

**VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHWÄBISCH HALL**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7. FORTSCHREIBUNG**

**ANLAGE 2 ZUM OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**

**WERTUNG DER EINGEGANGENEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN**

Aufgestellt am 10.10.2008

**PLANUNGSGRUPPE**  
**HESSE - SCHOPHAUS**

INGENIEURE FÜR KOMMUNALE PLANUNG  
VERKEHRSWESEN UND STÄDTEBAU

10707 BERLIN · XANTENER STR. 16 · TEL 030 / 881 87 14 · FAX 030 / 883 29 46  
34613 SCHWALMSTADT · HESSENALLEE 21 · TEL 066 91 / 713 90 · FAX 066 91 / 38 90

**IKOS**

# 1. WOHNBAUFLÄCHEN

## 1.1 WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

### 1.1.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN REGIONALVERBAND

#### A Auszug aus der Stellungnahme:

##### Flächenbilanz und Gesamtausweisungsumfang

Auch wenn durch den Regionalverband die mittlerweile erfolgte nennenswerte Reduzierung beim Gesamtausweisungsumfang der Wohnbauflächen anerkannt und begrüßt wird, so entsprechen trotz der Reduzierungen auch weiterhin die wohnungsbaubezogenen Planungsabsichten für den Verwaltungsraum nicht dem selbst ermittelten Bedarf bzw. auch dem im o.g. Schreiben bereits durchgegebenen aus regionalplanerischer Sicht maximal tragfähigen Ausweisungsumfang. Es sollte für den Verwaltungsraum weiterhin eine Orientierung an einem maximalen Gesamtausweisungsumfang von 132 ha erfolgen. Hierzu wird auch nochmals darauf verwiesen, dass mit Blick auf die aktuelle Entwicklung für die nächsten Jahre auch eher von einer noch schwächeren Nachfrage nach Wohnbauland ausgegangen wird. Dahingehend sollte bei der Stadt Schwäbisch Hall sowie vor allem bei der Gemeinde Michelbach eine weitere Flächenreduzierung angestrebt werden.

#### B Wertung der Anregungen und Bedenken:

Die Ausweisung der Wohnbauflächen war Gegenstand von Abstimmungsgesprächen während der Planaufstellung. Im Termin am 30.04.08 wurde der Umfang erörtert und gem. Protokoll für einen Planungshorizont von 14 Jahren (31.12.2006 bis 31.12.2020) festgestellt, dass folgendes Ergebnis „von der Regionalplanung mitgetragen wird“.

Stadt Schwäbisch Hall: 107 ha / jetzt 111,9 ha

Rosengarten: 21 ha

Michelfeld: 14 ha

Michelbach: deutliche Reduzierung der vorgesehenen 25,8 ha

Nach Beratungen in der Gemeinde Michelbach wurde die Gesamtausweisung reduziert auf 17,6 ha.

Die Darstellung im vorliegenden Plan entspricht somit dem Ergebnis der Abstimmung mit Herrn Dr. Hein. Die nun in der Stellungnahme geforderte Reduzierung von 160 ha auf 135 ha wird aus der Sicht der Entwicklungsplanung für die Verwaltungsgemeinschaft als nicht angemessen angesehen.

Die nach umfangreichen Abstimmungen und nach der Bewertung von Alternativen nun im Rahmen der 7. Fortschreibung dargestellten Flächen sollen stufenweise realisiert werden. Die Mehrausweisung gegenüber dem rechnerischen Bedarf ist erforderlich, um auf Probleme bei der Umsetzung durch fehlende Verfügbarkeit oder andere Faktoren reagieren zu können. Die Standorte der neuen Wohnbaugebiete sind durch die Regionalplanung abgedeckt, die Realisierung erfolgt gem. vorliegendem Bedarf. Eine Reduzierung der Flächen wird ggf. im Rahmen etwa erforderlicher Feinabgrenzungen, unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft vorgenommen.

## C Beschlussvorschlag:

Keine Änderung der Ausweisung.

### 1.1.2 ANREGUNGEN UND BEDENKEN UMWELTZENTRUM KREIS SCHWÄBISCH HALL e.V.

#### A Auszug aus der Stellungnahme:

##### 1. Grundsätzliche Bedenken

Mit der jetzigen Fortschreibung sollen insgesamt nahezu **1,5 Quadratkilometer** bislang landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzter Fläche einer Neubebauung zugeführt werden. Dies sind Größenordnungen, die bei entsprechenden Fortschreibungen selbst von deutlich größeren Städten bei weitem nicht erreicht werden. Die demographischen Daten belegen, dass spätestens bis Mitte des nächsten Jahrzehnts, also **schon in 7 Jahren** der Bedarf an neuen Siedlungsflächen stark sinken wird. Es wird stattdessen zu umfangreichen Leerständen im bebauten Bereich kommen. Dies trifft besonders auf landwirtschaftlich geprägte Dorfstrukturen zu.

Ein großer Teil der jetzt geplanten Bauflächen befindet sich auf den Schwäbisch Hall umgebenden Dörfern. Dort bestehen schon jetzt **umfangreiche** Leerstände in Form aufgegebener landwirtschaftlicher Betriebe und unbebauter Grundstücke, oft besteht nur eine partielle Kümmernutzung. So wurden beispielsweise allein in Tüngental, wo 3,5 ha Neubaufäche ausgewiesen werden sollen, bei einer einfachen Sichtung über 20 Grundstücke festgestellt, die einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden könnten. Genauere Recherchen würden sicher weitere Möglichkeiten ergeben. Selbst unter der Annahme, dass ein Teil der Eigentümer aus individuellen Gründen sich einer Veränderung verweigert, muss doch unterstellt werden, dass hier mit entsprechenden Anreizen und deutlichem politischem Willen eine größere Zahl von Baumöglichkeiten im Bestand geschaffen werden können. Von einer entsprechenden öffentlichen Initiative, wie sie andersorts unternommen wird, ist uns in Schwäbisch Hall jedoch nichts bekannt. Es wird lediglich immer wieder darauf hingewiesen, wie schwierig es doch sei, im Bestand etwas zu bewegen, aber ohne dass man hier im nötigen Umfang tätig wird.

Genau dieses Engagement wird jedoch beispielsweise vom Stuttgarter Umweltministerium gefordert, um dem landesweiten Problem des zu hohen Flächenverbrauches Herr zu werden.

Verstärkt wird unser Eindruck einer ungerechtfertigt hohen „Vorratshaltung“ an Bauflächen durch die Tatsache, dass aktuell eine ganze Reihe bereits im FNP ausgewiesene Wohnbauflächen bestehen, die nicht oder nur sporadisch bebaut sind. Laut Planungsunterlagen betrug die Fläche hierfür in 2006 über 60 ha. Zusammen mit der möglichen Nutzung von Leerständen, Lücken und Brachflächen im Bestand reicht dieses Potential unserer Ansicht nach bei Weitem aus, den in den nächsten Jahren noch vorhandenen Bedarf zu decken – auch unter der fraglichen Prognose, dass für den Haller Raum eine über dem Durchschnitt liegende Entwicklung prognostiziert wird (der Boom der letzten Jahre flacht sich schon deutlich ab!). Will man auf alle Eventualitäten gefasst sein, reichen dann für die mittel- und langfristige Planung einige wenige Neubaufächen aus. Akzeptiert werden von uns auch kleine (< 2 ha) Neubaufächen in den peripheren Ortschaften, wenn dort der Eigenbedarf nicht im Bestand gedeckt werden kann (z.B. Gnadental).

##### Ökologische und landschaftliche Belange

Grundsätzlich führt die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche für Bebauung zu einer Verknappung der Anbaufläche und erhöht den Druck auf die Landwirte. Im Gegenzug bislang extensiv genutztes Land – auch weitab von der Baufläche – einer intensiven Nutzung zuzuführen (Rodung von Streuobstbeständen, Grünlandumbruch, Beseitigung von Unterrainen, Mellorationsmaßnahmen). In Zeiten, wo der Energiepflanzenanbau bereits für sich zu einer Verknappung der Ackerfläche führt, wirkt sich dieser Effekt noch gravierender aus.

