

9. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Erläuterungsbericht

April 2019

aufgestellt: 12.04.2019
Stand: Entwurf



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GbR

Büro Schwäbisch Hall

Stauffenbergstraße 18, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: 0791 / 943 06 69 - 0, Fax: - 20

schwaebisch-hall@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Inhalt

1	Anlass und Planungsziel der vorliegenden Fortschreibung	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Verfahrensvermerke.....	4
4	Tabellarische Zusammenstellung der Änderungen und Berichtigungen.....	5
4.1	Parallelverfahren und Innenbereichssatzungen	5
4.2	Anpassungen an den Bestand.....	6
5	Lage der Änderungsbereiche	9
6	Erläuterung und Begründung der Änderungsbereiche	11
6.1	Stadt Schwäbisch Hall	11
6.2	Gemeinde Rosengarten.....	12
6.3	Gemeinde Michelfeld	14
6.4	Gemeinde Michelbach an der Bilz	14
7	Planteil	15

1 Anlass und Planungsziel der vorliegenden Fortschreibung

Seit der 7D-Fortschreibung (wirksam 19.11.2015) und der 8. Fortschreibung, die als sachliche Teilfortschreibung „Windkraft“ konzipiert war, haben sich zahlreiche Änderungen angesammelt, die mit der hier vorliegenden 9. Fortschreibung auf der vorbereitenden Planungsebene nachvollzogen und an den Rechtsstand angepasst werden sollen.

Gegenstand der 9. Fortschreibung sind Änderungen, die durch parallel geführte Bebauungsplanverfahren und durch Innenbereichssatzungen nach § 34 (4) BauGB erforderlich sind. Zudem erfolgen Anpassungen an den gebauten Bestand.

Weiterhin sind seit der 7D-Fortschreibung zahlreiche Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung) durchgeführt worden, bei denen der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB anzupassen ist. Diese Berichtigungen werden zur besseren Nachvollziehbarkeit in das vorliegende Verfahren der 9. Fortschreibung aufgenommen. Aufgrund der Freistellung vom Entwicklungsgebot in § 13a BauGB unterliegen diese Berichtigungen nicht der Abwägung.

2 Rechtsgrundlagen

§§ 2, 5, 6 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB

Werden durch die Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden (Grundsatz, vgl. § 13 BauGB). Die gegenständlichen Änderungen sind zum einen flächenmäßig untergeordnet. Dies gilt sowohl bezogen auf die Gesamtfläche des Planungsraums, aber auch von der jeweiligen Einzelfläche her. Zum anderen wurden die Umweltauswirkungen in den parallel geführten Verfahren überprüft oder es handelt sich um Anpassungen an den gebauten Bestand, durch die keine weitergehenden Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die weiteren Anwendungsvoraussetzung des § 13 BauGB liegen ebenfalls vor: So wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, nicht begründet. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

3 Verfahrensvermerke

Einleitungsbeschluss (§§ 2 (1), 13 BauGB) und

Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) am.....

Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)

und ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am.....

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom bis

Feststellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss am.....

Genehmigungsantrag an das Regierungspräsidium Stuttgart
(§ 6 (1) BauGB)

am.....

Genehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart

am.....

Ausgefertigt: Schwäbisch Hall, den.....

Klink, Erster Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans,
Wirksamwerden (§ 6 (5) BauGB),

Beurkundet: Schwäbisch Hall, den.....

Franz, Baurechtsamt

4 Tabellarische Zusammenstellung der Änderungen und Berichtigungen

Die Änderungsbereiche sind entsprechend der Lage in der jeweiligen Kommune bezeichnet (Sha, Roga, Mife, Miba) und in zwei Kategorien unterteilt:

- Parallelverfahren und Innenbereichssatzungen (4.1)
- Anpassungen an den Bestand (4.2)

Weiterhin ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an Bebauungspläne der Innenentwicklung anzupassen. Diese Berichtigungen werden unter „4.3 Berichtigungen nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB“ geführt und unterliegen nicht der Abwägung. Sie sind zur besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungen im Flächennutzungsplan in die Fortschreibung aufgenommen.

