

ENTWURF

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER VVG BOXBERG-AHORN

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
Stadt Boxberg und Gemeinde Ahorn
Main-Tauber-Kreis

Stand: 3. November 2025

Änderungen gegenüber der Fassung vom 19.09.2023 sind in grün gekennzeichnet.

Inhalt

1	Allgemeines	4
1.1	Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan	4
1.2	Plangebiet	4
1.3	Planwerk und Plangrundlage	4
1.4	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und Änderungen	4
2	Übersicht über die Inhalte der 2. Änderung	5
3	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Landesentwicklungsplan	7
3.2	Regionalplan	8
4	Flächenbilanz - Plausibilitätsprüfung	11
4.1	Strukturdaten	11
4.2	Bedarfsberechnung	16
4.3	Wohnbauflächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung (August 2023)	17
4.3.1	Verfügbarkeit / Nutzbarkeit der Wohnbauflächenpotenziale	21
4.3.2	Absoluter zusätzlicher Wohnflächenbedarf	24
4.4	Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs	24
4.5	Begründung des gewerblichen Flächenbedarfs	26
5	Festsetzungen	29
5.1	Wohnbaufläche Buch „Am Trieb“ (Änderungs-Nr. 2/1)	30
5.2	Gemischte Baufläche Buch „Am Trieb, Lindenstraße“ (Änderungs-Nr. 2/2)	32
5.3	Gewerbliche Baufläche Buch „Frühmesser“ (Änderungs-Nr. 2/3)	33
5.4	Gewerbliche Baufläche Buch „Frühmesser-Erweiterung“ (Änderungs-Nr. 2/4)	34
5.5	Wohnbaufläche Eubigheim „Schusteräcker III“ (Änderungs-Nr. 2/5)	35
5.6	Wohnbaufläche Eubigheim „Zum Paradies“ (Änderungs-Nr. 2/6)	36
5.7	Wohnbaufläche Eubigheim „Hasenpfad“ (Änderungs-Nr. 2/7)	37
5.8	Gemischte Baufläche Eubigheim „Schloßstraße / Mühlwiesen“ (Änderungs-Nr. 2/8)	38
5.9	Wohnbaufläche Hohenstadt „Unterm Sindolsheimer Weg“ (Änderungs-Nr. 2/9)	40
5.10	Wohnbaufläche Berolzheim „Rübenäcker II“ (Änderungs-Nr. 2/10)	41
5.11	Wohnbaufläche Berolzheim „Rübenäcker III“ (Änderungs-Nr. 2/11)	42
5.12	Gewerbliche Baufläche Berolzheim „Gänsäcker, Schlüsseläcker“ (Änderungs-Nr. 2/12)	43
5.13	Sonderbaufläche Schillingstadt „The Oriental“ (Änderungs-Nr. 2/13)	44
5.14	Wohnbaufläche Schillingstadt „Bühl“ (Änderungs-Nr. 2/14)	45
5.15	Wohnbaufläche Schillingstadt „In der Barth II“ (Änderungs-Nr. 2/15)	46
5.16	Wohnbaufläche Schillingstadt „In der Barth III“ (Änderungs-Nr. 2/16)	47
5.17	Wohnbaufläche Uiffingen „Ortsetter“ (Änderungs-Nr. 2/17)	48
5.18	Rücknahme Wohnbaufläche Uiffingen „Billweg“ (Änderungs-Nr. 2/18)	49
5.19	Sonderbaufläche Boxberg „Einzelhandel Schaafwiese“ (Änderungs-Nr. 2/19)	50
5.20	Wohnbaufläche Boxberg „Lindenrain II“ (Änderungs-Nr. 2/20)	51
5.21	Wohnbaufläche Schweigern „2. Änderung Dell, Epplinger Weg“ mit Teilaufhebung (Änderungs-Nr. 2/21)	52
5.22	Rücknahme Schweigern „Rechtes und Linkes Schöntal, Brücklein“ (Änderungs-Nr. 2/22)	54
5.23	Gewerbliche Baufläche Schweigern „1. Änderung und Erweiterung Stichel-Herdgasse“ (Änderungs-Nr. 2/23)	55
5.24	Rücknahme Gewerbliche Bauflächen Schweigern (Änderungs-Nr. 2/24)	56
5.25	Sonder- und Gewerbliche Baufläche Schweigern „Stütze“ (Änderungs-Nr. 2/25)	57
5.26	Zweite gemeinsame Änderung "Gewerbepark am Prüfzentrum (Teststrecke) und Landwirtschaftl. Lehr- u. Versuchsanstalten" (Änderungs-Nr. 2/26)	58
5.27	Gewerbliche Baufläche Windischbuch „Klinge“ (Änderungs-Nr. 2/27)	59
5.28	Wohnbaufläche Windischbuch „Am Kreuzstein“ (Änderungs-Nr. 2/28)	63
5.29	Wohnbaufläche Schwabhausen „Junkerhölzlein“ (Änderungs-Nr. 2/29)	64
5.30	Rücknahme Hohenstadt Wohn- und Mischbaufläche „In der Sindolsheimer Steige“ (Änderungs-Nr. 2/30)	65
5.31	Teilrücknahme Eubigheim Gewerbefläche „Nussbaum Flürlein“, „Nussbaum Erweiterung“ und „Nussbaum Teiländerung Erweiterung“ (Änderungs-Nr. 2/31)	66

6	Biotopverbundsystem	67
7	Wasserwirtschaft/ Hochwasserschutz/ Starkregen	68
8	Denkmalpflege	70
9	Bodenschutz	70
10	Landwirtschaft	71
11	Umweltbericht	73
11.1	Einleitung	73
11.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen und Fachgesetzen	73
11.3	Vermeidung von Mehrfachprüfungen	74
11.4	Bestandsaufnahme	74
11.4.1	Wohnbaufläche Buch „Am Trieb“ (Änderungs-Nr. 2/1)	75
11.4.2	Gemischte Baufläche Buch „Am Trieb, Lindenstraße“ (Änderungs-Nr. 2/2)	78
11.4.3	Gewerbliche Baufläche Buch „Frühmesser-Erweiterung“ (Änderungs-Nr. 2/4)	82
11.4.4	Wohnbaufläche Eubigheim „Hasenpfad“ (Änderungs-Nr. 2/7)	86
11.4.5	Gemischte Baufläche Eubigheim „Schloßstraße / Mühlwiesen“ (Änderungs-Nr. 2/8)	89
11.4.6	Gewerbliche Baufläche Berolzheim „Gänsäcker, Schlüsseläcker“ (Änderungs-Nr. 2/12)	92
11.4.7	Sonderbaufläche Schillingstadt „The Oriental“ (Änderungs-Nr. 2/13)	95
11.4.8	Wohnbaufläche Schillingstadt „Bühl“ (Änderungs-Nr. 2/14)	98
11.4.9	Wohnbaufläche Uiffingen „Ortsetter“ (Änderungsnummer 2/17)	101
11.4.10	Wohnbaufläche Schwabhausen „Junkerhölzlein“ (Änderungsnummer 2/29)	104
11.5	Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung	107
11.5.1	Prognose der Umweltauswirkungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung	107
11.5.2	Wechsel- und Summenwirkung	107
11.5.3	Betroffenheit der Natura 2000-Gebiete	107
11.6	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	107
11.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	108
11.8	Maßnahmen zur Überwachung	108
11.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	109

1 Allgemeines

1.1 Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Boxberg-Ahorn fällte am 08.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft. Zieljahr der Planung ist das Jahr 2040.

Anlass für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Boxberg und der Gemeinde Ahorn ist die Fortschreibung der gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklungsbereiche. Diese werden hinsichtlich des Stands der städtebaulichen Entwicklung nicht mehr ausreichend abgebildet. Dabei wird es notwendig die gewünschte wohnbauliche Entwicklung neu abzurunden und teilweise neue Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten sollen am Standort Windischbuch für Boxberg und in Ahorn im Anschluss an die bestehenden Gewerbegebietsflächen entwickelt werden.

1.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich für die Flächennutzungsplanänderung der Stadt Boxberg und der Gemeinde Ahorn umfasst beide Gemeindegebiete vollständig. Dazu zählen:

1. Stadt Boxberg mit den 12 Stadtteilen
 - Hauptort Boxberg
 - Angeltürn
 - Epplingen
 - Kupprichhausen
 - Lengenrieden
 - Oberschüpf
 - Bobstadt
 - Schwabhausen
 - Schweigern
 - Uiffingen
 - Unterschüpf
 - Windischbuch
 - Wölchingen
2. Gemeinde Ahorn mit 5 Ortsteilen
 - Berolzheim
 - Buch
 - Eubigheim
 - Hohenstadt
 - Schillingstadt

Das Planungsgebiet grenzt an die Nachbargemeinden Königheim, Lauda-Königshofen, Bad Mergentheim und Assamstadt (alle Main-Tauber-Kreis) sowie die Gemeinden Hardheim, Rosenberg und Ravenstein (Neckar-Odenwald-Kreis) und Krautheim (Hohenlohekreis) an.

1.3 Planwerk und Plangrundlage

Der Flächennutzungsplan, 2. Änderung besteht aus dem Lageplan im Maßstab 1:15.000. Als Kartengrundlage dienen die Daten der 'Automatisierten Liegenschaftskarte' (ALK) des Landesvermessungsamtes Baden-Württemberg. Dem Flächennutzungsplan ist entsprechend § 5 BauGB die vorliegende Begründung beigelegt.

1.4 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und Änderungen

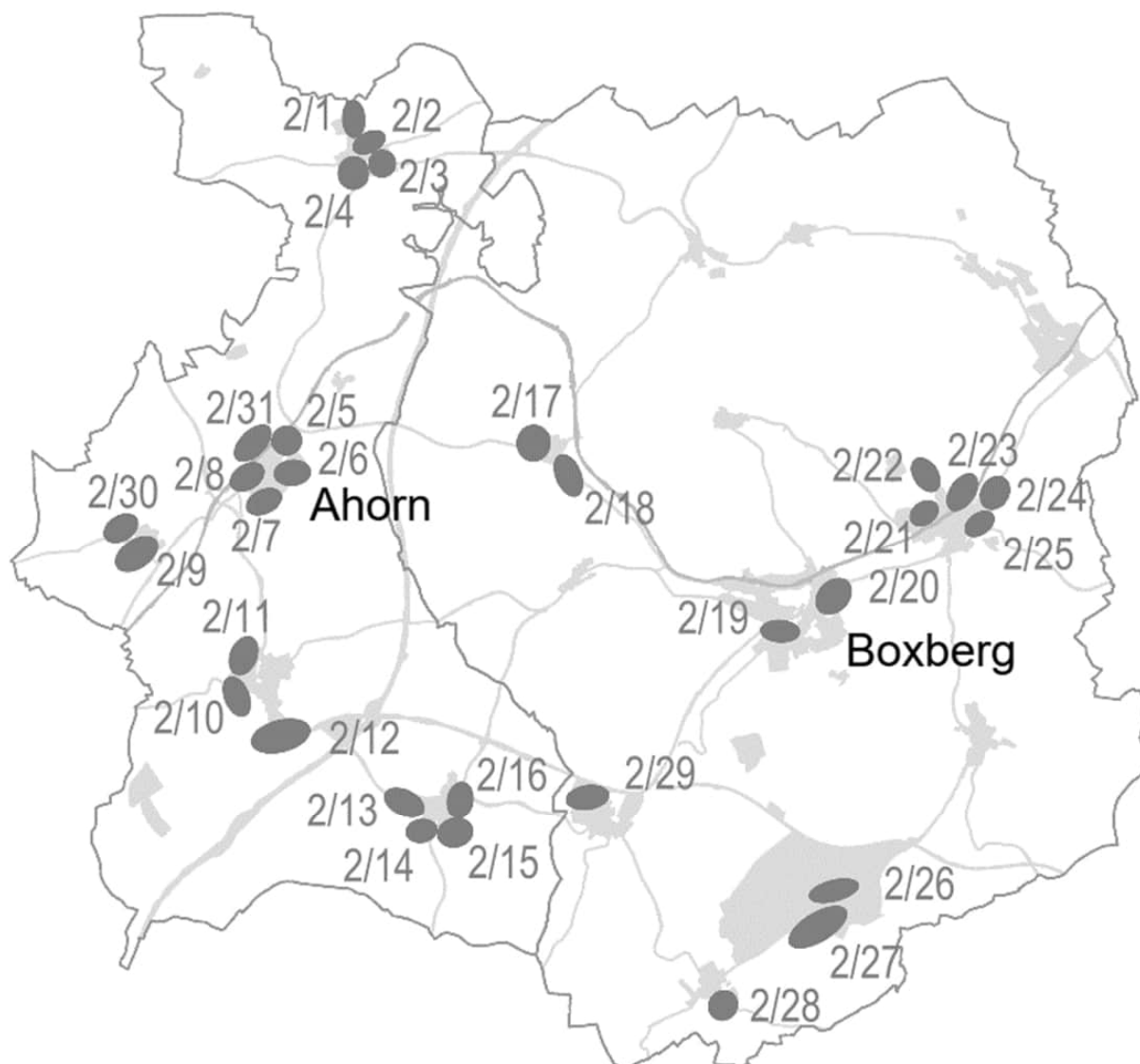
Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Boxberg-Ahorn besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006, erarbeitet von der Klärle GmbH, Weikersheim. Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Boxberg-Ahorn wurde am 24.03.2016 bekanntgemacht.

2 Übersicht über die Inhalte der 2. Änderung

Die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der VVG Boxberg-Ahorn beinhaltet:

Nr.	Gemarkung	Inhalt
Gemeinde Ahorn		
2/1	Buch	Neuausweisung der Wohnbaufläche „Kleerain“ „Am Trieb“
2/2	Buch	Neuausweisung der Gemischten Baufläche „Am Trieb, Lindenstraße“
2/3	Buch	Übernahme der Gewerblichen Baufläche „Frühmesser“
2/4	Buch	Neuausweisung der Gewerblichen Baufläche „Frühmesser-Erweiterung“
2/5	Eubigheim	Übernahme Wohnbaufläche „Schusteräcker III“
2/6	Eubigheim	Übernahme Wohnbaufläche „Zum Paradies“
2/7	Eubigheim	Neuausweisung Wohnbaufläche „Hasenpfad“
2/8	Eubigheim	Neuausweisung Gemischte Baufläche „Schloßstraße / Mühlwiesen“
2/9	Hohenstadt	Übernahme Wohnbaufläche „Unterm Sindolsheimer Weg“
2/10	Berolzheim	Übernahme Wohnbaufläche „Rübenäcker II“
2/11	Berolzheim	Übernahme Wohnbaufläche „Rübenäcker III“
2/12	Berolzheim	Erweiterung Gewerbliche Baufläche „Gänsäcker, Schlüsseläcker“
2/13	Schillingstadt	Sonderbaufläche „The Oriental“
2/14	Schillingstadt	Neuausweisung Wohnbaufläche „Bühl“
2/15	Schillingstadt	Übernahme Wohnbaufläche „In der Barth II“
2/16	Schillingstadt	Übernahme Wohnbaufläche „In der Barth III“
2/30	Hohenstadt	Rücknahme Wohn- und Mischbaufläche „In der Sindolsheimer Steige“
2/31	Eubigheim	Teilrücknahme Gewerbfläche „Nussbaum Flürlein“, „Nussbaum Erweiterung“ und „Nussbaum Teiländerung Erweiterung“
Stadt Boxberg		
2/17	Uiffingen	Neuausweisung Wohnbaufläche „Ortsetter“
2/18	Uiffingen	Rücknahme Wohnbaufläche „Billweg“
2/19	Boxberg	Übernahme Sonderbaufläche Einzelhandel „Edeka“
2/20	Boxberg	Übernahme Wohnbaufläche „Lindenrain II“
2/21	Schweigern	Übernahme Erweiterung Wohnbaufläche „2. Änderung Dell, Eplinger Weg“ mit Teilaufhebung
2/22	Schweigern	Teil-Rücknahme Gemischte Baufläche „Rechtes und Linkes Schöntal, Brücklein“
2/23	Schweigern	Übernahme Erweiterung gewerbliche Baufläche „Stichel/Herdgasse“
2/24	Schweigern	Rücknahme Gewerbflächen Schweigern „Nord“
2/25	Schweigern	Übernahme Gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche „Stütze“
2/26	Windischbuch	Änderung Gewerbliche Baufläche/Sonderbaufläche „Gewerbepark am Prüfzentrum“
2/27	Windischbuch	Neuausweisung Gewerbliche Baufläche „Klinge“
2/28	Windischbuch	Übernahme Erweiterung Wohnbaufläche „Am Kreuzstein“
2/29	Schwabhausen	Neuausweisung Wohnbaufläche „Junkerhölzlein“

Übersichtskarte der Änderungen



3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Für die Ziele der Landesplanung, die in der 2. Änderung zum Flächennutzungsplan zu berücksichtigen sind, gilt der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg der seit 21.08.2002 rechtsverbindlich ist und den Landesentwicklungsplan 1983 ablöst.

Der Planungsraum zählt gemäß Landesentwicklungsplan zum Ländlichen Raum im engeren Sinne.

Im Landesentwicklungsprogramm 2002 werden für den Ländlichen Raum im engeren Sinne folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) formuliert

2.4.3 G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

2.4.3.1 G Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

2.4.3.2 G Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

2.4.3.3 G Günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden.

2.4.3.4 G Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken.

2.4.3.5 Z Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können.

2.4.3.6 Z Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

2.4.3.7 G Großflächige Freiräume sollen als Grundlage für eine leistungsfähige und ihre Funktionen erfüllende Land- und Forstwirtschaft erhalten werden; Flächen mit land- oder forstwirtschaftlich gut geeigneten Böden sind zu sichern.

2.4.3.8 G Ökologisch bedeutsame Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und in ökologisch wirksamen, großräumig übergreifenden Zusammenhängen zu sichern.

2.4.3.9 G Teile von Freiräumen, die für Naherholung, Freizeit und Tourismus besonders geeignet sind, sollen in ihrer landschaftlichen Attraktivität bewahrt und im Freizeit- und Erholungswert verbessert werden.

3.2 Regionalplan

Für die Ziele der Regionalplanung gilt der Regionalplan 2020 des Regionalverbandes Heilbronn-Franken vom 03. Juli 2006.

Allgemeine Ziele des Regionalplanes

- 1) Die Region Heilbronn-Franken soll durch Innovationen und Vernetzung zu einer zukunftsfähigen Region nachhaltig entwickelt werden.
- 2) Durch leistungsfähige Zentren und hohe Mobilität soll die erreichte Lebensqualität in der Region in den Bereichen Wohnen, Arbeit, Versorgung und Freizeit gesichert werden, die Mobilität ist dabei umweltfreundlich zu entwickeln.
- 3) Wirtschaft und Gesellschaft der Region müssen sich weiterhin im globalen Wettbewerb bewähren. Innovationen und Kooperationen sollen die Dynamik der Region erhöhen, die weitere Arbeitsplätze schafft und sozialen Frieden sichert. Die Qualifizierung durch Aus- und Weiterbildung bleibt zentrales Anliegen der Region.
- 4) Die Vielfalt an Kultur, Bildung, Freizeit und Sport in der Region ist mehr zu vernetzen und soll durch Großveranstaltungen (»events«) stärker akzentuiert werden.
- 5) Natur und Umwelt der Region sollen als gesunder und charakteristischer Lebensraum für die Menschen sowie für die Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig entwickelt werden. In der Region Heilbronn-Franken ist die verantwortungsbewusste Energienutzung zu fördern.
- 6) Eine möglichst umweltverträgliche Endenergiegewinnung, u.a. durch regenerative Energie, ist anzustreben. Der Einsatz regenerativer Energien, z.B. der Sonnenenergie und energiespeichernden nachwachsenden Rohstoffen, ist sinnvoll zu fördern.
- 7) Die markanten landschaftlichen Strukturen wie (...) die Flusslandschaften von Neckar, Main, Kocher, Jagst und Tauber sowie die hochwertigen Weinbaugebiete in deren Umfeld sollen als Leitlinien der Kulturlandschaft bewahrt und weiterentwickelt werden. Regional ist der imagefördernde Umgang mit dem Thema »Energie« positiv aufzunehmen.

Entwicklungachsen

(G) Die Entwicklungachsen sollen das System der Zentralen Orte ergänzen und als Grundgerüst leistungsfähiger, gebündelter Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur zu einer ausgewogenen Raumentwicklung im Sinne einer punktaxialen Entwicklung beitragen sowie den Leistungsaustausch innerhalb des Landes und der Region fördern. Der Verwaltungsraum der VVG Boxberg-Ahorn liegt an der Landesentwicklungsachse gemäß LEP von Heilbronn über Neckarsulm - Neuenstadt a.K. - Möckmühl - **Adelsheim/Osterburken - Boxberg** - Lauda-Königshofen - Tauberbischofsheim nach Würzburg. Boxberg ist als Unterzentrum dargestellt.

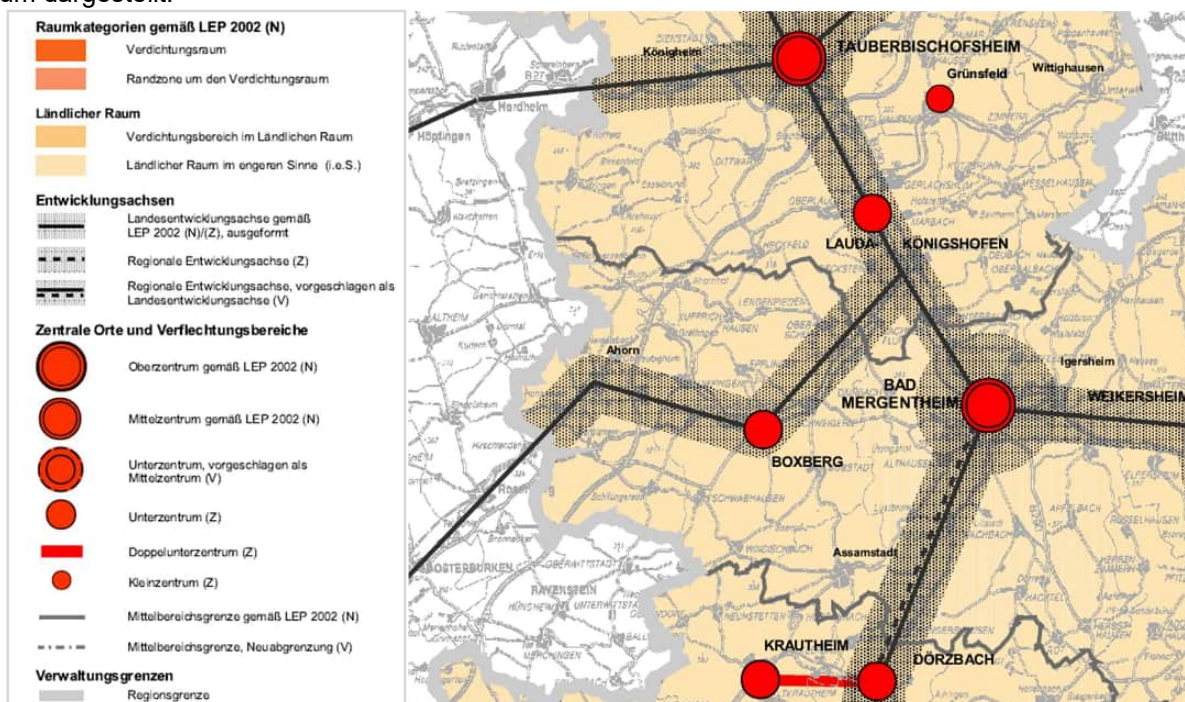


Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Raumstruktur

Die beiden Gemeinden sind durch eine kleinteilige und differenzierte Raumstruktur geprägt.

Der Kernort von Boxberg ist als Unterzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit und damit als Vorranggebiet, in welchem sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll, dargestellt. Die Nähe zur Entwicklungsachse im Ländlichen Raum wurde hier mitberücksichtigt. Ahorn ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen und befindet sich weiterhin in vielfältig strukturierter, landschaftlicher und gleichzeitig peripherer Lage.

Laut Regionalplan sollen sich die Land- und die Forstwirtschaft als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickeln, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre Aufgaben bei Naturschutz und Landschaftspflege auf Dauer erfüllen können. Der Ausbau der Forschungseinrichtungen bei der Landesanstalt für Schweinezucht (LSZ) Boxberg hat in diesem Zusammenhang besondere Bedeutung. Eine gewichtigere Siedlungsentwicklung wurde in Boxberg vor dem Hintergrund dieser Gewerbeschwerpunkte sowie aufgrund seiner Lage an einer regionalen Entwicklungsachse mit Anschluss an das Schienennetz berücksichtigt.

Die Entwicklung des gewerblichen Sektors liegt durch die Ansiedlung der Teststrecke im Automobilsektor und der Landesanstalt für Schweinezucht über dem Landesdurchschnitt. Der Schwerpunkt für Gewerbe liegt diesbezüglich in Boxberg-Windischbuch.

Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege befinden sich um Schillingstadt und insbesondere im Landschaftszug zwischen Boxberg und Oberschüpf. Diese sind durch eine im regionalen Vergleich besonders großflächige und hochwertige Ausstattung mit Arten oder Lebensräumen gekennzeichnet. Diese weisen ein besonderes Potenzial auf, also eine besondere Bedeutung für die landschaftliche Eigenart. Die Flächen werden von einem Vorbehaltsgebiet für Erholung überlagert. Dieses Gebiet zieht sich bis nach Buch, wo sich zahlreiche Waldflächen befinden.

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft weisen besonders günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion auf. Diese Gebiete befinden sich um Windischbuch, Schwabhausen und Berolzheim, sowie nördlich von Eubigheim.

Vorranggebiete für Forstwirtschaft sollen vorrangig für die waldbauliche Nutzung und die Erfüllung standortgebundener, wichtiger ökologischer und gesellschaftlicher Funktionen in ihrem Bestand gesichert und erhalten werden. Südlich von Buch und südlich von Berolzheim befinden sich größere zusammenhängende Gebiete.

Im Plangebiet liegen folgende Wasserschutzgebiete (ganz oder teilweise):

- „WSG Uiffingen“ (fachtechnisch abgegrenzt) mit einer Größe von 1.217,58ha. Dieses Gebiet ist im Regionalplan als Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen festgesetzt (VRG).
- „WSG Windischbuch, Neunstetten, Oberndorf“ /2.036,36ha
- „WSG Talwiesenquellen Rosenberg“ /592,57ha
- „WSG Schweigern“ / 107,99ha
- „WSG“ Unterschüpf“ /89,99ha

Die Bundesautobahn A 81 als Straße für den großräumigen Verkehr durchläuft die Gemeindeflächen von Norden nach Südwesten. Die B292 dient als Anbindungsstrecke. Die Bahnstrecke von Heilbronn über Lauda-Königshofen nach Würzburg hält in Eubigheim und Boxberg. Die regionalbedeutsamen Radwege Nr. 34 und 32 verlaufen ebenfalls innerhalb der Gemeindeflächen.

Der Standort „Westlich Boxberg-Uiffingen“ ist als Vorranggebiet für regionalbedeutsame Windkraftanlagen dargestellt.

In Boxberg-Unterschüpf befindet sich ein Sonderlandeplatz für Luftverkehr. Dieser soll erhalten bleiben.

