

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

Nr. 07-2017 „Weilersäcker / Schafbuck“

VVG CRAILSHEIM, Teilverwaltungsraum Satteldorf

Planstand 07.10.2022

Teil A - Planungsbericht

1. Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die betreffende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim als landwirtschaftliche Fläche sowie Fläche für „Aufschüttungen, Erddeponie, Rekultivierung“ dargestellt. Des Weiteren sind drei Biotop und ein Altlastenstandort innerhalb des Geltungsbereichs gekennzeichnet. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung folgt die Umwandlung in eine Ausgleichsfläche. Die Biotop sowie der Altlastenstandort werden übernommen.

Die Gemeinde Satteldorf plant mit dem Bebauungsplan „Weilersäcker / Schafbuck“ sowie der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung die Sicherung der Umsetzung und Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen für künftige Bebauungen im Gemeindegebiet. Somit sollen sich künftige Ausgleichsmaßnahmen überwiegend in diesen Flächen wiederfinden bzw. durch die Umsetzung der Maßnahmen im Gebiet über ein eventuell angelegtes Ökokoonto abzurechnen sein.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung wurde am 05.12.2018, der Feststellungsbeschluss am 20.03.2019 gefasst. Aufgrund von Änderungen am zugrundeliegenden Bebauungsplan „Weilersäcker / Schafbuck“ wurde eine Überarbeitung der Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Diesbezüglich wird der bereits gefassten Feststellungsbeschluss aufgehoben sowie ein geänderter Aufstellungsbeschluss herbeigeführt. Die im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Bürgerschaft werden für nichtig erklärt.