Befinden sich auf der jetzt auszuweisenden Baufläche selbst wertvolle Biotope, lehrt uns die Vergangenheit, dass im Angesicht der zu erwartenden Entwicklung die Biotope entweder nicht mehr gepflegt oder genutzt werden – auch um sich die Auseinandersetzung mit Naturschutzbelangen zu ersparen. Wir halten deswegen in den Fällen, wo die vor-Ort-Prüfung Hinweise auf seltene Arten ergab, eine artenschutzrechtliche Prüfung **schon zum jetzigen Zeitpunkt** für unverzichtbar.

#### B Wertung der Anregungen und Bedenken:

##### - Gesamtausweisung / Potenzial in den Ortskernen

Die vom Umweltzentrum dargelegte Situation des Leerstandes in den Ortskernen ist eine wesentliche Aufgabe, die im Rahmen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung zu betrachten ist. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen in den Ortskernen ist sicher mit Priorität zu betreiben. Der Umfang der so zu gewinnenden Flächen ist jedoch im Verhältnis zum prognostizierten Bedarf in keinem Fall ausreichend, um auf nennenswerte Neuausweisungen zu verzichten.

Insbesondere ist die Entwicklung von Bauflächen in den Ortskernen ein Neuordnungsprozess, der Jahre in Anspruch nehmen wird und damit für die Bedarfsdeckung nicht zu kalkulieren ist.

Ziel der Flächennutzungsplanung ist es daher, auf der Grundlage des prognostizierten Bedarfs, Neuausweisungen zu prüfen und die Gebiete festzulegen in denen lang- und mittelfristig die räumliche Entwicklung stattfinden kann. Die Umsetzung der Planung mit der Bebauungsplanung erfolgt dann entsprechend dem aktuellen Bedarf.

Somit ist auszuschließen, dass auf Vorrat Gebiete erschlossen werden und ohne tatsächlichen Bedarf Freiflächen oder landwirtschaftliche Flächen der heutigen Nutzung entzogen würden.

- Artenschutz

Die Einschätzung des Umweltzentrums bezüglich der Relevanz des Artenschutzes in den einzelnen Gebieten deckt sich mit den Feststellungen des Umweltberichts. Der Empfehlung bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans gezielte Bestandsaufnahmen zur Berücksichtigung des Artenschutzes für alle Gebiete durchzuführen, kann nicht Folge geleistet werden (vgl. Kap. 4.1.3 Umweltbericht). Der Flächennutzungsplan stellt eine informelle Planung dar, die gegenüber dem Einzelnen keine Rechtsverbindlichkeit erhält. Die Tatsache, dass ein Gebiet im Flächennutzungsplan als geplante Baufläche dargestellt ist, führt nicht zwangsläufig zur Zulassungsfähigkeit. Sollte sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung herausstellen, dass artenschutzrechtliche Belange einer Genehmigung des Bebauungsplans entgegenstehen, kann der Bebauungsplan nicht Rechtskraft erlangen. Bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans Bestandsaufnahmen durchzuführen, die eine hinreichende artenschutzrechtliche Beurteilung ermöglichen, würde zu einem hohen Zeit- und Kostenaufwand führen. Die dabei gewonnenen Daten haben nur einen begrenzten Zeitraum Gültigkeit (in der Regel 5 Jahre), sodass die Gefahr besteht, dass bei Einleitung der verbindlichen Bauleitplanung erneute Bestandsaufnahmen erforderlich sind. Da für einen Großteil der Gebiete zu erwarten ist, dass sie nicht unmittelbar nach Inkrafttreten der Flächennutzungsplanänderung einer verbindlichen Bauleitplanung zugeführt werden, ist abzusehen, dass in vielen Fällen mehrfache Untersuchungen erforderlich werden. Um dies zu vermeiden, wird die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Damit verbleibt für die Gebiete, in denen der Artenschutz eine Rolle spielen könnte, eine gewisse Planungsunsicherheit, die angesichts des hohen Aufwands und der kurzen Aussagekraft der gewonnenen Daten vertretbar ist.

Untersuchungen zu Artenvorkommen schützen nicht davor, dass Grundstückseigentümer unzulässige Eingriffe in den Biotop- und Artenbestand vornehmen. Diese Eingriffe unterliegen im Übrigen auch ohne spezielle Untersuchungen den Verbotstatbeständen des § 42 BNatSchG.

C Beschlussvorschlag:

Keine Änderung der Ausweisung.

### 1.1.3 ANREGUNGEN UND BEDENKEN LANDRATSAMT – UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

#### A Auszug aus der Stellungnahme:

- Flächenpotential im Inneren  
Grundsätzlich ist zunächst eine Erhebung aller innerörtlichen, sinnvoll nutzbaren Flächenpotentiale erforderlich. Nächster Schritt ist dann die Erhebung der Verfügbarkeit.  
Der städtebauliche Grundsatz der Schwerpunktbildung behält natürlich nach wie vor Gültigkeit, muss jedoch immer im Zusammenhang mit den Flächenressourcen in den Ortsteilen abgewogen werden.  
Eine umfassende Untersuchung der innerörtlichen Potentiale hat im Rahmen dieses Verfahrens nicht stattgefunden. Auch fehlen Aussagen zu diesem Themenbereich.  
Erhebungen zu Innerörtlichen Potentialen sind unabdingbare Voraussetzung um dem Grundsatz der Flächenschonung gerecht zu werden.
- Gesamtbedarf  
Die untere Naturschutzbehörde schließt sich bei der Beurteilung der Erforderlichkeit von Flächenausweisungen den regionalplanerischen Vorgaben grundsätzlich an.
- Artenschutz  
Die Auswirkungen auf betroffene bzw. angrenzende Natura 2000-Gebiete wurden für einige der Planflächen im Umweltbericht prognostiziert. In den meisten Fällen, in denen eine erhebliche Beeinträchtigung der Gebiete durch die geplanten Vorhaben nicht ausgeschlossen werden kann, wird die auf Grund dieser Aussage des Umweltberichts notwendige FFH-Verträglichkeitsprüfung spätestens bei Konkretisierung der Bauleitplanung erforderlich. Auf Grund der meist peripheren Betroffenheit insbesondere von evtl. vorkommenden Tierarten ist diese Vorgehensweise zwingend und sinnvoll.  
Dies gilt dann nicht, wenn konkret bekannte Vorkommen von Lebensraumtypen im FFH-Gebiet in nennenswertem Umfang überplant werden. In solchen Fällen ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung die Verträglichkeit zu prüfen und die Prüfung auf Möglichkeiten zu Ausnahmeregelungen vorzunehmen. Für das Verfahren gilt die gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Ministeriums Ländlicher Raum, des Wirtschaftsministeriums und des Ministeriums für Umwelt und Verkehr zur Durchführung der *§§ 36 bis 40 des Naturschutzgesetzes (VwV Natura 2000)* vom 16.07.2001, Az. 63-8850.20 FFH; GABl. 2001 S. 891 ff.

#### B Wertung der Anregungen und Bedenken:

- Flächenpotential  
Siehe hierzu die Wertung Punkt 1.1.2 Umweltzentrum.
- Gesamtbedarf  
Siehe hierzu die Wertung Punkt 1.1.1 Regionalverband.
- Artenschutz  
Die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist gem. Wertung Punkt 1.1.2 –Artenschutz (Umweltzentrum) erfolgt. Die Besonderheit, das für konkret bekannte Vorkommen von Lebensraumtypen im FFH-Gebiet bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes die FFH-Prüfung durchzuführen ist, muss aus verfahrensrechtlichen Gründen berücksichtigt werden.  
Die FFH-Prüfung wird einen erheblichen Zeitraum in Anspruch nehmen, so dass Verzögerungen des laufenden Verfahrens zu erwarten sind.  
Es wird vorgeschlagen, die betreffenden Flächen aus dem Verfahren der 7. Fortschreibung abzutrennen und als 8. Fortschreibung gesondert fortzuführen.