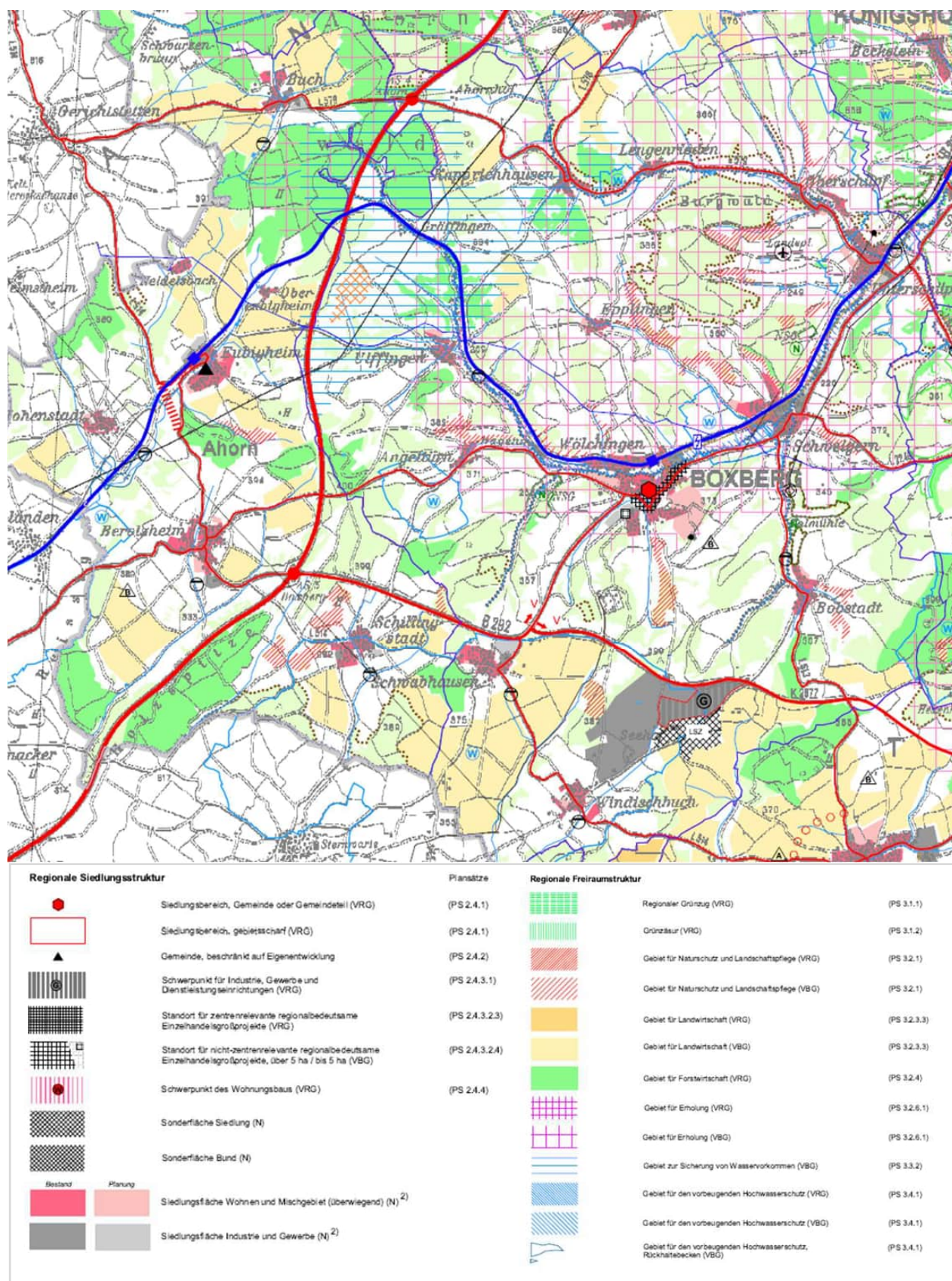


Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4 Flächenbilanz - Plausibilitätsprüfung

Entsprechend der Vorgabe des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 15.02.2017 ist bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach den §§ 1 Abs. 4 BauGB, 1 Abs. 5 BauGB und 1a Abs. 2 BauGB sowie auf Basis von Daten und Angaben der Gemeinden darzustellen.

Die dazu notwendigen Kriterien sind in der Vorgabe des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur aufgeführt.

Rechtsgrundlagen:

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere

- § 1 Abs. 4 BauGB - Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Plansatz 3.1.9 LEP (Z)
- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- §1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarkeit von Flächen, Vorrang einzuräumen. Besondere Begründungspflicht besteht für die Umwandlung von landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

4.1 Strukturdaten

Einwohnerzahl

Jahr	Ahorn	Boxberg	gesamt
2019	2.189 EW	6.700 EW	8.889 EW
2020	2.195 EW	6.718 EW	8.913 EW
2021	2.232 EW	6.662 EW	8.894 EW
2022	2.238 EW	6.698 EW	8.936 EW

(Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, beide Gemeinden, Stand 17.08.2022)

Belegungsdichte (EW/WE)

2021	Ahorn	Boxberg	gesamt
Einwohner	2.232 EW	6.662 EW	8.894 EW
Wohnungen	1.020 WE	3.304 WE	4.324 WE
Belegungsdichte	2,1 EW/WE	2,0 EW/WE	2,1 EW/WE

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, beide Gemeinden, Stand 20.10.2022)

Prognose zur Entwicklung der Einwohnerzahl

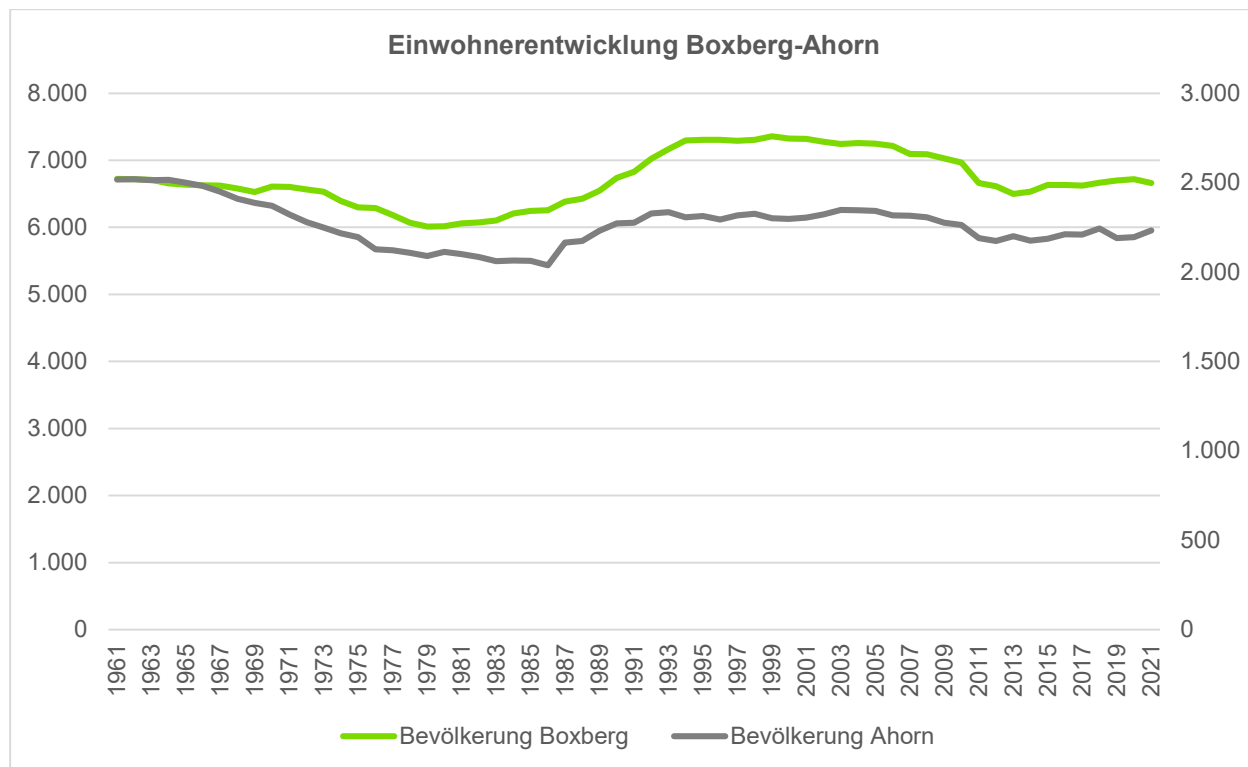
Zieljahr	Ahorn m.W.	Ahorn o.W.	Boxberg m.W.	Boxberg o.W.
2020	2.195 EW	2.195 EW	6.718 EW	6.718 EW
2025	2.213 EW	2.169 EW	6.771 EW	6.624 EW
2030	2.233 EW	2.169 EW	6.835 EW	6.537 EW
2035	2.249 EW	2.093 EW	6.887 EW	6.407 EW
2040	2.258 EW 2.281 EW	2.052 EW 2.061 EW	6.919 EW	6.338 EW

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 20.10.2022, Stand: 2025)

Da Boxberg nicht auf Eigenentwicklung beschränkt definiert ist, können Wanderungen bei der Bewertung mitberücksichtigt werden. Da Ahorn als Gemeinde mit Eigenentwicklung gemäß Plansatz 2.4.2 Z eingestuft ist, wäre hier eine Zuwanderung laut Regionalplan nicht zu berücksichtigen. Die Prognose ohne Wanderungen bei Ahorn anzuwenden, ist bei der seit annähernd 10 Jahren konstanten bis steigenden Bevölkerungsentwicklung fragwürdig. Es ist im Gegensatz zu den Voraussrechnungen mit einer Zunahme der Bevölkerung in Ahorn zu rechnen. Dies spiegelt auch die Voraussrechnung für die Verwaltungsgemeinschaft

wider (Vgl. Grafik Seite 12). Weitere Standortfaktoren unterstützen diese Annahme für eine Steigerung der Bevölkerungszahlen. So z.B. Ahorns verkehrsgünstige Lage an der Autobahn sowie die Anbindung an die Bahn, die gute Erreichbarkeit des Oberzentrum Würzburg, die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre mit der Ansiedlung eines großen überregional tätigen Unternehmens sowie der Erweiterung der örtlichen klein- und mittelständischen Betriebe.

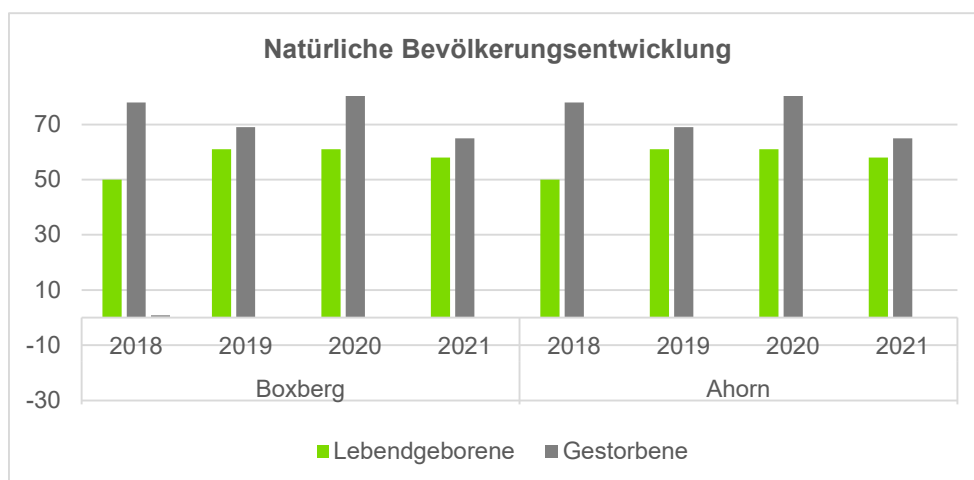
Einwohnerentwicklung



(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg), Angaben der Gemeinde Ahorn, Stadt Boxberg

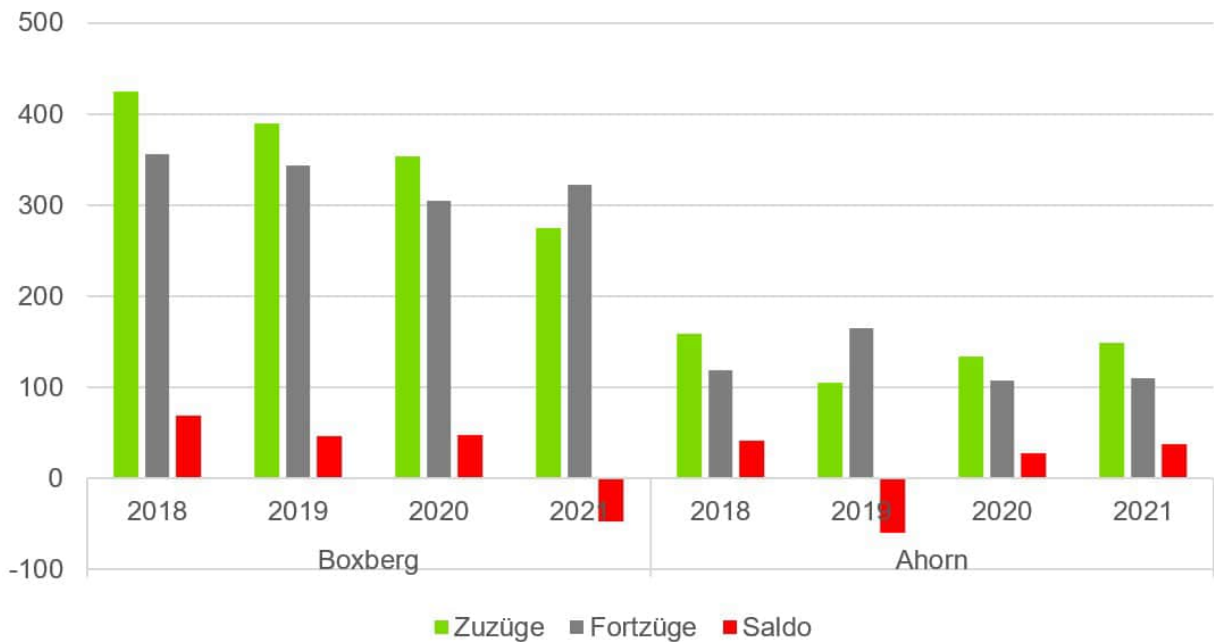
Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Abbildung zeigt die Geburten- und Sterbefälle im Plangebiet von 2018 bis 2022. Aus der Differenz kann die natürliche Bevölkerungsentwicklung abgelesen werden. In der Summe verzeichnen Boxberg und Ahorn einen negativen Saldo in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.



Natürliche Bevölkerungsentwicklung, Quelle: eigene Abbildung nach Statistischem Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 22.10.2022

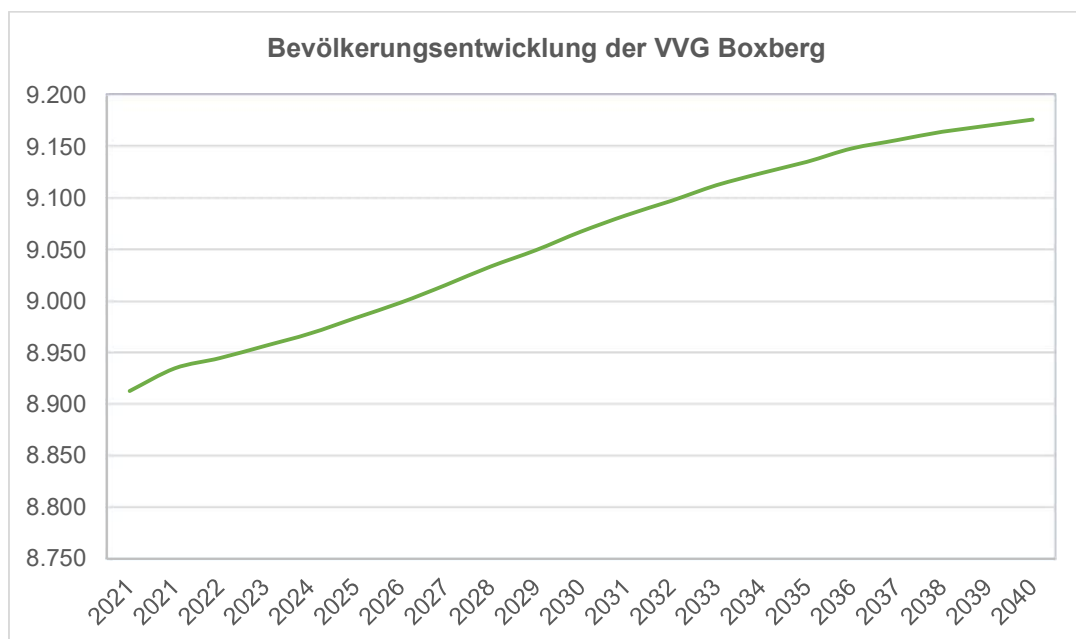
Wanderungen über Gemeindegrenze



Wanderungssaldo, Quelle: eigene Abbildung nach Statistischem Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 22.10.2022

Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Das Statistische Landesamt in Baden-Württemberg liefert eine Vorausrechnung bis ins Jahr 2040. Basierend auf diversen Annahmen, wie z.B. einer leichten Steigerung der Geburtenrate oder der Zunahme der Lebenserwartung. Diese Prognose zu Grunde legend, wird für die VVG Boxberg-Ahorn mit einem leichten Bevölkerungszuwachs gerechnet.

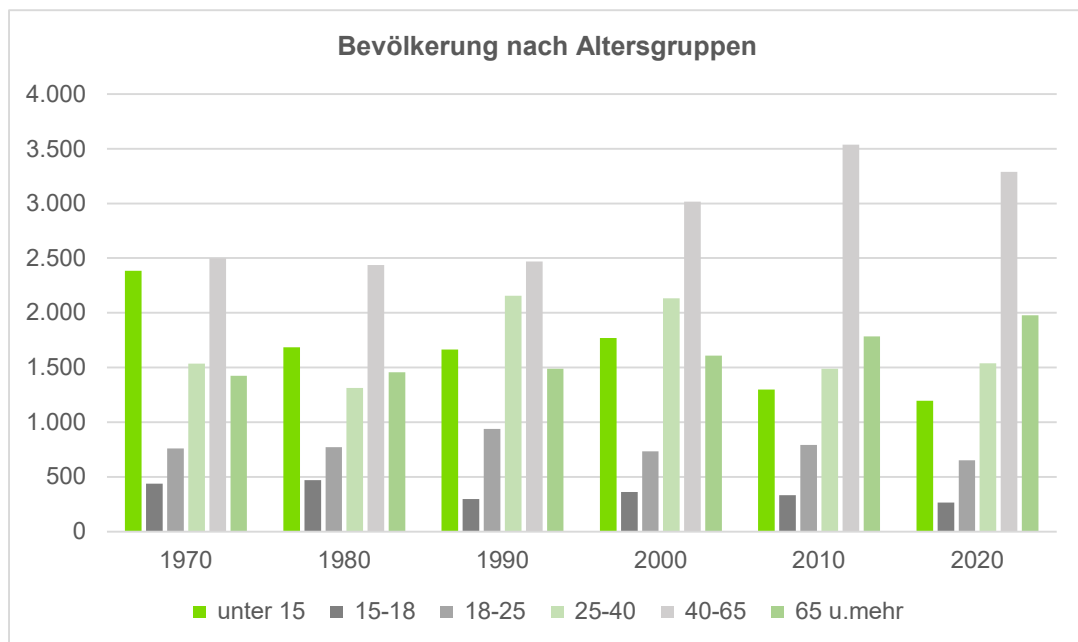


Bevölkerungsvorausrechnung, Quelle: eigene Abbildung nach Statistischem Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 22.10.2022

Altersstruktur

Für die Flächennutzungsplanung hat die Einschätzung der künftigen Bevölkerungszahlen einen hohen Stellenwert, da diese den Bedarf an neuen Baugebieten, die Auslastung öffentlicher Einrichtungen, wie Kindergärten und Schulen und andere Standortfaktoren grundlegend beeinflusst.

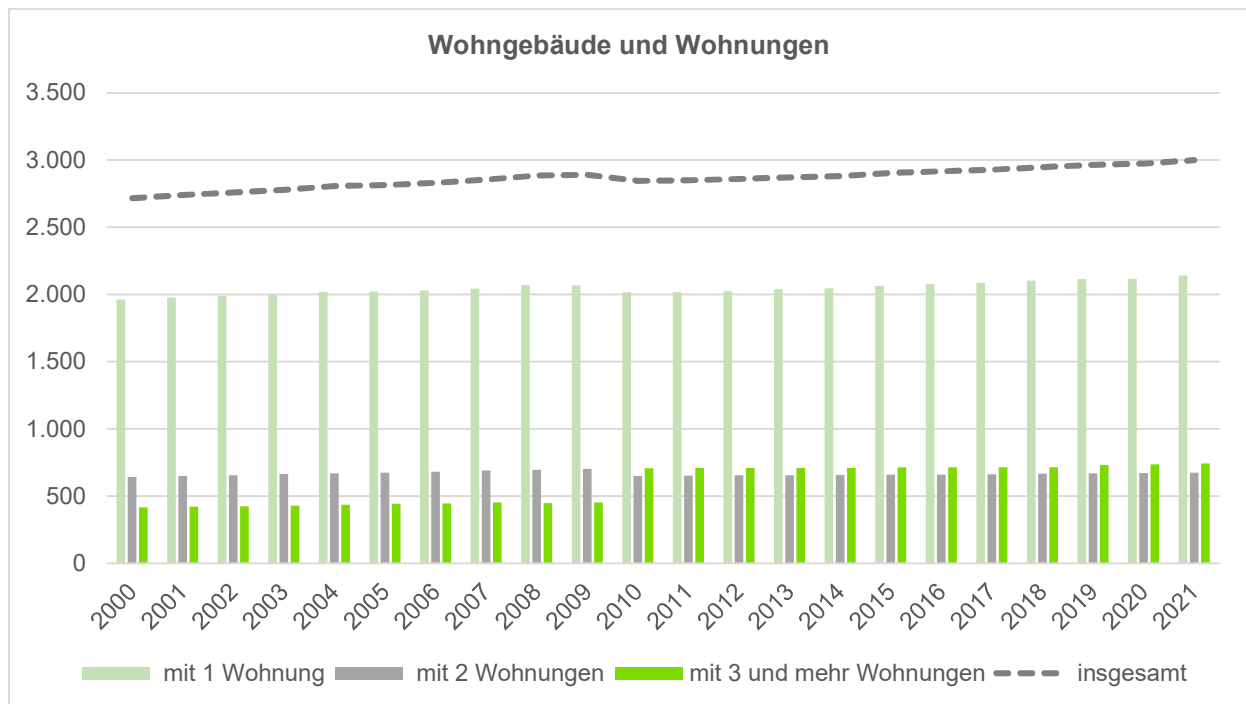
Die folgenden Zahlen geben die Altersstruktur in der VVG Boxberg-Ahorn von 1970 bis 2020 unterteilt in 6 Altersklassen wieder. Deutlich wird hierbei, dass auch die VVG vom demographischen Wandel betroffen ist. Der Anteil der Personengruppe 65 Jahre und älter ist seit den 1980er Jahren deutlich angestiegen. Dem gegenüber ist der Anteil der unter 15-Jährigen sowie der 15-25-Jährigen gesunken. Die Gruppe der 40–65-jährigen nimmt den größten Anteil der Bevölkerung ein. Auch dieser ist im Vergleich immer weiter gestiegen.



Bevölkerung nach Altersgruppen, Quelle: eigene Abbildung nach Statistischem Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 22.10.2022

Wohnbau

Die Grafik veranschaulicht, dass der Wohngebäudebestand in der VVG Boxberg-Ahorn in den letzten 20 Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Der Gesamtwohnungsbestand nahm ebenso wie die Gesamtzahl der Wohngebäude zu. Der dominierende Gebäudetyp ist dabei das Einfamilienwohnhaus. Es folgt mit großem Abstand das Zweifamilienwohnhaus. Mehrfamilienhäuser liegen weit abgeschlagen. Allerdings ist in den letzten 3 Jahren ein deutlicher Anstieg von Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen.



*Wohngebäude und Wohnungen nach Gebäudetypen, Quelle: eigene Abbildung
nach Statistischem Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 20.10.2021*

ÖPNV - Anbindung

Durch Bus- und Zugverbindungen sind Ahorn und Boxberg sowohl an das Netz der VerkehrsGesellschaft Main-Tauber und das Netz der Deutschen Bahn angebunden. Damit sind sie direkt mit den umliegenden Gemeinden sowie den Mittelzentren Tauberbischofsheim und Bad Mergentheim und den Oberzentren Würzburg und Heilbronn verbunden. Zusätzlich liegen beide Kommunen innerhalb des VRN-Verkehrsverbundes und erhalten durch das VRN-Ticket Anschluss bis nach Kaiserslautern.

Einstiegsmöglichkeiten bestehen im Plangebiet an den Bahnhöfen in Boxberg und Ahorn (Eubigheim). Die Regionalbahn nach Würzburg fährt im Stundentakt und die Fahrtzeit beträgt ca. eine halbe Stunde. In Richtung Lauda /Osterburken besteht ebenfalls eine Anbindung im Stundentakt und die Fahrtzeit beträgt eine gute halbe Stunde. Busverbindungen dienen überwiegend dem Schülertransport.

Bis zum Jahr 2031 sollen die Bahnsteige in Wölchingen (Boxberg) und Eubigheim (Ahorn) modernisiert werden. Entlang der Strecke werden des Weiteren die Bahnhalte in Königshofen und Rosenberg modernisiert.

Darüber hinaus wird derzeit geprüft, den Stundentakt auch am Wochenende und an Feiertagen einzurichten, anstatt wie bisher nur montags bis freitags.

Die Landkreise haben mit der Einführung des Regionalbahnbetriebs die Busverkehre neu geplant, so dass zu allen Stationen umfangreiche Zu- und Abbringer mit Linienbussen und Ruftaxen genutzt werden können. Die Modernisierung der Bahnsteige tragen in Verbindung mit der Ausweitung des Stundentakts dazu bei, den Streckenabschnitt attraktiver zu machen und zusätzliche Fahrgäste zu gewinnen. Die Bahnhalte sind daher wichtige Standortfaktoren für die Gemeinden.

4.2 Bedarfsberechnung

Bedarf aus Belegungsdichterückgang und Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (Zieljahr 2040)

Laut Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise erfolgt zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs die Ermittlung eines fiktiven Einwohnerzuwachses. Dabei wird in der Regel von einem Wachstum von 0,3% pro Jahr des Planungszeitraums ausgegangen. Der Regionalplan Heilbronn-Franken gibt einen Wachstumswert von 0,7 % pro Jahr (vgl. Kapitel 2.4.0 `Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung, G (7), Begründung). Dieser wird bei der folgenden Bedarfsberechnung zu Grunde gelegt.

Ansatz: Wachstum von ~~0,3~~ 0,7 % p.a. das Planungszeitraumes

Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (2022/2023)

Boxberg EZ1 = $(6.698 \text{ EW} * \del{0,3} 0,7 * 17 \text{ Jahre}) : 100 = \del{341,6} 797$

Ahorn EZ1 = $(2.238 \text{ EW} * \del{0,3} 0,7 * 17 \text{ Jahre}) : 100 = \del{144,1} 266$

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2) im Planungszeitraum (auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg).

In Klein- und Unterzentren (hier Boxberg) soll gem. Plansatz 2.4.0 Absatz 5 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha angestrebt werden. Für Ahorn gilt eine Mindest-Bruttowohndichte von 40 EW/ha.

Boxberg: Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung = 6.919

Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung = 6.698

Prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ2 = $6.919 - 6.698 = 221$

Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ = $EZ1 + EZ2 = \del{341} 797 + 221 = \del{562} 1.018$

Relativer zusätzlicher Flächenbedarf:

$EZ / \text{Jeweiliger Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha)} = \text{ha Bedarf Wohnbaufl. (relativ)}$

$\del{562} 1.018 / 45 = \del{12,49} \text{ ha } 22,62 \text{ ha}$

Ahorn: Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung (~~ohne Wanderung~~) = ~~2.258~~ 2.061

Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung = 2.238

Prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ2 = $2.061 - 2.238 = -177$

Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ = $EZ1 + EZ2 = 266 - 177 = 89$

Relativer zusätzlicher Flächenbedarf:

$EZ / \text{Jeweiliger Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha)} = \text{ha Bedarf Wohnbaufl. (relativ)}$

$89 / 40 = \del{2,23} \text{ ha}$

- Laut Stellungnahme des Regionalverbandes Heilbronn-Franken vom 13.01.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geht dieser für die Gemeinde Ahorn als Eigenentwickler von einem Bedarf an Wohnbauflächen von 3,18 ha ohne Zuwanderung aus. Dieser Bedarf wird als Grundlage für die weiteren Ausführungen angewandt.