Gegenüberstellung Bestand und Planung

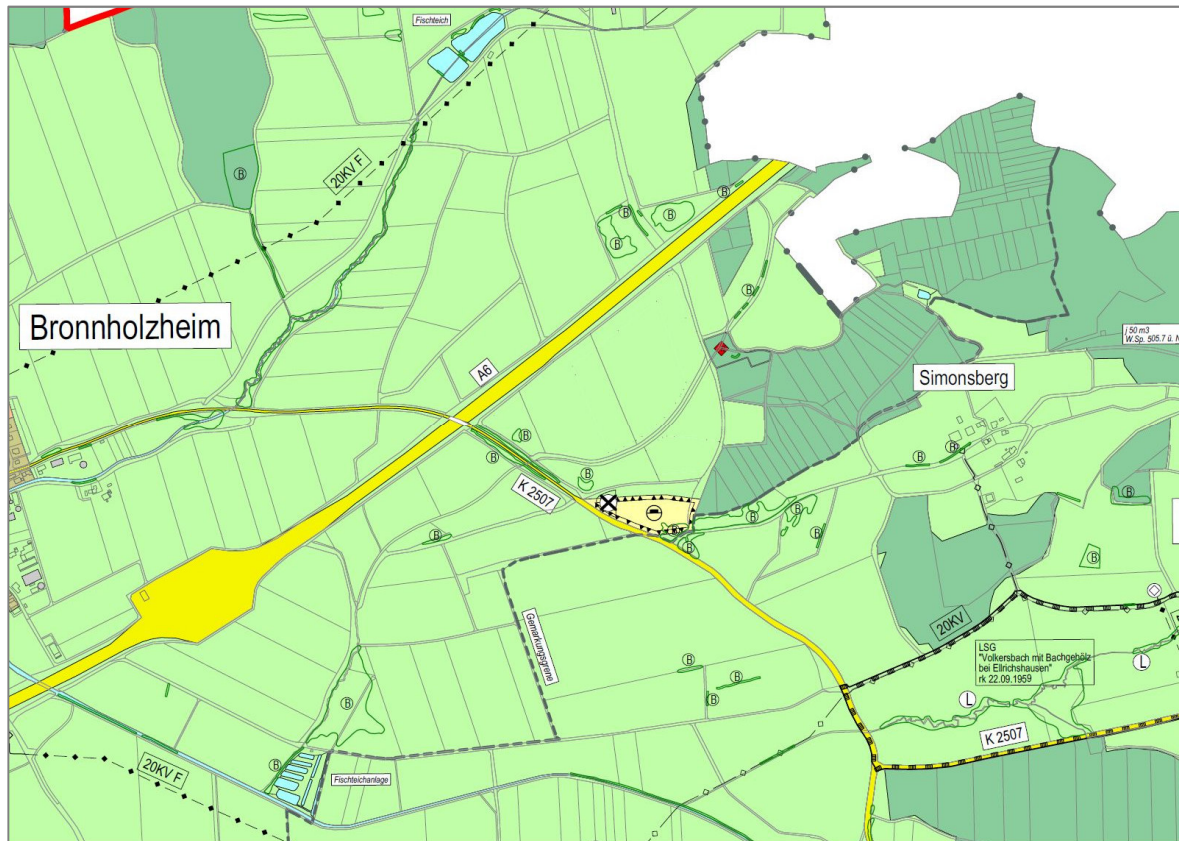


Abbildung 01: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

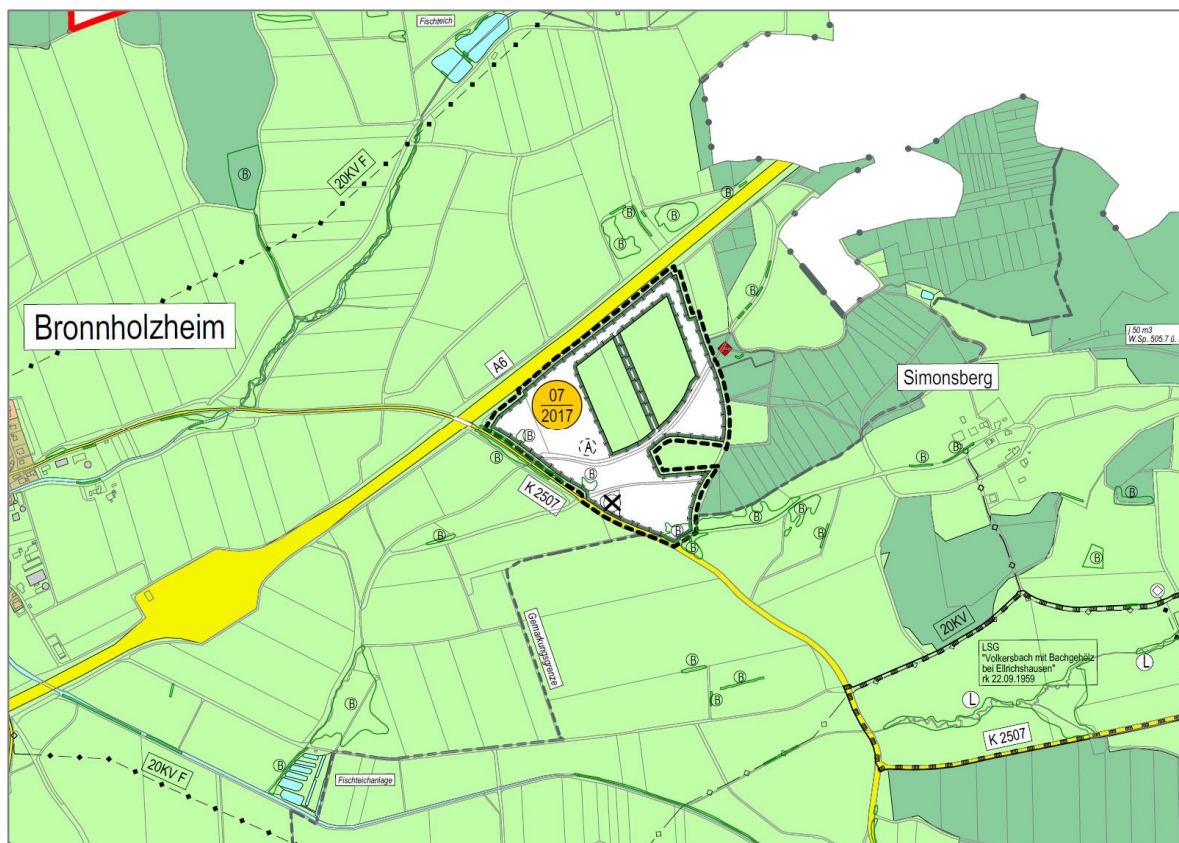


Abbildung 02: Geplante Flächennutzungsplanänderung Nr. 07-2017, unmaßstäblich

1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Gemeinde Satteldorf hat das Bebauungsplanverfahren „Weilersäcker/Schafbuck“ mit dem am 10.11.2014 gefassten Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Es folgten ein Auslegungsbeschluss 27.06.2016, ein erneuter Auslegungsbeschluss am 20.03.2017 sowie der Satzungsbeschluss am 24.07.2017. Im Anschluss wurde der Bebauungsplan von der Gemeinde Satteldorf beim Landratsamt Schwäbisch Hall zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung wurde am 09.10.2017 erteilt. Die amtliche Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 13.10.2017.

