

# Gemeinde Bretzfeld

## 9. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung "Riedstrasse, 1. Änderung"

Entwurf  
vom 25.07.2024

---

**BIT** | STADT + UMWELT

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

---

07ZSO22016

Gemeinde Bretzfeld

**9. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans  
im Parallelverfahren zur Bebauungsplanänderung „Riedstrasse, 1. Änderung“**

**Gemarkung Bretzfeld**

- Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

Entwurf in der Fassung vom 25.07.2024

**Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis .....	1
1 Allgemeines .....	2
1.1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung .....	2
1.2 Plangebiet und Umgebung .....	2
1.3 Erforderlichkeit der FNP-Änderung im Parallelverfahren .....	2
1.4 Verfahrensvermerke zum FNP-Verfahren .....	3
2 Vorgaben überörtlicher Planungen.....	4
2.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 .....	4
2.2 Erschließung.....	5
3 Festsetzung vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung .....	5
3.1 Planung und Zielsetzung der Planung.....	5
3.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Naturschutz- und Landschaftspflege .....	6
3.2.1 Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Riedstrasse, 1. Änderung“ .....	6
3.2.2 Flurstück 414 .....	8
4 Umweltbericht und Grünordnung .....	8
5 Europäischer Artenschutz, Artenschutzbeitrag .....	11
6 Belange der Landwirtschaft .....	11
7 Bedarf der Planfläche .....	12
8 Alternativenprüfung.....	12

## 1 Allgemeines

### 1.1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Bretzfeld sieht die Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Anlass für die Änderung ist die Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung "Riedstrasse, 1. Änderung" auf der Gemarkung Bretzfeld. In der Bebauungsplanänderung wird die Nutzung der Flurstücke 414/3 und 423/1 tlw. der Gemarkung Bretzfeld zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses angestrebt. Bebauungspläne sind nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die beabsichtigte Nutzung entspricht jedoch nicht den derzeitigen Flächennutzungen des Flächennutzungsplans. Somit wird im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden im Parallelverfahren durchgeführt.

### 1.2 Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Bretzfeld. Die Planfläche umfasst das Flurstück 423/1 teilweise und das Flurstück 414/3, welche vom Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfasst werden, sowie das Flurstück 414. Das Plangebiet weist derzeit brachliegende Baugrundstücke auf, die teilweise als Lagerflächen und als Baustelleneinrichtungsflächen während der Baumaßnahme an der Adolzfurter Straße dienen. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches umfasst ca. 0,37 ha.

### 1.3 Erforderlichkeit der FNP-Änderung im Parallelverfahren

Die Gemeinde Bretzfeld verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (2. Fortschreibung). Derzeit weist der Flächennutzungsplan im Plangebiet eine gewerbliche Fläche aus, was der zukünftigen Nutzung als Wohnbaufläche nicht entspricht. Der Flächennutzungsplan ist daher parallel zum Bebauungsplanverfahren zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplanes geht nach Norden über den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hinaus (Flurstück 414). Würde man das Flurstück 414 nicht in die FNP-Änderung aufnehmen, würde sich ein städtebaulich nicht sinnvolles Nutzungskonzept ergeben. Allein auf dem Flurstück 414 wäre dann eine gewerbliche Nutzung zulässig zwischen der geplanten Wohnbaufläche im Süden und der gemischten bestehenden Baufläche im Norden. Durch die Aufnahme des Flurstücks 414 in die Änderung wird ein städtebaulich sinnvolles Gesamtbild erzeugt.

Zur Klärung des Sachverhaltes fand am 16.04.2024 eine Besprechung zwischen Landratsamt (LRA), Gemeinde Bretzfeld und dem Bauherrn beim Landratsamt Hohenlohekreis statt. Zum Thema Darstellung der baulichen Nutzung im FNP erfolgte daraufhin beim LRA eine interne Abstimmung. Mit Mail vom 23.05.2024 äußerte sich das Landratsamt zum Thema Darstellung der baulichen Nutzung im FNP wie folgt: „Da im geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur Wohnnutzung festgesetzt werden soll und seitens der Gemeinde derzeit auch keine andere Nutzung auf der Fläche gewünscht ist, muss im FNP eine Wohnbaufläche festgesetzt werden.“

Seitens Baurecht bestehen keine Bedenken dahingehend, dass eine Wohnfläche neben einer gewerblichen Fläche ausgewiesen wird. Die „Feinplanung“ wird dann im Bebauungsplan vorgenommen. Frau Schumm konnte hierzu auch schon mit Frau Heyn vom Fach-dienst 50.3 sprechen. Dort werden ebenfalls keine Bedenken dahin-gehend erhoben, dass diese Fläche neben einer gewerbli-chen Fläche festgesetzt werden. Die Belange des Immissionsschutzes wer-den auch auf der Ebene des Bebauungsplans abgeprüft und dort geklärt“.