4.3 Wohnbauflächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung (August 2023)

Bei der Benennung der beplanten Siedlungsflächen sind die bereits vorhandenen Potentiale zu berücksichtigen und von dem errechneten Gesamtbedarf abzuziehen. Dies sind diejenigen Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen, die durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant sind, aber noch nicht überwiegend bebaut sind sowie vorhandene Baulücken, Brachflächen, Leerstände und im FNP dargestellte Bauflächen, für die noch kein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Die bereits verkauften und verbindlich reservierten Bauplätze werden nicht aufgeführt.

Während kommunale Reserveflächen, also die bisher unbeplanten Bauflächen im Flächennutzungsplan sowie die bisher unbebauten bzw. nicht genutzten Bauflächen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans mit 100% anzurechnen sind, sind Reserveflächen in privater Hand sehr viel schwieriger zu aktivieren. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass eine Aktivierungsquote von 25% einen plausiblen Wert darstellt, daher werden die privaten Bauflächen mit 25% in die Berechnung eingestellt.

Die folgenden aufgeführten Potentiale unterliegen aus o.g. Gründen einer gewissen Dynamik und spiegeln den Stand zum Januar 2023/Okttober 2025 wider.

Darlegung der Flächenpotenziale in Boxberg

Nicht beplante (rechtskräftige) Flächen im FNP			
Ortsteil:	Gewann	Flächengröße in m ²	
Boxberg/Wölchingen	Schloss Haag		75.000
Epplingen	Flurstück 930		2.160
Oberschüpf	Mühlberg		3.000
Bobstadt	Kleiner Mühlberg		13.400
Schwabhausen	Wolfgrube		6.500
Schwabhausen	Junkerhölzlein		5.000
Unterschüpf	Leimengrube		13.000
		Summe	118.060
			11,8 ha

Nicht bebaute/genutzte Flächen** in Bebauungsplänen			
Angeltürn	1 Bauplatz		
	Eigentum:	0	0
	Privat (Aktivierungsquote 25%)	1	165
Boxberg/Wölchingen	35 Bauplätze		
	Eigentum:	5	3.250
	Privat (Aktivierungsquote 25%)	30	4.875
Epplingen	5 Bauplätze		
	Eigentum:	5	3.250
	Privat (Aktivierungsquote 25%)	0	0
Kupprichhausen	15 Bauplätze		
	Eigentum:	9	5.850
	Privat (Aktivierungsquote 25%)	6	975
Lengenrieden	6 Bauplätze		
	Eigentum:	4	2.600
	Privat (Aktivierungsquote 25%)	2	325
Oberschüpf	10 Bauplätze		

Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der VVG Boxberg-Ahorn

	Eigentum:	2	1.350	
	Privat (Aktivierungsquote 25%)	8	1.300	
Bobstadt	8 Bauplätze			
	Eigentum:	0	0	
	Privat (Aktivierungsquote 25%)	8	1.300	
Schwabhausen	8 Bauplätze			
	Eigentum:	0	0	
	Privat (Aktivierungsquote 25%)	8	1.300	
Schweigern	27 Bauplätze			
	Eigentum:	21	13.650	
	Privat (Aktivierungsquote 25%)	6	975	
Uiffingen	6 Bauplätze			
	Eigentum:	3	1.950	
	Privat (Aktivierungsquote 25%)	3	490	
Unterschüpf	15 Bauplätze			
	Eigentum:	3	1.950	
	Privat (Aktivierungsquote 25%)	12	1.950	
Windischbuch	31 Bauplätze			
	Eigentum:	26	16.900	
	Privat (Aktivierungsquote 25%)	5	815	
		Summe	65.220	6,5 ha

****die Flächen werden mit einer Größe von 650m² je Bauplatz gemittelt**

Neuweisungen				
Schwabhausen Junkerhölzlein			1.443	
Uiffingen Ortsmitte			5.425	
		Summe	6.868	0,69 ha

In Boxberg besteht ein hohes Potenzial an Bauwilligen. In den neuen Baugebieten wurden trotz der derzeitigen Wirtschaftslage und den immer noch steigenden Baupreisen zahlreiche Bauplätze verkauft.

Darlegung der Flächenpotenziale in Ahorn

Nicht beplante (rechtskräftige) Flächen im FNP				
Hohenstadt	Sindolzheimer Steige		12.000	
		Summe	12.000	1,2 ha

Nicht bebaute/genutzte Flächen in Bebauungsplänen				
Eubigheim (**)	14 16 Bauplätze			
	Eigentum	6 7	3.900 4.550	
	Seniorenheim/ Zum Paradies		8.364	
	Privat (Aktivierungsquote 25%)	8 9	1.300 1.460	
Buch	12 5 Bauplätze			
	Eigentum	5 4	3.250 2.600	
	Privat (Aktivierungsquote 25%)	7 1	1.140 165	
Schillingstadt	5 6 Bauplätze			
	Eigentum	4 2	650 1.300	
	Privat (Aktivierungsquote 25%)	4	650	
Berolzheim (*)	20 26 Bauplätze			
	Eigentum	17 23	11.050 14.950	
	Privat (Aktivierungsquote 25%)	3	490	
Hohenstadt (***)	6 9 Bauplätze			
	Eigentum	5 7	3.250 4.550	
	Privat (Aktivierungsquote 25%)	4 2	465 325	
		Summe	34.206 31.038	3,4 ha 3,1 ha

(*) in Berolzheim wurde der BP Rübenäcker III erst vor kurzem rechtskräftig. Die Erschließungsplanung ist noch zu vergeben. Zwei Bauplätze sind privat, zwei bereits reserviert

(**) in Eubigheim laufen derzeit die Erschließungsarbeiten für das Wohngebiet Schusteräcker III, 6 der 10 Bauplätze sind bereits reserviert.

(***) Hohenstadt Baugebiet Unterm Sindolzheimer Weg, wird aktuell ebenfalls erschlossen, 4 Bauplätze stehen zur Verfügung

Mit Stand September 2025 wurden in der Gemeinde Ahorn in den letzten vier Jahren 19 Bauplätze verkauft. Die meisten davon sind bereits bebaut oder es wurde ein Bauantrag eingereicht. Die Zahlen verteilen sich wie folgt auf die Ortsteile:

- Eubigheim:
 - Verkauf von vier Bauplätzen seit 2021.
 - Im Baugebiet 'Schusteräcker III' wurden zwei der neun Bauplätze verkauft. Die noch sieben freien Bauplätze befinden sich in kommunalem Eigentum.
 - Des Weiteren gibt es neun private Bauplätze, die ebenfalls noch unbebaut sind.
 - Die unbebaute Fläche im rechtskräftigen BP 'Zum Paradies' wird aus der Bilanzierung genommen, da sich diese nicht im Eigentum der Kommune befindet und für die Zweckbestimmung „Wohnen mit Gemeinschaft“ definiert ist. Hier soll eine gemeinschaftliche Wohneinrichtung mit Pflege- und Betreuungsangeboten umgesetzt werden. Die Bebauung ist durch die Gemeinde nicht steuerbar.
- Buch:
 - Verkauf von acht Bauplätzen seit 2021
 - Es stehen noch vier kommunale Bauplätze im Baugebiet 'Enges Gründlein' zur Verfügung.

- Ebenso noch ein privater Bauplatz. Für weitere fünf private Bauplätze wird eine Bebauung bereits realisiert oder ist geplant.
- Schillingstadt:
 - Verkauf von fünf Bauplätzen seit 2021
 - Baugebiet `In der Barth II': alle Bauplätze sind verkauft
 - Baugebiet `In der Barth III': drei von fünf Bauplätzen sind verkauft
 - Es stehen somit noch zwei kommunale Bauplätze und vier private Bauplätze zur Verfügung.
- Berolzheim:
 - Verkauf von zwei Bauplätzen seit 2021.
 - Aktuell wird das Baugebiet `Rübenäcker III' mit 23 Bauplätzen erschlossen. Hier sind 21 Bauplätze in kommunaler Hand, zwei Bauplätze befinden sich in privatem Eigentum. Fünf Bauplätze sind reserviert. Diese sind in die Flächenpotenziale einbezogen. Die Werbung für den Verkauf der Bauplätze ist laut Gemeinde Ahorn noch nicht angelaufen.
 - In anderen Baugebieten stehen noch zwei kommunale Bauplätze zur Verfügung.
 - Drei unbebaute Bauplätze befinden sich in Privateigentum.
- Hohenstadt:
 - Kein Verkauf seit 2021.
 - Es stehen fünf kommunale Bauplätze im Baugebiet `Unterm Sindolsheimer Weg' sowie zwei Weitere in anderen Baugebieten zur Verfügung.
 - Ebenso gibt es noch zwei unbebaute Bauplätze in Privateigentum.

Insgesamt besteht aktuell ein Flächenpotenzial von 3,1 ha nicht bebauter/genutzter Bauflächen in der Gemeinde Ahorn.

Neuausweisungen				
Eubigheim	Satzung Schloßstraße - Mühlwiesen (MI, 50% Wohnen) (teilweise schon Bebaut)		1.600 1.050	
Eubigheim	Hasenpfad		22.437 12.021	
Buch	Kleerain		13.897	
Buch	Am Trieb		5.146	
Buch	Am Trieb, Lindenstraße (MI, 50% Wohnen)		13.200 8.993	
Schillingstadt	Bühl		8.574	
		Summe	59.708 35.784	6,0 ha 3,6 ha

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist laut obiger Auflistung vorrangig in Eubigheim, Buch und Schillingstadt vorgesehen. In Berolzheim und Hohenstadt sind aufgrund der vorhandenen Kapazitäten keine Neuausweisungen geplant.

In den drei Teilorten mit Flächenneuausweisungen stehen zwar noch kommunale Flächenpotenziale zur Verfügung, in Schillingstadt und Buch sind diese mit zwei bzw. vier kommunalen Bauplätzen jedoch gering. In Eubigheim ist das Flächenpotenzial mit sieben kommunalen Bauplätzen größer. Die privaten Flächenpotenziale sind insgesamt zu vernachlässigen, da diese bereits seit Langem unbebaut sind und seitens der Eigentümer in naher Zukunft keine Bebauung oder Veräußerung geplant ist. Die Neuausweisungen in diesen drei Teilorten zielen auf die längerfristigen Bedarfe ab, da hier eine vermehrte Nachfrage nach Bauland besteht.

Gegenüber ersten Planungen hat die Gemeinde Ahorn geplante Flächenneuausweisungen zurückgenommen. In Eubigheim wird das geplante Mischgebiet `Schloßstraße – Mühlwiesen' um den bereits bebauten Bereich des Flurstücks Nr. 2314/2 sowie um den vom HQ extrem-betroffenen westlichen Teilbereich verkleinert. Die Neuausweisung beträgt dann noch 2.056 m² insgesamt, davon werden die Hälfte auf den Wohnbereich, die andere Hälfte bei den gewerblichen Neuausweisungen angerechnet.

Die geplanten Flächenneuausweisungen in Eubigheim im Gebiet `Hasenpfad' (Nr. 2/7) wurden gegenüber dem ursprünglichen Plan im Vorentwurf von 2,24 ha auf 1,2 ha verringert.

In Schillingstadt und in Buch wurden in den vergangenen vier Jahren am meisten Bauplätze verkauft – 13 der insgesamt 19. In diesen beiden Ortsteilen wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage anhaltend hoch bleibt.

In Buch sollen daher neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden, jedoch in geringerem Umfang. Das geplante Gebiet 'Kleerain' mit ca. 1,4 ha wird zurückgenommen. Dafür erfolgt eine Neuausweisung südlich der Straße Am Trieb mit einer verkleinerten Fläche von 0,5 ha. Ebenso wird das geplante Mischgebiet 'Am Trieb, Lindenstraße' um 0,4 ha auf eine Fläche von 0,9 ha verringert.

Die Neuausweisung in Schillingstadt bleibt im geplanten Umfang bestehen.

Insgesamt reduzieren sich so die geplanten Neuausweisungen in der Gemeinde Ahorn im Bereich Wohnen von 6 ha auf 3,6 ha.

4.3.1 Verfügbarkeit /Nutzbarkeit der Wohnbauflächenpotenziale

Die Träger der Bauleitplanung können Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB). „Sie sollen dabei aber mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversiegelung begrenzen (§ 1a BauGB).“

Innenentwicklung in Boxberg

Innerörtliche Potenziale sind in der gesamten Stadt Boxberg und in den Teilorten vorhanden. Um diese zu nutzen, wurden bislang folgende Maßnahmen ergriffen und sind für die Zukunft geplant:

Stadtsanierungsverfahren „Innenstadt II (Innenentwicklung 2020)“

Die Stadt Boxberg ist bereits seit vielen Jahren mit der Kernstadt in einem Stadtsanierungsprogramm. Die Untersuchungen im Hauptort Boxberg zeigen die bestehenden städtebaulichen Missstände auf, wie Leerstände im Stadtkern, eine vernachlässigte private Gebäudesubstanz und ein hoher energetischer Sanierungsbedarf. Die Ziele sind die Aufwertung dieser Gebäudesubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung, die Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse durch Umbauten und energetische Maßnahmen sowie Um- und Nachnutzung von leerstehenden Gebäuden und Gebäudeteilen zur Schaffung von Wohnraum. Hauptfokus sind Maßnahmen zu Modernisierung von privaten Gebäuden in diesem Stadtsanierungsprozess. Daneben soll auch der öffentliche Raum aufgewertet und neugestaltet, die kommunale Infrastruktur und die Verkehrsinfrastruktur erneuert sowie ökologische Maßnahmen im öffentlichen und privaten Grün umgesetzt werden.

Insgesamt konnten bisher 34 Maßnahmen verzeichnet werden, davon sind bereits 28 abgeschlossen. 88% der Maßnahmen sind an privaten Gebäuden umgesetzt worden. Das Verfahren dauert noch bis April 2025 an. Der Förderrahmen beträgt 3,2 Mio. €, davon wurden bereits 1,3 Mio € ausgezahlt. Es konnte bereits viel bewirkt werden. Letztendlich war der „Sanierungskuchen“ der örtlichen Bäckerei ein tolles Werbemittel für diesen Innenentwicklungsprozess.

LEADER

In Leader-Projekten war Boxberg bereits zweimal Modellkommune. Einerseits wurde der Leitfaden zur Innenentwicklung DORF KOMM! anhand der Entwicklungskonzepte für die Teilorte Uiffingen und Wölchingen erarbeitet und andererseits war Boxberg federführend beim Solardachkataster SUN AREA. Weitere vier Projekte konnten im Gemeindegebiet über Leader umgesetzt werden.

ELR

Vorwiegend in den Teilorten bewirbt Boxberg das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum als Instrument zur Innenentwicklung. 2022 wurden 5 Anträge mit einem Gesamtvolumen von 1,7 Millionen Euro gestellt. Insgesamt betreibt die Gemeinde auch hier seit ca. 40 Jahren aktiv Dorfentwicklung. Durch ELR gefördert wurden bereits 2006 in drei weiteren Teilorten Innenentwicklungskonzepte erstellt. Neben den Ortsentwicklungs- und Innenentwicklungskonzeptionen wurden zwischenzeitlich in allen Ortsteilen die Leerstände dokumentiert und in Karten visualisiert, um die innerörtliche Potentiale zu finden und aktivieren.

Der Innenentwicklung sind aber auch Grenzen gesetzt, da sich freies Bauland in privater Hand befindet. Hier sucht die Stadt Boxberg den Kontakt zu den Eigentümern. Es ist erstes und oberstes Ziel diese bereits erschlossenen Bauplätze zu aktivieren und einer Bebauung zu zuführen. Oftmals besteht für die Eigentümer jedoch keine Notwendigkeit zum Verkauf und so bleiben diese Potenziale weiter ungenutzt.

Die folgenden Ziele stehen bei der Stadt Boxberg im Vordergrund:

- In der Regel werden Flächenpotentiale, sobald sie sich in Gemeindeeigentum befinden, immer mit Bauverpflichtungen versehen.
- Flächensparende Siedlungsentwicklung durch Reaktivierung von leerstehender Bausubstanz
- Aktivierung innerörtlicher Flächen mit Mehrgeschosswohnungsbau
- Umnutzung von Bestandsgebäuden
- Sanierung von Gebäuden mit schlechter Bausubstanz und Vorbeugung von Leerständen
- Ansprache von Eigentümern von Leerständen und unbebauten Bauplätzen
- Ggf. Erwerb der privaten unbebauten Bauplätze/Freiflächen und Weiterverkauf
- Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung durch Erfassung der innerörtlichen Potenziale und Eigentümeransprache
- Wohnungsbau fördern durch die Mobilisierung der Potenziale im Innenbereich mit Vorrang vor einer bedarfsorientierten Außenentwicklung
- Angebotsorientierten Wohnraum für junge Erwachsene, Familiengründer, temporär Standortgebundene und Senioren schaffen

Innenentwicklung in Ahorn

Die Gemeindeverwaltung von Ahorn nimmt in regelmäßigen Abständen Kontakt zu den Grundstückseigentümern von Baulücken auf und macht so auf die Abhängigkeit zwischen Baulückenerhalt und Ausweisung von neuen Bauflächen aufmerksam. Somit werden die Grundstückseigentümer dringend gebeten ihre Baulücken zu verkaufen oder einer Bebauung zuzuführen. Diese persönliche Ansprache erfolgt bei jeder Gelegenheit.

Laut der umfassenden Entwicklungskonzeption bestehen die Herausforderungen vor allem in:

- Reaktivierung von Leerständen
- Mobilisierung unbebauter Grundstücke in privater Hand
- Verfall der Ortskerne
- Schaffung von Wohnraum, v.a. Mietwohnungen
- Schaffung von Wohnungen für verschiedene Bedürfnisse, v.a. junge Erwachsene und Senioren

LEADER

Die Gemeinde Ahorn ist Mitglied in der LEADER-Kulisse Badisch-Franken e.V. Auch hier ergeben sich Fördermöglichkeiten für die gesamtörtliche Entwicklung. Ein Beispiel für ein gefördertes Projekt ist die Umwandlung einer alten Scheune in Schillingstadt zum Friseursalon oder die Umnutzung einer ehemals landwirtschaftlichen und jetzt leerstehende Scheune zu einem barrierefreien, möblierten Wohnraum.

ELR

Die Gemeinde Ahorn wurde vom Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz als **ELR-Schwerpunktgemeinde** für die Jahre 2018 bis 2022 anerkannt. Auf diese Weise soll sie den Herausforderungen im Ländlichen Raum besser gerecht werden können. Schwerpunktgemeinden erhalten Fördervorrang und einen um 10 % erhöhten Förderumsatz bei gemeinwohlorientierten Projekten innerhalb des ELR. Zuwendungsempfangende sind neben der Kommune auch Vereine, Unternehmen und Privatpersonen. Mit der Anerkennung zur ELR-Schwerpunktgemeinde sollte die innerörtliche Entwicklung mit der Beseitigung von städtebaulichen Missständen und der Förderung privater Bauvorhaben weiter forciert und wichtige Impulse gesetzt werden, um die angestoßenen Aktivitäten erfolgreich fortzuführen.

Die Bilanz, die die Gemeinde Ahorn nach fünf Jahren vorlegt, zeigt welchen Stellenwert die Innenentwicklung in Ahorn hat. In Zahlen sieht diese wie folgt aus:

- 76 geplante Gesamtmaßnahmen, diese umfassen u.a. auch:
 - 14 Umnutzungen von Scheunen, davon 11 zu Wohnraum, 2 zu Gewerberaum und 1 zu Gemeinschaftsraum
 - 21 Modernisierungen, teilweise mit Wohnraumerweiterungen durch Anbau und/oder Gebäudeaufstockung
 - 8 Baulückenschlüsse im Innenbereich nach Abbruch und Baureifmachung
- 52 eingereichte ELR-Anträge
- 45 bewilligte ELR-Projekte
- 39 bereits umgesetzte Projekte
- 27 Projekte in Umsetzung
- 1,8 Mio. € bewilligte ELR-Mittel
- 47 private Projekte
- davon 39 Wohnprojekte

- 7 gewerbliche Projekte
- 13 kommunale Projekte

Im Programmentscheid 2023 wurden in Ahorn 9 Projekte mit einem Gesamtvolumen von über 5,5 Millionen Euro eingereicht. Rund 550.000 € sind mit Bescheid vom Februar 2023 nach Ahorn geflossen. Damit hat Ahorn die meisten Anträge im ganzen Main-Tauber-Kreis eingereicht. **Im Programmjahr 2024 wurden für den Bereich Innenentwicklung/Wohnen ein Bauvorhaben in Berolzheim mit 84.710 € ELR-Mittel bewilligt. In 2025 waren es fünf Bauvorhaben mit einer Fördersumme von 220.480 €: ein Bauvorhaben in Berolzheim, zwei in Eubigheim und zwei in Schillingstadt.**

Damit wird deutlich, dass das ELR-Programm in Ahorn etabliert werden konnte und jetzt auch ohne Fördervorrang ein anerkanntes Instrument der Innenentwicklung bleibt.

Landessanierungsprogramm

Der Ortsteil Eubigheim war in den Jahren 2002 bis 2013 im Landessanierungsprogramm. In diesem Zeitraum wurden 28 private Maßnahmen gefördert mit einer Summe von 450.000€. Außerdem wurde das Rathaus in Eubigheim mit einer Summe von ca. 460.000 € unterstützt. Zur weiteren Forcierung der Innenentwicklung plant die Gemeinde mit dem Ortsteil Berolzheim die Aufnahme in die Städtebauförderung.

Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

2017 wurde in Schillingstadt das mit Landesmitteln geförderte Projekt „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung- Schillingstadt schafft Mitte“ durchgeführt. Ziele dieses Projektes waren vor allem die Eindämmung des Flächenverbrauchs, Bauen und Modernisieren im Bestand, Aktivierung innerörtlicher Potenziale, Belebung des Ortskerns, Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie die Stärkung der Zukunftssicherheit des Ortsteils Schillingstadt. „Innenentwicklung – die Regel, Außenentwicklung die Ausnahme!“. Mit der Umsetzung von 'Flächen gewinnen durch Innenentwicklung' in Schillingstadt wurde ein wichtiger Grundstein gelegt. So rückte das Thema Innenentwicklung in die Öffentlichkeit und es wurde ein Bewusstsein für die Thematik geschaffen.

Die folgenden Ziele stehen bei der Gemeinde Ahorn im Vordergrund:

- Flächensparende Siedlungsentwicklung durch Reaktivierung von leerstehender Bausubstanz
- Aktivierung innerörtlicher Flächen mit Mehrgeschosswohnungsbau
- Umnutzung von Bestandsgebäuden
- Sanierung von Gebäuden mit schlechter Bausubstanz und Vorbeugung von Leerständen
- Ansprache von Eigentümern von Leerständen und unbebauten Bauplätzen
- Ggf. Erwerb der privaten unbebauten Bauplätze/Freiflächen und Weiterverkauf
- Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung durch Erfassung der innerörtlichen Potenziale und Eigentümeransprache
- Wohnungsbau fördern durch die Mobilisierung der Potenziale im Innenbereich mit Vorrang vor einer bedarfsorientierten Außenentwicklung
- Angebotsorientierten Wohnraum für junge Erwachsene, Familiengründer, temporär Standortgebundene und Senioren schaffen (Beispiel BP Zum Paradies in Eubigheim)

→ **Trotz der intensiven Maßnahmen im Bereich der Innenentwicklung ist in beiden Gemeinden eine sehr große Nachfrage nach Bauplätzen vorhanden.**

4.3.2 Absoluter zusätzlicher Wohnflächenbedarf

Boxberg

Wohnbebauung		Saldo
Relativer zusätzlicher Flächenbedarf		22,62 ha
Absoluter zusätzlicher Flächenbedarf		
Nicht beplante Wohnbauflächen im wirksamen FNP	11,8 ha	
Unbebaute Wohnbauflächen in Bebauungsplänen	6,5 ha	
Neuausweisungen	0,69 ha	
Flächenrücknahmen gesamt	-4,4 ha	14,59 ha
▪ 2/18: Rücknahme Wohnbaufläche „Billweg“, Uiffingen	-1,4 ha	
▪ 2/21: Teilaufhebung „2. Änderung Dell, Epplinger Weg“, Schweigern	-0,53 ha	
▪ 2/22: Teil-Rücknahme Gemischte Baufläche „Rechtes und Linkes Schöntal, Brücklein“, Schweigern	-2,47 ha	
Bedarf gegenüber Bedarfsrechnung		-8,03 ha

Ahorn

Wohnbebauung		Saldo
Relativer zusätzlicher Flächenbedarf		3,18 ha
Absoluter zusätzlicher Flächenbedarf		
Nicht beplante Wohnbauflächen im wirksamen FNP	0 ha	
Unbebaute Wohnbauflächen in Bebauungsplänen	3,1 ha	
Neuausweisungen	3,6 ha	
Flächenrücknahmen gesamt	-1,2 ha	5,5 ha
▪ 2/30: Rücknahme Hohenstadt Wohn- und Mischbaufläche „In der Sindolsheimer Steige“ (WA, 50% MI)	-1,2 ha	
Bedarf gegenüber Bedarfsrechnung		-2,32 ha

4.4 Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs

Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet. So muss die Rolle der Stadt Boxberg als wichtiger Industriestandort im Main-Tauber-Kreis mit einer verhältnismäßig hohen Beschäftigungsquote Berücksichtigung finden, was sich nicht zuletzt durch die Berücksichtigung im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Gewerbepark Windischbuch) manifestiert. Bei der Gemeinde Ahorn sind die aktuellen konkreten Bauvorhaben zu bewerten und zu berücksichtigen.

Darlegung der gewerblichen Flächenpotenziale Boxberg:

Freie GE- Flächen im FNP Gewerbliche Bauflächen		Summe
Windischbuch Gewerbepark	7,4 ha	
Boxberg Schafäcker	2,8 ha	
Schwabhausen, Kerren	4,4 ha	
Schweigern, Stütze	2,1 ha	
Schweigern, Stichel/Herdgasse	2,3 ha	19,0ha
Neuausweisungen Gewerbliche Bauflächen		Summe
Windischbuch, Klinge (Hofmann Menü)	9,0 ha	9,0 ha

Rücknahmen		Summe
Schweigern, Nord	2,1 ha	2,1 ha

Darlegung der gewerblichen Flächenpotenziale Ahorn:

Freie GE- Flächen im FNP Gewerbliche Bauflächen		Summe
Eubigheim, Flachsäcker Nussbaum Flürlein, Nussbaum Erweiterung und Nussbaum Teiländerung Erweiterung	2,4 ha	2,4 ha

Neuausweisungen

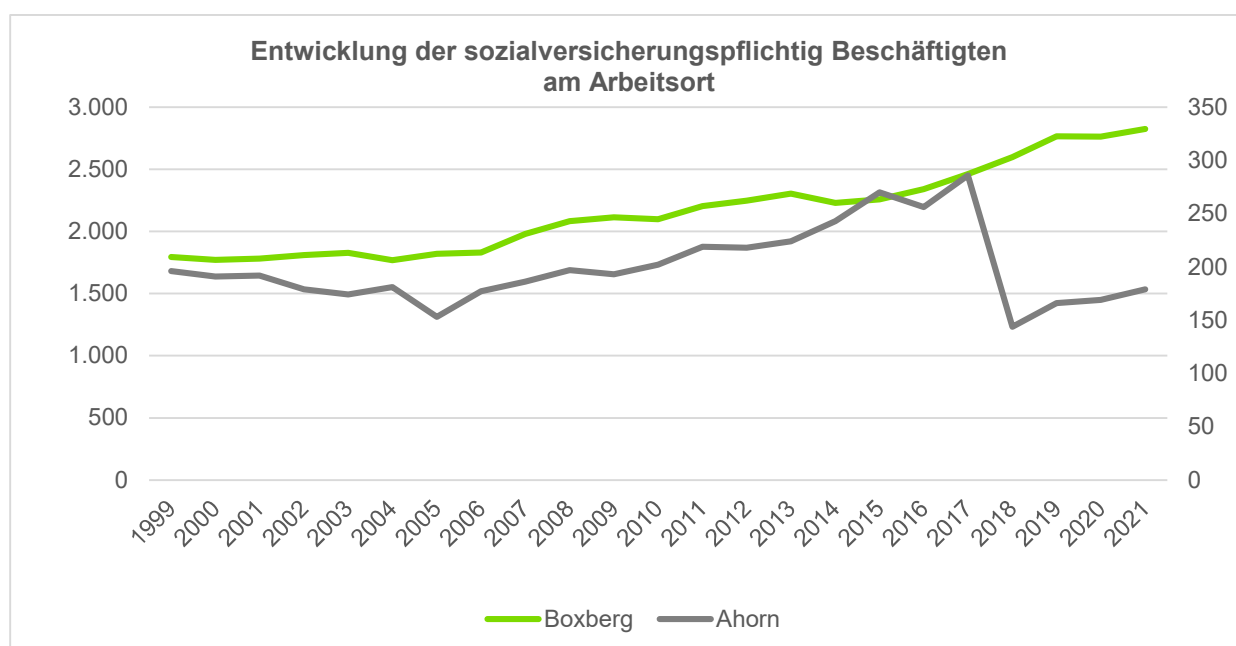
Gemischte Bauflächen (50% der Fläche)		
Eubigheim, Satzung Schloßstraße-Mühlwiesen	0,1 ha	
Buch, Am Trieb, Lindenstraße	0,9 ha	
Gewerbliche Bauflächen		
Buch, Frühmesser	3,2 ha	
Berolzheim, Gänsäcker	6,0 ha	10,2 ha

Rücknahmen		Summe
2/31: Teilrücknahme Eubigheim, Nussbaum Flürlein, Nussbaum Erweiterung und Nussbaum Teiländerung Erweiterung	- 5,2 ha	
2/30: Rücknahme Hohenstadt Wohn- und Mischbaufläche „In der Sindolzheimer Steige“ (50% MI)	- 0,15 ha	- 5,35 ha

Bedarf aufgrund der Beschäftigungsentwicklung der Gemeinden

Ansatz: Basierend auf der prognostizierten Beschäftigungsentwicklung wird der daraus resultierende Bedarf für Gewerbeflächen ermittelt. Pro Beschäftigtem wird in der Regel ein Flächenbedarf zwischen 200m² und 300m² angesetzt, deswegen wird im vorliegenden Fall der Mittelwert von 250m²/Beschäftigtem herangezogen. Bei einem prognostizierten Beschäftigungszuwachs von 40 Personen ergibt sich dann ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von 1ha.