Gegen den Bebauungsplan wurde ein Normenkontrollantrag beim Verwaltungsgerichtshof Mannheim gestellt. Mit Urteil vom 09.09.2020 wurde der Bebauungsplan für unwirksam erklärt.

Die Gemeinde Satteldorf hat den Bebauungsplan entsprechend der Urteilsbegründung überarbeitet. Am 12.10.2021 wurde erneut ein Auslegungsbeschluss sowie am 16.05.2022 ein Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan herbeigeführt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt. Somit wird die Fläche entsprechend des typischen Landschaftsbildes entwickelt und dient der Bereitstellung von Maßnahmen- und Ausgleichsflächen. Zudem konzentrieren sich die geplanten Maßnahmen an einer Stelle, was eine erhebliche Erleichterung der Bewirtschaftung zur Folge hat. Durch die Realisierung der Festsetzungen wird eine hochwertige Landschaftsstruktur und Lebensräume für Tiere und Pflanzen entwickelt. Durch verschiedene Maßnahmen werden neue Biotop geschaffen. In Kombination mit den bestehenden Biotopen ist ein beidseitiger Individuenaustausch möglich. Somit entstehen naturnahe Lebensräume, welche ansonsten immer weniger Orten vorzufinden sind.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Weilersäcker / Schafbuck“ wurde auch eine Überarbeitung der Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Von den Änderungen betroffen waren sowohl den Planteil als auch die Begründung und den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung.