4.1 Parallelverfahren und Innenbereichssatzungen

Stadt Schwäbisch Hall

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand	Verfahrensstand/ Verfahren
Sha 2	Nr. 2113-05 Fotovoltaikanlage alter Schießstand, Sulzdorf	landwirtschaftliche Fläche in Sonderbaufläche	abgeschlossen / vorhabenbez. BPL (2-stufig)
Sha 4	Nr. 2015-02 Zeilwiesen – SO Hotel, Veinau	Mischbaufläche und landwirtschaftliche Fläche in Sonderbaufläche	im Verfahren / BPL (2-stufig)
Sha 6	Nr. 1211-02 Sondergebiet „Biogasanlage Gailenkirchen“	landwirtschaftliche Fläche in Sonderbaufläche „Biogas“	abgeschlossen / vorhabenbez. BPL

Gemeinde Rosengarten

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand	Verfahrensstand/ Verfahren
Roga 2	Raibach West, Raibach	Landwirtschaftliche Fläche in gemischte Baufläche	abgeschlossen / Innenbereichs- satzung
Roga 3	Roßäcker, Sanzenbach	Grünfläche in gemischte Baufläche	abgeschlossen / Innenbereichs- satzung

Gemeinde Michelfeld

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand	Verfahrensstand/ Verfahren
Mife 1	„Forst und Koppelinshof“	landwirtschaftliche Fläche in gemischte Baufläche	abgeschlossen / Innenbereichs- satzung
Mife 2	Gewerbegebiet Erlin, 4. Änderung	Grünfläche in Sonderbaufläche	abgeschlossen / BPL (2-stufig)

Gemeinde Michelbach

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand	Verfahrensstand/ Verfahren
Miba 1	Bebauungsplan „Erweiterung Solarfeld“	Landwirtschaftliche Fläche in Sonderbaufläche	BPL (2-stufig) / rechtskräftig?
Miba 2	Flächentausch Bildäcker	flächengleicher Tausch Wohnbaufläche	-

4.2 Anpassungen an den Bestand

Stadt Schwäbisch Hall

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand	Verfahrensstand/ Verfahren
Sha 3	Nr. 0174-04 Bahnhofsareal Teil Süd	Geplante in bestehende gemischte Baufläche und öffentliche Grünfläche	abgeschlossen / BPL (2-stufig)
Sha 11	Luckenbachstraße	Ausgleichsfläche in gemischte Baufläche	-
Sha 12	Hessental Ödenbühlsteige	Gemischte Baufläche: Anpassung an tatsächliche Nutzung	-
Sha 13	Sulzdorf Golfplatz	Landwirtschaftliche Fläche in Sonderbaufläche „Golfplatz“: Anpassung an tatsächliche Nutzung	-