#### C Beschlussvorschlag:

Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes durch Herausnahme von betroffenen Ausweisungen aus der 7. Fortschreibung gem. Wertung bei den Einzelflächen.

## 1.2 WOHNBAUFLÄCHEN NR. 10.1 BREITEICH UND NR. 10.2 SCHAFFBRUNNEN IN SCHWÄBISCH HALL

### 1.2.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN REGIONALVERBAND

#### A Auszug aus der Stellungnahme:

Die Südgrenze der Plangebiete (Breiteich, Schaffbrunnen) reicht weiterhin teilweise in den Regionalen Grünzug (Plansatz 3.1.1) hinein. Die Bauflächenausweisung sollte hier im Zusammenhang mit einer inhaltlich ausformenden Grünflächenausweisung im Bereich des Grünzugs erfolgen. Dabei sollte bei dem Grünzug eine durchgängige Mindestbreite von ca. 150-200 m entsprechend der Darstellung in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes eingehalten werden. Eine funktionale Orientierung sollte an landschaftsoptischen Gesichtspunkten, an Gesichtspunkten zur Bewirtschaftung der Zwischenflächen und des Luftaustausches erfolgen unter Einbeziehung und soweit als möglich Lösung der Konfliktsituationen aus der Westumgehung.

#### B Wertung der Anregungen und Bedenken:

Die empfohlene funktionale Sicherung des regionalen Grünzuges kann im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens umgesetzt werden. Zur Bedeutung für die Frischluftversorgung siehe Punkt 1.2.2. Zur Stärkung der Funktion des regionalen Grünzuges kann die Gebietsgrenze um ca. 2 ha zurückgenommen werden.

#### C Beschlussvorschlag:

Neuabgrenzung des Plangebietes im Bereich des regionalen Grünzuges.

### 1.2.2 ANREGUNGEN UND BEDENKEN UMWELTZENTRUM SCHWÄBISCH HALL

#### A Auszug aus der Stellungnahme:

SHA-Breiteich Nr. 10.1

Wichtige Offenlandfläche zwischen Waldenburger Bergen und Kochertal, Frischluftschneise, gliedernde Freifläche als Gegenstück zur massiven Bebauung Teurerhof und Gailenkirchen, welche einem „Siedlungsbrei“ entgegenwirkt. Landschaftsbestimmende solitäre Streuobstwiesen.

Folgerung: Vollkommener Verzicht, Eingriff nicht ausgleichbar!

SHA-Schaffbrunnen Nr. 10.2

Wichtige Offenlandflächen zwischen Waldenburger Bergen und Kochertal, Frischluftschneise, gliedernde Freifläche als Gegenstück zur massiven Bebauung Teurerhof und Gailenkirchen, welche einen „Siedlungsbrei“ entgegenwirkt.

Folgerung: Vollkommener Verzicht, Eingriff nicht ausgleichbar!

#### B Wertung der Anregungen und Bedenken:

Die angesprochene Funktion als siedlungsgliedernde Freifläche, wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes durch intensive Diskussion und Bewertung von alternativer Ausweisung berücksichtigt. Die Bewertung der Alternativen ergab, dass die Realisierung des erkennbaren Bedarfs für Wohnbauflächen in Schwäbisch Hall im jetzigen Verfahren im Schwerpunkt im Bereich Schaffbrunnen und Breiteich umgesetzt werden kann. Die besondere Funktion der Siedlungsgliederung als Klimaschneise sowie die Funktion im Rahmen des regionalen Grünzuges sind als Schwerpunkt der Landschaftsplanung für den Bebauungsplan zu entwickeln und entsprechend zu berücksichtigen. Auf die Ausweisung der Fläche kann nicht verzichtet werden.

Klimatologische Voruntersuchungen im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens haben ergeben, dass die klimatologische Wirksamkeit der Flächen im Wesentlichen bestehen bleibt. Vertiefte Untersuchungen werden im Bebauungsplan erstellt. Die vorgesehene Bebauung spart empfindliche Landschaftsteile im Bereich des Schafbrunnenweges und der östlich angrenzenden Hangzone aus. Dadurch kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme herausragend ausgeprägter Schutzgüter, sodass ein Ausgleich der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild möglich ist.

- C Beschlussvorschlag:  
Keine Änderung der Ausweisung.

### 1.2.3 ANREGUNGEN UND BEDENKEN LANDRATSAMT – UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

- A Auszug aus der Stellungnahme:

Bereits bei der Ausweisung des Sondergebiets „Kurklinik“ (heute Baugebiet Katzenkopf) in den sechziger Jahren wurde eindringlich darauf hingewiesen, die Fläche zwischen dem künftigen Sondergebiet und dem Ortsteil Gottwollshausen nicht zu bebauen, damit von der bewaldeten Keuperstufe im Westen herkommende Kalt- und Frischluftstrom in die Innenstadt nicht unterbunden wird. Da mittlerweile alle übrigen Frischluftschneisen – ausgenommen die noch offene durch die Badersklinge im SO der Altstadt – durch Bebauung der Hochflächen in ihrer Wirkung stark gemindert sind, kommt der seinerzeitigen Forderung heute eine besondere Bedeutung zu. Ein fundiertes Gutachten von unabhängiger Stelle ist deshalb unabdingbar.

Im Abschnitt „Umweltprüfung“ des FNP wird bei beiden, teilweise mit Baum- und Strauchgruppen bestandenen Flächen die Auswirkung der Bebauung auf die Umwelt (Natur- und Landschaftsschutz) als erheblich eingestuft, insbesondere im Hinblick auf den regionalen Grüngürtel sowie das Klima (Kaltluft, Frischluftzone s.o.), aber auch auf den Boden und die biologische Vielfalt. Die Belange des Artenschutzes sind zu beachten, insbesondere stehen noch die Ergebnisse der laufenden Untersuchungen zu den hier maßgeblich relevanten Tierartengruppen aus. Die Überplanung der Fläche entzieht sich bis dahin einer endgültigen Beurteilung.

- B Wertung der Anregungen und Bedenken:

Die Besonderheit des Plangebietes für den Klimaschutz ist in einem Gutachten bewertet worden. Die Anforderungen sind im laufenden B-Planverfahren zu berücksichtigen.

Ebenso wird die vertiefte Bearbeitung des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren erfolgen. Grundsätzlich wird unter dem Hintergrund fehlender Alternativen für eine entsprechende Ausweisung von Wohnbauflächen ein Verzicht auf die Ausweisung ausgeschlossen.

- C Beschlussvorschlag:  
Keine Änderung der Ausweisung.

## 1.3 WOHNBAUFLÄCHEN NR. 10.3 AUWIESEN IN SCHWÄBISCH HALL

### 1.3.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN UMWELTZENTRUM SCHWÄBISCH HALL

A Auszug aus der Stellungnahme:

Teilweise Überschwemmungsbereich

Folgerung: Denkbar, wenn zum Kocher hin angrenzendes Mehrfamilienhaus und Parkplatz aufgegeben werden. In unmittelbarer Nähe Ausgleich für Retentionsraumverlust erforderlich.

B Wertung der Anregungen und Bedenken:

Die Berücksichtigung der Belange des Überschwemmungsbereiches soll im Rahmen der Detailplanung auf der Ebene des Bebauungsplanes überprüft werden. Der Ausgleich der Retentionsfläche wird in diesem Zusammenhang festgelegt.

C Beschlussvorschlag:

Keine Änderung der Ausweisung.