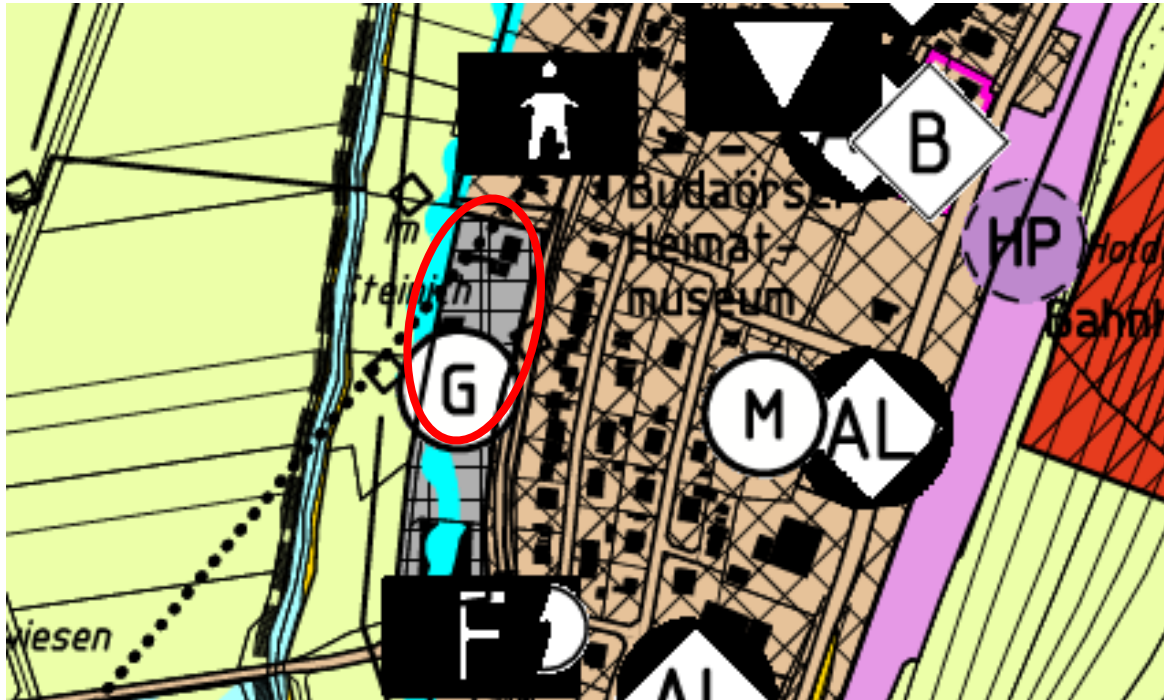


Abbildung 1: unmaßstäblicher Auszug der 8. Änderung der 2. Fortschreibung FNP (genordet)

#### 1.4 Verfahrensvermerke zum FNP-Verfahren

Aufstellungsbeschluss gemäß §2 (1) BauGB beschlossen durch den Gemeinderat ortsüblich bekannt gemacht am	am: am:	27.04.2023 23.06.2023
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit	vom: bis:	10.07.2023 11.08.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit	vom: bis:	10.07.2023 11.08.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vom:	
Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom: bis:	
Feststellungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch den Gemeinderat	am:	
Genehmigt gemäß § 6 (1) BauGB vom Landratsamt Hohenlohekreis	am:	
Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB.:	am:	

## 2 Vorgaben überörtlicher Planungen

### 2.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Strukturkarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ liegt die Gemeinde Bretzfeld im Ländlichem Raum im engeren Sinne (PS 2.1.3.2). Bretzfeld selbst ist als Kleinzentrum (Z) dargestellt und liegt an der Landesentwicklungsachse zwischen Öhringen und Obersulm – Weinsberg – Heilbronn. Bretzfeld liegt damit geografisch günstig zwischen dem Mittelzentrum Öhringen und dem Oberzentrum Heilbronn.

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ (siehe Abbildung 2) ist für das Plangebiet keine Nutzung dargestellt. Nördlich, südlich und östlich grenzen Siedlungsflächen (Wohnen und Mischgebiet) an.

Westlich des Plangebietes schließt ein Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz an und südwestlich ein Gebiet für Rückhaltebecken.

Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke.

Die östlich des Plangebietes verlaufende Adolzfurter Straße ist als Straße für den regionalen Verkehr abgebildet und die weiter östlich des Plangebietes Eisenbahnstrecke ist als solche mit ihren Haltestellen dem Plan zu entnehmen.