Gemeinde Rosengarten

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand	Verfahrensstand/ Verfahren
Roga 5	Südl. Hirtenweg, Raibach	Gemischte Baufläche: Anpassung an tatsächliche Nutzung	-
Roga 6	Nördl. Fliederweg, Raibach	Gemischte Baufläche: Anpassung an tatsächliche Nutzung	-
Roga 7	Kläranlage, Raibach	Fläche für Versorgungsanlagen	-
Roga 8	SO südl. Raibach	Geplante in bestehende Sonderbaufläche	abgeschlossen / BPL (2-stufig)
Roga 9	Nördl. Lindenbrunnen, Sanzenbach	Gemischte Baufläche: Anpassung an tatsächliche Nutzung	-
Roga 10	Südl. Haselweg, Sanzenbach	Gemischte Baufläche: Anpassung an tatsächliche Nutzung	-
Roga 11	Westl. Waaggasse, Tullau	Gemischte Baufläche: Anpassung an tatsächliche Nutzung	-
Roga 12	Kläranlage, Tullau	Fläche für Versorgungsanlagen	-
Roga 14	Pumpwerk, Uttenhofen	Fläche für Versorgungsanlagen	-
Roga 15	Östl. Ortsrand, Uttenhofen	Geplante in bestehende gemischte Baufläche	-
Roga 16	Am Jakobsweg, Uttenhofen	Geplante in bestehende Wohnbaufläche	abgeschlossen / BPL (2-stufig)
Roga 18	Langäcker, Rieden	Geplante in bestehende Wohnbaufläche und Grünfläche	abgeschlossen / BPL (2-stufig)
Roga 19	Südl. Ortskern, Rieden	Geplante in bestehende gemischte Baufläche	-
Roga 20	Ortskern, Westheim	Fläche für Gemeinbedarf in Wohnbaufläche	-
Roga 21	Ziegmühle, Westheim	Gemischte Baufläche: Anpassung an tatsächliche Nutzung	-
Roga 23	Kläranlage, Westheim	Fläche für Versorgungsanlagen	-
Roga 24	Umspannwerk Schelmenwasen, Westheim	Fläche für Versorgungsanlagen	-

4.3 Berichtigungen nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB

Stadt Schwäbisch Hall

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand	Verfahrensstand/ Verfahren
Sha 1	Nr. 0183-01/03 Gewerbepark Schwäbisch Hall, 3. Änderung	gewerbliche Fläche in Sonderbaufläche	abgeschlossen / vorhabenbez. BPL
Sha 5	Nr. 0143-01/04 Herrenäcker, 2. Änderung Studentenwohnheim	Sonderbaufläche „Freizeit“ in „studentisches Wohnen“	abgeschlossen / vorhabenbez. BPL
Sha 7	Nr. 0192-01/09 Teuershof – Erweiterung Waldorfschule	Fläche für Gemeinbedarf und öffentliche Grünfläche in Sonderbaufläche	im Verfahren / vorhabenbez. BPL
Sha 8	Nr. 0113-03/01 Ortsdurchfahrt B14/B19 Bereich Johanniterbrücke 1. Änderung	Sonderbaufläche Hotel, Freizeit, medizin. Grundversorgung	abgeschlossen
Sha 9	Nr. 1611-07 Eltershöfer Steige Gelbingen	geringfügig öffentliche Grünfläche in Wohnbaufläche	abgeschlossen
Sha 10	Nr. 0183-01/01 Gewerbepark Schwäbisch Hall-West – 1. Änderung	gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche (Einzelhandel)	abgeschlossen

Gemeinde Rosengarten

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand	Verfahrensstand/ Verfahren
Roga 1	Vohenstein, Vohenstein	Sonderbaufläche in Wohnbaufläche und Wegfall Sonderbaufläche	abgeschlossen
Roga 22	Pflegestift, Vohenstein	Änderung: „Sonderbaufläche Freizeit“ zu „Sonderbaufläche Senioren“	abgeschlossen