Für die Prognose der zu erwartenden Beschäftigungsentwicklung in den beiden Kommunen wurde auf die Datenbasis „Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort seit 2006 nach Alter und Nationalität“ des Statistischen Landesamtes zurückgegriffen und darauf aufbauend die Entwicklung bis 2040 abgeschätzt.



(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 25.10.2022)

Sozialvers. Beschäftigte am Arbeitsort	2006	2021	2024	Jährliche Zuwachsrate	Prognostizierter Zuwachs 2036
Boxberg	1829	2826		66,4	997,0
Ahorn	177	179	302	0,13 6,9	2 82,8

Boxberg Relativer zusätzlicher Flächenbedarf:
 Besch. -zuwachs / Flächenbedarf je Beschäftigtem (250 m²) = ha Bedarf Gewerbeflächen
 997 / 40 = **24,92 ha**

Ahorn Relativer zusätzlicher Flächenbedarf:
 Besch. -zuwachs / Flächenbedarf je Beschäftigtem (250 m²) = ha Bedarf Gewerbeflächen
~~2 / 40 = 0 ha~~ 82,8 / 40 = **2,07 ha**

Laut Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort entwickelten sich die Zahlen in Ahorn in den letzten Jahren wie folgt:

2021: 179

2022: 207

2023: 210

2024: 302

Durch die Ansiedlung der Firma Kärcher im Jahr 2024 verzeichnete Ahorn einen sprunghaften Anstieg der Beschäftigtenzahlen. Im Vergleich zu oben genannter Aufstellung betrug die Zuwachsrate seit 2006 gerechnet auf die neuen Beschäftigtenzahlen eine jährliche Zuwachsrate von 6,9%. Ausgehend von dieser Zahl wird bis 2036 ein Zuwachs von 82,8 prognostiziert, was zu einem relativen zusätzlichen Flächenbedarf von **2,07 ha** führt.

Laut Regionalplan Heilbronn-Franken werden im Plansatz 2.4.0 „Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung“ in der Begründung im Rahmen der Eigenentwicklung in der Regel pauschal drei bis fünf Hektar verfügbare gewerbliche nutzbare Flächen für die zu erwartende Entwicklung angenommen. Aufgrund der Lage an einer Entwicklungsachse, dem direkten Zugang zu Autobahn A 81, der Ansiedlung verschiedener Unternehmen (z.B. Kärcher, Dölzer) sowie des Erweiterungsbedarfs von ortsansässigen Betrieben wird diese Annahme für die zu erwartende Entwicklung in Ahorn als realistisch angesehen.

4.5 Begründung des gewerblichen Flächenbedarfs

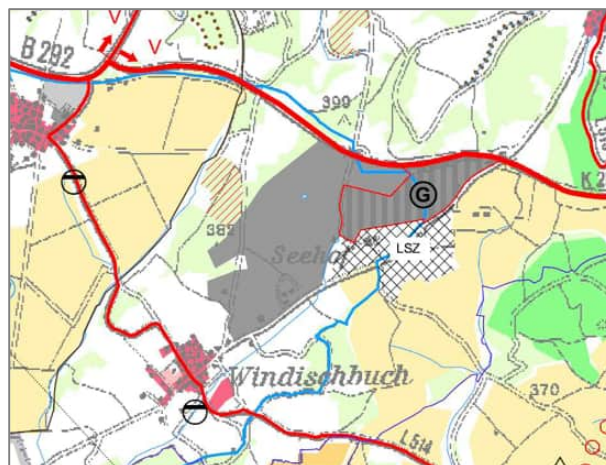
Boxberg – Industriepark Windischbuch

Die Stadt Boxberg ist ein kontinuierlich gewachsener Wirtschaftsstandort in der Region Heilbronn-Franken. Die Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung ohne Ortsdurchfahrt an die **Autobahn A 81, Anschlussstelle Boxberg** zwischen den Städten Würzburg und Heilbronn machen Boxberg zu einem hervorragenden wirtschaftlich leistungsfähigen Standort für Gewerbe und Industrie im Main-Tauber-Kreis. Im Regionalplan Heilbronn-Franken ist Boxberg als überregional bedeutsamer Standort für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen ausgewiesen. Weltweit erfolgreiche Unternehmen wie z.B. die Fa. Bosch haben hier ihren Sitz. Die Zahl der Arbeitsplätze hat sich einhergehend mit einer überdurchschnittlichen Entwicklung der ansässigen Unternehmen in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesteigert und ist auf einem hervorragenden Niveau. Dieses in allen Bereichen attraktive Arbeitsplatzangebot ist auch für viele Bewohner des Umlands interessant, die täglich aus den Nachbarorten und -kreisen oder auch aus weiterer Entfernung nach Boxberg einpendeln.

Mit der Firma Hofmann Menü möchte nun ein weiterer global Player seinen Firmensitz inkl. der Arbeitsplätze nach Windischbuch verlegen, da die Entwicklungsmöglichkeiten im Teilort Schweigern nicht mehr gegeben sind.

Der Regionalverband äußert sich dazu wie folgt:

„Der Verwaltungsraum Boxberg liegt mit 60 Einwohnern pro km² im sehr dünnbesiedelten ländlichen Raum. Die Entwicklung im gewerblichen Sektor lag aber, ausgehend von einem niedrigen Niveau, deutlich über dem Landesdurchschnitt. Die Ansiedlung einer Teststrecke (Automobilsektor) sowie der Landesanstalt für Schweinezucht (Landwirtschaft) haben hier Initialwirkungen. Langfristig werden für Boxberg günstige Entwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zur Festlegung als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe Plansatz 2.4.3.1) und als Siedlungsbereich (siehe Plansatz 2.4.1) geführt haben. Der Einzugsbereich mit inzwischen über 10.000 Einwohnern weist unter Einbeziehung z.T. von Assamstadt eine ausreichende Tragfähigkeit auf.“



Quelle Regionalplan Heilbronn – Franken, 18. Änderung

Der Gewerbepark Windischbuch, mit der nahegelegenen Autobahnauffahrt zur BAB 81 sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Oberzentren Würzburg und Heilbronn und auch der Metropolregionen Nürnberg, Stuttgart und Frankfurt. Die Anbindung an die beiden Flughäfen von Frankfurt und Nürnberg runden die gute infrastrukturelle Lage ab. Außerdem bieten die nahegelegenen Oberzentren Heilbronn und Würzburg (Bayern) mit Universität, Hochschulen und Theater ein reichhaltiges Kulturangebot. Diese Faktoren unterstützen den Gewerbestandort, welcher auch für international agierende Firmen attraktiv ist. Dazu zählen u.a.:

- Bosch Prüfzentrum Boxberg
- Landesanstalt für Schweinezucht Boxberg
- IFS Verpackungs- und Montage
- LTI-Metalltechnik
- Ruck Ventilatoren
- Adelman Metallbearbeitung
- Systemair
- Rüdinger Spedition
- Hofmann Menü

Fazit: Die noch verfügbaren Potentiale werden den statistischen Berechnungen gerecht. Die Neuausweisung im Gebiet Klinge bezieht sich auf das konkrete Bauvorhaben der Firma Hofmann Menü. Weitere Neuausweisungen sind nicht geplant. Der Standort Schweigern Nord wurde aufgrund ungünstiger Erschließungsbedingungen und der Lage im Hochwasserschutzgebiet sogar zurückgenommen.

Ahorn - Gründe für zusätzlichen Flächenbedarf für Neuansiedlung

Ahorn verfügt aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zur Autobahn bereits über eine Vielzahl an Gewerbeflächen, die alle in Standortnähe zur Autobahn liegen. Namhafte Firmen wie ts-systemfilter oder Kärcher haben sich aufgrund dieser infrastrukturellen Voraussetzungen am Standort Ahorn niedergelassen. Aufgrund der derzeitigen Standorteröffnungen werden in Ahorn nun zahlreiche Arbeitsplätze entstehen, die den o.g. statistischen Wert entkräften. Die rein rechnerische Flächenbilanz bildet nicht die reale Situation ab.

Die Neuausweisung der Gewerbeflächen bietet somit für die Gemeinde Ahorn grundlegende Möglichkeiten zur Stabilisierung der bestehenden Wirtschaftsstruktur und wird deshalb von der Gemeinde als vorrangiges Ziel definiert. Dies inkludiert auch potentielle Erweiterungsflächen für bestehende Unternehmen.

Laut Regionalplan Heilbronn-Franken werden im Rahmen der Eigenentwicklung in der Regel pauschal drei bis fünf Hektar verfügbare gewerbliche nutzbare Flächen für die zu erwartende Entwicklung angenommen.

Obige Ausführungen bestärken, dass mehr Flächen für die gewerbliche Entwicklung in Ahorn benötigt werden.

Durch die Rücknahme von 5,2 ha Gewerbefläche in Eubigheim werden diese Flächenpotenziale nach Berolzheim in das Gebiet 'Gänsäcker' mit einem Umfang von 6 ha verlagert. Im bestehenden Gewerbegebiet haben sich die Fa. Blansch und die Fa. Dölzer angesiedelt. Die nun ortsansässige Spedition Dölzer hat weiteren Erweiterungsbedarf, da der Kompletstandort von Boxberg nach Berolzheim verlagert wird. In Berolzheim entsteht damit eine Konzentration des örtlichen Gewerbes und die Neuausweisung dient der örtlichen Bedarfsdeckung.

In Buch entsteht eine weitere Konzentration von gewerblichen Flächen in der Gemeinde Ahorn aufgrund der nahegelegenen Autobahnauffahrt. Mit der Ansiedlung der Fa. Kärcher war die gesamte verfügbare Gewerbefläche südlich von Buch überplant. Nun soll weiteren ortsansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Erweiterung im Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen gegeben werden. Auch hier dient die Neuausweisung der örtlichen Bedarfsdeckung.

Insgesamt plant die Gemeinde Ahorn Neuausweisungen von 10,2 ha. Fast 5,4 ha an ausgewiesenen gewerblichen Flächen werden zurückgenommen. Somit sollen gewerbliche Flächen im Gesamtumfang von 4,2 ha neu ausgewiesen werden. Dieser Bedarf stimmt damit mit den Vorausrechnungen des Regionalplanes, der drei bis fünf Hektar für die gewerbliche Entwicklung annimmt, überein.

Fazit: Für die Verbesserung der strukturellen Standortschwächen im gewerblichen Sektor besteht für Ahorn durch die Gebiete „Frühmesser“ in Buch und „Gänsäcker“ in Berolzheim die Chance für die Stabilisierung eines größeren, lokalen Arbeitsplatzangebotes, welches sich ganzheitlich positiv auf die Gemeindeentwicklung auswirken kann. Deshalb ist die Festlegung der beiden gewerblichen Gebiete maßgeblich bestimmend und von besonderer Bedeutung für Ahorn.

5 Festsetzungen

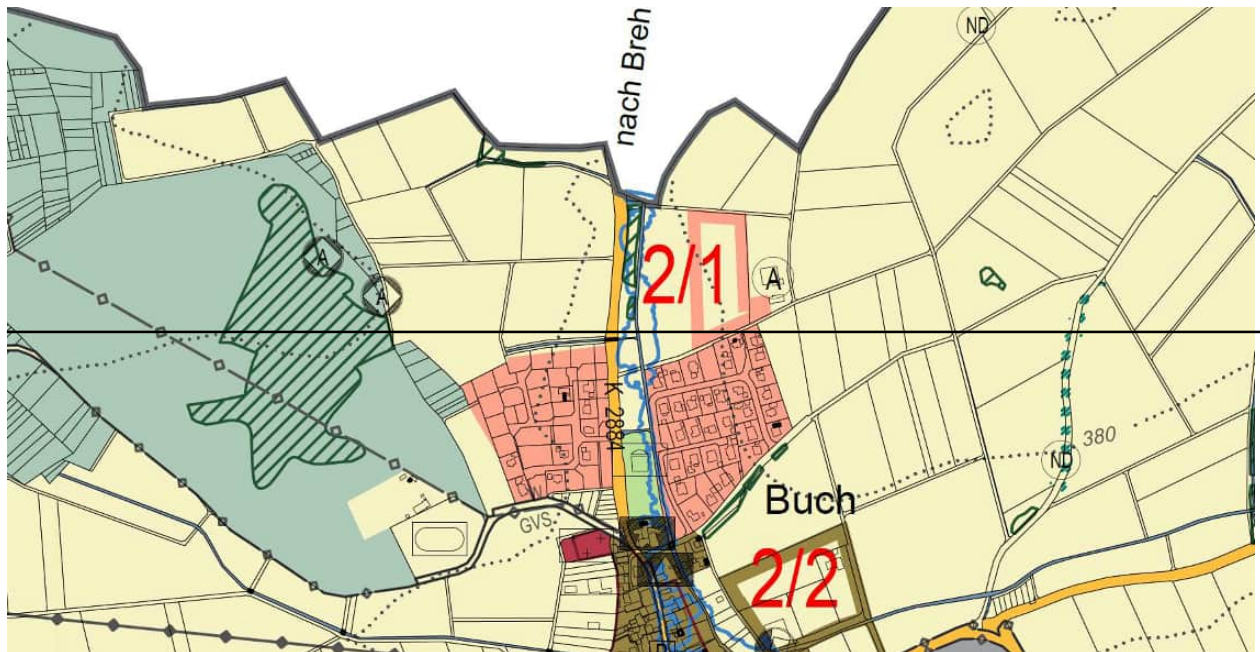
Legende der nachfolgenden Grafiken:

Art der baulichen Nutzung:	
	Wohnbauflächen nach §1(1) Nr.1 BauNVO
	Wohnbauflächen geplant
	Gemischte Bauflächen (§1(1) Nr.2 BauNVO)
	Gemischte Bauflächen geplant
	Gewerbliche Bauflächen (§1(1) Nr.3 BauNVO)
	Gewerbliche Bauflächen geplant (§1(1) Nr.3 BauNVO)
	Sonderbauflächen (§1(1) Nr.4 BauNVO)
	Sonderbauflächen geplant (§1(1) Nr. 4 BauNVO)

5.1 Wohnbaufläche Buch „AmTrieb“

(Änderungs-Nr. 2/1)

Wohnbaufläche „Kleerain“



Aufgrund der großen Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnraum im Ahorner Teilort Buch, insbesondere durch die Neuansiedlung des Service Centers der Firma Kächer, steigt die Nachfrage nach Bauplätzen in diesem Ortsteil überdurchschnittlich. Die Gemeinde Ahorn beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet Gewann „Kleerain“. Das Bebauungsplangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 8748 (Teil), 8757 (Teil) und 8757/1 (Teil), Gemarkung Buch.

Die Erweiterungsfläche ist 1,39ha groß und grenzt unmittelbar nördlich an ein bestehendes Wohngebiet an. Östlich befindet sich noch ein Einzelgehöft. Die Fläche ist nach Westen exponiert, tiefster Punkt im Gewann Kleerain ist die Erf, die in nord-südlicher Richtung verläuft.

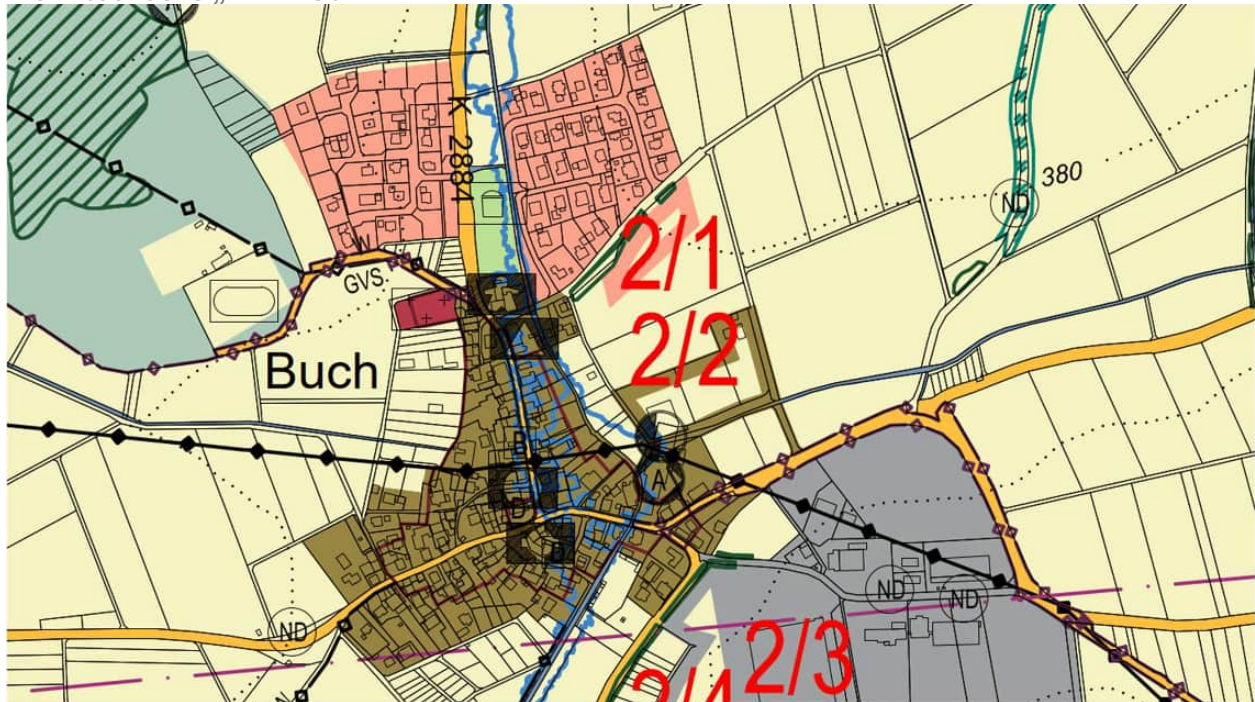
Im Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken ist die Fläche als Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft dargestellt.

Die Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG ist in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen geplanten Bebauungsplanverfahrens zu untersuchen. Im Plangebiet sind keine flächenhaften und punktuellen Naturschutzbelange betroffen. Die Erf wird von Gewässerrandstrukturen (Gehölze) begleitet. Westlich der Erf befinden sich Feuchtwiesen, die als Biotope geschützt sind.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Verlust weiterer Acker- und Grünlandflächen unbedingt auf das notwendige Maß zu minimieren. Die Flurbilanz und die Wirtschaftsfunktionenkarte stufen die Fläche als Vorrangflur II und Vorrangfläche II ein, was bedeutet, dass landbauwürdige Flächen vorliegen. Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche bewirtschaftet. Alternative Flächen der Ortslage Buch weisen die gleiche landwirtschaftliche Güte vor.

Die Fläche 'Kleerain' wird komplett zurückgenommen.

Wohnbaufläche „Am Trieb“



Aufgrund der großen Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnraum im Ahorner Teilort Buch, insbesondere durch die Neuansiedlung des Service Centers der Firma Kärcher, steigt die Nachfrage nach Bauplätzen in diesem Ortsteil überdurchschnittlich. Die Gemeinde plant daher neue Wohnbauflächen auszuweisen. Das ursprünglich nach Norden an das Wohnbaugebiet 'Krappenäcker' angrenzende geplante Wohnbaugebiet 'Kleerain' wird nach Süden verlegt und soll im Gewinn 'Am Trieb' auf dem Flurstück 8801 mit einer Größe von ca. 0,5 ha umgesetzt werden. Durch die Verlegung des Plangebiets erfolgt eine Abrundung des Siedlungsbereichs von Buch im Osten.

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlicher Ackerfläche. Nach Norden und Westen liegt der bebaute Siedlungsbereich von Buch. Nach Süden ist landwirtschaftliche Fläche, an die die geplante Gemischte Baufläche 'Am Trieb, Lindenstraße' anschließt. Nach Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Im Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken ist für den Planbereich keine Funktion festgelegt.

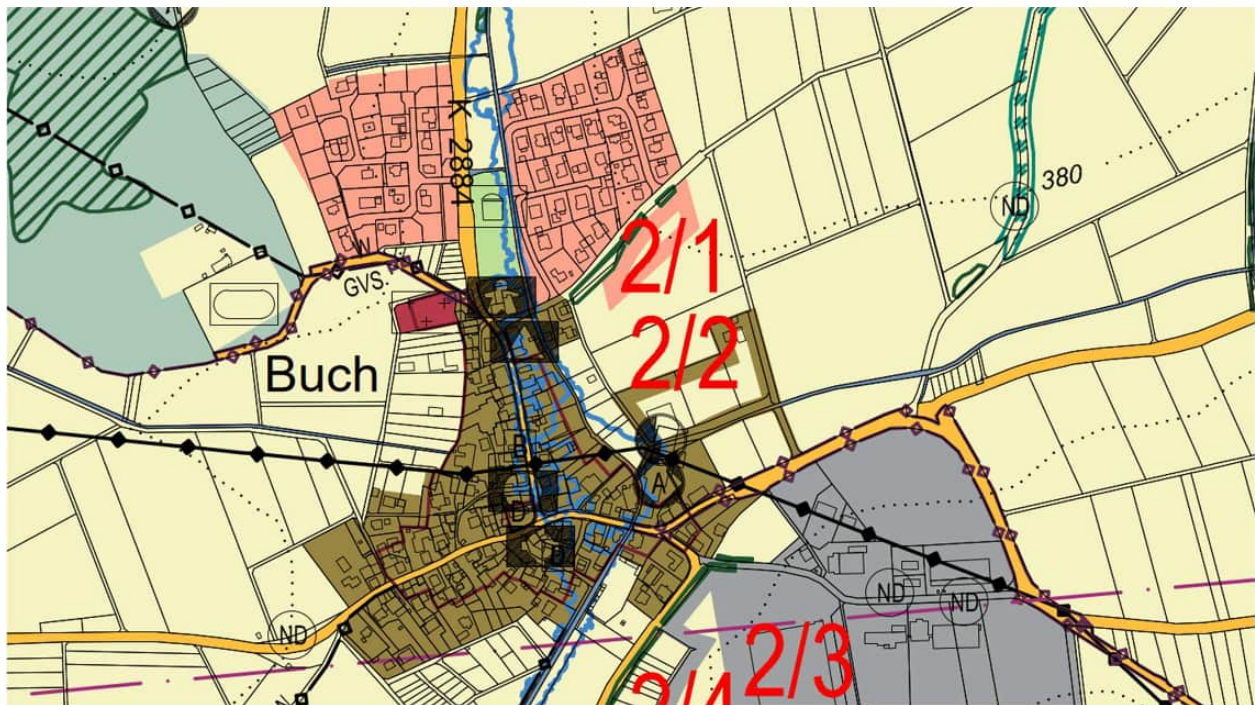
Die Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG ist in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des geplanten Bebauungsplanverfahrens zu untersuchen. Nach Norden angrenzend liegen die geschützten Biotope 'Feldhecken bei Buch' (Biotop-Nr. 164231283129). Flächen des Biotopverbundes sind nicht betroffen.

Laut Flurbilanz 2022 liegt auf der Fläche eine Vorbehaltsflur I und damit landbauwürdige Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, vor. Die Fläche wird als Ackerfläche bewirtschaftet. Sämtliche Flächen um die Ortslage Buch liegen ebenfalls in der Vorbehaltsflur I und weisen damit keine sinnvolle Alternative auf.

Die Erfa als Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung fließt ca. 90 m westlich des Plangebiets. Der Heckfelder Graben, ebenfalls Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung verläuft ca. 170 m südlich des Plangebiets. Beide Gewässer sind Bestandteil des Biotopverbunds Gewässerlandschaften. Das Plangebiet liegt nicht in den Überschwemmungsbereichen der beiden Gewässer.

5.2 Gemischte Baufläche Buch „Am Trieb, Lindenstraße“

(Änderungs-Nr. 2/2)



Für die gemischte Baufläche „Am Trieb, Lindenstraße“ wurde im Jahr 2016 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Gemeinderat hat zudem eine Veränderungssperre für das Gebiet aufgelegt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 8802 (Teil), 8800/1 (Teil), 8799 (Teil), 8799/1, 8799/2, 8798, 8810 (Teil), 8798/1, 8811, 8665, 8665/1 und 8666 Gemarkung Buch mit einer Größe von ca. 1,8 ha.

In der derzeit noch rechtskräftigen 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Regionalplan 2020 ist die Planfläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

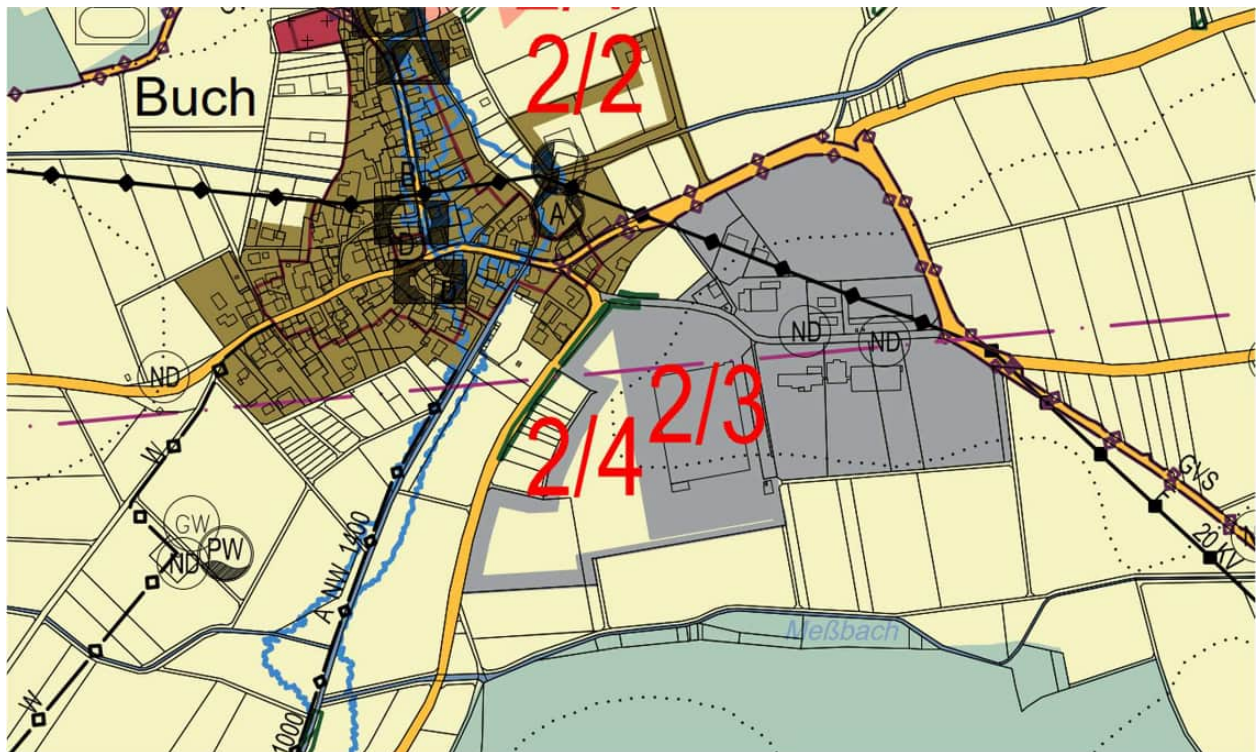
Laut Flurbilanz 2022 ist der nördliche Bereich der Vorbehaltsflur I zugeordnet. Die weitere Plangebietsfläche gehört zum Siedlungsbereich und ist in der Flurbilanz nicht kategorisiert.