### 1.3.2 ANREGUNGEN UND BEDENKEN LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

A Auszug aus der Stellungnahme:

- öffentliche Gewässer
  - + Es muss geprüft werden, ob die geplante Bebauung/Auffüllung den Wasserabfluss bei Hochwasser am Kocher negativ beeinträchtigt. Dazu muss eine Wasserspiegellagenberechnung gefertigt werden. Dabei muss geprüft werden, ob die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Kocherseite an der Neumäuerstraße durch eine Veränderung der Wasserspiegellage beeinträchtigt wird. Ggf. sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu planen. Dieser wasserwirtschaftliche Ausgleich muss berechnet und festgelegt werden. Die erforderlichen Maßnahmen müssen vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes wasserrechtlich genehmigt werden.
  - + Wohngebäude müssen hochwassersicher für ein hundertjähriges Hochwasserereignis gebaut werden. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes wird verwiesen. Es muss die erforderliche Höhenlage ermittelt werden. Das Gelände wäre z. B. durch Auffüllung hochwassersicher herzustellen.
  - + Bei größerem Hochwasser ist im Plangebiet mit drückendem Wasser (Grundwasser) zu rechnen. Wir bitten, die Druckwassergefährdung prüfen zu lassen.
- Immissionsschutz
  - + Stadtgebiet Wohnfläche Auwiese: Lärmimmissionen sind zu erwarten aus Supermarkt Aldi, Rotes Kreuz und B 19. Am östlichen Rand ist beispielsweise mit Überschreitungen durch Verkehrslärm (DIN 18005) zu rechnen. Erfahrungsgemäß sind bei Supermärkten die Parkplätze und evtl. Nachtanlieferungen und Kühlaggregate im Freien kritisch. Es wird geraten, zur Erarbeitung einer tragfähigen Lösung einen Schallgutachter zu Rate zu ziehen.

B Wertung der Anregungen und Bedenken:

Die angesprochenen Fragen des Hochwasserschutzes sind von erheblicher Bedeutung für die Art und den Umfang der Festsetzungen im Bebauungsplan und den anstehenden wasserrechtlichen Verfahren.

Die Abgrenzung der Fläche im Flächennutzungsplan bildet die Grundlage für die nachfolgenden Verfahren. Vertiefte Untersuchungen und wasserwirtschaftliche Planungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zu erstellen.

Die vorgeschlagene Bewertung der vorhandenen Lärmimmissionen für das Baugebiet kann im Rahmen des Bebauungsplanes übernommen werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen.



- C Beschlussvorschlag:  
Ergänzung der Begründung zur Ausweisung Auwiesen durch den Hinweis auf vorhandene Lärmimmission.

## **1.4 WOHNBAUFLÄCHEN NR. 10.6 SALINENSTRASSE IN SCHWÄBISCH HALL**

### **1.4.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN UMWELTZENTRUM SCHWÄBISCH HALL**

- A Auszug aus der Stellungnahme:  
Stadtbildprägendes Ortsgrün  
Forderung: Nur für wenige einzelne Baufelder ohne neue Zuwegung vertretbar, Pflanzbindung für Solitäräume.
- B Wertung der Anregungen und Bedenken:  
Die angesprochene Situation ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu überprüfen und in Festsetzungen umzusetzen. Einzelheiten sind hierzu auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zu erarbeiten.
- C Beschlussvorschlag:  
Keine Änderung der Ausweisung.

## **1.5 WOHNBAUFLÄCHEN NR. 12.1 NÖRDLICH HALLWEG IN SULZDORF**

### **1.5.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN REGIONALVERBAND**

- A Auszug aus der Stellungnahme:  
Das Plangebiet tangiert weiterhin im Norden den Regionalen Grünzug. Die Planung ist dabei als Ausformung denkbar, wobei eine Ausformung des endgültigen Ortsrandes im Norden durch Festlegung von Ausgleichsflächen erfolgen sollte. Beispielsweise könnte dies durch naturnahe Entwicklungsflächen und Herstellung einer Vernetzungsstruktur entlang des Rotbaches (siehe Landschaftsrahmenplan 1988) erfolgen.
- B Wertung der Anregungen und Bedenken:  
Die Belange des regionalen Grünzuges sollen bei der Landschaftsplanung im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die Ausweisung von Ausgleichsflächen ist gem. Umweltbericht im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen. Im Flächennutzungsplan sind die Grundsätze und Ziele eines Ausgleiches darzustellen, die im Rahmen des zu überarbeitenden Landschaftsplanes für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft und der aufzustellenden Bebauungspläne umzusetzen sind.
- C Beschlussvorschlag:  
Keine Änderung der Ausweisung.

### 1.5.2 ANREGUNGEN UND BEDENKEN UMWELTZENTRUM SCHWÄBISCH HALL

A Auszug aus der Stellungnahme:

Landschaftlich exponierte Lage, Spornbildung  
Forderung: Zumindest Rücknahme.

B Wertung der Anregungen und Bedenken:

Die landschaftlich exponierte Lage des Baugebietes wurde im Rahmen der Bewertung alternativer Ausweisungen für Sulzdorf berücksichtigt. Alternativmöglichkeiten in Sulzdorf sind mit erheblichen Nachteilen, insbesondere für die Landschaft verbunden. Die vorgesehene Abrundung kann im Rahmen des Bebauungsplanes, insbesondere was die Einbindung in den Landschaftsraum angeht, berücksichtigt werden. Eine bloße Verringerung der Verkleinerung des Baugebietes ist hierzu keine geeignete Lösung.

C Beschlussvorschlag:

Keine Änderung der Ausweisung.

### 1.5.3 ANREGUNGEN UND BEDENKEN LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

A Auszug aus der Stellungnahme:

- Landwirtschaft  
Von unserer Seite bestehen erhebliche Bedenken, da beste Ackerböden der Flurbilanzstufe 1 versiegelt und zu unwirtschaftlichen Restflächen durchschnitten werden. Wir schlagen deshalb den Alternativstandort 12 - I als 1. Priorität vor.

B Wertung der Anregungen und Bedenken:

Entsprechend der Begründung zum Flächennutzungsplan wurde der Neuausweisung nördlich des Hallweges der Vorrang vor der westlichen Erweiterung des Ortsrandes (Nr. 12-I) gegeben.

Ausschlaggebend ist hierfür der wesentliche Vorteil für die städtebauliche Einbindung durch die Weiterentwicklung des bereits festgesetzten Teilgebietes nördlich des Hallweges.

Die vorgeschlagene Variante 12-I entwickelt das Siedlungsgefüge bandartig in die Landschaft und stellt damit einen erheblichen Nachteil dar.

Die angesprochenen „Restflächen“, die nach der Realisierung des Baugebietes für die Landwirtschaft entstehen, können im Rahmen einer kleinen Flurneuordnung zusammengelegt werden.

C Beschlussvorschlag:

Keine Änderung der Ausweisung

## 1.6 WOHNBAUFLÄCHEN NR. 13.1 KÜHNBACH NORD IN BIBERSFELD

### 1.6.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN UMWELTZENTRUM SCHWÄBISCH HALL

#### A Auszug aus der Stellungnahme:

Landschaftlich exponierte Lage, Spornbildung  
Forderung: Zumindest Rücknahme.

#### B Wertung der Anregungen und Bedenken:

Die landschaftlich exponierte Lage des Baugebietes wurde im Rahmen der Bewertung alternativer Ausweisungen für Bibersfeld berücksichtigt. Alternativmöglichkeiten in Bibersfeld sind mit erheblichen Nachteilen, insbesondere für die Landschaft verbunden. Die vorgesehene Ausweisung kann im Rahmen des Bebauungsplanes, insbesondere was die Einbindung in den Landschaftsraum angeht, berücksichtigt werden. Eine bloße Verringerung der Verkleinerung des Baugebietes ist hierzu keine geeignete Lösung.

#### C Beschlussvorschlag:

Keine Änderung der Ausweisung

### 1.6.2 ANREGUNGEN UND BEDENKEN LANDRATSAMT – UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

#### A Auszug aus der Stellungnahme:

Da der Ortsteil Bibersfeld ohne Zweifel Siedlungsschwerpunkt war und auch in geringerem Umfang bleiben wird, soll die Neuausweisung des Baugebiets Kühnbach Nord die weitere Bebauung in Bibersfeld sicherstellen. Nun wird das im FNP im Osten reduzierte Baugebiet im Abschnitt Umweltprüfung des FNP sehr kritisch beurteilt: erhebliche Auswirkungen auf Boden, Grund- und Bodenflächenwasser und das Klima, aber auch eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild, bedingt durch die unorganische und weithin einsehbare Lage. Diese Auffassung wird hier geteilt, zumal nicht nachvollzogen werden kann, warum die alte Planung, die nach Aussparung einer größeren innerörtlichen Ausgleichsfläche die Fortsetzung der Bebauung im NO vorsah, verworfen worden ist und ein Großteil der seinerzeit überplanten Fläche gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB in Flächen „zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur .... umgewidmet worden ist.