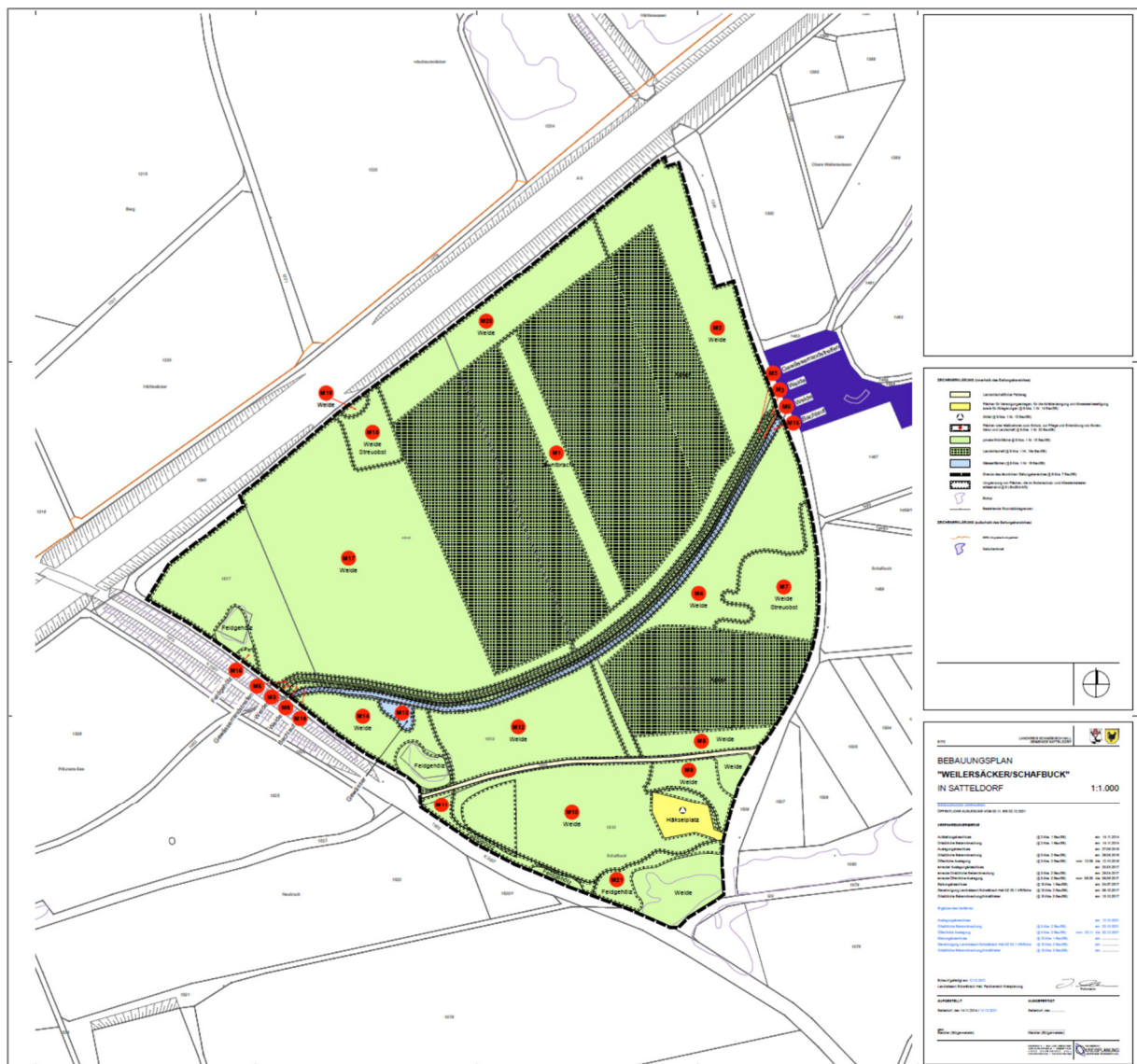


Abbildung 03: Planteil Bebauungsplan „Weilersäcker / Schafbuck“, unmaßstäblich

1.3 Standort der Planung

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich im Gemeindegebiet und südlich angrenzend an die Autobahn A 6. Das Gebiet ist Teil einer bestehenden Biotop- und Lebensraumvernetzung.

Südlich im Geltungsbereich gelegen befindet sich das Gelände der Erddeponie, welche 1986 genehmigt und eingereicht wurde. Die Nutzungen als Erddeponie ist faktisch ausgelaufen. Auf dem Gelände befindet sich zudem der Sammel- und Häckselplatz des Landkreises für Baum- und Strauchschnitt. Dieser umfasst eine Fläche von circa 1.400 m².

Die Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden landwirtschaftlich bewirtschaftet.



Abbildung 04: Luftbild, unmaßstäblich,
Quelle: Begründung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung“

1.4 Raumordnerische und städtebauliche Rahmendaten

Landesplanung

Nach Plansatz 5.3.2 (Z) des mit Verordnung vom 23.07.2002 (GBI. Nr. 9, S. 309) für verbindlich erklärten Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 sollen die für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standort, die eine ökonomische und ökologische effiziente Produktion ermöglichen, zwar als zentrale Produktionsanlagen geschont werden und dürfen deswegen nur im unabweisbar notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden, wobei die Bodengüte dauerhaft zu bewahren ist. Um für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden im Sinne dieser zwingenden raumordnerische Vorgabe handelt es sich bei den Flächen der Vorrangflur Stufe II, als die das Plangebiet überwiegend ausgewiesen ist, jedoch nicht.

Bei der Vorrangflur Stufe II zugeordneten Flächen handelt es sich um landbauwürdige Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau zwar wichtig und deswegen für die landwirtschaftliche Nutzung vorzubehalten sind, jedoch diese für eine Umwidmung nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Der Plansatz 5.3.3 (G) des LEP 2002 besagt, dass Betriebs- und Flurstrukturen so zu erhalten und zu entwickeln sind, dass eine langfristige, funktionsgerechte und wettbewerbsfähige Landwirtschaft möglich ist und für die Land- und Forstwirtschaft wertvolle Böden zu schonen sind. Da es sich jedoch um einen Planungsgrundsatz handelt, kann dieser näher ausgestaltet werden.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Geltungsbereich befindet sich im Regionalen Grünzug. Weiterhin wird der südliche Teil als geplantes Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im südlichen Bereich befindet sich ebenso die Erddeponie.