Die Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG ist in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des notwendigen Bebauungsplanverfahrens, insbesondere auf offenlandbrütende und baumbrütende Vogelarten zu untersuchen. Innerhalb der Planfläche befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzflächen, Wasserschutzgebiete oder Flächen des Biotopverbundes. Innerhalb des Plangebiets liegen die Erfa und liegt der Heckfelder Graben, welcher beide als Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung festgesetzt ist.

Die Erfa als Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung grenzt im Westen an das Plangebiet an. Teilbereiche der südlichen/südwestlichen Flurstücke 8665, 8798 und 8799/1 liegen innerhalb des HQ 100-Gebiets. Beide Gewässer sind Bestandteil des Biotopverbunds Gewässerlandschaften.

5.3 Gewerbliche Baufläche Buch „Frühmesser“

(Änderungs-Nr. 2/3)



Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „Frühmesser“ vom 19.10.2021:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Frühmesser“ in Ahorn-Buch sowie die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften sind weitere gewerbliche Bauinteressen, die in dem geplanten Gewerbegebiet Potential für Umsiedlungen regionalansässiger Betriebe sehen.

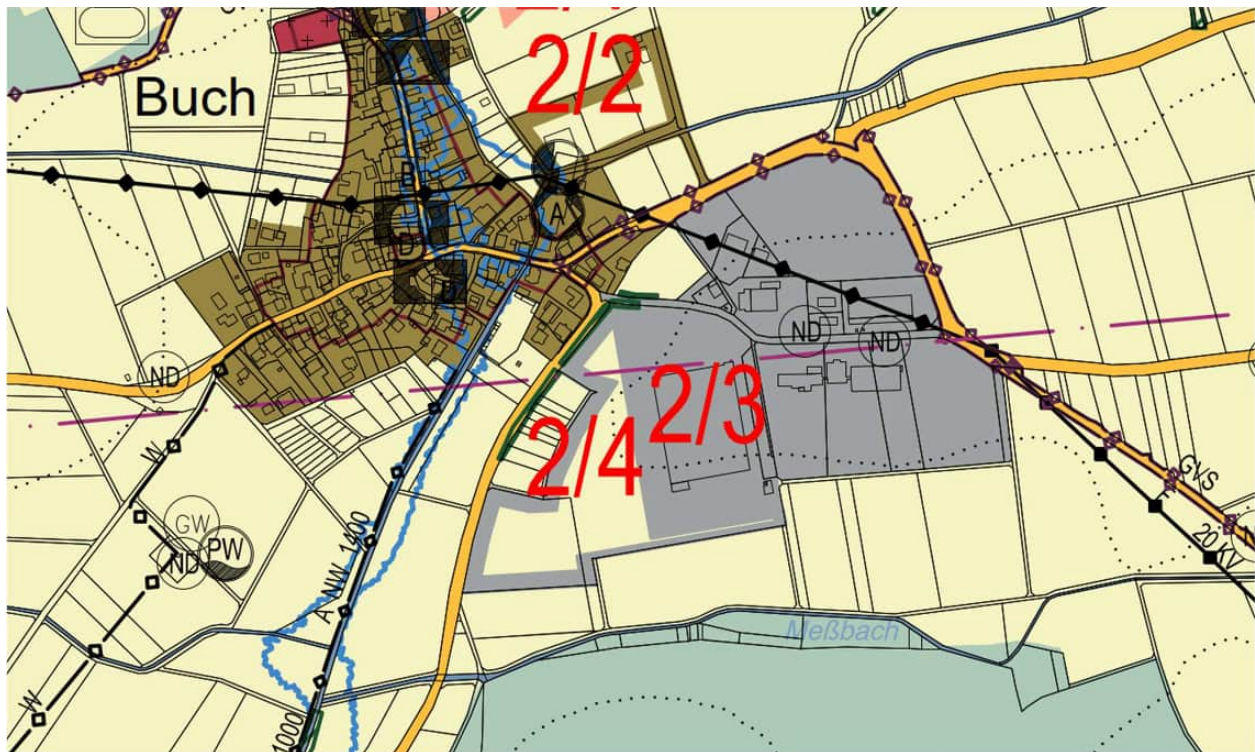
Von den vorhandenen Gewerbegebieten (GE) „Dreibäume“ und „Dreibäume II“ sowie „Kornäcker“ stehen der Gemeinde im OT Buch keine Flächen mehr zur Verfügung. Da das gesamte Plangebiet von der Fa. Kärcher zwecks der Umsiedlung von Gissigheim nach Buch beansprucht wird, versucht die Gemeinde im Gewerbegebiet „Nussbaum“ Flächen zu erwerben, um diese ortsansässigen Gewerbebetrieben anbieten zu können. Aktuell benötigt ein ortsansässiger Zimmereibetrieb in Eubigheim eine gewerbliche Baufläche. Die Zielstellung „Schaffung von einem ortsnahen, attraktiven Standort für Gewerbeansiedlungen“ im Anschluss an bereits bestehende Gewerbestrukturen sowie das Ziel einer städtebaulich ausgewogenen Weiterentwicklung erfordert die ausreichende Bereitstellung von Gewerbeflächen, die veräußert sind, sodass weiterer Bedarf an Gewerbeflächen vorhanden ist. Durch die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen kann die Wirtschaftskraft der Gemeinde weiter gefördert werden und das Angebot an Arbeitsplätzen vor Ort verbessert werden. Insbesondere werden die 120 Arbeitsplätze der Fa. Kärcher in der Raumschaft erhalten. Alternativ wäre seitens der Fa. Kärcher nur eine Umsiedlung in ein Gebiet außerhalb der Region Heilbronn-Franken oder ins Ausland. Der Umzug nach Buch ist mit dem Betriebsrat abgestimmt, diese erhalten eine Beschäftigungsgarantie bis 2025. Damit verbleiben die rd. 120 Arbeitsplätze in der Region und infolge der Nähe zum Autobahnanschluss werden die Transportwege verkürzt und die Erwerbstätigen bleiben in der Region angesiedelt. Ziel des bauleitplanerischen Verfahrens ist die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zu ermöglichen. Industrielle Objekte stellen einen sehr speziellen Anspruch an die Topographie, verkehrsmäßige Anbindung, Nachbarschaft zu anderen Betrieben, Immissionsschutz, Grundstückgrößen und Bauweisen. Der Standort in unmittelbarer Nähe der Landesstraße L579 und in direkter Angrenzung zum bestehenden Gewerbegebiet ist daher für weitere Gewerbeansiedlungen am geeignetsten, für Industriebetriebe auf Grund der vorgenannten Ansprüche besteht kein Bedarf, bzw. bedarf es keine Notwendigkeit. Alternative Gebiete für gewerbliche Ansiedlungen sind nur begrenzt in Ahorn-Berolzheim, oder wie erwähnt in Eubigheim, vorhanden.

Speziell für das ausgewiesene Plangebiet über 2,77 ha gibt es von den bereits im Main-Tauber-Kreis ansässigen Betrieb Fa. Kärcher einen konkreten Bedarf, so dass mit Erlangung der Bebauungsplan-Rechtskraft von einer umgehenden Besiedlung auszugehen ist. ...“

Die Flächennutzungsplanänderung übernimmt hiermit die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan „Frühmesser“ erlangte am 02.12.2021 Rechtskraft. **Das Gebiet ist zwischenzeitlich bebaut.**

5.4 Gewerbliche Baufläche Buch „Frühmesser-Erweiterung“

(Änderungs-Nr. 2/4)



Das 3,19 ha große Plangebiet liegt am südlichen Rand von Buch und grenzt an das bestehende Gewerbegebiet „Frühmesser“ an. Das geplante Gewerbegebiet besitzt einen direkten Anschluss an die Landesstraße L579 in Richtung Distelhausen. Die Entfernung zur Autobahnauffahrt beträgt ca. 1,5 km. Östlich der Planfläche liegt das in Kapitel 5.3. beschriebene Service Center der Firma Kärcher. Die Planfläche dient als potentielle Erweiterungsfläche sowie der Sicherung des Gewerbebestandsorts Buch in günstiger infrastruktureller Lage.

Der sich im Westen befindliche dichte Streuobstbestand mit Bäumen unterschiedlichen Alters sowie Holzlagerflächen, der im Biotopverbund mittlerer Standorte als Kernfläche definiert ist, wird entgegen der früheren Planung ausgespart und bleibt überwiegend erhalten. Lediglich im Süden und im Norden werden Flächen in Anspruch genommen, um die Zufahrt zum Plangebiet zu gewährleisten.

Im Regionalplan ist die Fläche bereits anteilig als geplante Gewerbefläche festgesetzt.

Entlang der Kreisstraße gilt es bei der verbindlichen Bauleitplanung die Anbauverbotszone von 15 m zu berücksichtigen. Die Kreisstraße 2835 hat aktuell eine Ausbaubreite von 5 m. Bei einem möglichen Ausbau auf 6 m Breite, der aktuell noch nicht geplant ist, wird aufgrund der Reduzierung der Plangebietsfläche durch Erhalt des Streuobstbestands, die Anbauverbotszone zum Gewerbegebiet weiterhin eingehalten.

Laut Flurbilanz 2022 liegt das Plangebiet in der Vorbehaltsflur I und umfasst damit landbauwürdige Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten werden sollen. Die Planfläche stellt eine „Restfläche“ zwischen der bestehenden Gewerbefläche Buchs und der L 579 dar. In der Zusammenschau ist es daher sinnvoller diese Fläche zu überplanen als weitere Flächen südlich oder westlich von Buch für Gewerbe Zwecke neu auszuweisen.

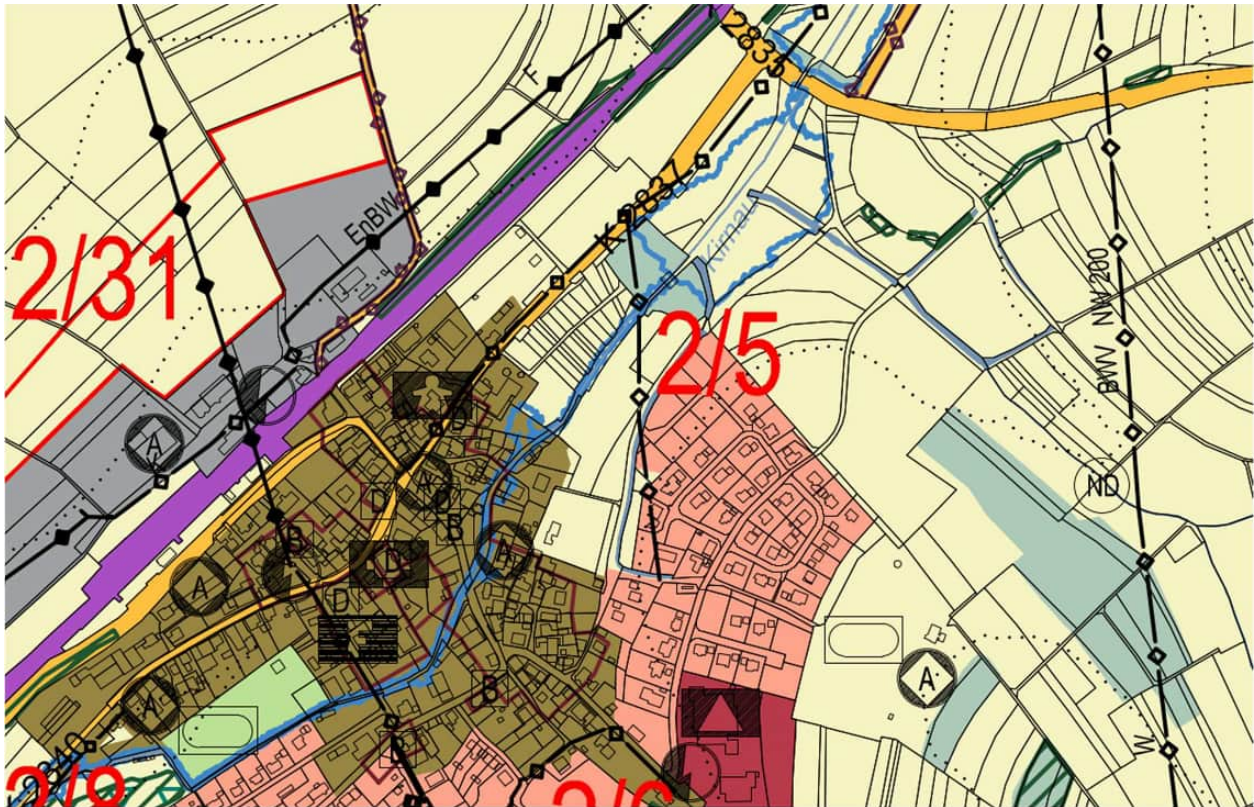
Die Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG ist in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des notwendigen Bebauungsplanverfahrens zu untersuchen. Im Plangebiet sind keine flächenhaften und punktuellen Naturschutzbelange betroffen.

Westlich an den Streuobstbestand grenzt das geschützte Biotop 'Feldhecken südlich Buch' an. Das aktuelle reduzierte Plangebiet ist im südlichen Bereich von Flächen des 500 m und des 1.000 m Suchraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte überlagert.

Der Messbach als Gewässer II. Ordnung liegt ca. 85 m südlich des Plangebiets, die Erfa fließt ca. 100 m westlich. Beide Gewässer sind Bestandteil des Biotopverbunds Gewässerlandschaften.

5.5 Wohnbaufläche Eubigheim „Schusteräcker III“

(Änderungs-Nr. 2/5)



Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand von Eubigheim und wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche grenzt an die bestehenden Wohngebiete Schusteräcker I + II an und ist sanft nach Norden exponiert. Das Gebiet liegt gemäß Regionalplan bereits in einem Plangebiet für „Wohnen“. Regionalplanerische Belange stehen dem Vorhaben demnach nicht entgegen.

Auszug aus der Begründung des Bebauungsplans vom 21.01.2020:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schusteräcker III“ in Eubigheim sowie die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften ist die gegenwärtige Nachfrage nach Bauflächen sowie die Baureifmachung von Bauflächen.

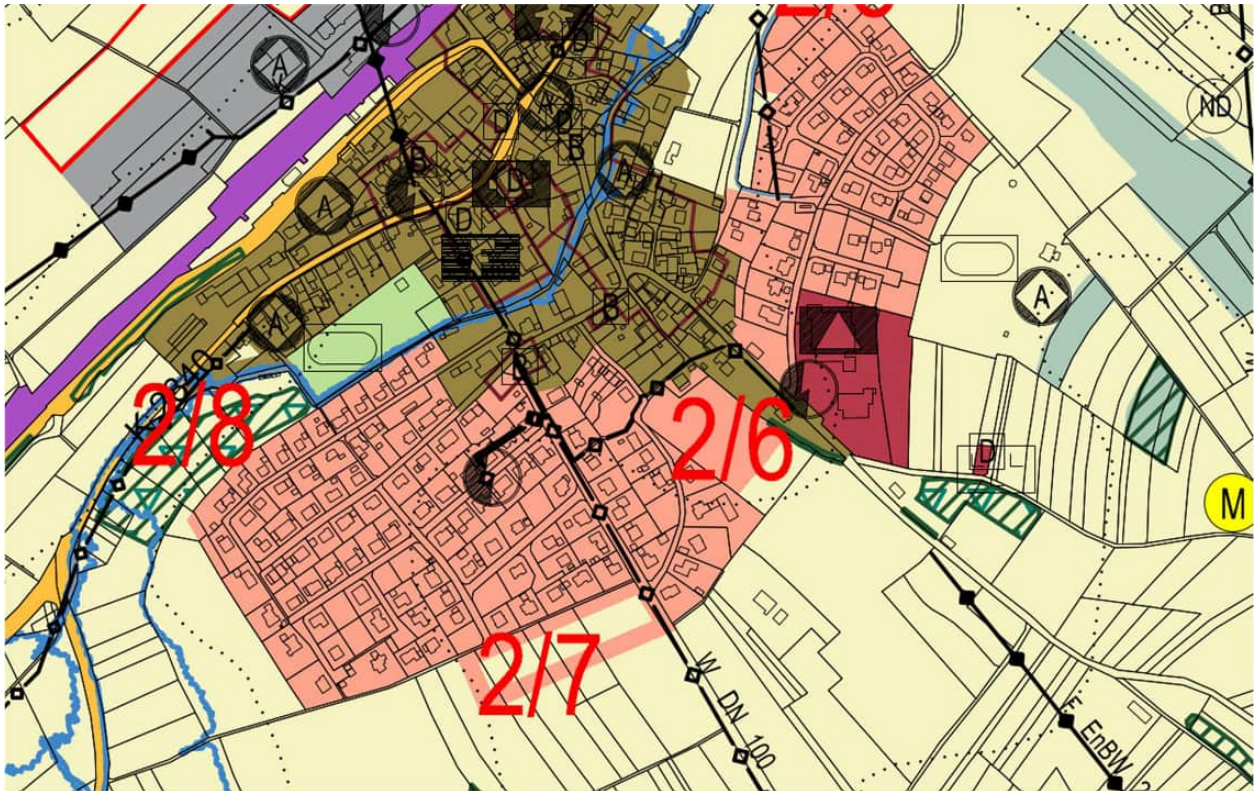
Die Zielstellung „Schaffung von ortsnahe attraktiven Standorten für Einzel- und Doppelhäuser“ im Anschluss an bereits bestehende Wohnstrukturen sowie das Ziel einer städtebaulich ausgewogenen Weiterentwicklung erfordert eine ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Nachdem die im Jahr 2018 erschlossenen Grundstücke im Baugebiet „Schusteräcker II“ größtenteils verkauft und gezielte Nachfragen nach der Bebaubarkeit von weiteren Bauplätzen vorliegen und weiterer Bedarf an Grundstücksfläche besteht, soll das überschaubare Plangebiet mit der Vorgabe der Ortsranderweiterung Richtung Nordwesten zur Plan- und Baureife gebracht werden. Durch die Erweiterung zweier weiteren Bauzeilen beidseitig eines Stichweges bietet sich nicht nur eine wirtschaftliche, sondern auch eine dorftypische Ortsrandgestaltung an. Auch der Versiegelungsgrad durch die Erschließungsstraße (Stichweg) hält sich in Grenzen. Ziel des bauleitplanerischen Verfahrens ausschließlich ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für Einzelhäuser/Doppelhäuser. Wohnnutzungen stellen einen sehr speziellen Anspruch an die verkehrsmäßige Anbindung, Nachbarschaft zu anderen Gebieten, Grundstücksgrößen und Bauweisen. Der Standort unweit der Schule „Lernhaus Eubigheim“ und in direkter Angrenzung zum bereits bestehenden Wohngebiet ist daher besonders geeignet. Die aktuelle Nachfrage nach den Grundstücken belegt dies.

Die Flächennutzungsplanänderung übernimmt hiermit die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan „Schusteräcker III“ erlangte am 07.07.2022 Rechtskraft. **Das Plangebiet ist zwischenzeitlich erschlossen. Zwei der neun Bauplätze sind verkauft.**

5.6 Wohnbaufläche Eubigheim „Zum Paradies“

(Änderungs-Nr. 2/6)



Das 0,8 ha große Plangebiet grenzt im Süd- und Nordwesten direkt an das Baugebiet beidseitig der Anliegerstraße „Zum Paradies“ an. Im Nordosten grenzt die Bauzeile der Schulstraße und im Südwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. ein Wirtschaftsweg an.

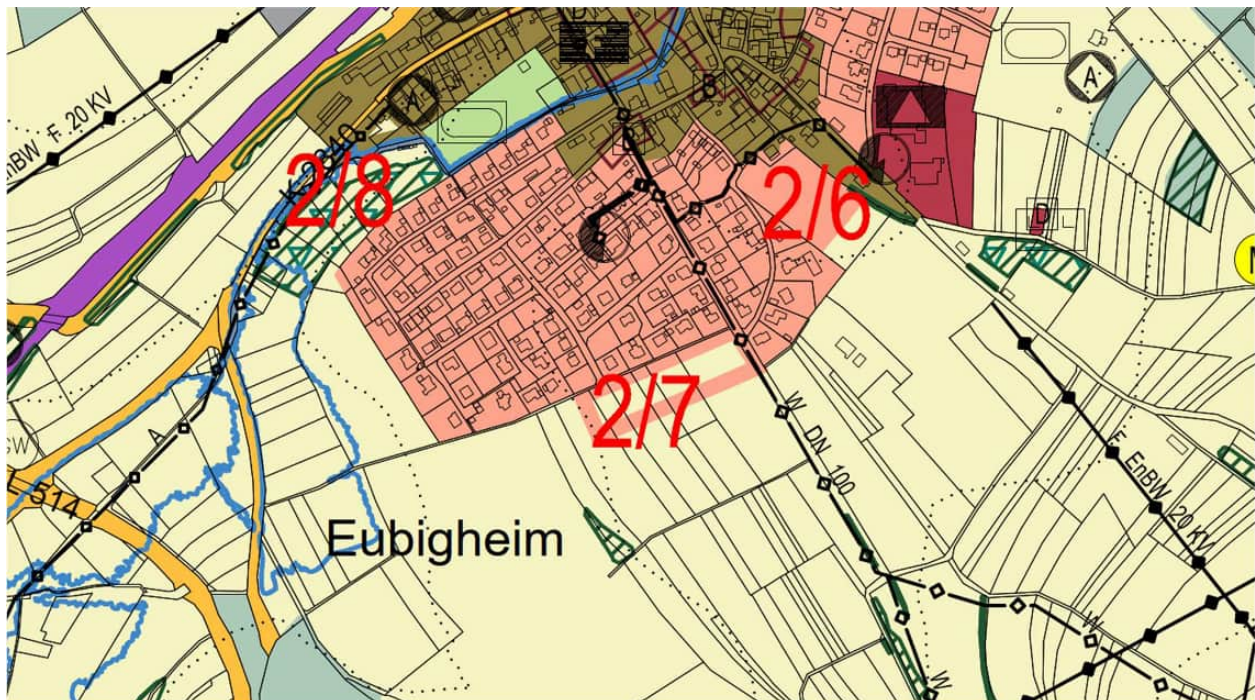
Auszug aus der Begründung des Bebauungsplans vom 21.01.2020:

„Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Paradies – Wohnen mit Gemeinschaft“ in Eubigheim sowie die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften ist die gegenwärtige Nachfrage nach Bauflächen sowie die Baureifmachung von Bauflächen für gemeinschaftliches Wohnen. Ziel des bauleitplanerischen Verfahrens ausschließlich ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für gemeinschaftliches, altersgerechtes Wohnen mit individueller gewünschter Betreuung. Wohnnutzungen stellen einen sehr speziellen Anspruch an die verkehrsmäßige Anbindung, Nachbarschaft zu anderen Gebieten, Grundstücksgrößen und Bauweisen. Der von drei Seiten umgebene Standort unweit der Schule „Lernhaus Eubigheim“ und in direkter Angrenzungen zum bereits bestehenden Wohngebiet ist daher besonders geeignet. Auch die Entfernung zum Ortszentrum ist günstig. Durch die Überplanung bietet sich nicht nur eine wirtschaftliche, sondern auch eine dorfgerichte Ortsrandgestaltung an der unbebauten „Zunge“ am südwestlichen Ortsrand an. Auch der Versiegelungsgrad durch die Erschließungsstraße (Stichweg) hält sich in Grenzen.“

Die Flächennutzungsplanänderung übernimmt hiermit die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan „Zum Paradies“ erlangte am 07.07.2022 Rechtskraft. **Das Plangebiet ist aktuell noch nicht bebaut. Die Flächen befinden sich nicht in Gemeindeeigentum und unterliegen der Zweckbindung „Gemeinschaftliches altersgerechtes Wohnen mit Pflege- und Betreuungsangeboten“.**

5.7 Wohnbaufläche Eubigheim „Hasenpfad“

(Änderungs-Nr. 2/7)



Die Fläche liegt am südlichen Rand Eubigheims und wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die nördlich angrenzenden bestehenden Wohngebiete werden durch einen Feldweg vom Plangebiet abgegrenzt. Die Fläche weist eine sanfte Westexposition vor. Südlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Plangebiet umfasst ca. 1,2 ha.

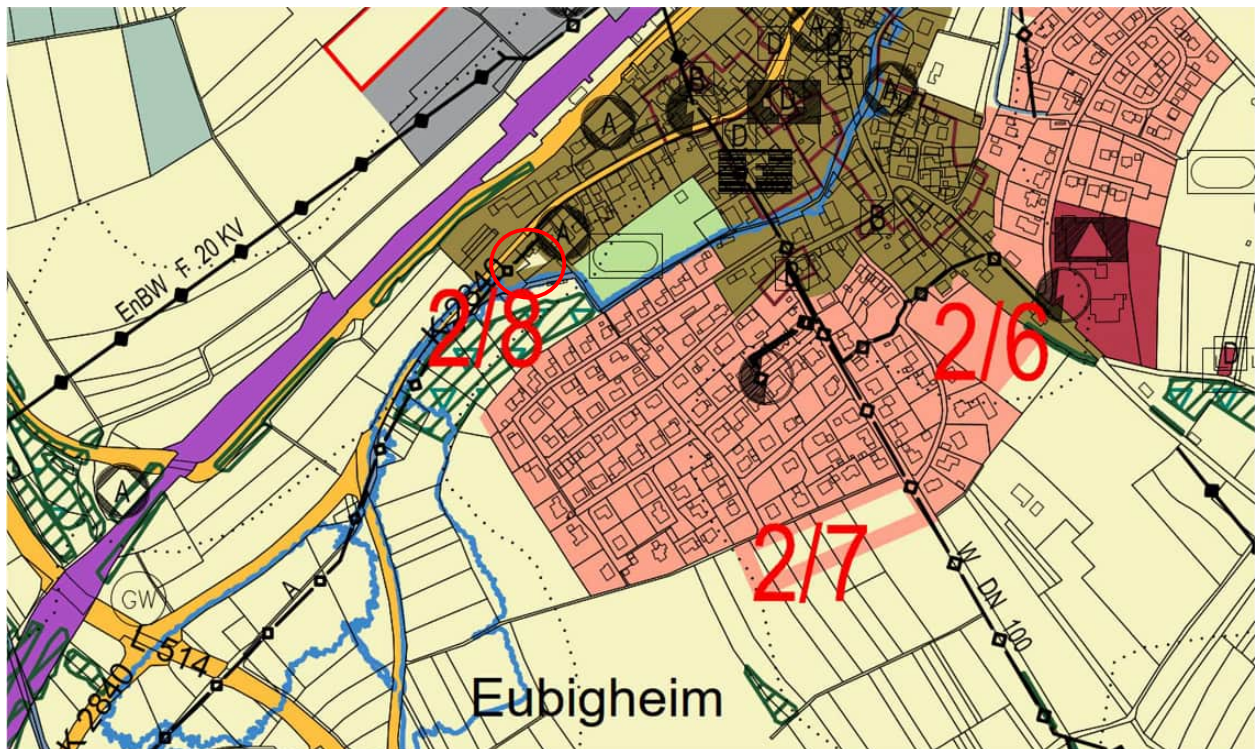
Im Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken ist der Fläche keine Funktion zugewiesen. Weiter südlich angrenzend ist eine Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Regionalplan weist die Fläche westlich des bestehenden Wohngebiets als Planfläche aus, diese ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten jedoch weniger als Wohnbaufläche geeignet, als die Planfläche. Eine Herausnahme bzw. eine Verlagerung der Fläche auf die künftige Fläche wäre sinnvoll und wünschenswert.

