit nur die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kommt man zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Neuausweisung erhebliche Auswirkungen beim Schutzgut Boden durch Flächenverlust durch Versiegelung und durch die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Eignung für Offenlandarten entstehen. Die Eingriffe sind erheblich und müssen ausgeglichen werden. Es sind somit die Schutzgüter Boden und Tiere (europäisch geschützte Arten) erheblich betroffen. Die übrigen Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt oder die Auswirkungen können auf ein unerhebliches Ausmaß durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden. Weiterhin ist die Landwirtschaft durch die Bebauung von Ackerflächen erheblich beeinträchtigt. Dieser Flächenverlust ist aufgrund des großflächigen Vorkommens von Flächen der Vorrangflur I im Plangebiet hinnehmbar. Die Gemeinde stellt daher die Belange der Landwirtschaft aufgrund der fehlenden Planungsalternativen und aufgrund des begründeten Bedarfes hinter die Belange der Siedlungsentwicklung. Insofern wird der Gewerbeentwicklung in diesem Fall in der Abwägung mehr Bedeutung beigemessen als der Landwirtschaft (kommunale Abwägung).

9.9 Vermeidung von Emissionen und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Siedlungserweiterungen wirken sich auch auf das Pendleraufkommen und damit auf den Quell- und Zielverkehr im Verbandsgebiet aus. Es ist davon auszugehen, dass bei allen Siedlungserweiterungen das

Verkehrsaufkommen aufgrund zusätzlicher Einwohner und Beschäftigten leicht anwächst. Eine Verbesserung des ÖPNV kann die Emissionen verringern und ist zu empfehlen.

9.10 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Einhaltung der fachrechtlichen Anforderungen und Verfahren zur Behandlung und Beseitigung von Abwässern und Abfällen wie bisher wird vorausgesetzt.

Die Entwässerung des Gewerbegebiets sollte im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Niederschlagwasser (Dachflächen und Verkehrsflächen) wird gesammelt und über eine Kanalleitung den vorgesehenen Rückhaltebecken zugeführt. Von diesen wird das Wasser anschließend gedrosselt an die Vorfluter weitergeleitet.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über eine Kanalleitung gesammelt und über den bestehenden bzw. noch herzustellenden Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeführt.

Für alle gering belasteten Verkehrsflächen und Stellplätze sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt werden. Zuleitungen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Dachmaterialien aus Kupfer, Zink und Blei sollten nicht zulässig sein.

9.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes spielt dieser Umweltbelang nur eine untergeordnete Rolle. Eine praktische Bedeutung erhält er vor allem im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzungsmöglichkeiten.

9.12 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Vorgabe zur vorrangigen Nutzung des Innenentwicklungspotenzials bzw. die Bodenschutzklausel wurde im vorliegenden Flächennutzungsplan beachtet. Dort sind sehr geringe bis keine Potenziale in den Gemeinden vorhanden.

9.13 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

9.13.1 Ausgleichsflächenbedarf bei Realisierung der Siedlungserweiterungen

Der Ausgleichsflächenbedarf wurde nach den im Umweltbericht genannten Kriterien ermittelt.

9.13.2 Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden aus dem Maßnahmenkatalog des Landschaftsplans mögliche Ausgleichsmaßnahmen der Planung zugewiesen.

Die Liste der möglichen Ausgleichsmaßnahmen ist in Anlage 6 zum Flächennutzungsplan dargestellt. Die Kommunen sind bemüht, die in der Tabelle genannten möglichen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

9.14 Ergebnis der Umweltprüfung

Der Umweltbericht zeigt, dass die für die Deckung des Bedarfs von ansiedlungswilligen Industriebetrieben, u.a. aus dem Kochertal, in der vorgesehenen Erweiterung des bestehenden Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen (IGD) in der Folge mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden

ist. Der Gewerbeflächenbedarf wurde in Kapitel 5 der Begründung zum Flächennutzungsplan begründet. Eine Ansiedlung der Industriebetriebe aus dem Kochertal ist nur im Bereich des Gewerbeparkes möglich. Da im Gewerbepark nur noch wenige Flächen vorhanden sind, ist eine Erweiterung des Gewerbeparkes Hohenlohe erforderlich. Die Erweiterung ist somit an den vorhandenen Standort gebunden. Eine Weiterentwicklung des Gewerbeparkes ist nur im Norden und Süden möglich. Die südliche Erweiterung ist jedoch wegen der Nähe zu Wohngebieten und wegen der Lage im Naturpark mit größeren Umweltbelastungen verbunden. Insofern ist die nördliche Erweiterung die günstigere Erweiterungsvariante. Aufgrund mangelnder Planungsalternativen und des begründeten Bedarfes sind die Eingriffe in die Umwelt nicht zu vermeiden.

Durch die geplante Gewerbeparkerweiterung sind großflächig insbesondere erheblichen Auswirkungen auf den Boden und auf die Offenlandlebensräume von geschützten Arten (Bodenbrüter) sowie kleinflächig erhebliche Auswirkungen auf Reptilien und Fledermäuse sowie Höhlenbrüter entlang von Wegen mit Gehölzumrandung zu befürchten. Weiterhin ist die Landwirtschaft erheblich beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft werden in der Begründung zum Flächennutzungsplan abgehandelt. Diese Eingriffe in das Schutzgut Boden und in die Offenlandlebensräume sowie in Lebensräume von Höhlenbrüter und Fledermäuse sowie Reptilien können nur teilweise durch Vermeidungsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen minimiert werden.

Für dennoch mit den Siedlungserweiterungen verbundene nachteilige Auswirkungen auf den Umweltzustand besteht im Rahmen der nachgeordneten Planungsverfahren (verbindliche Bauleitplanung) die Pflicht zur Durchführung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in der Art, wie sie im Umweltbericht zum FNP benannt werden.

Im Landschaftsplan GVV Hohenloher Ebene sind für das gesamte Verbandsgebiet Hohenloher Ebene im Maßnahmenplan Maßnahmenvorschläge als Eingriff-Ausgleich dargestellt. Sollten im Zuge der weiteren Planungen (Bebauungsplanverfahren) Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich werden, können Maßnahmen aus dem Landschaftsplan als Ausgleichsflächen herangezogen werden.

Aufgestellt (Dipl.-Biogeogr. M. Sc. Marielle Mayer)
Öhringen, 28.05.2021

BIT Ingenieure AG
Spitalhof, Altstadt 36
74613 Öhringen

Tel.: +49 7941 9241-0
oehringen@bit-ingenieure.de