Die im Regionalplan enthaltene Ausweisung als Regionaler Grünzug dient ebenso u.a. dem Naturschutz, der Landschaftspflege und der Bodenerhaltung. Trotz der Einstufung als Vorrangflur ist das Plangebiet auch nicht etwa als Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Ein regionalplanerischer Vorrang landwirtschaftlicher Nutzungen besteht vorliegend nicht.

Die landwirtschaftlichen Belange werden durch den Bebauungsplan sowie die Flächennutzungsplanänderung auch nicht unangemessen beeinträchtigt. Vielmehr ist der Großteil der Fläche weiterhin landwirtschaftlich (wenngleich mit gewissen Einschränkungen) nutzbar.

Da der Bebauungsplan „Weilersäcker / Schafbuck“ mit den landwirtschaftlichen Belangen abgewogene ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorsieht, ist mit Konflikten mit den Zielsetzungen des Regionalen Grünzugs nicht zu rechnen.

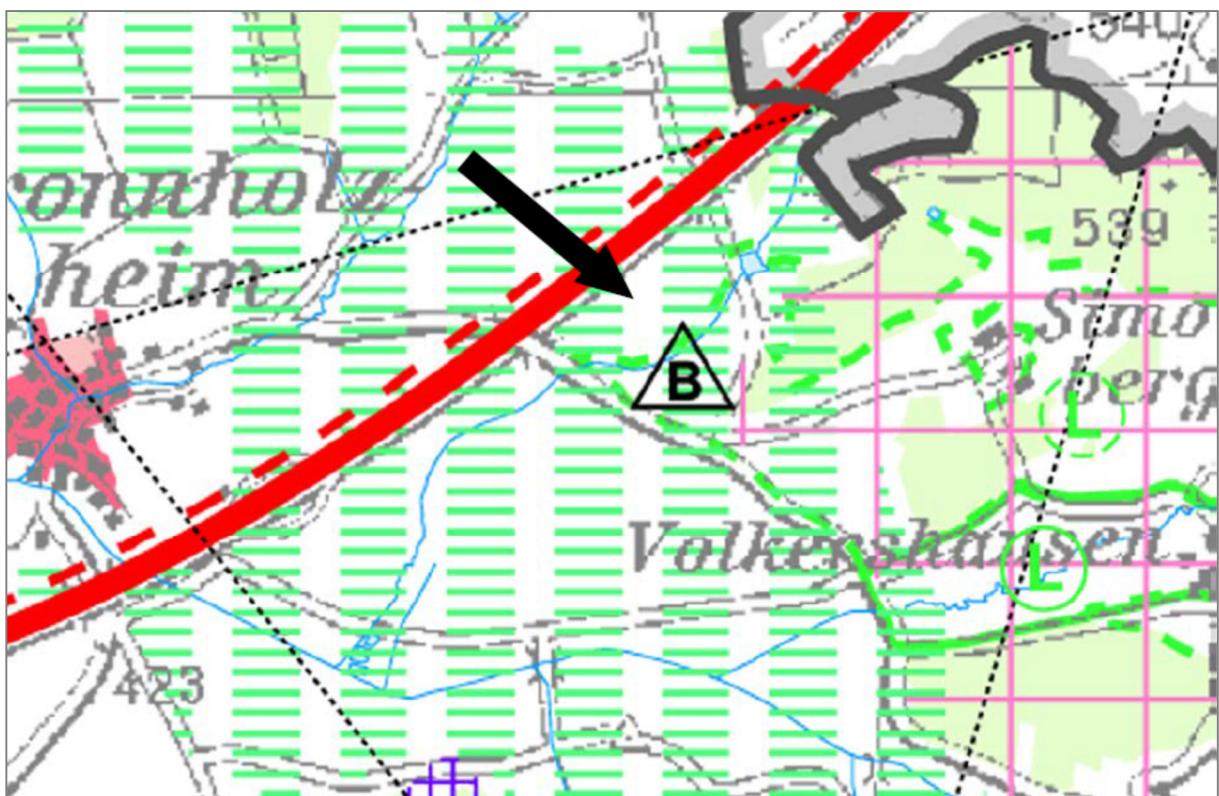


Abbildung 05: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“, unmaßstäblich