Die Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG ist in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des notwendigen Bebauungsplanverfahrens, insbesondere auf offenlandbrütende Vogelarten zu untersuchen. Innerhalb der Planfläche befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzflächen, Wasserschutzgebiete oder Flächen des Biotopverbundes.

Laut Flurbilanz 2022 befindet sich das Plangebiet in der Vorbehaltsflur II, die überwiegend landbauwürdige Böden (mittlere Böden) umfasst, die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben. Die Flächen um den Siedlungsbereich von Eubigheim sind größtenteils der Vorbehaltsflur II zugeordnet. Am nordöstlichen Ortsrand liegen Flächen der Grenzflur.

Der Vohberggraben als Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung verläuft ca. 400 m westlich des Plangebiets und mündet westlich von Eubigheim in die Rinna. Beide Gewässer sind Bestandteil des Biotopverbunds Gewässerlandschaften. Hier liegen auch festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet ist davon nicht betroffen.

5.8 Gemischte Baufläche Eubigheim „Schloßstraße / Mühlwiesen“ (Änderungs-Nr. 2/8)



Das 0,3 ha große Plangebiet liegt am Westrand Eubigheims unmittelbar an Durchfahrtsstraße und Verbindung zur L514. Die Fläche ist eben und zeigt Gartenstrukturen. Die Straße wird durch eine Hecke abgeschirmt, auf der Fläche selbst befinden sich einige kleinere Schuppen sowie alte Streuobstbestände. Der Eubigheimer Bach verläuft als offener, aber befestigter Kanal unmittelbar südlich. Die angrenzenden Wiesen werden als Holzlagerflächen genutzt. Im Osten schließt sich die Ortslage Eubigheims an. **Gegenüber des Plangebiets liegt ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb.**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorn hat in seiner Sitzung vom 28.07.2020 die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich (Einbeziehungssatzung) nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB in Eubigheim, Flst. Nr. 2314, 2315, 2314/2 (**teilweise**), 2313 (Teil), 2314/3 beschlossen. Durch diese Ergänzungssatzung werden die genannten Flurstücke vom Außenbereich in den Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Eubigheim überführt. Dadurch soll für diesen Bereich eine dorfgerechte Bebauung entsprechend § 5 der Baunutzungsverordnung ermöglicht werden. Mit der Festlegung eines Mischgebiets entspricht die Satzung dem örtlichen Umfeld und es erfolgt eine Arrondierung der bestehenden Bebauung.

Im Regionalplan Heilbronn-Franken ist für das Plangebiet keine Funktion definiert.

Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Südlich der Planfläche verläuft mit dem Eubigheimer Bach ein Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Die Schutzbelange des Gewässers sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. **Das Plangebiet liegt vollständig im Biotopverbund Gewässerlandschaften mit seinen Auenbereichen.**

Die Fläche ist von der Flurbilanz 2022 nicht erfasst.

Die Fläche zeigt Gartenstrukturen und alte Streuobstbestände. Sie wird intensiv genutzt. Entlang des Eubigheimer Bachs am Südrand befinden sich zahlreiche typische gewässerbegleitende Arten wie z.B. Schilfröhricht. Die Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG ist in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des notwendigen Bebauungsplanverfahrens, insbesondere auf Baumbrüter und Fledermäuse zu untersuchen. Innerhalb der Planfläche befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzflächen oder Flächen des Biotopverbundes. Ziel der verbindlichen Bauleitplanung sollte der größtmögliche Erhalt der Baum- und Gehölzstrukturen sein.

Aufgrund von Hochwasserschutzmaßnahmen wurde für das Gebiet Schloßstraße / Mühlwiesen eine erhebliche Verbesserung erreicht. Daher wurde vom Land Baden-Württemberg eine Neuberechnung des Hochwasserrisikos veranlasst. Das Büro WALD + CORBE Consulting GmbH hat mit Stand vom 15.01.2025 für den Bereich Schlossstraße/Mühlwiesen eine neue Abgrenzung der Hochwassergefahrenbereiche ermittelt. Das Plangebiet liegt aufgrund der Neuberechnung überwiegend nicht mehr in der Hochwassergefahrenzone. Auf Flurstück 2314 sind die westlichen und südlichen Randbereich betroffen. Der folgende Planausschnitt zeigt dies. Die aktualisierten Daten sind noch nicht online im Kartendienst der LUBW verfügbar. Im Flächennutzungsplan werden die neuen Daten übernommen.

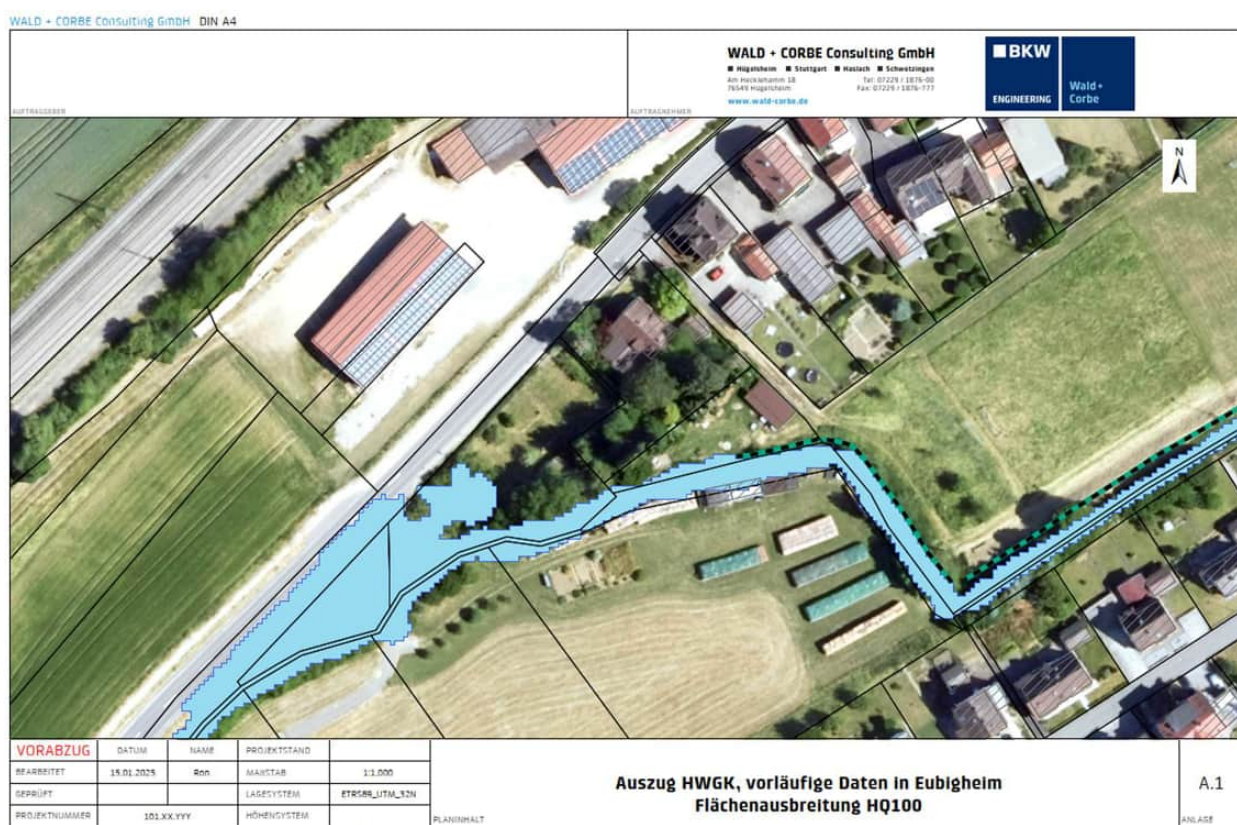
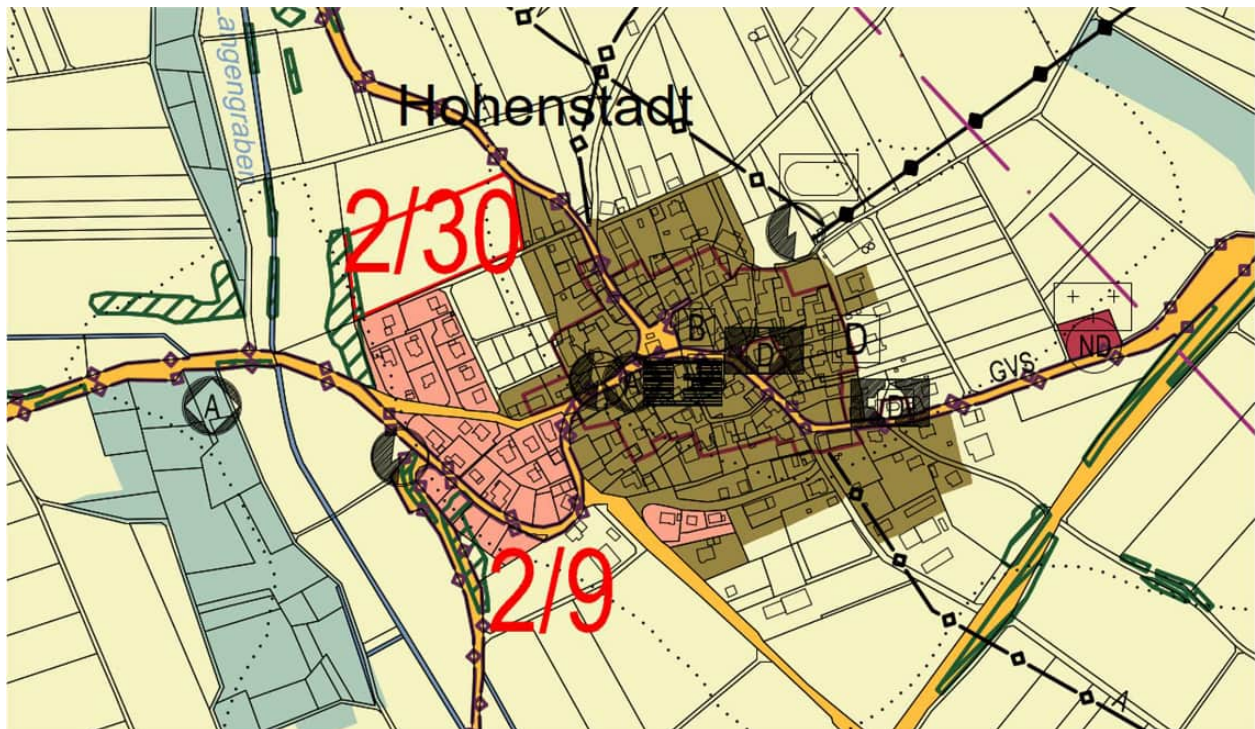


Abbildung 3: Auszug HWGK, vorläufige Daten Flächenausbreitung HQ 100, Quelle: Büro WALD + CORBE Consulting GmbH

5.9 Wohnbaufläche Hohenstadt „Unterm Sindolsheimer Weg“

(Änderungs-Nr. 2/9)



Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Unterm Sindolsheimer Weg 21.09.2020:

„Im südwestlichen Randbereich von Hohenstadt befindet sich der Planbereich des Wohngebiets „Unterm Sindolsheimer Weg“ im direkten Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen (MD) „Bleichwiesen“. In Ergänzung zu den bestehenden Siedlungsflächen „Bleichwiesen“ in Hohenstadt soll aufgrund stetiger Nachfragen südwestlich der bestehenden „Ringstraße“ Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung geschaffen werden. Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche sollen insgesamt 5 neue Baugrundstücke im direkten Anschluss an eine bereits einseitig angebaute Erschließungsstraße geschaffen werden. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur werden keine verkehrstechnischen Erschließungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung der neuen Baugrundstücke in sehr eingeschränktem Umfang notwendig (lediglich Herstellung der entsprechenden Hausanschlüsse). Die Realisierung der relativ kleinen Wohnbaufläche „Unterm Sindolsheimer Weg“ stellt für die Gemeinde Ahorn einen weiteren Baustein dar, der die örtlichen Strukturen stärkt, dabei zur Erhaltung und zur Fortentwicklung attraktiver Lebensbedingungen beiträgt sowie Abwanderungen aus dem Gemeindegebiet entgegenwirkt.“

Der Geltungsbereich des Planbereichs "Unterm Sindolsheimer Weg" in Hohenstadt umfasst folgende Grundstücke: Teil aus 339, Teil aus 340, 341 und 341/1.

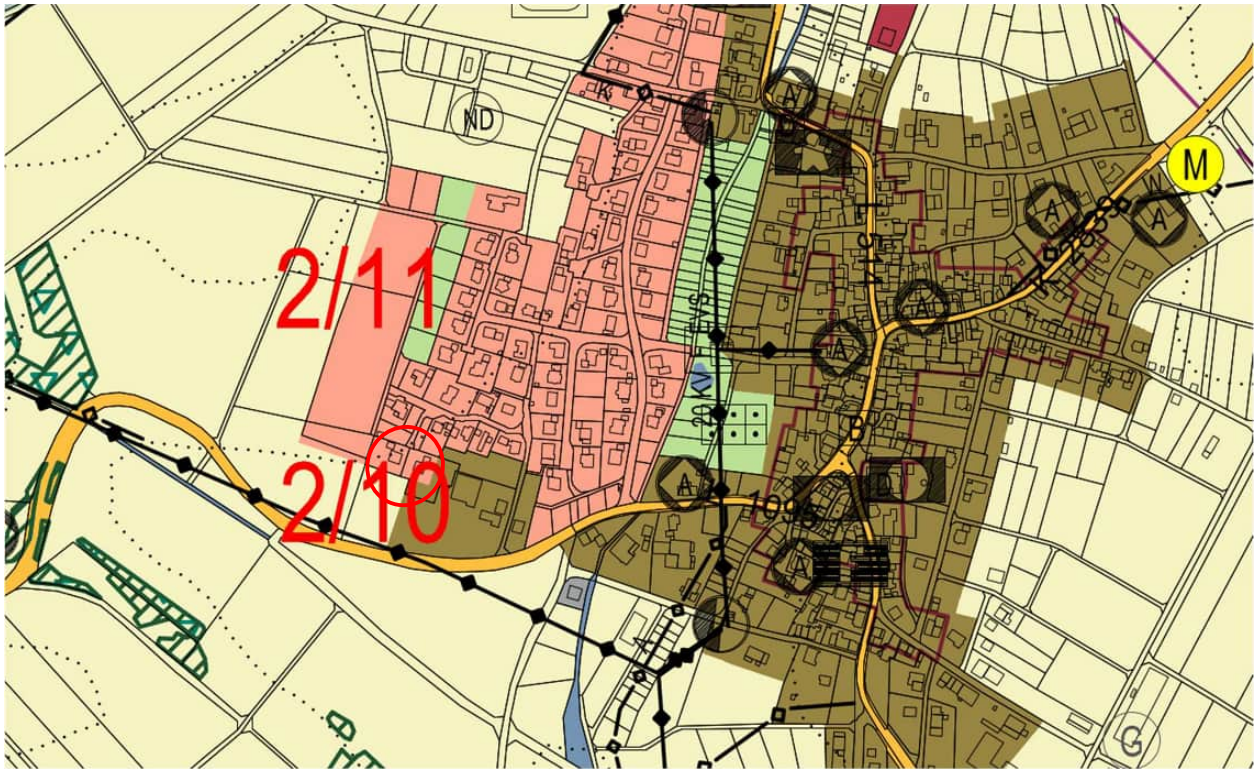
Aus raumordnerischer Sicht wurden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung nicht tangiert. Die regionalplanerisch festgesetzte Mindest-Bruttowohndichte in Höhe von 40 EW/ha fand im Zuge der Planung Beachtung. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist folglich gegeben.

Die Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG ist in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Ein Antrag auf die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Befreiung für das geschützte Biotop 165231283058 „Feldhecken und Feldgehölze südlich Hohenstadt“ wurde erteilt. Die zu rodende Gehölzfläche ist in gleicher Größe durch eine Gehölzpflanzung auf einem benachbarten Grundstück herzustellen. Die Entfernung zwischen Eingriffsfläche und Pflanzgebiet beträgt weniger als 100 m. Bei der Pflanzung werden v.a. die vorhandenen Gehölzarten verwendet (Feldahorn, Artengruppe Zwetschge, Esche, Schlehe, Holunder, Weißdorn, Hartriegel, Brombeere), zudem sind noch weitere Futterpflanzen der Haselmaus (Hasel, Geißblatt) zu verwenden.“

Die Flächennutzungsplanänderung übernimmt hiermit die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan „Unterm Sindolsheimer Weg“ ist am 08.12.2021 in Kraft getreten.

5.10 Wohnbaufläche Berolzheim „Rübenäcker II“

(Änderungs-Nr. 2/10)



Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Rübenäcker II:

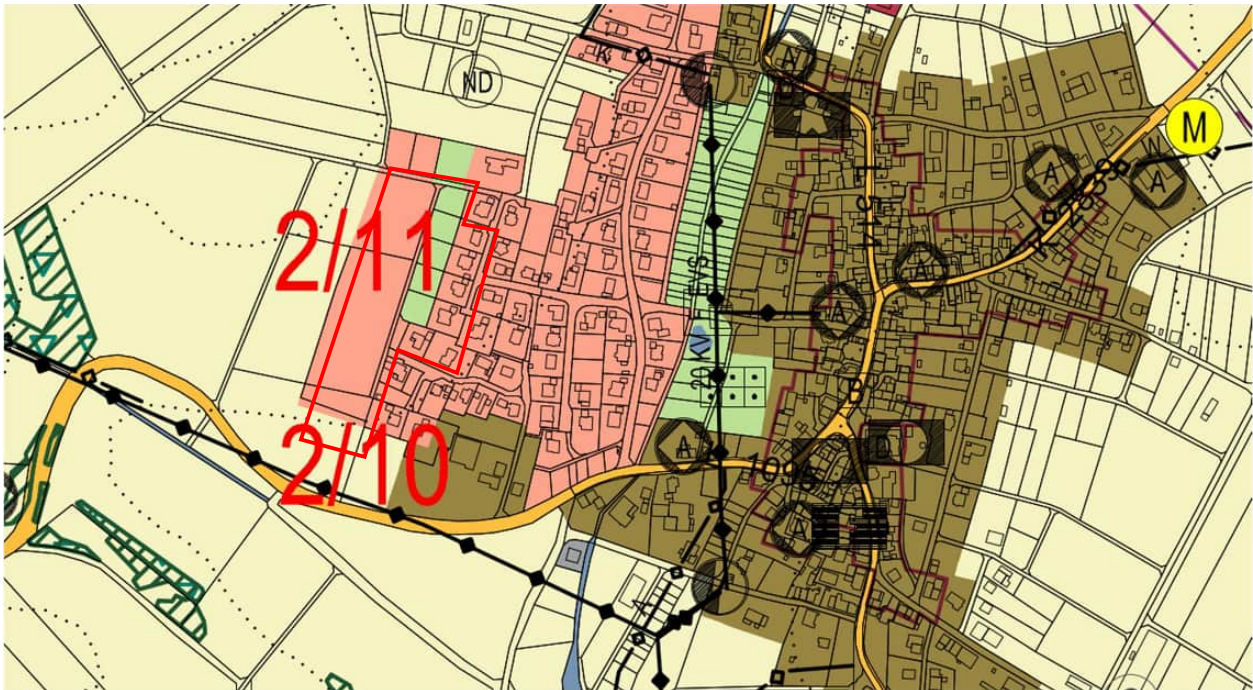
„Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an die Straße „Rübenäcker“ des Wohngebiets „Rübenäcker“ an. Im Osten gibt der bebaute landwirtschaftliche Betrieb die Begrenzung vor. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Planungsbereich beschreibt eine Flächengröße von rund 0,49 ha. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rübenäcker – Abschnitt II“ in Berolzheim sowie die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften war die gegenwärtige Nachfrage nach Bauflächen sowie die Baureifmachung von Bauflächen. Durch die Erweiterung einer weiteren Bauzeile bietet sich nicht nur eine wirtschaftliche, sondern auch ein dorftypische Ortsrandgestaltung an. Auch der Versiegelungsgrad durch die Erschließungsstraße (Stichweg) hält sich in Grenzen. Die Netto-Erweiterung des Gebietes gegenüber dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gebiet „Rübenäcker“ beträgt 1.390 m². Außerdem beinhaltet das Plangebiet auf Grund der topographischen Lage und Situation sowie der Randbedingungen ortsnahe insgesamt verträgliche Siedlungsflächen. Insofern kommt der vorliegenden Planung besondere Bedeutung zu.

Dies betrifft wie bereits aufgeführt u.a. die Arrondierung der Siedlungsfläche, die beidseitige Bebauung einer neu angelegten Erschließungsstraße, eine dorfgerechte Ortsrandgestaltung, geringer Aufwand und Flächenverbrauch für eine Erschließungsstraße (Begründung zum Bebauungsplan vom 29.01.2019)“

Die Flächennutzungsplanänderung übernimmt hiermit die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan „Rübenäcker II“ erlangte am 07.02.2019 Rechtskraft. **Das Plangebiet ist zwischenzeitlich vollständig bebaut.**

5.11 Wohnbaufläche Berolzheim „Rübenäcker III“

(Änderungs-Nr. 2/11)



Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „Rübenäcker III vom 24.01.2023:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rübenäcker III“ mit Teiländerung / Erweiterung „Heldern“ in Berolzheim sowie die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften ist die gegenwärtige Nachfrage nach Bauflächen sowie die Baureifmachung von Bauflächen.

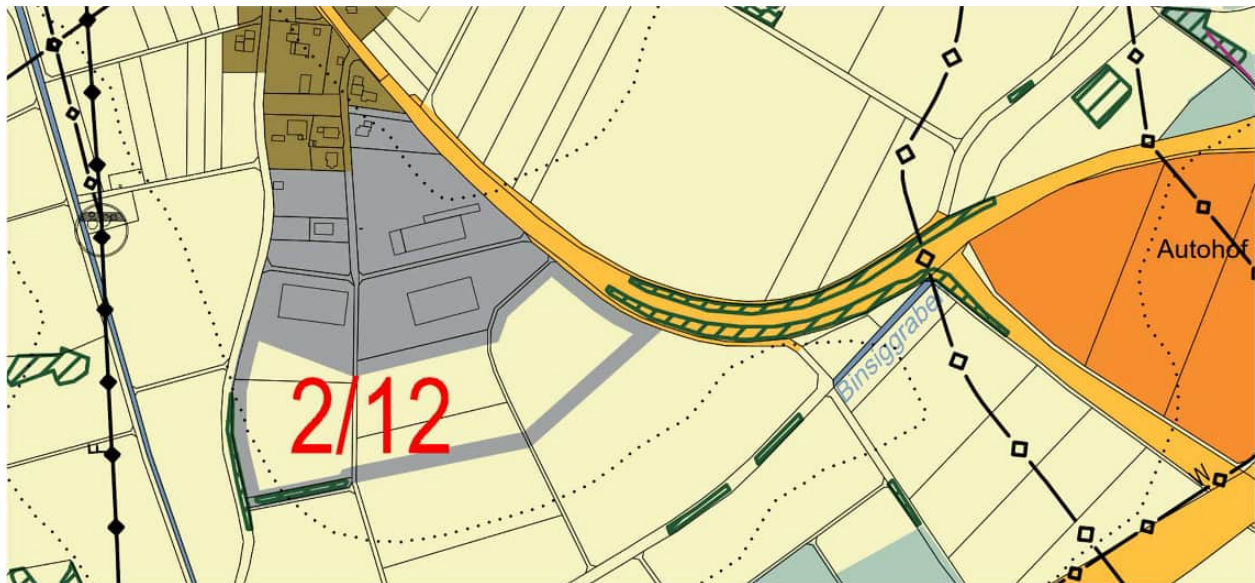
Die Zielstellung „Schaffung von ortsnahe attraktiven Standorten für Einzel- und Doppelhäuser“ im Anschluss an bereits bestehende Wohnstrukturen sowie das Ziel einer städtebaulich ausgewogenen Weiterentwicklung erfordert eine ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen. Nachdem die im Jahr 2006 erschlossenen Grundstücke im Baugebiet „Rübenäcker II“ sowie die im Jahr 2020 erschlossenen 4 Grundstücke verkauft und bebaut sind, sowie gezielte Nachfragen nach der Bebaubarkeit von weiteren Bauplätzen vorliegen und weiterer Bedarf an Grundstücksfläche besteht, soll das Plangebiet „Rübenäcker III“ mit der Vorgabe der Ortsranderweiterung Richtung Westen zur Plan- und Baureife gebracht werden. Durch die Erweiterung zweier weiteren Bauzeilen beidseitig einer Erschließungsstraße bietet sich nicht nur eine wirtschaftliche, sondern auch ein dorftypische Ortsrandgestaltung an. Auch der Versiegelungsgrad durch die Erschließungsstraße hält sich infolge des geringen prozentualen Anteils in Grenzen. Der Bebauungsplan schafft die notwendige Rechtsgrundlage für die Bebauung. Ziel des bauleitplanerischen Verfahrens ausschließlich ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für Einzelhäuser/Doppelhäuser, auch mit mehreren Wohneinheiten. Aktuell ist nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen zu verzeichnen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung soll die Nachfrage mittelfristig abgedeckt werden, gleichwohl orientiert sich der Umfang der Erschließungsabschnitte am tatsächlichen kurz- bis mittelfristigen Bedarf. Die direkt angrenzenden Baugebiete „Heldern“ und „Rübenäcker“ sind komplett bebaut. Ebenso das 2020 erschlossene kleine Baugebiet „Rübenäcker – Abschnitt II“. Neben der Neuausweisung von 23 Bauplätzen erfolgt mit der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung eine Teiländerung und Erweiterung des seit 05. Juni 1986 rechtskräftigen Bebauungsplan „Heldern“.

Die 5 vorliegenden Grünflächen bleiben erhalten. Diese haben sich im Anschluss an die mittlerweile bebauten Grundstücke im Teiländerungsbereich „Heldern“ im Außenbereich gartenmäßig entwickelt. Zur Vermeidung einer nachgelagerten Bebauung im Innenbereich nach § 34 BauGB mit dem einhergehenden wirtschaftlichen Privatvorteil zu Lasten der Allgemeinheit, sowie zur Vermeidung von Schwarzbauten im Außenbereich wurden diese 5 Privatgrundstücke ohne Ausweisung einer überbaubaren Fläche mit überplant. Damit ist eine zukünftige Bebauung bzw. Versiegelung ausgeschlossen. Die Grünzäsur bleibt erhalten bzw. wird gesichert und erfüllt quasi einen Ausgleich innerhalb des Plangebietes für den naturschutzrechtlichen Eingriff.

Die Flächennutzungsplanänderung übernimmt hiermit die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan „Rübenäcker III“ erlangte am 13.02.2023 Rechtskraft. Das Gebiet befindet sich aktuell in der Erschließung. Fünf Bauplätze sind reserviert. Eine Bewerbung der Bauplätze erfolgt zeitnah.

5.12 Gewerbliche Baufläche Berolzheim „Gänsäcker, Schlüsseläcker“

(Änderungs-Nr. 2/12)



Die Gewerbeflächen Berolzheims befinden sich am südöstlichen Rand des Ortsteils unmittelbar an der L1095. Die Autobahnauffahrt Ahorn der A81 ist in gut einem Kilometer zu erreichen. Die verkehrstechnische Erschließung ist damit sehr gut. Die vorhandenen Gewerbeflächen sind bebaut, weshalb eine Neuausweisung/Erweiterung in diesem Gebiet geplant ist. Die geplante Erweiterung nimmt eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche von ca. 6,0 ha in Anspruch. Die Fläche ist wenig exponiert, der westliche Bereich fällt ganz leicht nach Westen ein. Der Fläche kommt im Regionalplan Heilbronn-Franken keine Funktion zu, die Fläche ist nicht als geplante Erweiterungsfläche enthalten. In den Wintermonaten ist die Autobahn von der Fläche aus sichtbar, in den Sommermonaten aufgrund der begleitenden Fahrbahnbegrünung nicht. Die Fläche besitzt hinsichtlich verkehrstechnischer Emissionen eine Vorbelastung.