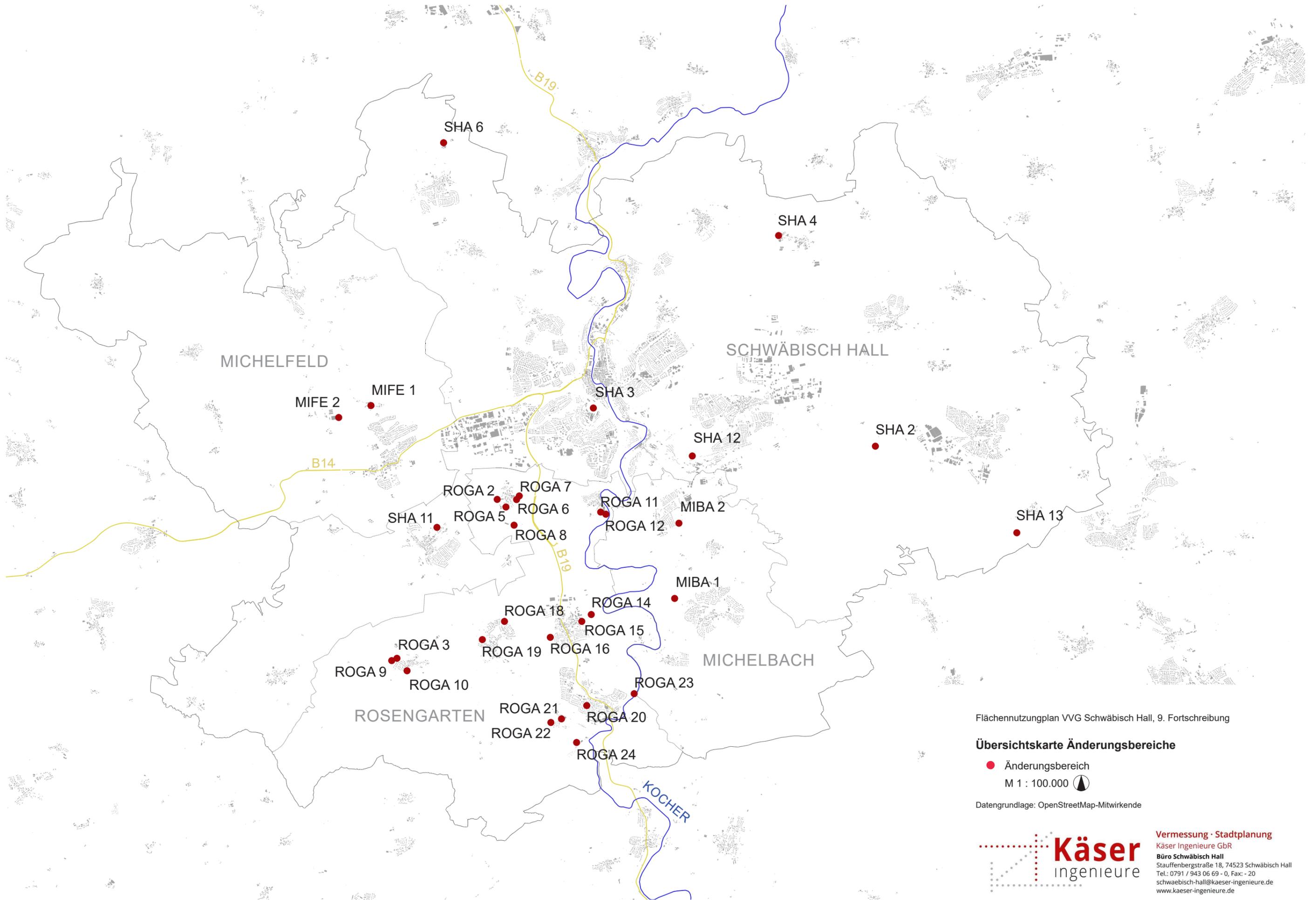
Gemeinde Michelfeld

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand	Verfahrensstand/ Verfahren
Mife 3	Riedgraben	gemischte Baufläche in Wohnbaufläche	abgeschlossen
Mife 4	Am Weilerhau, Gnadental	gemischte Baufläche in Wohnbaufläche	im Verfahren

5 Lage der Änderungsbereiche

Insgesamt sind 31 Änderungsbereiche Bestandteil der vorliegenden Fortschreibung. Davon liegen sieben Änderungen auf Schwäbisch Haller Gemarkung, 20 Änderungen auf der Gemarkung Rosengarten und jeweils zwei Änderungen in Michelbach/Bilz und Michelfeld.