Vorgaben der Regionalplanung sind durch die Planung somit nicht direkt betroffen. Die Flächen der FNP-Änderung grenzen lediglich an die Flächenvorgaben für den Hochwasserschutz an. Die Flächenutzungsplanänderung kommt den Vorgaben des Regionalplans entgegen, indem Gewerbeflächen in Wohnbauflächen umgewandelt werden, wo der Regionalplan angrenzend Wohnen ausweist.

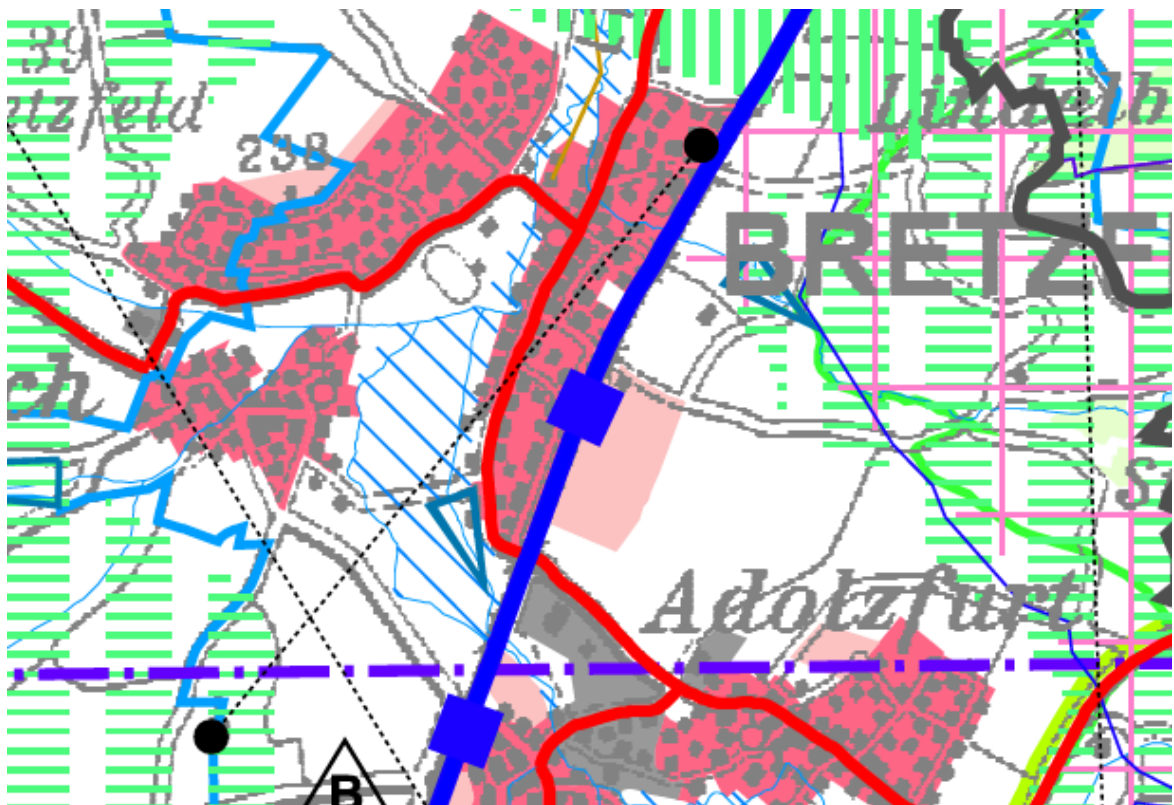


Abbildung 2: unmaßstäblicher Auszug aus der Raumnutzungskarte (genordet)

## 2.2 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die östlich angrenzende Adolzfurter Straße gesichert. Zudem sind in der Adolzfurter Straße Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasserversorgung, Schmutzwasser, Strom, Telekommunikation) vorhanden, an die angeschlossen werden kann. Zudem führt entlang der Brettach der Verbandskanal des Zweckverbandes Gruppenklärwerk Brettachtal. Die Erschließung des Plangebietes ist somit durch die bestehenden Strukturen gesichert.

## 3 Festsetzung vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung

### 3.1 Planung und Zielsetzung der Planung

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geschaffen werden und es wird eine Wohnnutzung im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets festgesetzt. Dies ist nur möglich, wenn im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert wird, so dass die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

In der Flächennutzungsplanänderung wird der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Riedstrasse, 1. Änderung“ und das Flurstück 414 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

In der Bebauungsplanänderung werden die Flächen, auf denen das Mehrfamilienhaus errichtet werden soll, als Fläche für Wohngebäude festgesetzt. Neben der Errichtung des Mehrfamilienhauses sind eine Tiefgarage und mehrere oberirdische Stellplätze entlang der Adolzfurter Straße vorgesehen.