#### B Wertung der Anregungen und Bedenken:

Die vorgenommene Neuausweisung und die wesentliche Reduzierung der bisherigen Ausweisung ist das Ergebnis der örtlichen Abstimmung. Insbesondere ist die fehlende Verfügbarkeit und der zu erwartende Konflikt mit der Landwirtschaft ausschlaggebend für die Aufgabe der bisherigen Fläche und Neuausweisung des Gebietes Kühnbach.

#### C Beschlussvorschlag:

Keine Änderung der Ausweisung

## **1.7 WOHNBAUFLÄCHEN NR. 14.1 SCHÖNÄCKER IN TÜNGENTAL**

### **1.7.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN**

Keine Anregungen oder Bedenken.

## **1.8 WOHNBAUFLÄCHEN NR. 14.2 BRUNNENWIESEN NORD II IN TÜNGENTAL**

### **1.8.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN UMWELTZENTRUM SCHWÄBISCH HALL**

#### **A Auszug aus der Stellungnahme:**

Landschaftlich exponierte Lage, Spornbildung, freier stehender Streuobstbestand aus 10 alten Apfelbäumen. Möglicherweise Jagdgebiet von Fledermäusen => **AP**.

Forderung: Rücknahme so, dass Streuobstbestand als Randeingrünung dient.

#### **B Wertung der Anregungen und Bedenken:**

Die angesprochene Einbeziehung des Streuobstbestandes in das Siedlungskonzept soll berücksichtigt werden. Die Ausformung erfolgt im Bebauungsplan. In der Erläuterung wird eine entsprechende Darstellung aufgenommen.

#### **C Beschlussvorschlag:**

Keine Änderung der Ausweisung.

## **1.9 WOHNBAUFLÄCHEN NR. 14.3 TÜNGENTAL MITTE (ABRUNDUNG) IN TÜNGENTAL**

### **1.9.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN**

Keine Anregungen oder Bedenken.

## **1.10 WOHNBAUFLÄCHEN NR. 15.1 ERWEITERUNG FLUR IN GAILENKIRCHEN**

### **1.10.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN UMWELTZENTRUM SCHWÄBISCH HALL**

#### **A Auszug aus der Stellungnahme:**

Artenreiches Grünland im nördlichen Bereich.

Forderung: Rücknahme im Norden um ca. 100m, Pufferstreifen von 20m ab Grundstücksgrenze bis zum Bach notwendig.

#### **B Wertung der Anregungen und Bedenken:**

Die vorgesehene Bebauung kann auf den angesprochenen Grünlandstreifen zurückgesetzt werden. Eine Feinabgrenzung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes.

#### **C Beschlussvorschlag:**

Keine Änderung der Ausweisung.

## 1.10.2 ANREGUNGEN UND BEDENKEN LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

### A Auszug aus der Stellungnahme:

- Immissionsschutz  
Gailenkirchen: In der Zeichnung ist die Trasse der Westumgehung nicht vermerkt. Somit ist der Abstand nicht ersichtlich. Ab Unterschreitung eines Mindestabstands von 600 m sollte die weitere Planung dieser Wohnfläche durch einen Lärmsachverständigen begleitet werden

### B Wertung der Anregungen und Bedenken:

Die Westumgehung wird im Rahmen der 7. Fortschreibung in den Gesamtplan aufgenommen. Die Beurteilung der Lärmimmission im geplanten Gebiet erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes.

### C Beschlussvorschlag:

Darstellung der Westumgehung als nachrichtliche Übernahme im Gesamtplan.

## 1.10.3 ANREGUNGEN UND BEDENKEN LANDRATSAMT – UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

### A Auszug aus der Stellungnahme:

Die teils ackerbaulich, teils als Wiese genutzte Fläche, mit wenigen Obstbäumen bestanden und von einigen Hecken begrenzt, liegt im LSG „Kochertal mit Seitentälern“. Laut Abschnitt Umweltprüfung des FNP wird sich eine Bebauung auf fast auf alle Schutzgüter erheblich auswirken. Da zudem der südöstliche Ortsrand von Gailenkirchen durch die Bebauung weithin sichtbar gestört wird, wird die Folgerung der Umweltprüfung des FNP, auf die Ausweisung zu verzichten, von hier geteilt. Die Überplanung wäre zudem zwingend im Kontext mit möglichen Nutzungskonzepten für den Bereich „Gipsmühle“ zu betrachten.

Eine Rücknahme des LSG kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Bevor einer Bebauung von Flächen im LSG überhaupt näher getreten werden kann, ist schlüssig darzulegen, dass keine innerörtlichen Potentiale vorhanden sind. Außerdem sollte man den Gedanken nicht verwerfen, dass Baumöglichkeiten in Teilorten endlich sein können.

### B Wertung der Anregungen und Bedenken:

Die alternativen Entwicklungsmöglichkeiten des Ortes wurden geprüft und sind in der Begründung dargestellt. In Übereinstimmung mit der Naturschutzbehörde sind die aufgezeigten Alternativen nicht umsetzbar.

Die angesprochenen Belange des Landschaftsschutzgebietes können in einem gesonderten Verfahren untersucht werden.

### C Beschlussvorschlag:

Herausnahme des Gebietes Flur in Gailenkirchen aus dem Verfahren der 7. Fortschreibung und Übernahme der Fläche in ein weiteres Verfahren zur Fortschreibung.

## 1.11 WOHNBAUFLÄCHEN NR. 17.1 AM STEINBRUCH IN GOTTWOLLSHAUSEN

### 1.11.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN UMWELTZENTRUM SCHWÄBISCH HALL

#### A Auszug aus der Stellungnahme:

Sehr wertvolles Sekundärbiotop angrenzend, nach §32 geschützte Hecken angrenzend =>AP.  
Folgerung: Ausreichender Abstand der Grundstücke zu den Biotopen (Steinbruch 30m, Hecke 15m).

B Wertung der Anregungen und Bedenken:

Die Flächenausweisung wurde im Rahmen der Umweltprüfung bewertet. Die festgestellte Situation und die naturräumlichen Besonderheiten dieser Fläche, sind im Rahmen der Bebauungsplanung entsprechend zu beachten.

C Beschlussvorschlag:

Keine Änderung der Ausweisung.

#### 1.11.2 ANREGUNGEN UND BEDENKEN LANDRATSAMT – UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

A Auszug aus der Stellungnahme:

Bereits beim Scoping-Termin zum BBPL „Breiteich“ wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde und der Naturschutzverbände im Hinblick auf die angrenzenden ökologisch hochwertigen Bereiche gefordert, auf die Ausweisung zu verzichten, bzw. größere Pufferbereiche, mindestens zum angrenzenden Naturdenkmal und zur Talkante des Kochertales, vorzusehen.  
Diese Aussagen bleiben bestehen, ebenso die verbundenen erheblichen Bedenken.

B Wertung der Anregungen und Bedenken:

Siehe hierzu Wertung Punkt 1.11.1 (Umweltzentrum).

C Beschlussvorschlag:

Siehe Punkt 1.11.1 (Umweltzentrum).

## 2. GEWERBEBAUFLÄCHEN

### 2.1 NR. 10.4 GEWERBEPARK SCHWÄBISCH HALL WEST

#### 2.1.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN REGIONALVERBAND

##### A Auszug aus der Stellungnahme:

Im Rahmen weiterer Abstimmungen wurde zum Planungsgebiet nunmehr eine Lösung ohne Eingriff in den Regionalen Grünzug dahingehend gefunden, dass – bei Bezugnahme auf einen mittelfristigen räumlich konzentrierenden Bedarf und eine interkommunale Umsetzung – über eine Änderung des Regionalplanes eine Übereinstimmung hergestellt wird zwischen kommunaler und regionaler Planung. Eine Rechtskraftsetzung des Plangebietes kann nach Rechtskraft des Änderungsverfahrens des Regionalplans erfolgen.