In der nachfolgenden Übersichtskarte sind die Änderungsbereiche verortet:



Flächennutzungsplan VVG Schwäbisch Hall, 9. Fortschreibung

Übersichtskarte Änderungsbereiche

- Änderungsbereich
- M 1 : 100.000

Datengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende



Vermessung · Stadtplanung
 Käser Ingenieure GbR
 Büro Schwäbisch Hall
 Stauffenbergstraße 18, 74523 Schwäbisch Hall
 Tel.: 0791 / 943 06 69 - 0, Fax: - 20
 schwaebisch-hall@kaeser-ingenieure.de
 www.kaeser-ingenieure.de

6 Erläuterung und Begründung der Änderungsbereiche

6.1 Stadt Schwäbisch Hall

Sha 2: Fotovoltaikanlage alter Schießstand, Sulzdorf

Eine Außenbereichsfläche (ca. 1,2 ha), bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, soll entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2113-05 „Fotovoltaikanlage alter Schießstand Schwäbisch Hall Sulzdorf“ als Sonderbaufläche dargestellt werden.

Sha 3: Bahnhofsareal Teil Süd

Das Gebiet wurde mittlerweile mit Hilfe eines Bebauungsplanes städtebaulich entwickelt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher werden die geplanten Flächen zu bestehenden geändert.

Sha 4: Zeilwiesen – SO Hotel, Veinau

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 2015-02 „Zeilwiesen – SO Hotel“ wird eine gemischte Baufläche und eine im Außenbereich gelegene landwirtschaftliche Fläche als Sonderbaufläche (ca. 1,2 ha) dargestellt.

Sha 6: Sondergebiet „Biogasanlage Gailenkirchen“

Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1211-02 „Sondergebiet Biogasanlage Gailenkirchen“ setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogas“ fest. Der Flächennutzungsplan soll nun parallel von landwirtschaftlicher Fläche in Sonderbaufläche „Biogas“ (ca. 1,9 ha) geändert werden.

Sha 11 Luckenbachstraße

Der Flächennutzungsplan stellt auf einer mit einem Wohnhaus bebauten Fläche eine Ausgleichsfläche dar. Entsprechend der angrenzenden Darstellung wird die Ausgleichfläche in gemischte Baufläche (ca. 0,2 ha) geändert.

Sha 12 Hessental Ödenbühlsteige

Der Bereich ist bereits mit drei Gebäuden bebaut. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung soll die angrenzende gemischte Baufläche bis zum Landschaftsschutzgebiet erweitert werden. Insgesamt ca. 0,2 ha.

Sha 13 Sulzdorf Golfplatz

Die Außenbereichsfläche wird bereits vom angrenzenden Golfclub als Golfplatz genutzt und ist entsprechend angelegt. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend angepasst werden und die landwirtschaftliche Fläche in Sonderbaufläche „Golfplatz“ (ca. 3,4 ha) geändert werden.

6.2 Gemeinde Rosengarten

Roga 2 Raibach West, Raibach

Für den Bereich gibt es eine rechtskräftige Abrundungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB. Die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den Innenbereich soll nun auch im Flächennutzungsplan nachvollzogen werden und die landwirtschaftliche Fläche in gemischte Baufläche (ca. 0,4 ha) geändert werden.

Roga 3 Roßäcker, Sanzenbach

Für den Bereich gibt es eine rechtskräftige Abrundungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB. Die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den Innenbereich soll nun auch im Flächennutzungsplan nachvollzogen werden und die landwirtschaftliche Fläche in gemischte Baufläche (ca. 600m²) geändert werden.

Roga 5 Südl. Hirtenweg, Raibach

Entsprechend der tatsächlichen Wohnnutzung soll die angrenzende gemischte Baufläche erweitert werden.

Roga 6 Nördl. Fliederweg, Raibach

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung soll die angrenzende gemischte Baufläche erweitert werden.

Roga 7 Kläranlage, Raibach

Die Kläranlage in Raibach ist bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Entsprechend der Nutzung soll sie als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt werden.

Roga 8 SO südl. Raibach

Das Gebiet wurde mittlerweile entwickelt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wird die geplante Sonderbaufläche in bestehende geändert.

Roga 9 Nördl. Lindenbrunnen, Sanzenbach

Entsprechend der tatsächlichen Wohnnutzung soll die angrenzende gemischte Baufläche erweitert werden.