Die derzeit brachliegende Baufläche wird dadurch wieder einer Nutzung zugeführt, eine gewerbliche Nutzung blieb seit 2019 aus. Die Flächennutzungsplanänderung sowie die Bebauungsplanänderung sollen eine eindeutige rechtliche Grundlage schaffen, um die Nutzung als Wohnbaufläche zu ermöglichen. Die Ziele der Bauleitplanung liegen in der Realisierung des Vorhabens und damit verbunden der Schaffung von Wohnraum. Die Bebauungsplanänderung leistet somit einen Beitrag zur Wohnraumschaffung in der Gemeinde Bretzfeld.

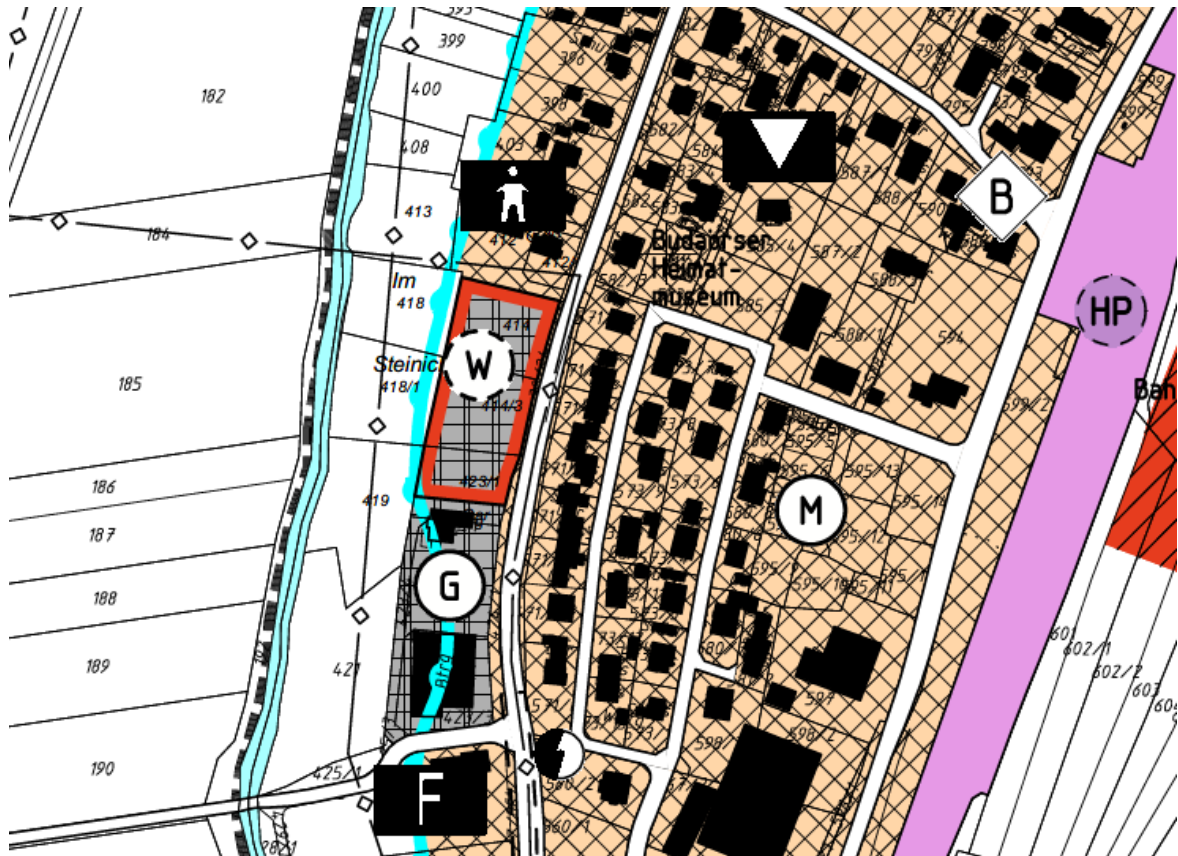


Abbildung 3: Auszug aus der 9. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)

## 3.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Naturschutz- und Landschaftspflege

### 3.2.1 Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Riedstrasse, 1. Änderung“

Gemäß den Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung „Riedstrasse, 1. Änderung“ sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Minimierung (M) und Vermeidung (V) von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden planintern folgende Maßnahmen zwingend erforderlich und wie folgt festgesetzt:

#### M1 Schonender Umgang mit dem Boden:

Vermeidung von Bodenverdichtungen und Schadstoffeinträgen in den Boden während der Bauphase.