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim unter der Kategorie „Flächen für Landwirtschaft“ als „Acker“ und „Grünland“ sowie der Diehlbrunnenbach, welcher durch das Plangebiet verläuft, unter der Kategorie „Wasserhaushalt“ als „Bach“ bzw. „Fließgewässer mit Gehölzen“ dargestellt. Ferner befinden sich mehrere geschützte Biotope unter der Kategorie „Biotopflächen/ Biotopstrukturen/ Biotopschutz“ innerhalb des Geltungsbereichs. Des Weiteren kommen auch „Feldgehölze / Hecken / Gebüsch“, „Streuobst“ sowie „Ruderalvegetation“ vor. Unter der Rubrik „Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen“ ist ein Teil der Fläche als „Bestehende Aufschüttungsfläche“ gekennzeichnet.

Unter der Überkategorie „Ziele und Maßnahmen“ ist ein Teil des Geltungsbereichs als „Geplantes Landschaftsschutzgebiet“ der Kategorie „Hinweise für geplante Schutzgebiete“ zugeordnet.



Abbildung 6: Ausschnitt aus der Ziel- und Maßnahmenkarte des Landschaftsplans, unmaßstäblich

2. Städtebauliche Konzeption

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes / der Flächennutzungsplanänderung sind weder eine Bebauung noch eine weitere Erschließungsaufwendungen vorgesehen. Die Fläche dient zur Bereitstellung von Flächen zur Umsetzung von Ausgleichs- bzw. Aufwertungsmaßnahmen.

2.2 Ausgleichsmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Arten, Biotoptypen und naturnahen Lebensräumen bzw. Standortbedingungen

Parallel zum Bebauungsplan wurde von Büro Gekoplan, Oberrot, ein Pflege- und Entwicklungsplan erstellt. Der Pflege- und Entwicklungsplan ist auf den 04.05.2021 datiert.

Auf Grundlage des Pflege- und Entwicklungsplans wurden die folgenden Ziele / Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Feldlerche und Extensivierung
(Maßnahme M1 „Anlage eines brache- bzw. Blühstreifens);
- Extensive Mahd oder extensive Beweidung
(Maßnahmen M2, M3, M4, M6, M14 u. M19);
- Extensive Mahd oder extensive Beweidung mit Pflege der Streuobstbestände
(Maßnahmen M7 u. M18);
- Einsaat Fettwiese und extensive Mahd oder extensive Beweidung
(Maßnahmen M8, M12, M17 u. M20);
- Beweidung
(Maßnahmen M9, M10 und M21);
- Feldgehölze
(Maßnahme M11);
- Gewässer
(Maßnahmen M5, M13 u. M16);
- Sukzession
(Maßnahme M15).

3. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 20,25 ha.

Bisherige Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche und Fläche für „Aufschüttungen, Erddeponie, Rekultivierung“
Geplante Flächennutzungsplanänderung, Darstellung als	Ausgleichsfläche

4. Fachgutachten

Pflege- und Entwicklungsplan des Büros Gekoplan, Oberrot, vom 04.05.2021.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden die Biotoptypen stark ausgebauter Bachabschnitt, Entwässerungsgaben, Acker, Fettwiese mittleren Standorte, Grünlandansaat, Ruderalvegetation, ausdauernde Ruderalvegetation, Magerrasen basenreicher Standorte, Feldgehölze, Gebüsche mittlerer Standorte, Streuobstbestand, völlig versiegelte Straßen und Plätze, Schotterwege und Häckselplatz kartiert.

Die nach § 33 NatSchG besonders geschützten Biotope Nr. 6826-127-0658 („Feldgehölz I nw. Simonsberg“), Nr. 6826-127-0661 („Feldgehölz II nw. Simonsberg“) und Nr. 6826-127-0656 („Magerrasen westl. Simonsberg“) werden durch die Planung tangiert bzw. liegen innerhalb des Plangebiets.

Innerhalb des Gebiets wurden 16 Brutvogelarten nachgewiesen. Darunter die Feldlerche, welche der Gefährdungskategorie „Gefährdet“ nach der Rote Liste zugeordnet ist sowie vier weitere Vogelarten, welche auf der Vorwarnliste der Roten Liste geführt werden. 18 weitere Vogelarten nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat bzw. haben ihr Brutrevier am Rand, wenig außerhalb des Plangebiets.