Roga 10 Südl. Haselweg, Sanzenbach

Entsprechend der tatsächlichen Wohnnutzung soll die angrenzende gemischte Baufläche erweitert werden.

Roga 11 Westl. Waaggasse, Tullau

Entsprechend der tatsächlichen Wohnnutzung soll die angrenzende gemischte Baufläche erweitert werden.

Roga 12 Kläranlage, Tullau

Die Kläranlage in Tullau ist bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Entsprechend der Nutzung soll sie als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt werden.

Roga 14 Pumpwerk, Uttenhofen

Das Pumpwerk in Uttenhofen ist bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Entsprechend der Nutzung soll sie als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt werden.

Roga 15 Östl. Ortsrand, Uttenhofen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt eine geplante gemischte Baufläche dar. Ein Teilbereich ist jedoch mittlerweile bebaut und soll daher als bestehende gemischte Baufläche dargestellt werden.

Roga 16 Am Jakobsweg, Uttenhofen

Das Gebiet wurde mittlerweile mit Hilfe eines Bebauungsplanes städtebaulich entwickelt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wird die geplante Wohnbaufläche zu bestehender geändert.

Roga 18 Langäcker, Rieden

Das Gebiet wurde mittlerweile mit Hilfe eines Bebauungsplanes städtebaulich entwickelt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher werden die geplanten Flächen zu bestehenden geändert.

Roga 19 Südl. Ortskern, Rieden

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt eine geplante gemischte Baufläche dar. Ein Teilbereich ist jedoch mittlerweile bebaut und soll daher als bestehende gemischte Baufläche dargestellt werden.

Roga 20 Ortskern, Westheim

Entsprechend der tatsächlichen Wohnnutzung des ehemaligen Kirchengebäudes soll die Fläche für Gemeinbedarf in Wohnbaufläche geändert werden.

Roga 21 Ziegmühle, Westheim

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung soll die angrenzende gemischte Baufläche erweitert werden.

Roga 22 Pflegestift, Vohenstein

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung und des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird die Zweckbestimmung „Freizeit“ in „Senioren“ geändert.

Roga 23 Kläranlage, Westheim

Die Kläranlage in Westheim ist bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Entsprechend der Nutzung soll sie als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt werden.

Roga 24 Umspannwerk Schelmenwasen, Westheim

Das Umspannwerk ist bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Entsprechend der Nutzung soll es als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt werden.

6.3 Gemeinde Michelfeld

Mife 1 Forst und Koppelinshof

Für den Bereich gibt es eine rechtskräftige Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB. Die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den Innenbereich soll nun auch im Flächennutzungsplan nachvollzogen werden und die landwirtschaftliche Fläche in gemischte Baufläche (ca. 2,7 ha) geändert werden.

Mife 2 Gewerbegebiet Erlin, 4. Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Erlin“ 4. Änderung setzt ein Sondergebiet fest. Der Flächennutzungsplan soll nun parallel von Grünfläche in Sonderbaufläche (ca. 0,6 ha) geändert werden.

6.4 Gemeinde Michelbach an der Bilz

Miba 1 Bebauungsplan „Erweiterung Solarfeld“

Der **rechtskräftige???** Bebauungsplan „Erweiterung Solarfeld“ setzt ein sonstiges Sondergebiet zum Zweck der Erzeugung elektrischer Energie fest. Der Flächennutzungsplan soll nun parallel von landwirtschaftlicher Fläche in Sonderbaufläche (ca. 1,5 ha) geändert werden.

Miba 2 Flächentausch Bildäcker

Im Ortsteil Gschlachtenbretzingen im Bereich Bildäcker soll das bestehende Wohngebiet geringfügig erweitert werden. Die Erschließung kann durch Anschluss an den Bildwiesenweg und den Ausbau des vorhandenen Feldwegs erfolgen. Dafür soll ein flächengleicher Teil (ca. 0,4 ha) der im Norden von Gschlachtenbretzingen gelegenen geplanten Wohnbaufläche herausgenommen werden.

7 Planteil