#### M2 Bodenmanagement

Das bei der Errichtung von unterirdischen Anlagen anfallende Bodenmaterial ist in Abhängigkeit der Bodenqualität und der Einbauklasse auf anderen Flächen wieder einzubauen und somit möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen.

M3 Wasserdurchlässige Beläge:

Minimierung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß. Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sowie deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässiger Befestigung herzustellen.

M4 Oberflächenentwässerung:

Die Speicherung und Nutzung der Dachwasser als Brauchwasser (z.B. Außenbewässerung, Löschwasservorrat) wird dem Bauherrn empfohlen.

V1 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung von als Brutplatz geeignete Strukturen (Vegetation):

Für Rodungen im Plangebiet ist die Maßgabe nach § 39 BNatSchG Abs. 5 (kein Eingriff in Gehölze vom 01.03.-30.09.) einzuhalten.

V2 Insektenfreundliche Beleuchtung:

Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen) und Leuchten (z. B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.

V3 Vogelfreundliche Glasflächen:

Die Verwendung von Spiegelglas, sowie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge sind nicht zulässig.

**Pflanzgebote**

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden planintern folgende Maßnahmen festgesetzt:

pfg 1 Anlegen einer Gehölzstruktur

Entlang des westlichen Gebietsrandes ist eine lückige Heckenstruktur gemäß der Planzeichnung anzulegen. Auf einer Breite von 2,5 m sind Sträucher ein- bis zweireihig zu pflanzen mit einer Mindestdichte von einem Strauch pro 4 m<sup>2</sup>. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Die Strauchpflanzungen können durch Baumpflanzungen ergänzt werden. Die Pflanzqualität bei den Bäumen beträgt mind. 12/14 cm Stammumfang.

Innerhalb der mit pfg 1 festgesetzten Flächen ist jegliche bauliche Nutzung, auch die Errichtung von Stützbauwerken und Sichtschutzeinrichtungen, unzulässig.

Sollten sich aufgrund der in der Vegetationsperiode 2023 stattfindenden Begehungen zur Untersuchung des Vorkommens der Zauneidechse erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen ergeben, so können diese Maßnahmen innerhalb der Fläche pfg 1 umgesetzt werden. Die Gehölzanzpflanzungen haben vor der Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen zurückzutreten. Sollte die Fläche pfg 1 zur Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen nicht ausreichen, so sind diese außerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen. Diese Maßnahmen können durch den Bebauungsplan nicht dinglich gesichert werden, für diese wird eine vertragliche Regelung erfolgen.



## pfg 2 Gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten und nicht überbaubaren Flächen

Alle nicht überbaubaren, nicht überbauten und nicht durch Zufahrten und Stellplätze befestigte Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen oder mit Gehölzen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Anpflanzungen im Bereich der überdeckten Tiefgarage ist von stark bzw. tief wurzelnden Gehölzen jedoch abzusehen.

### **3.2.2 Flurstück 414**

Das Flurstücks 414 wird von der Flächennutzungsplanänderung erfasst, jedoch nicht von der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung. Auch liegt das Flurstück nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Riedstrasse“. Für dieses Flurstück sind aus diesem Grund keine Maßnahmen im Rahmen eines Bebauungsplanes festgesetzt.

## **4 Umweltbericht und Grünordnung**

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Sinne der Abschichtung verzichtet. Zum einen stellt die Umwandlung von gewerblicher Fläche in Wohnbaufläche eine Abnahme der Eingriffsintensität dar, da Wohnbebauungen im Vergleich zu gewerblichen Nutzungen in der Regel entsprechend den Werten des § 17 BauNVO geringere Versiegelungsgrade aufweisen und mit geringeren Immissionen einhergehen. Zum anderen stellt die Umwelt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Abwägungsbelang dar, so dass im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Eingriffe dargestellt und abgewogen werden. Dadurch, dass die Bebauungsplanänderung nicht alle Flächen der Flächennutzungsplanänderung erfasst, wird im Folgenden auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen, da nach § 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen sind.

Das Schutzgut Boden wird durch die Flächennutzungsplanänderung beeinträchtigt, da aufgrund der Wohnbauflächenausweisung eine Versiegelung bis max. 60 % zulässig ist. Da bereits eine Versiegelung bis 0,8 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Riedstrasse“ zulässig ist, werden die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Flächennutzungsplanänderung reduziert. Dies kann auch auf den Bereich des Flurstücks 414 übertragen werden, da hier bis zum Jahr 2018 gewerbliche bauliche Anlagen vorhanden waren. Aufgrund der derzeit ausgewiesenen gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan ist eine Ausnutzung des Flurstücks als Gewerbestandort möglich. Durch die angestrebte Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen werden auch die potenziellen Versiegelungen auf dem Flurstück 414 im Regelfall stärker begrenzt entsprechend den Werten des § 17 BauNVO.