Im Gebiet ansässig sind die Firmen ts-systemfilter gmbh, Firma Blanasch und Fa. Dölzer. Der KfZ-Betrieb Blanasch hat bereits ein neues Firmengebäude errichtet. Ebenso die Firma Dölzer, die bisher in Boxberg ansässig war und aufgrund mangelnder Erweiterungsflächen, nach Ahorn umsiedelte. Eine Logistikhalle und ein Bürogebäude wurden gebaut und die Spedition hat weiteren Erweiterungsbedarf angezeigt.

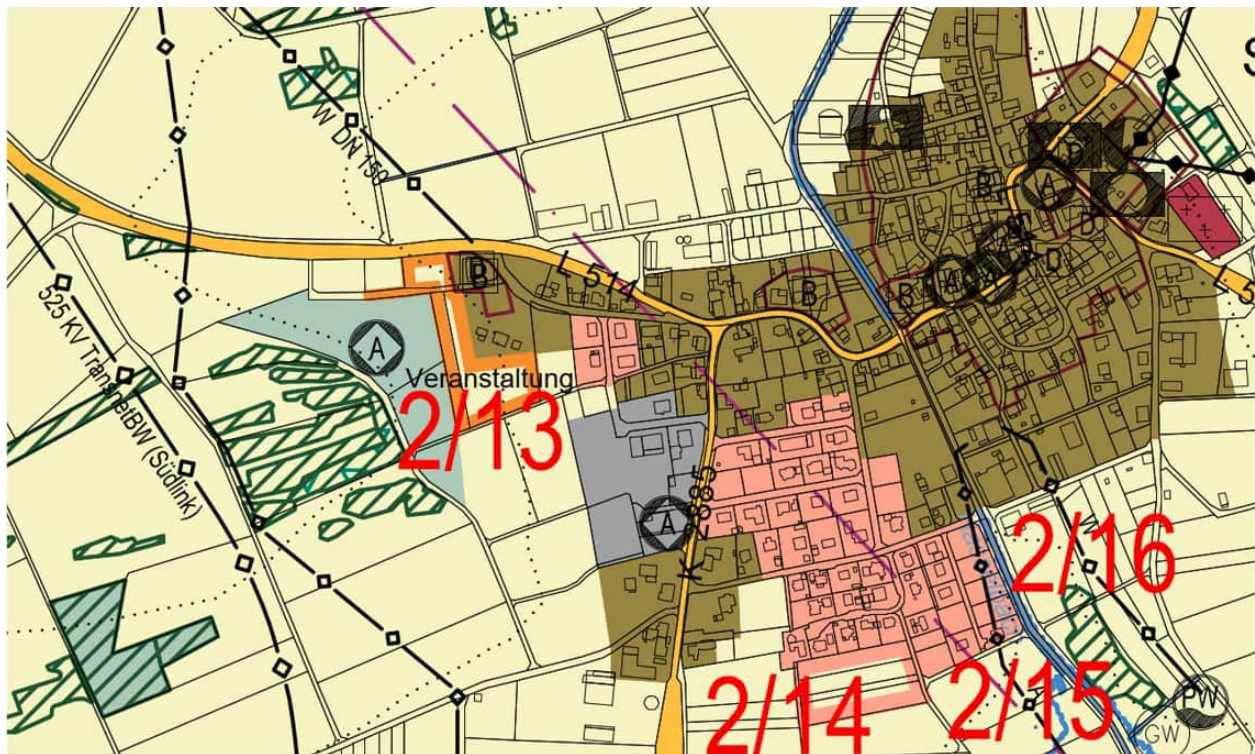
Am Westrand der Fläche befindet sich das Biotop „165231283015 Schlehen-Feldhecke S Berolzheim“. Am Südrand der Vorhabenfläche liegt das geschützte Biotop „Feldhecken im Gewann Holzäcker S Berolzheim“ (Biotop-Nr.: 165231283165). Weitere per Definition geschützte Flächen befinden sich im Plangebiet nicht. Die Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG ist in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des notwendigen Bebauungsplanverfahrens insbesondere auf bodenbrütende Vogelarten zu untersuchen. Die Flächen befinden sich nicht in einem Biotopverbund.

Laut Flurbilanz 2022 ist das Plangebiet der Vorbehaltsflur I zugeordnet und umfasst gute Böden, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben. Die anderweitigen an die Ortslage von Buch angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Vorbehaltsflur I definiert.

Westlich des Plangebiets verläuft in einer Entfernung von ca. 90 m der Berolzheimer Graben. Das Gewässer ist Bestandteil des Biotopverbunds Gewässerlandschaften. Die Flächen reichen fast an das Plangebiet heran.

5.13 Sonderbaufläche Schillingstadt „The Oriental“

(Änderungs-Nr. 2/13)



„Refugium ist der Name unseres gemeinnützigen Vereins den wir 2017 gegründet haben und mit dem wir nach einer Förderzusage durch die Europäische Union, das Land Baden-Württemberg und die Dr. Schürle&Schürle Landscapes GbR im Herbst 2018 den Spatenstich zum „Refugium“ begehen konnten. Mit Hilfe von rund 40 Geflüchteten und Helfern aus 7 Nationen, einheimischen Handwerksfirmen und ganz viel Ehrenamt haben wir eine Übungsfirma aufgebaut, mit der wir trotz Corona im Sommer 2021 das Refugium mit Orientalischem Garten und das „The Oriental“ fast komplett in Eigenleistung erfolgreich fertigstellen konnten. Das Projekt „Orientalischer Garten Schillingstadt – Integration pflanzen und wachsen lassen“ wurde gefördert durch LEADER Regionalentwicklung Badisch-Franken e.V.“ (<https://the-oriental.de/ueber-uns/>)

Der Außenbereich und das Hauptgebäude können für größere Veranstaltung und Events, z.B. Hochzeiten gebucht werden.

Das Veranstaltungsgebäude und das private Wohnhaus liegen innerhalb des Mischgebiets des Bebauungsplans „Alte Berolzheimer Steige“ von 2019.

Die „Gartenlandschaft Refugium“ mit Teehaus, Biblischem Garten, Skandinavischem Garten, Gästehaus etc. entstand auf den Flurstücken 820, 821, 826, 819, 818, 812– für diese Sondergebietsfläche liegt nach derzeitigem Planungsstand noch kein Bebauungsplan vor. ~~Auf Flurstück 826 befinden sich Teile des Biotops „Feldgehölze und Feldhecken westlich Schillingstadt“ Biotopnummer: 165231283113. Das Biotop ist in seiner Gesamtstruktur zu schützen und alle Strukturen aufrecht zu erhalten. Gleiches gilt für die Waldflächen. Bei der Fällung von Höhlenbäumen sind diese im Vorfeld von einer fachkundigen Person auf Basis mit geschützten Tierarten zu kontrollieren und diese ggf. zu bergen.~~

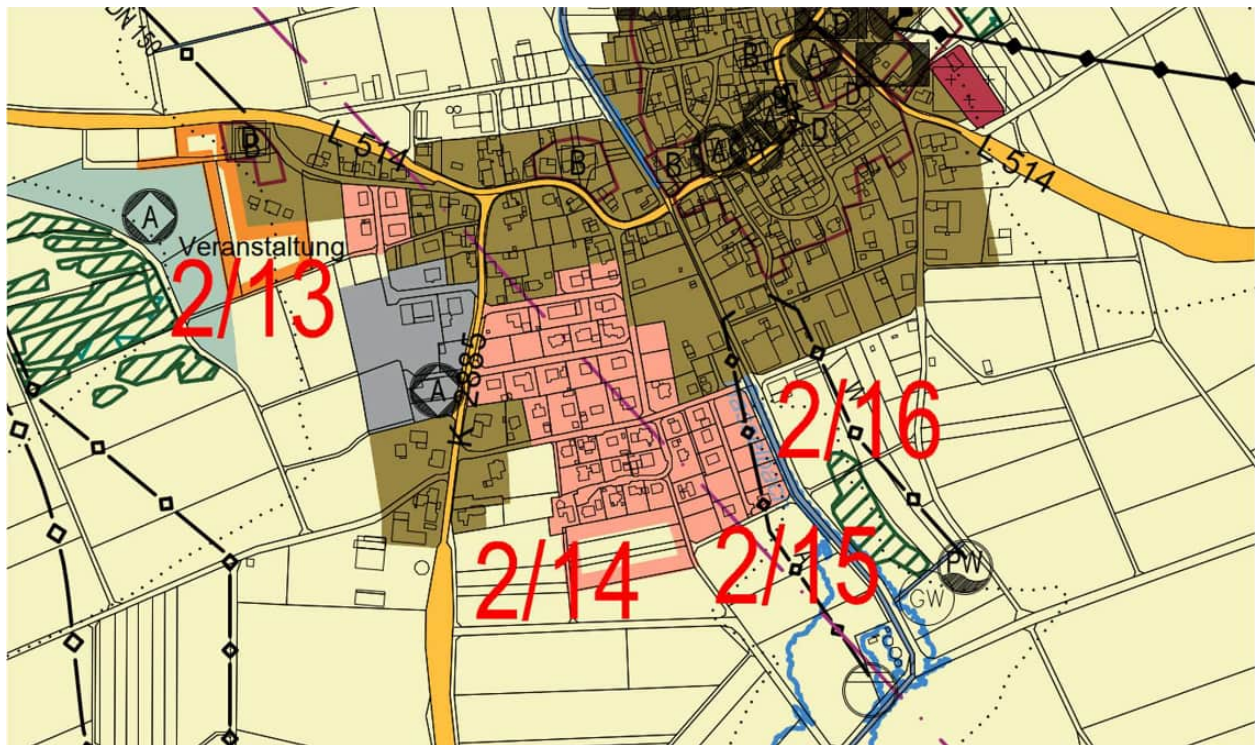
Nach Verkleinerung des Plangebiets liegen keine geschützten Bestandteile im Plangebiet. Ebenso keine Waldflächen. Der nordwestliche Teilbereich des Plangebiets liegt im 500 m Suchraum des Biotopverbunds trockener als auch mittlerer Standorte. Kernflächen des Biotopverbunds grenzen unmittelbar an.

Laut Regionalplan Heilbronn-Franken liegen Randbereiche im Norden des Plangebiets in einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß Plansatz 3.2.1. In diesen sollen die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die biologische Vielfalt erhalten, verbessert oder wiederhergestellt werden. Die Vorranggebiete sind vor einer Intensivierung der Raumnutzung zu bewahren. Die Umsetzung des Vorhabens ist bereits erfolgt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ~~4,2 ha~~ 0,99 ha.

5.14 Wohnbaufläche Schillingstadt „Bühl“

(Änderungs-Nr. 2/14)



Das Plangebiet „Bühl“ mit einer Fläche von ca. 0,85 ha liegt im Süden der Ortslage Schillingstadts und soll neu ausgewiesen werden. Das Plangebiet besteht derzeit aus intensiv genutzten Ackerflächen. Die bestehenden Wohngebiete „Barth II + III“ sind mit Ausnahme von zwei Bauplätzen vollständig bebaut bzw. an Interessenten verkauft und werden bebaut. Alle Bauplätze die noch unbebaut sind, wurden mit Bauzwang vergeben. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen in den letzten Jahren möchte die Gemeinde Ahorn vorausschauend nach Süden erweitern. Für eine gesunde bauliche Weiterentwicklung der Ortslage Schillingstadt ist es notwendig, zusätzlichen Wohnraum in Form von attraktiven Bauplätzen bereit zu stellen.

Im Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken ist der Fläche keine Funktion zugewiesen. Geplante Wohnbauflächen sind im Regionalplan ebenfalls nicht verzeichnet.

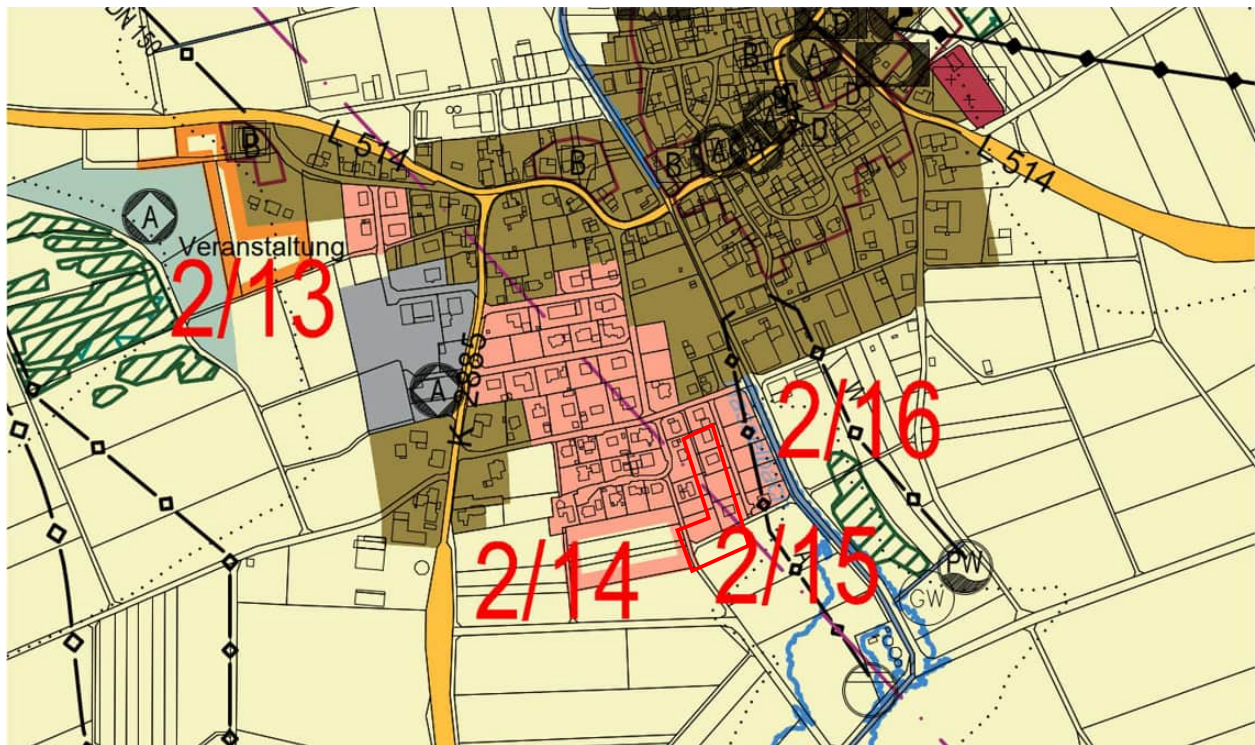
Punktuelle oder flächenhafte Naturschutzgebiete sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Laut Flurbilanz 2022 ist der Planbereich der Vorbehaltsflur I zugeordnet. Diese guten Böden und landbauwürdigen Flächen sind für den Landbau wichtig. Die Boden-/Ackerzahl beträgt L71/67. Fremdnutzungen sollen daher ausgeschlossen bleiben. Südlich und östlich der Ortslage von Schillingstadt sind die Flächen der Vorbehaltsflur I zugeordnet. Westlich und nördlich grenzen Flächen der Vorbehaltsflur II an. Das Plangebiet stellt so eine Abrundung des südlichen Ortsrandes dar.

Im Zuge der Bebauungsplanung ist in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung das vorhandene Artenspektrum zu ermitteln. Aufgrund der Ausstattung des Gebiets sind Auswirkungen auf u.a. bodenbrütende Vogelarten zu erwarten. Neben einer Bauzeiten- und Baufeldbegrenzung werden daher voraussichtlich auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Der Hasselbach fließt ca. 130 m östlich des Plangebiets und ist Bestandteil des Biotopverbunds Gewässerlandschaften.

5.15 Wohnbaufläche Schillingstadt „In der Barth II“

(Änderungs-Nr. 2/15)



Auszug aus der Begründung des Bebauungsplans vom 21.10.2014:

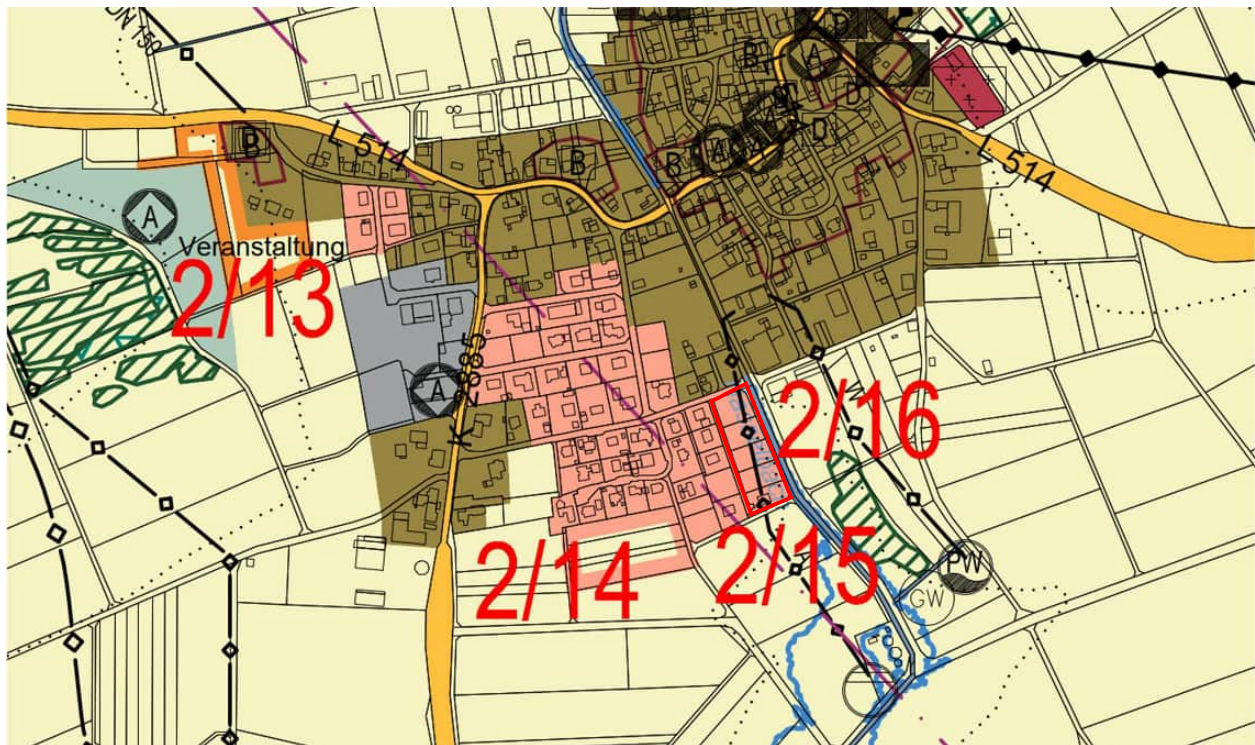
„Das geplante Wohngebiet liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Schillingstadt im Gewann „In der Barth“. Zurzeit wird dieses Gebiet landwirtschaftlich als Grünland und als Kleingärten genutzt. Im Westen und Norden grenzt das geplante Baugebiet an die Ortsbebauung, im Osten und im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Barth II“ soll das neue Wohnbaugebiet im Ortsteil Schillingstadt realisiert werden. Als geeignete Fläche wurde ein Streifen östlich des bestehenden Baugebietes „In der Barth“ ausgewählt. Auf der geplanten Fläche mit einer Größe von ca. 0,70 ha können zur Abdeckung des Eigenbedarfes 6 neue Bauplätze entstehen. Das gesamte Baugebiet hat eine Größe von 0,70 ha.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist im Gewann „Mehlbaum“ eine Fläche von 1,21 ha für eine geplante Wohnbebauung ausgewiesen. Nachdem nun direkt im Umfeld dieses Gebietes ein stillgelegter landwirtschaftlicher Betrieb wieder aktiviert wurde und hierdurch größere Schwierigkeiten bei der Bauleitplanung zu erwarten sind, hat sich die Gemeinde entschlossen, nach einer neuen Fläche für eine mögliche Wohnbebauung zur Abdeckung des Eigenbedarfes im Ortsteil Schillingstadt zu suchen. Bei der Flächen-suche ging man von der Prämisse, Anschluss an eine bestehende Wohnbebauung und kostengünstige Erschließung, aus. Im Gewann „In der Barth“ ist nun die Ausweisung eines neuen Baugebietes als Teiler-satz für die Wohngebietsfläche im Gewann „Mehlbaum“ vorgesehen.“

Die Flächennutzungsplanänderung übernimmt hiermit die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan „In der Barth II“ erlangte am 21.04.2016 Rechtskraft. **Alle fünf Bauplätze sind verkauft und überwiegend bereits bebaut.**

5.16 Wohnbaufläche Schillingstadt „In der Barth III“

(Änderungs-Nr. 2/16)



Auszug aus der Begründung des Bebauungsplans vom 27.02.2018:

„Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Barth III“ in Schillingstadt sowie die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften ist die gegenwärtige Nachfrage nach zentrumsnahen Bauflächen sowie die Baureifmachung von Bauflächen. Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an die Straße des geplanten Wohngebiets „In der Barth II“ an. Im Osten gibt der „Hasselbach“ die Begrenzung vor, im Norden die verschiedenen bebauten Grundstücke. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Plangebiet stellt somit eine „Spiegelung um die bereits planungsrechtlich vorhandene Erschließungsstraße des Plangebietes „In der Barth II“ dar. Der Planungsbereich beschreibt wegen der in die Umgebungsbebauung einfügende Abgrenzung eine unregelmäßige Fläche, welche eine Flächengröße von rund 0,53 ha einnimmt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf „In der Barth III“ entspricht der städtebaulichen Arrondierung am südlichen Ortsrand.

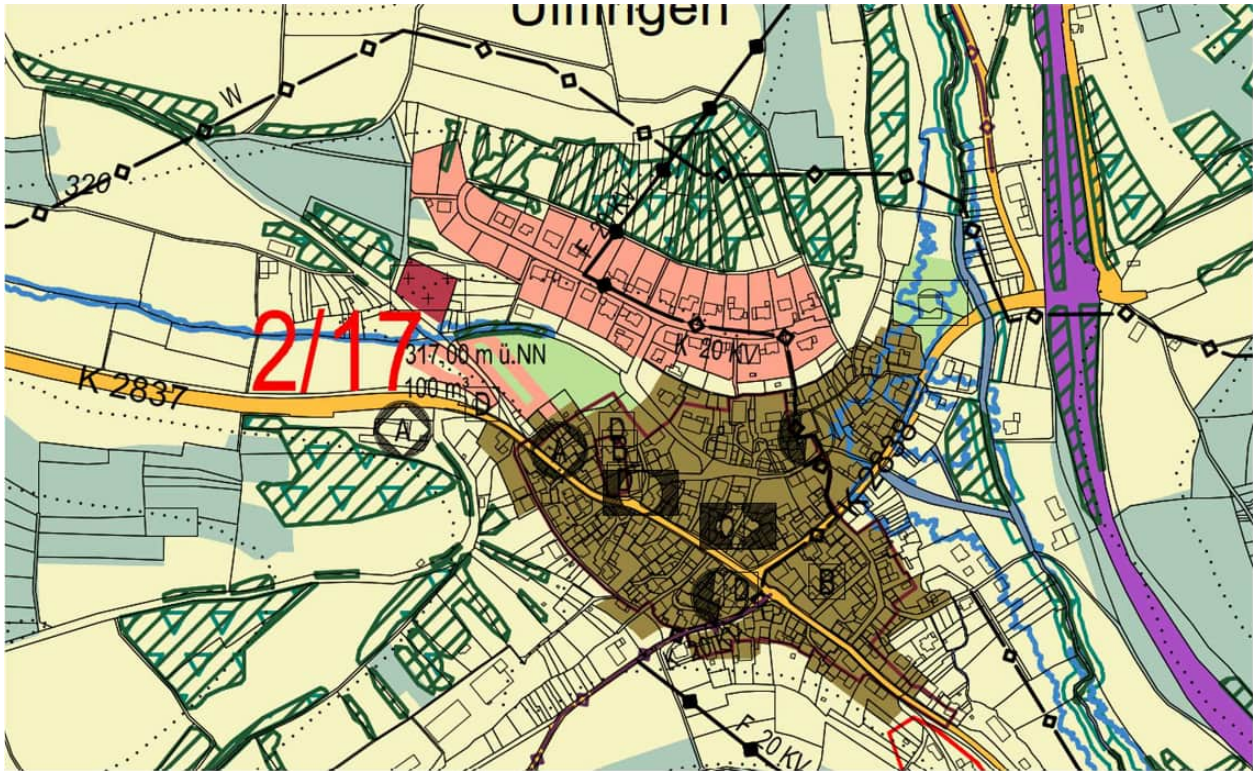
Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich von Schillingstadt und wird lediglich zur Deckung des örtlichen Bauplatzbedarfes überplant. Insgesamt entstehen 5 neue Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von 967 m² zur Verfügung, sodass der Bedarf an innerörtlichen Wohnbauflächen kurz- bis mittelfristig abgedeckt werden kann. Rund 20 % der Grundstücksflächen wird durch den 10 m breiten Gewässerandstreifen beansprucht. Durch die vorgegebenen Abmessungen bzw. der Bauplatztiefe kann die allgemein geforderte Bruttowohndichte von 40 E/ha nicht ganz erreicht werden.

Die Zielstellung „Schaffung von ortsnahe attraktiven Standorten für Einzelhäuser“ im Anschluss an bereits bestehende Wohnstrukturen sowie das Ziel einer städtebaulich ausgewogenen Weiterentwicklung erfordert eine ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen. Nachdem der Bebauungsplan „In der Barth II“ nur eine einseitige Baufläche vorsieht und der Ortsrand damit durch eine Erschließungsstraße gekennzeichnet ist, bietet sich durch die Erweiterung einer weiteren Bauzeile nicht nur eine wirtschaftliche, sondern auch ein dorftypische Ortsrandgestaltung an. Auch eine Totalversiegelung durch eine weitere Erschließungsstraße entfällt.“

Die Flächennutzungsplanänderung übernimmt hiermit die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan „In der Barth III“ erlangte am 04.08.2022 Rechtskraft. **Drei der fünf Bauplätze sind verkauft.**

5.17 Wohnbaufläche Uiffingen „Ortsetter“

(Änderungs-Nr. 2/17)



Aufgrund der unter Nr. 2.18 genannten Rücknahme der geplanten Wohnbaufläche in Uiffingen möchte die Stadt Boxberg an anderer Stelle eine kleine Erweiterungsfläche in Ortsnähe für Wohnbebauung schaffen um die innerörtlichen Bedarfe langfristig zu sichern. In zentraler Ortslage könnten so in Richtung Friedhof einige Bauplätze in Ortslage entstehen. Die beiden Teilfläche besitzen eine Größe von 0,54ha.

Im Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken ist der Fläche keine Funktion zugewiesen. Das Gebiet liegt in den Vorbehaltsgebieten Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen und teilweise in einem Gebiet für Erholung.

Punktuelle oder flächenhafte Naturschutzgebiete sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Randlich liegt das Biotop „Feldhecken I westlich Uiffingen“ entlang des Eubigheimer Talbachs. Der Eubigheimer Talbach ist ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

Im östlich der Straße liegenden Planbereich ist ein Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) ausgewiesen. Das Hochwasserrisiko ist bei der Planung des Baugebietes zu beachten, z.B. durch Festsetzungen zum hochwasserangepassten Bauen und Grünflächen für den Retentionsausgleich.

Im Plangebiet liegt ein hoher Grundwasserstand vor, welcher schnell zu Schädigungen des Bodens während der Bauphase führen kann.

Der Eubigheimer Talbach ist Bestandteil des Biotopverbundes Gewässerlandschaften. Das Gewässer selbst ist eine Kernfläche, die östliche Fläche des Plangebiets ist als Ergänzungsfläche definiert.