##### B Wertung der Anregungen und Bedenken:

Das Änderungsverfahren des Regionalplanes ist beantragt. Es ist zu prüfen, ob die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in Kraft gesetzt werden kann auch wenn das Änderungsverfahren des Regionalplanes noch nicht abgeschlossen ist. Änderungen des Gebietes im F-Planverfahren sind nicht erforderlich.

##### C Beschlussvorschlag:

Keine Änderung der Ausweisung.

#### 2.1.2 ANREGUNGEN UND BEDENKEN UMWELTZENTRUM SCHWÄBISCH HALL

##### A Auszug aus der Stellungnahme:

SHA-Gewerbepark West

ND Heidsee, Streuobstwiese, die ND-geschützte Doline am Bauungsrand, die neu entstandenen Dolinen im Osten und das umgebende Grünland bilden eine ökologische Einheit, die von einer großen Anzahl störungsempfindlicher Vogelarten als Brut-, Rast- und Nahrungsgebiet genutzt wird. Zudem benötigen die im Stillwasserbereich der Dolinen laichenden Amphibien das umgebende Grünland zwingend als Nahrungsraum. Ferner besteht vom Heidsee entlang der Gemeindegrenze eine Biotopvernetzungslinie hin zum Streifleswald. Vorkommen Fledermäuse und gefährdete Tagfalter, Heuschrecken-, Amphibien- und Vogelarten wahrscheinlich bzw. nachgewiesen, =>AP.

Forderung: Die jetzt ausgewiesenen Baugrenzen hin zum Heidseeareal sind nicht ausreichend, um die Wertigkeit des Geländes zu erhalten. Das bestehende Naturdenkmal der Doline im Norden wird isoliert. Der Abstand der Bebauung unterschreitet die Fluchtdistanzen der dort rastenden und brütenden Vögel. Die Abgrenzung der Schutzfläche muss **zumindest** entsprechend des Vorschlages im Umweltbericht erfolgen. Ein Ausgleich an anderer Stelle ist nicht möglich.

SHA-Gewerbeteilfläche nördlich Aschenhausweg

Im östlichen „Zipfel“ der Planfläche befindet sich eine hochwertige Streuobstwiese aus 14 alten Apfel- und Birnbäumen mit mehreren Baumhöhlen und extensivem Grünland, Vorkommen von Fledermausarten und gefährdeten Vogelarten sehr wahrscheinlich => AP.

Forderung: Rücknahme bis auf den Ackerteil.

##### B Wertung der Anregungen und Bedenken:

Die derzeitige Begrenzung des Plangebietes ist das Ergebnis mehrerer Erörterungen und eines Ortstermins mit den Naturschutzbehörden.

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Gebietes werden zurzeit geprüft. Sollt sich dabei herausstellen, dass eine Zulassungsfähigkeit nur mit geänderter Gebietsabgrenzung möglich ist, wird dies im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

- C Beschlussvorschlag:  
Keine Änderung der Ausweisung.

### 2.1.3 ANREGUNGEN UND BEDENKEN LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

A Auszug aus der Stellungnahme:

- Landwirtschaft  
Gegen die Ausweisung dieser Fläche bestehen von unserer Seite erhebliche Bedenken, da der landwirtschaftliche Betrieb Manfred Bürk in seiner Existenz bedroht wird. Der v.g. Betrieb verliert ca.  $\frac{3}{4}$  seiner bewirtschafteten Flächen; damit ist ihm seine betriebliche Grundlage entzogen.

B Wertung der Anregungen und Bedenken:

Die Notwendigkeit zur Ausweisung eines bedarfsgerechten Angebotes an gewerblichen Flächen ist wesentlicher Anlass zur 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Die gefundene interkommunale Lösung zur gemeinsamen Ausweisung einer attraktiven Fläche konzentriert die Ansiedlung auf einen Standort. Hierdurch wird es möglich in den beteiligten Gemeinden auf jeweils eigene Ausweisungen weitgehend zu verzichten. Dies kommt der Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen in den Gemeinden zugute. Desweiteren soll auf die Ausweisung alternativer Standorte östlich von Hessental im Rahmen der Fortschreibung verzichtet werden, um die Inanspruchnahme von Flächen zu begrenzen.

Der gewählte Standort südlich der bestehenden Gewerbegebiete Stadtheide und Kerz bietet optimale städtebauliche und verkehrliche Voraussetzungen für die Schaffung eines attraktiven Angebotes, insbesondere für Neuausweisungen.

Der Nachteil für den betroffenen Landwirt ist nachvollziehbar und ist im Rahmen von direkten Verhandlungen bei der Umsetzung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu lösen.

- C Beschlussvorschlag:  
Keine Änderung der Ausweisung.

### 2.1.4 ANREGUNGEN UND BEDENKEN LANDRATSAMT – UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

A Auszug aus der Stellungnahme:

Wegen der sehr erheblichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung (Eingriffe in eine hochwertige Dolinenlandschaft, in Streuobstwiesen, Biotope und Naturdenkmale) fanden bereits umfangreiche Vorgespräche statt, die zu einer deutlichen Reduzierung des Plangebiets führten und damit Eingriffe in die wertvollsten Teile wohl vermeiden lassen. Die in der Umweltprüfung vorgeschlagene Reduzierung zeigt in etwa das Ergebnis der Vorgespräche. Solange jedoch diese Zusagen nicht in die endgültige Planung eingeflossen sind und damit dann eine Schädigung des Dolinenfeldes auszuschließen ist, bleiben die erheblichen Bedenken gegen den vorgesehenen Umfang der Erweiterung bestehen. In Abhängigkeit vom zu realisierenden Umfang des Sondergebietes Justiz ist zu prüfen, ob hier durch eine Verschiebung der Gebietsgrenze nach Norden eine Schonung des Subrosionsgebietes mit seinen Senkungsflächen (Dolinen) erreicht werden kann.

Zu prüfen ist weiterhin die neu eingebrachte Empfehlung des Umweltberichtes zur Reduzierung im Bereich einer Vernetzungslinie zwischen dem flächenhaften Naturdenkmal 17/14 „Doline mit Feuchtgebüsch in den Grauwiesen“ und den Biotopflächen im Süden, mit denen eine ökologische Isolation des Naturdenkmals vermieden werden kann.



Die vom Umweltbericht empfohlene Reduzierung am Luckenbach ist im vorliegenden FNP nicht aufgegriffen. Sie ist aus naturschutzfachlicher und gewässerökologischer Sicht sinnvoll und erforderlich.

**B Wertung der Anregungen und Bedenken:**

Die angesprochene Verschiebung der Gebietsgrenze nach Norden führt zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Erschließung und Entwicklung des Gesamtgebietes. Die Herstellung der Ost-West-Straßen-Achse wird als unverzichtbar angesehen. Bedingt durch die vorgesehene Flächenausdehnung der Erweiterung Sondergebiet Justiz verbleiben südlich des Sondergebietes lediglich 50 m Grundstücksbreite bis zur geplanten Straße. Eine Reduzierung dieser Grundstücksbreite ist nicht vertretbar.

Die im Umweltbericht vorgeschlagene Vernetzung zwischen dem Naturdenkmal im Norden (Gebiet Kerz) und den Biotopflächen im Süden wird im Rahmen der Bebauungsplanung detailliert abgestimmt. Die Herausnahme eines Randstreifens am Luckenbach erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

**C Beschlussvorschlag:**

Keine Änderung der Ausweisung.