Das Schutzgut Pflanzen und Biotope wird durch die Änderung nicht erheblich beeinträchtigt. Bei der Umsetzung der Änderung gehen aufgrund der vorhergehenden Nutzungen als Gewerbestandort bis 2018 und als derzeitige Lagerfläche und Baustelleneinrichtungsfläche keine wertvollen Biotope verloren. Dies gilt für den gesamten Änderungsbereich des FNP.

Das Vorhaben ist weiterhin in seinem Umfang und Ausmaßen zu gering, als dass negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten sind.

Auch hinsichtlich der Luftqualität und des Immissionsschutzes sind keine negativen Auswirkungen des Plangebiets auf die Umgebung zu erwarten, da durch die Bebauungsplanänderung eine Wohnbebauung inmitten bestehender Wohn- und Mischbebauungen sowie Gewerbe ermöglicht wird. Durch diese Nutzungsformen im Plangebiet und in der Umgebung ist kein Konfliktpotenzial vorhanden.

In die Erholungsfunktion des Plangebiets können keine erheblichen Eingriffe angenommen werden. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Das Plangebiet ist bereits derzeit von baulichen Anlagen umgeben und durch die gewerblichen Nutzflächen und die Siedlungsstrukturen geprägt, womit die Erholungsfunktion des Bestandes auch nur von geringer untergeordneter Bedeutung ist. Des Weiteren führt keine Wegverbindung an der Brettach entlang, von der das Vorhaben aus störend wirken könnte.

Das Schutzgut Wasser wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Vergleich zur Bestandssituation weniger beeinträchtigt, da durch eine Wohnbebauung die Versiegelung reduziert wird (siehe oben) und somit weniger in den natürlichen Wasserkreislauf eingegriffen wird. Auch das entstehende Oberflächenwasser wird durch eine Wohnbebauung potenziell weniger belastet als durch eine gewerbliche Nutzung.

Zu dem Schutzgut Wasser zählen auch die Oberflächengewässer. Westlich des Plangebiets fließt die Brettach, die jedoch aufgrund der westlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen einen Abstand von rund 50 m zum Plangebiet aufweist und somit vom Vorhaben nicht unmittelbar betroffen ist, wie auch das geschützte Biotop (Nr. 168221260807 - Naturnaher Bachlauf Brettach mit Auwald westl. Bretzfeld) und das Vogelschutzgebiet (Nr. 6823441 - Kocher mit Seitentälern) entlang des Gewässers. Dennoch könnte die FNP-Änderung Auswirkungen auf das Gewässer entfalten, beispielsweise bei steigendem Pegel, womit das Gewässer näher an das Plangebiet heranrückt. Das Überschwemmungsgebiet der Brettach reicht jedoch nicht bis an das Plangebiet heran, womit Auswirkungen der Planung auf das Gewässer, selbst bei Hochwasserereignissen (HQ<sub>100</sub>) nicht zu erwarten sind. Das Plangebiet liegt in unverändertem Abstand zur Brettach wie das derzeit ausgewiesene Gewerbegebiet.

Die Überflutungsflächen reichen, selbst bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis, nicht an das Plangebiet heran. In Falle eines Extremhochwassers sind ausschließlich die westlichen Randbereiche bis zu einer Breite von ca. 3,5 m betroffen. Aus diesem Grund sind weder erhebliche negative Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Gewässer noch umgekehrt zu erwarten. Es sind für den Planbereich keine Hochwasserschutzmaßnahmen und keine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich. In Bezug auf die geplanten baulichen Anlagen wird in den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung jedoch ein Hinweis aufgenommen, dass die Überflutungsfläche im Falle eines Extremhochwassers berücksichtigt werden sollte, um auch bei einem solchen Extremereignis das Eindringen von Wasser in die baulichen Anlagen vermeiden zu können, was vor allem die geplanten unterirdischen Anlagen betrifft. Das Plangebiet wird im Falle eines extremen Hochwassers am westlichen Rand bis zu einer Tiefe von 0,2 m entsprechend der Hochwasserrisikomanagementkarten Baden-Württemberg überflutet (siehe Bild 13). Bei einer zukünftigen baulichen Nutzung des Flurstücks 414 ist ein solcher Hinweis nicht erforderlich, da dieses Flurstück selbst bei einem extremen Ereignis nicht überflutet wird. Durch die Änderung des FNP ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Hochwasserschutzes im Vergleich zur derzeitigen Flächenausweisung. Die derzeit aus-

gewiesene Nutzung als gewerbliche Baufläche wird durch geplante Ausweisung einer Wohnbaufläche lediglich ersetzt, die bebaubaren Flächen werden nicht vergrößert und dehnen sich daher auch nicht in Richtung des Gewässers aus.