Weiterhin konnte innerhalb des Plangebiets der Große Wiesenkopf und der Dunkle Wiesenkopf-Ameisenbläuling nachgewiesen werden.

Ziel der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Verbesserung der ökologischen Verhältnisse sowie die Förderung der streng geschützten Tierarten. Dies wird vor allem durch die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung erreicht. Des Weiteren wird der Diehlbrunnenbach teilweise renaturiert.

5.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“

Das Plangebiet befindet sich in den Naturräumen „Frankenhöhe“ und „Hohenloher-Haller-Ebene“. Der geologische Untergrund besteht aus Gipskeuper.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Altlastenfläche Objektnummer 1270000000227, „Schafbuck“. Die Altablagerung ist mit dem Handlungsbedarf „B“ (= Belassen, bei der derzeitigen Nutzung) mit Entsorgungsrelevanz bewertet.

Durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs können die Bodenfunktionen erhalten oder verbessert werden. Im Bereich der Umwandlung von Ackerflächen in Grünland wirken sich die Maßnahmen positiv auf das Schutzgut Boden aus.

5.3 Belange des Schutzguts „Wasser“

Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete liegen weder innerhalb des Plangebiet noch werden Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung tangiert.

Der stark ausgebaute und begradigte Diehlbrunnenbach verläuft innerhalb des Geltungsbereichs.

Durch die Anlage eines Tümpels sowie flacher Uferzonen am Diehlbrunnenbach kann eine Verbesserung des Wasserhaushalts herbeigeführt werden. Ebenso wirkt sich die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

5.4 Belange des Schutzguts „Lift / Klima“

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Autobahn und ist an den Randbereichen vorbelastet. Im Geltungsbereich befinden sich vor allem Acker- und Grünlandflächen. Aufgrund der Nutzung kann von einer nächtlichen Ausstrahlung und damit der Bildung von Kaltluft auf der Fläche ausgegangen werden

Die geplanten Maßnahmen können eine Verbesserung des Kleinklimas herbeiführen.

5.5 Belange des Schutzguts „Landschaft“

Es handelt sich um Wiesen- und Ackerflächen, welche in der Flurbilanz als Vorrangstufe II eingestuft sind. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen eine geringe Eigenart auf. Im Nordwesten grenzt die Bundesautobahn A6 direkt an den Geltungsbereich an. Nach Südosten hin finden sich vereinzelt Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs.

Das Landschaftsbild kann durch die geplanten Maßnahmen stellenweise verbessert werden.

5.6 Belange der „Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt“

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet.

5.7 Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgüter“

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete. Das Vogelschutzgebiet 6726-441 „Hohenloher Ebene östlich Wallhausen“ beginnt unmittelbar nördlich der Autobahn und ist somit durch die Autobahn vom Geltungsbereich getrennt.

5.8 Belange des Schutzguts „Mensch“

Es befinden sich keine Erholungseinrichtungen im Geltungsbereich.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn vorbelastet und nur bedingt für die Naherholung geeignet. Die vorhandenen Wege weiter südlich im Geltungsbereich können für die Naherholung genutzt werden.

Die geplanten Maßnahmen machen das Gebiet attraktiver und wirken sich positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

Durch die Planung ist mit keinen Immissionen zu rechnen.

5.9 Belange der Schutzgüter „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

Die Flächennutzungsplanänderung hat folglich keine Auswirkungen oder Einschränkungen auf die Schutzgüter.

5.10 Belange der „Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern“

Durch die Planung ist mit keinen negativen Beeinträchtigungen zu rechnen.

5.11 Belange der „Erneuerbaren Energie“

Im Rahmen der erneuerbaren Energie werden die überplanten Flächen nicht genutzt.

Teil B – Umweltbericht

Anlage nach §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zur Flächennutzungsplanänderung „Ausgleichsfläche Weilersäcker / Schafbuck“, Nr. 07-2017.

Der Umweltbericht wurde vom Fachbereich Kreisplanung des Landratsamts Schwäbisch Hall erstellt und ist als separates Dokument mit Datum vom 07.10.2022 beigefügt.

Teil C – Zusammenfassende Erklärung

- Nach Abschluss des Verfahrens -

Aufgestellt:

Stadt Crailsheim

Ressort Stadtentwicklung

Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 07.10.2022

.....
Andreas Groß M. Eng.