## **2.2 NR. 11.1 GE HANS-GEORG-ALBRECHT-WEG IN HESSENTAL**

### **2.2.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL**

**A Auszug aus der Stellungnahme:**

- Immissionsschutz  
Solpark: Im FNP ist das faktische Wohngebiet am Dr.-Henryk-Fenigstein-Weg noch als GE-Fläche bezeichnet. Es wird angeregt, die Flächennutzungen der städtebaulichen Realität anzupassen.

**B Wertung der Anregungen und Bedenken:**

Die Ausweisung der Fläche ist durch den Bebauungsplan abschließend geregelt. Für eine Änderung besteht kein Planungsbedarf.

**C Beschlussvorschlag:**

Keine Änderung der Ausweisung.

## **2.3 NR. 21.3 SCHOLLENÄCKER OST IN UTTENHOFEN**

### **2.3.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL**

#### **A Auszug aus der Stellungnahme:**

- Immissionsschutz  
Durch das an das SO heranrückende GE kann dort die Nutzung als landwirtschaftliche Intensivfläche eingeschränkt sein. Im Detail wird auf das Landwirtschaftsamt Ilshofen verwiesen.
- Landwirtschaft  
Gegen dieses Gewerbegebiet bestehen unsererseits erhebliche Bedenken, da die Gemeinde Rosengarten den von ihr selbst geforderten Abstandsradius von 350 m zum SO - Landwirtschaft (östlich dieser Erweiterung) unzulässigerweise verkürzt. Wir verweisen dazu auch auf unsere Stellungnahme vom 15.05.2008 zu selbigem Bebauungsplan.

#### **B Wertung der Anregungen und Bedenken:**

Die vorgesehene Ansiedlung im Gebiet Schollenäcker Ost ist vom Umfang her begrenzt. Etwaige Beeinträchtigungen der Nutzungen sind im Zuge des Bebauungsplanes im Detail zu regeln.

#### **C Beschlussvorschlag:**

Keine Änderung der Ausweisung

## **2.4 NR. 41.2 ÄNDERUNG ALS GEWERBEGEBIET RUDOLF-THEN-STRASSE IN GSCHLACHTENBRETZINGEN**

### **2.4.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL**

#### **A Auszug aus der Stellungnahme:**

- Baurecht  
Die Ausweisung im Bereich 41.2 als eingeschränktes Gewerbegebiet in unmittelbarer Umgebung von Wohnbebauung erscheint aus Lärmgesichtspunkten äußerst problematisch und ist auch sicher von Seiten der Gemeinde so nicht gewollt. In diesem Zusammenhang sollte der bereits ausgewiesene Streifen westlich der Rudolf-Then-Straße, der ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet festlegt, geändert werden. Die Ausweisung eines WA wäre im dortigen Bereich auch unter Berücksichtigung des Gewerbebetriebs Then möglich.
- Immissionsschutz  
Gschlachtenbretzingen: Die als „kleine Abrundung“ in Ziff. 3.4 bezeichnete Umwandlung von Wohnfläche zu einem GEe westlich der Rudolf-Then-Straße führt nicht wie geschildert zu einer „Entschärfung von Konflikten zwischen gewerblicher und Wohnnutzung“, sondern zu einer problematischen Einkreisung der ehemaligen Betriebswohnungen der Fa. Then durch emittierende Flächen. Die ehem. Betriebswohnungen stellen faktisch ein Wohngebiet dar. Die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 können in einer solchen räumlichen Situation auch von einem GEe überschritten werden. Vom Standpunkt des vorbeugenden Immissionsschutzes wäre hier städtebaulich sinnvoll, die fragliche, derzeit brachliegende Wiese zwischen B-Plan „Siedlungsgebiet Gschlachtenbretzingen“ und B-Plan „Taubenhalde Stauchwasen“ einer Wohnnutzung zuzuführen (s. unser Schr. v. 21.7.08). Gewerbeflächen können immissionsschutztechnisch konfliktfrei entlang der L1055/ Bahnlinie entwickelt werden.

#### **B Wertung der Anregungen und Bedenken:**

Die angesprochene Problematik hinsichtlich eines neuen, möglichen Lärmkonfliktes zwischen dem jetzt geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet und der westlich angrenzenden Wohnbebauung wird planerisch noch einmal geprüft. Es wird vorgeschlagen, die bestehende und neu geplante Ausweisung westlich der Rudolf-Then-Straße als Mischgebiet

auszuweisen, um so die besondere Übergangssituation von Gewerbe im Osten und Wohnen im Westen der Flächen zu berücksichtigen. Neue, mit dem Wohnen unverträgliche Lärmkonflikte können so vermieden werden.

C Beschlussvorschlag:

Änderung der Ausweisung westlich der Rudolf-Then-Straße in Michelbach Gschlachtenbretzingen von GE<sub>E</sub> (eingeschränktes Gewerbegebiet) in ein MI (Mischgebiet).

## 2.4.2 ANREGUNGEN UND BEDENKEN LANDRATSAMT – UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

A Auszug aus der Stellungnahme:

41.2 Gewerbegebiet Änderung als Gewerbegebiet Rudolf-Then-Straße:

Die Notwendigkeit der Änderung muss in Frage gestellt werden (siehe Stellungnahme Immissionschutz).

Durch die städtebaulich fragwürdige Umwandlung wird Wohnbaufläche entzogen und damit der Druck auf den Außenbereich unnötig erhöht.

B Wertung der Anregungen und Bedenken:

Zur Wertung siehe Punkt 2.4.1 (Landratsamt).

C Beschlussvorschlag:

Siehe Punkt 2.4.1.

### **3. SONDERBAUFLÄCHEN**

#### **3.1 NR. 10.5 SO JUSTIZ IN SCHWÄBISCH HALL**

##### **3.1.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN**

Keine Anregungen oder Bedenken.

#### **3.2 NR. 11.2 SO ERNEUERBARE ENERGIEN IN HESSENTAL**

##### **3.2.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN**

Keine Anregungen oder Bedenken.

#### **3.3 NR. 12.2 SCHWARZÄCKER SO FOTOVOLTAIK IN MATHESHÖRLEBACH**

##### **3.3.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN UMWELTZENTRUM SCHWÄBISCH HALL**

###### **A Auszug aus der Stellungnahme:**

Obstbaumreihe aus sehr wüchsigen mittelalten Apfel-Birn-Kirschbäumen im Süden, Bachgehölze im Westen. Wichtige Randeingrünung und möglicherweise Flug- / Jagdroute von Fledermäusen.

Forderung: Eine Rodung / Stutzung der Baumreihe zur Vermeidung von Beschattung wird abgelehnt und muss schon jetzt so festgeschrieben werden. Das Bachgehölz kann alle 10 Jahre auf Stock gesetzt werden, jedoch keine Ausstockung. Möglicherweise sind die direkt südlich angrenzenden Flächen besser geeignet!

###### **B Wertung der Anregungen und Bedenken:**

Die vom Umweltzentrum vorgebrachten Auflagen decken sich mit den Ausführungen des Umweltberichts. Eine Berücksichtigung erfolgt bei der verbindlichen Bauleitplanung. Der Vorschlag die Photovoltaikanlage südlich der Baumreihe anzuordnen ist nicht nachvollziehbar, da dies mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds verbunden wäre.

###### **C Beschlussvorschlag:**

Keine Änderung der Ausweisung.

#### **3.4 NR. 23.1 ERWEITERUNG SO FOTOVOLTAIK IN SANZENBACH**

##### **3.4.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN REGIONALVERBAND**

###### **A Auszug aus der Stellungnahme:**

Zu der in Rosengarten-Sanzenbach vorgesehenen Erweiterung der Fotovoltaik-Freiflächenanlage, die sich im Regionalen Grünzug befindet, erfolgt eine Einbeziehung in die derzeit durch den Regionalverband betriebene Teilfortschreibung Fotovoltaik. Dahingehend werden keine grundsätzlichen Bedenken mehr gegen die Planung erhoben. Eine Rechtskraftsetzung des Plangebiets kann nach Rechtskraft der Teilfortschreibung erfolgen.