gedruckt am 05.04.2023

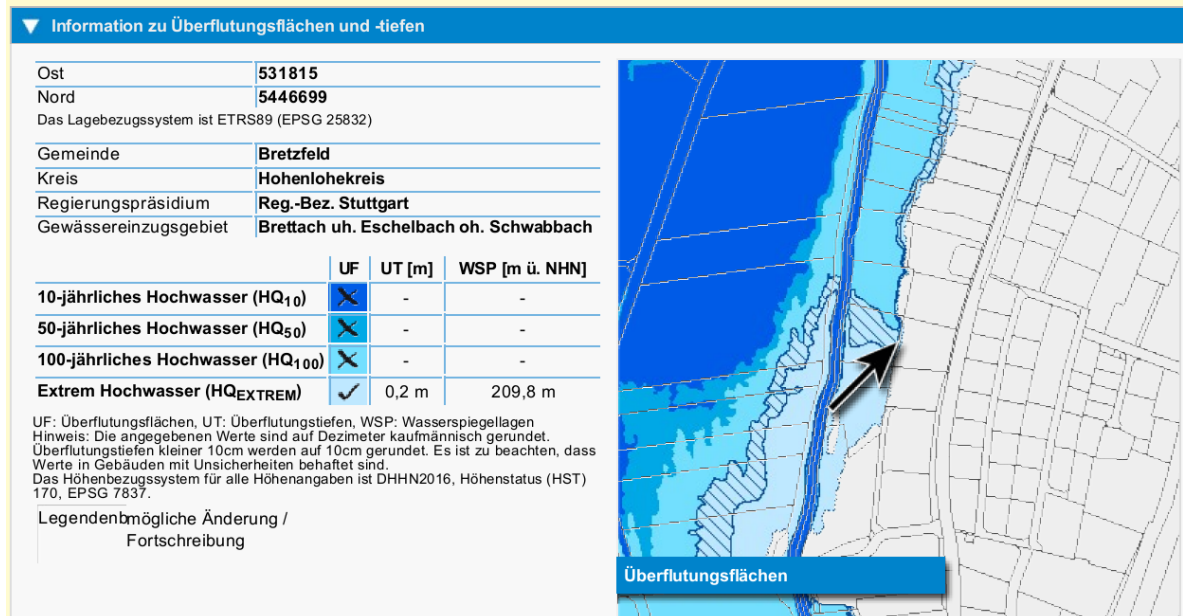


Bild 1: Auszug aus der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (Quelle: <https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können somit ausgeschlossen werden. Schutzgebiete sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen und es befinden sich auch keine Flächen des Biotopverbundes im Plangebiet oder angrenzend.

Im Westen entlang der Brettach verläuft ein geschütztes Biotop (Nr. 168221260807 - Naturnaher Bachlauf Brettach mit Auwald westl. Bretzfeld) und ein Vogelschutzgebiet (Nr. 6823441 - Kocher mit Seitentälern). Hierauf entfaltet die FNP-Änderung keine Auswirkungen. Durch die westlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen, die wie ein Puffer zwischen dem Biotop und Schutzgebiet und dem Plangebiet liegen, entsteht ein Abstand von rund 30 m zum Plangebiet, womit Auswirkungen der Planung auf diese Lebensraumfunktionen nicht zu erwarten sind. Dies ergab auch die im Jahr 2022 durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zur Bebauungsplanänderung „Riedstrasse, 1. Änderung“, welche sich auf das gesamte Gebiet der FNP-Änderung erstreckt. Im Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung kann nicht mit Arten des Vogelschutzgebietes gerechnet werden.

Vom Vorhaben sind auch keine Flächen des Biotopverbundes betroffen.

Altlasten und Kulturdenkmäler im Plangebiet sind nicht bekannt.

Das Vorhaben führt insgesamt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

## 5 Europäischer Artenschutz, Artenschutzbeitrag

Neben den allgemeinen Umweltbelangen ist ebenso der besondere Artenschutz zu berücksichtigen. Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (E-Mail-Verkehr im Februar / März 2023) hat bereits im Voraus stattgefunden.