###### **B Wertung der Anregungen und Bedenken:**

Bei der nun vorgesehenen Aufnahme der Flächen in den Regionalplan ist verfahrensmäßig zu prüfen ob diese 7. Änderung der Flächennutzungsplanes vor Abschluss der Fortschreibung des Regionalplanes in Kraft gesetzt werden kann.

- C Beschlussvorschlag:  
Keine Änderung der Ausweisung.

### 3.4.2 ANREGUNGEN UND BEDENKEN LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

A Auszug aus der Stellungnahme:

- Baurecht

Der Erweiterung 23.1 Sondergebiet Photovoltaikanlage stehen erhebliche Bedenken entgegen, da diese dem Regionalplan widerspricht. Der Erweiterung Sondergebiet kann nur zugestimmt werden, sofern das von der Gemeinde Rosengarten eingeleitete Zielabweichungsverfahren Erfolg hat.

B Wertung der Anregungen und Bedenken:

Gemäß Stellungnahme des Regionalverbandes ist eine Einbeziehung der Fläche in die Teilfortschreibung „Photovoltaik“ des Regionalplanes erfolgt.

- C Beschlussvorschlag:  
Keine Änderung der Ausweisung.

### 3.4.3 ANREGUNGEN UND BEDENKEN LANDRATSAMT – UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

A Auszug aus der Stellungnahme:

23.1 Erweiterung SO Fotovoltaikanlage:

Ablehnung! Wir verweisen uns auf die Ausführungen in der Stellungnahme des Landratsamtes vom 19.06.2008 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

B Wertung der Anregungen und Bedenken:

Die Aufnahme dieser Ausweisung in die Teilfortschreibung des Regionalplanes ist von der Regionalplanung bestätigt worden. Die erforderliche Einbindung des Standortes in den Landschaftsraum ist im Rahmen des Bebauungsplanes vorzunehmen.

- C Beschlussvorschlag:  
Keine Änderung der Ausweisung.

## **4. SONSTIGE AUSWEISUNGEN**

### **4.1 FEUERWEHRSTANDORT ROSENGARTEN WESTHEIM**

#### **4.1.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN REGIONALVERBAND**

**A Auszug aus der Stellungnahme:**

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich zur Grünzäsur sowie im Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung. Hier sollte eine besondere Beachtung der landschaftsoptischen Einbindung und des Grundwasserschutzes erfolgen.

**B Wertung der Anregungen und Bedenken:**

Die landschaftsgerechte Einbindung und die Belange des Grundwasserschutzes sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu beachten.

**C Beschlussvorschlag:**

Keine Änderung der Ausweisung.

### **4.2 ERWEITERUNG SPORTGELÄNDE MICHELFELD**

#### **4.2.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN REGIONALVERBAND**

**A Auszug aus der Stellungnahme:**

Das Plangebiet befindet sich im Regionalen Grünzug. Im Regionalen Grünzug können Sportanlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Gegen die Planung werden vom Grundsatz her keine Bedenken erhoben. In der Ausgestaltung in nachfolgenden Planungsschritten sollte nur ein Minimum an Gebäuden vorgesehen werden. Zum Plangebiet sollte noch eine Prüfung zur Einbeziehung in die Umweltprüfung vorgenommen werden.

**B Wertung der Anregungen und Bedenken:**

Ergänzend zum Flächennutzungsplan wird der Umfang der Bebauung und die sonstige Nutzung planerisch vorbereitet und die Auswirkungen auf die Umwelt geprüft. Vertiefenden Untersuchungen sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich.

**C Beschlussvorschlag:**

Keine Änderung der Ausweisung.

### **4.3 ROSENGARTEN „GRÜN ENTFÄLLT“ NORDOSTRAND WESTHEIM**

#### **4.3.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN UMWELTZENTRUM SCHWÄBISCH HALL**

**A Auszug aus der Stellungnahme:**

Wertvolle Streuobstwiese mit zahlreichen Baumhöhlen extensiv genutzt.  
Forderung: Sicherung als Grünbestand beibehalten.

**B Wertung der Anregungen und Bedenken:**

Die bisherige Ausweisung der Fläche ist entbehrlich, da keine Planungen oder Entwicklungen vorgesehen sind.

**C Beschlussvorschlag:**

Keine Änderung der Ausweisung.

#### **4.4 ABFALLWIRTSCHAFT / ALTLASTEN**

##### **4.4.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL**

**A Auszug aus der Stellungnahme:**

Es wird empfohlen, bereits bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die ausgewiesenen Flächen auf altlastenverdächtige Flächen/Altlasten überprüfen zu lassen.

**B Wertung der Anregungen und Bedenken:**

Eine umfassende Prüfung der Flächen kann aus Zeitgründen im Rahmen des F-Planverfahrens nicht erfolgen. Soweit Informationen vorliegen, können diese nachrichtlich im Plan dargestellt werden.

**C Beschlussvorschlag:**

Keine Änderung der Ausweisung.

#### **4.5 WASSERVERSORGUNG / WSG**

##### **4.5.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL**

**A Auszug aus der Stellungnahme:**

Ganz Gailenkirchen und die geplante Erweiterung des Wohnbaugebietes Flur (Nr. 15.1) liegen künftig im „Weiteren Einzugsbereich B“ dieser Trinkwassergewinnung.

Die geplante Erweiterung des WSG Untermünkheim sollte in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes übernommen werden.

**B Wertung der Anregungen und Bedenken:**

Die Darstellung des Wasserschutzgebietes kann ohne Auswirkungen auf die sonstigen Inhalte des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen werden.

**C Beschlussvorschlag:**

Nachrichtliche Übernahme der Erweiterung des Wasserschutzgebietes Untermünkheim.

## **4.6 WESTUMGEHUNG**

### **4.6.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL**

#### **A Auszug aus der Stellungnahme:**

Ergänzend zur Stellungnahme des Straßenbauamtes vom 03.06.2008 im Rahmen der Fortschreibung 7 B, teilen wir Ihnen mit, dass seit dem 05.07.2006 ein Planfeststellungsbeschluss für die Maßnahme „K 2576 Aus- und Neubau zwischen der B14 und der B 19 bei Schwäbisch Hall“ vorliegt. Wir bitten Sie die neue Trassenführung (siehe Anlage) in die Planung einzuarbeiten.

#### **B Wertung der Anregungen und Bedenken:**

Entsprechend der Stellungnahme zum Baugebiet Flur Schwäbisch Hall Gailenkirchen ist die Aufnahme der Westumgehung in den Gesamtplan vorgesehen.

#### **C Beschlussvorschlag:**

Darstellung der Westumgehung als nachrichtliche Übernahme im Gesamtplan.

## **4.7 ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR**

### **4.7.1 ANREGUNGEN UND BEDENKEN KREISVERKEHR SCHWÄBISCH HALL**

#### **A Auszug aus der Stellungnahme:**

Wie zu erwarten war findet auch in diesem Bereich eine weitere Zersiedlung der Landschaft statt, mit der bekannten Problematik einer guten ÖPNV-Erschließung. Neue Wohngebiete sollten sich immer an den ÖPNV-Achsen orientieren.

Bei weiterer Ausdehnung der Siedlungsflächen wird es insbesondere in Bibersfeld (Richtung Michelfeld) sowie in Tüngental (Richtung Nord/Ramsbach) mit den vorhandenen Bushaltestellen nicht mehr möglich sein, die nach Nahverkehrsplan notwendige ÖPNV-Erschließungsqualität für alle Wohneinheiten zu erreichen.

#### **B Wertung der Anregungen und Bedenken:**

Die Beachtung der Belange des öffentlichen Nahverkehrs war Bestandteil der Variantenprüfungen für alternative Ausweisungen, die in der Begründung zur Fortschreibung dargestellt sind.

Eine etwaige Anpassung des Liniennetzes oder der Standort für Haltestellen ist auch bei größter Priorität für den Nahverkehr nicht zu vermeiden. Die Einzelheiten der Netzanpassungen sind im Zuge der Realisierung zu entwickeln.

#### **C Beschlussvorschlag:**

Keine Änderung der Ausweisung.