Im Sommer 2022 wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (siehe Anlage). Diese hatte zum Ergebnis, dass sich die Planung nicht auf die geschützten Flächen (geschütztes Offenlandbiotop und Vogelschutzgebiet) entlang des Gewässers auswirkt und auch nicht auf die Grünflächen im Westen des Plangebietes. Es wurde ein Habitatpotential für die Zauneidechse im Plangebiet festgestellt, da aufgrund der Nutzung des Plangebietes als Lagerfläche während der Baumaßnahmen an der Adolzfurter Straße geeignete Randstrukturen entstanden sind. Die Randstrukturen in Form von Böschungsbereichen wiesen eine Ruderalvegetation auf, die sich als Lebensräume für Zauneidechsen eignen könnten. Diese Flächen waren während der Vegetationsperiode 2023 nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde auf das Vorkommen der Zauneidechse zu untersuchen. Hierzu mussten die Flächen mehrmals von Mitte Mai bis Mitte August begangen werden.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde dann entsprechend den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde in der Vegetationsperiode 2023 detailliert untersucht und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna formuliert.

Die Untersuchung der Zauneidechse liegt dem Flächennutzungsplan als Anlage bei. Bei den Begehungen im Bereich der überplanten Flurstücke Nr. 423/1 und Nr. 414/3 wurde nur ein geringes Habitatpotenzial für die Zauneidechse festgestellt. Auf dem an das Plangebiet angrenzenden Flurstück Nr. 414 wurde am 20.06.2023 ein Weibchen der Zauneidechse nachgewiesen. Weitere Nachweise im Rahmen der weiteren Begehungen erfolgten auf keinem der Flurstücke. Die Zauneidechse kommt nur angrenzend an das Plangebiet in den potenziellen Habitaten auf Flurstück Nr. 414 vor.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V4 ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der vorliegenden Planung eintreten werden.

Es ergeben sich durch die vorliegende Planung somit keine Beeinträchtigungen der Fauna bei Berücksichtigung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

## 6 Belange der Landwirtschaft

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes können keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich baulich genutzt werden. Die Änderung bezieht sich alleinig auf bislang als gewerbliche Bauflächen ausgewiesene Innenbereichsflächen.

Aufgrund der gleichbleibenden landwirtschaftlichen Flächen in der Änderung des Flächennutzungsplans kann nicht von negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft ausgegangen werden.

Da das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, ist im Bebauungsplan auf die Duldung der durch die Landwirtschaft entstehenden Immissionen hinzuweisen.

## 7 Bedarf der Planfläche

Der Nachweis des Bauflächenbedarfes erfolgt üblicherweise unter Beachtung des Hinweisepapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017. In diesem Fall wurde jedoch auf eine rechnerische Bedarfsermittlung verzichtet, da es sich lediglich um eine Fläche von rd. 3.660 m<sup>2</sup> handelt. Aufgrund der Planung eines gezielten Vorhabens verbleiben ausschließlich rd. 1.400 m<sup>2</sup>, die nicht unmittelbar nach dem Bebauungsplanverfahren bebaut werden und als Potential an Wohnbauflächen in der Gemeinde angerechnet werden können. Diese Fläche ist zudem in Privateigentum und somit nicht unmittelbar für die Gemeinde verfügbar. Gemäß Nr. 1.2.4 der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ kann man die Fläche rechnerisch nur zu 30 % als verfügbare Potenzialfläche ansetzen, was 420 m<sup>2</sup> ausmacht. Dieser geringe Zuwachs an Potenzialflächen wird als unerheblich betrachtet, der nicht über einen Bedarfsnachweis abzubilden ist.

Zudem wird durch diese Flächenausweisung der Innenentwicklung von Flächen Rechnung getragen, die aufgrund der Flächenneuausweisung als Wohngebietsflächen genutzt werden können, was dem Bedarf entspricht und zur Umsetzung des konkreten Vorhabens zum Bau eines Mehrfamilienhauses dient.

## 8 Alternativenprüfung

Die ausgewiesenen Bauflächen befinden sich im Innenbereich mit einer bereits vorhandenen verkehrlichen Anbindung. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und unter Berücksichtigung des Grundsatzes Innen- vor Außenentwicklung, werden ausschließlich bereits als Bauflächen ausgewiesene Bereiche in andere Baugebietsarten konvertiert. Hierbei soll dem aktuell hohen Bedarf an Wohnbauflächen gegenüber anderer Nutzungen Rechnung getragen werden. Aus diesem Bedarf heraus resultiert das der Bebauungsplanänderung zugrundeliegende Vorhaben.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Belange ist eine Ausweisung der Bauflächen an anderer Stelle als nicht sinnvoll zu erachten und würde dem Hintergrund der Planänderung, ein bestimmtes Vorhaben umzusetzen, entgegenstehen.

Aufgestellt: Dipl.-agr. Joachim Dannecker

Öhringen, 25.07.2024

BIT Ingenieure AG  
Spitalhof, Altstadt 36  
74613 Öhringen

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

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