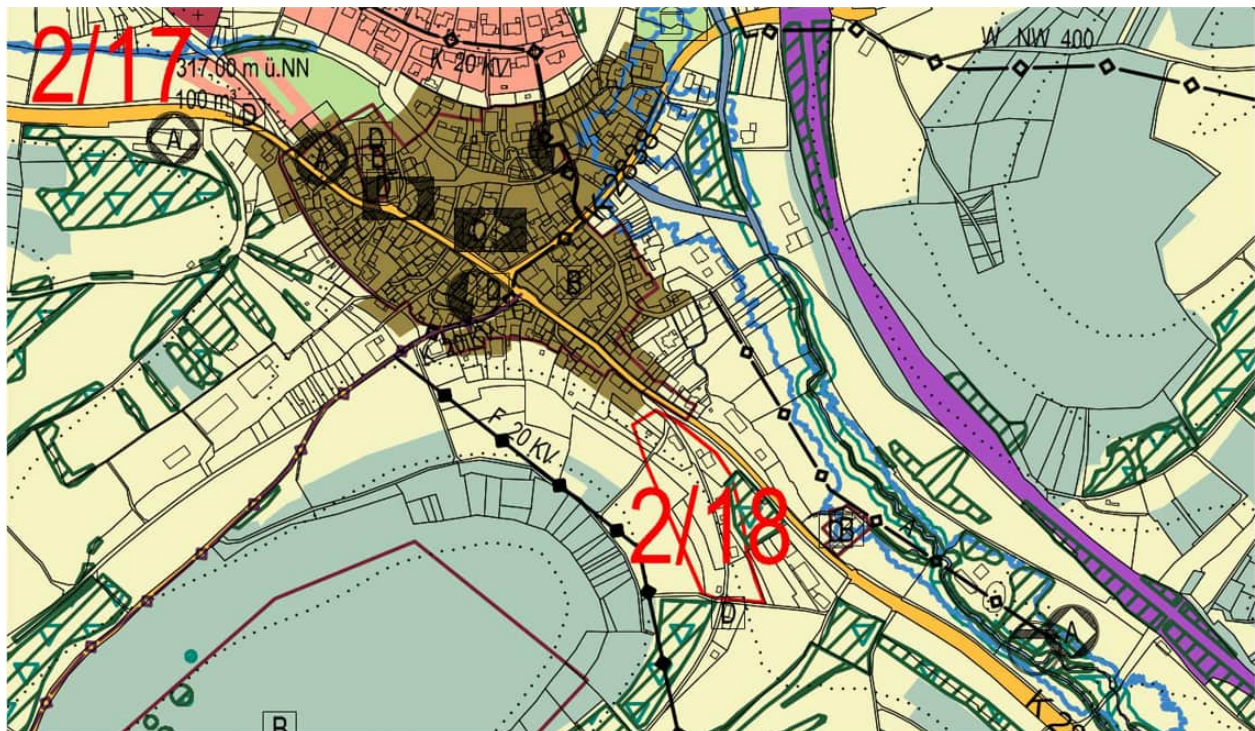
Das Plangebiet „Ortsetter“ liegt in der Schutzzone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes "Uiffingen" (LUBW Nr.: 128- 135).

Der Biotopverbund weist für das Plangebiet keine Ziele aus. Laut Flurbilanz 2022 liegt im westlichen Bereich des Plangebiets Grenzflur vor, d.h. landbauproblematische Flächen mit schlechten Böden. Der östliche Teilbereich ist dem Siedlungsgebiet zugeordnet, weshalb keine Wertung vorliegt. Hier weisen die Böden hohe Wertigkeiten mit Acker-/Bodenzahlen bis 70 auf. Bei der Fläche handelt es sich jedoch um eine Nachverdichtungsfläche. Zum Schutz des Bodens ist im Bebauungsplanverfahren ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

Im Zuge der Bebauungsplanung ist in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung das vorhandene Artenspektrum zu ermitteln. Aufgrund der Ausstattung des Gebiets sind Auswirkungen auf u.a. bodenbrütende Vogelarten zu erwarten.

5.18 Rücknahme Wohnbaufläche Uiffingen „Billweg“

(Änderungs-Nr. 2/18)



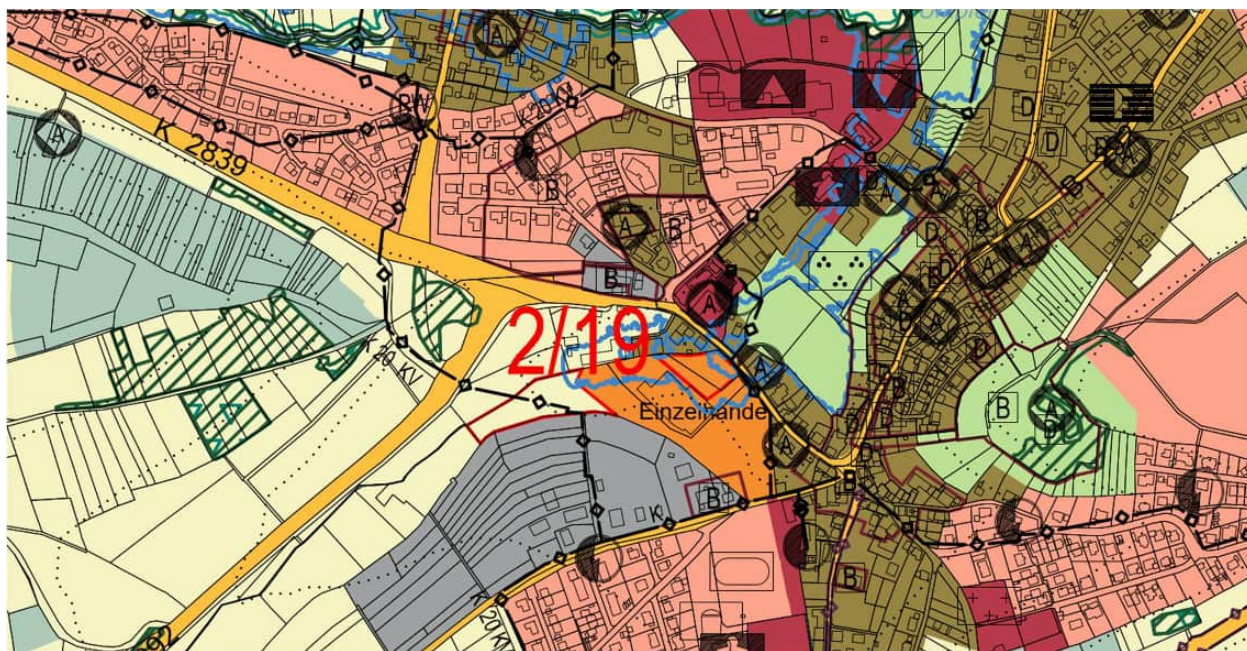
Zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Billweg“ gab in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange das Regierungspräsidiums Freiburg folgende Stellungnahme vom 21.09.2021 ab:

„Nach Auswertung des hochauflösenden digitalen Geländemodells und in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte für Baden-Württemberg (IGHK50) verzeichnet, befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Rutschgebietes (vermutlich eiszeitliche Großschollenrutschung). Die Lage des Rutschgebietes kann dem als Anhang beigefügten Plan entnommen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschgebietes ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.“

Demnach ist aufgrund der geologischen und der geomorphologischen Gegebenheiten eine Erschließung und Bebauung nicht möglich. Das Verfahren wurde eingestellt, die Fläche wird nun von Seiten der Gemeinde entsprechend zurückgenommen.

5.19 Sonderbaufläche Boxberg „Einzelhandel Schaafwiese“

(Änderungs-Nr. 2/19)



Auszüge aus der Begründung des Bebauungsplans vom 25.02.2019:

Der bestehende Einkaufsmarkt „EDEKA Waibel“ ist fester Bestandteil der Nahversorgung in Boxberg. Der EDEKA-Aktivmarkt mit Metzger und Bäcker ist räumlich beengt und wird den heutigen Ansprüchen an einen modernen und nachhaltig geführten Einzelhandelsbetrieb nicht mehr gerecht. Der bestehende EDEKA Markt soll rückgebaut werden und seitlich versetzt als moderner Verbrauchermarkt neu errichtet werden. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung berührt. Der geplante Bebauungsplan verändert und erweitert die Zulässigkeiten von Vorhaben auf innerörtlichen Kerngebietsflächen bzw. Flächen im Außenbereich. Ein vorhandener Einkaufsmarkt soll einem größeren Verbrauchermarkt weichen. Mit der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans und der örtlichen Bauvorschriften sollen die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines modernen Lebensmittelvollsortimenters geschaffen werden. Dafür ist die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs.3 BauNVO erforderlich. Dieses regelt die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittel Einzelhandels (LEH), welcher auf die Belange einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung eingeht und Versorgungssicherheit schafft. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 10.080,87 m²

Die Festsetzungen sind so getroffen, dass diese auf die Eigenart des Plangebietes eingehen und sinnvoll überplanen. Boxberg ist im Regionalplan Heilbronn-Franken als Unterzentrum ausgewiesen. Zudem gehört der Kernort Boxberg zu den Gemeinden mit erhöhter Siedlungstätigkeit und dies bei unterdurchschnittlicher Ausstattung mit Verkaufsflächen.

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 trifft dazu folgende Aussagen:

„2.4.3.2.1 Verbrauchernahe Versorgung

G (1) Der Einzelhandel soll die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und längerfristigen Bedarfs in allen Teilen der Region sicherstellen. Die Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und in die Siedlung integriert liegen. Sie sollen auch für nicht motorisierte Verbraucher gut erreichbar sein. Bei der Standortwahl und Verkehrserschließung von Einzelhandelseinrichtungen sind auch die Anforderungen von Senioren, Familien mit Kindern und Behinderten zu berücksichtigen.

G (2) Der Einzelhandel soll neben der Versorgung der Bevölkerung auch die Attraktivität der Zentren stärken, indem Besucher und Kunden dorthin gelenkt werden. Hiermit trägt der Einzelhandel zum urbanen Leben bei.

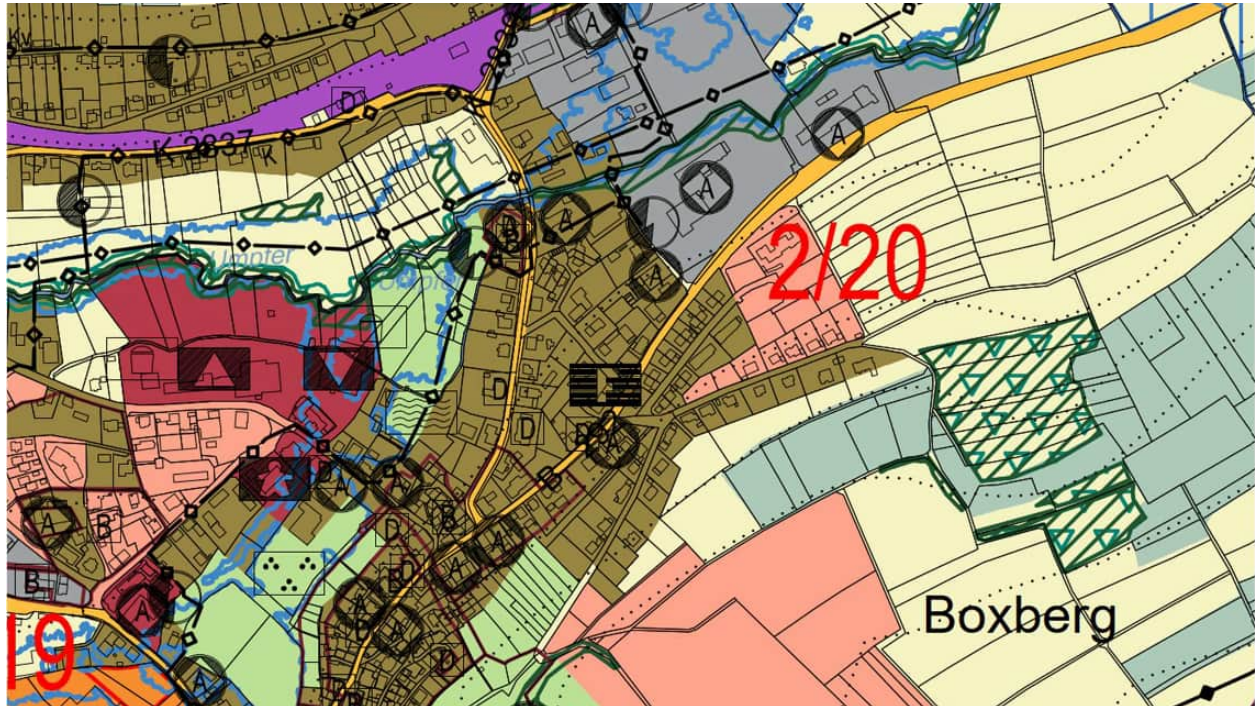
Begründung: Der Einzelhandel hat die gesellschaftliche Aufgabe, die Bevölkerung (Endverbraucher) mit Waren zu versorgen. Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur gehen daher auf Veränderungen bei den Betrieben wie auch auf Verhaltensänderungen der Verbraucher zurück.“

Die Flächennutzungsplanänderung übernimmt hiermit die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan „Einzelhandel Schaafwiese“ erlangte am 25.04.2019 Rechtskraft. Die Planung wurde bereits umgesetzt.

Aufgrund der Stellungnahmen des Regionalverbandes Heilbronn-Franken und des Regierungspräsidiums Stuttgart, Raumordnung, zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wird der nach Westen auskragende Teilbereich der Sonderbaufläche „Einzelhandel mit einer Fläche von 0,57 ha zurückgenommen. Die Ausweisung des Sondergebietes war jedoch rechtskräftiger Bestandteil der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2016. Die Stadt Boxberg nimmt die Fläche im vorliegenden Verfahren aus Kulanz zurück, besteht jedoch auf die Flächenbevorratung von 0,57 ha für eine mögliche Planumsetzung an anderer Stelle.

5.20 Wohnbaufläche Boxberg „Lindenrain II“

(Änderungs-Nr. 2/20)



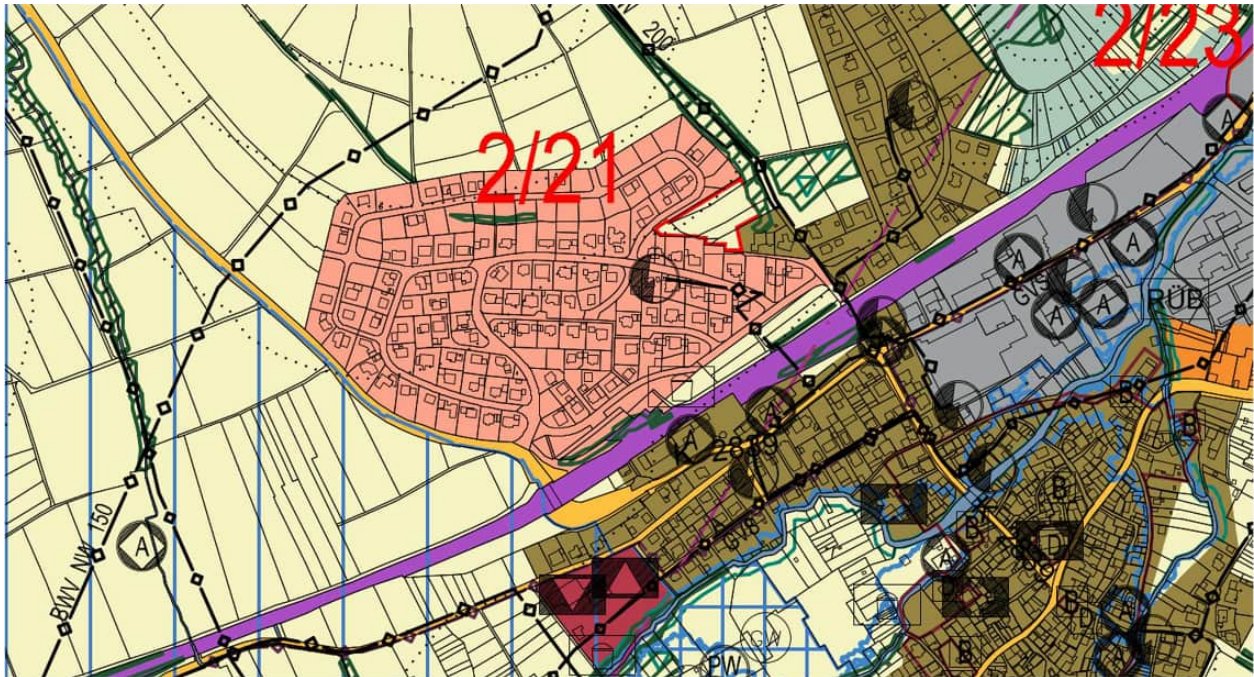
Auszug aus dem Bebauungsplan „Lindenrain II“ vom 19.10.2020:

In der Stadt Boxberg besteht ein Interesse an Wohnungen in Form von Mietwohnungen und Wohnungseigentum. Verschiedentliche Investoren haben ein Interesse bekundet Mehrgeschosswohnungsbau zu errichten. Sowohl im Stadtgebiet als auch in den Ortsteilen stehen dafür keine Baugrundstücke zur Verfügung. Es bestehen auch keine großen Grundstücke für eine Errichtung einer Wohneinrichtung zur Unterbringung von Menschen mit Beeinträchtigungen. Die Caritas Dienste Tauberkreis sind an die Stadt mit dem Wunsch herangetreten in Boxberg ein Wohnangebot mit Betreuung für Menschen mit Beeinträchtigungen zu errichten und betreiben zu wollen. Deshalb hat der Gemeinderat der Stadt Boxberg bereits am 16.09.2019 dem Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zugestimmt. Das geplante Wohngebiet soll im Anschluss an die bestehende Bebauung in den Außenbereich erweitert werden. Diese Fläche umfasst 11.641 m². Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 3490; 3489; 3488; 3487.; 3486 und 3485 sowie 15 z.T. (B 292). Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Boxberg in Richtung Schweigern. Der Hang neigt sich gen Norden und gibt den Blick frei auf das Umpfertal. Die geplanten Wohnbauflächen schließen an ein bestehendes Wohngebiet an und werden in den Außenbereich in Richtung Osten erweitert. Dabei soll die Bebauung sinnvoll weiterentwickelt werden. Es wird eine Fläche entwickelt mit zentraler Anbindung an innerörtliche Gebiete. Einrichtungen für Nahversorgung sind in direkter Nähe, das Zentrum von Boxberg mit Geschäften, Apotheke, Banken, Rathaus und Ärzten ist gut fußläufig zu erreichen.

Das Plangebiet ist in 7 Baugrundstücke geteilt, welche durch eine neue Planstraße erschlossen werden, die an die bestehende Straße „Lindenrain“ angeschlossen wird. Die Straße wird fortgesetzt und in der Mitte ihres Verlaufes wird ein Stich für eine weitere oben liegende Straße hergestellt. Dadurch entstehen 3 Bauplatzreihen, die parallel zu den Höhenlinien verlaufen. Sämtliche Grundstücke haben Höhenunterschiede von 3 -5 Metern. Bei voller Bebauung können 132 Bewohner und mehr neuen Wohnraum beziehen. Die Baugrundstücke haben Größen von 940 m² bis 3.000 m².

Die Flächennutzungsplanänderung übernimmt hiermit die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan „Lindenrain II“ erlangte am 01.07.2021 Rechtskraft. **Das Plangebiet ist erschlossen und bereits teilweise bebaut.**

5.21 Wohnbaufläche Schweigern „2. Änderung Dell, Epplinger Weg“ mit Teilaufhebung (Änderungs-Nr. 2/21)



Auszug aus dem Bebauungsplan „2. Änderung Dell, Epplinger Weg“ vom 23.09.2019:

Bei der Stadt haben sich zahlreiche Interessenten für Wohnbaugrundstücke registrieren lassen. Im bestehenden Wohngebiet „Dell, Epplinger Weg“ stehen keine Grundstücke mehr zur Verfügung. Zurzeit muss davon ausgegangen werden, dass interessierte Bürger abwandern werden, um ihren Wunsch nach eigenem Wohnraum zu erfüllen. Einige der Interessenten haben deutlich bekundet, weiterhin in Schweigern leben zu wollen, weil Sie dort ihren Lebensmittelpunkt mit Familie und Freunde haben und dort auch arbeiten. Der Ortsteil Schweigern ist bekannt für eine gelebte Nachbarschaft und eine hohe Identifikation mit dem Lebensumfeld in Schweigern. Dort hat sich in den vergangenen Jahrzehnten neben der Landwirtschaft auch Gewerbe etabliert. Größter Arbeitgeber ist zurzeit die Hofmann Menü-Manufaktur, welche Tiefkühl-Mahlzeiten zur Verpflegung von Einrichtungen herstellt. Auch seitlich vom Umpfertal befinden sich größere Arbeitgeber wie Würth Industries und die Wittenstein SE. Für junge Menschen stehen zahlreiche Ausbildungsplätze zur Verfügung, welche in der Region zahlreich beworben werden.

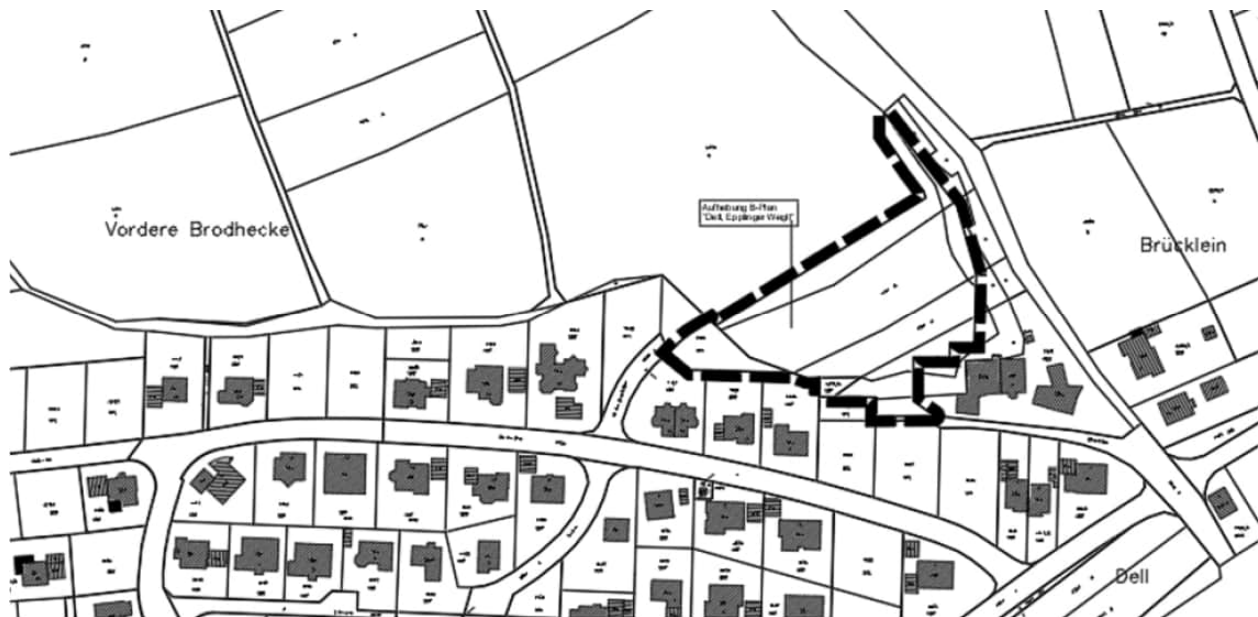
Deshalb hat der Gemeinderat der Stadt Boxberg bereits am 10. Juli 2017 dem Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zugestimmt. Das bestehende Wohngebiet soll im Anschluss an die bestehende Ortschaft in den Außenbereich erweitert werden. Der Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Dell, Epplinger Weg“ soll im vereinfachten Verfahren nach BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB genehmigt werden. Die Stadt Boxberg konnte den Grunderwerb für die Entwicklung der Erweiterung des Baugebietes abschließen und möchte nun den nächsten Abschnitt realisieren. Dort können 45 Baugrundstücke ab 600 m² bis vereinzelt 900 m² geschaffen werden. Der durchschnittliche Bauplatz liegt bei 650 m². Auf den Grundstücken können Einzel- oder Doppelhäuser gebaut werden, welche ideal nach Süden ausgerichtet werden können. Die bestehenden Feldwege werden angeschlossen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 3667 z.T.; 3670 z.T.; 3657 z.T.; 3655 z.T.; 3648 z.T.; 3684; 3711 z.T.; 3711 z.T.; 3736 z.T.; 3729 z.T.; 3774 z.T.; 3774 z.T.; 9932; 9931; 3678; 10018 z.T.; 3276/2 z.T.; 3726 z.T.; 3752 z.T.; 9930 z.T.

Die Flächennutzungsplanänderung übernimmt hiermit die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan „2. Änderung Dell, Epplinger Weg“ erlangte am 27.01.2022 Rechtskraft.

Teil-Aufhebung Bebauungsplan „Dell, Epplinger Weg“

Auszug aus dem Bebauungsplan „1. Änderung Dell, Epplinger Weg“ vom 23.09.2019:



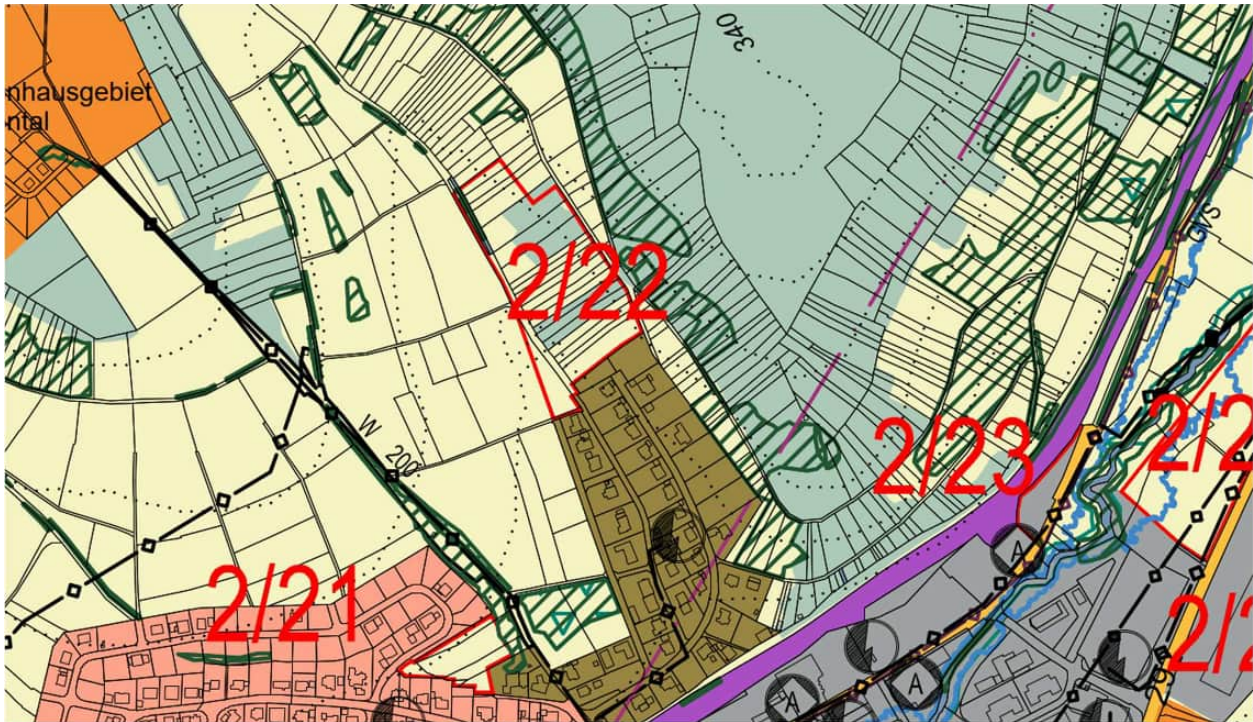
Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung (§ 9 Abs.7 BauGB) umfasst eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplanes „1. Änderung Dell, Epplinger Weg“. Innerhalb wird nachfolgendes festgesetzt:
„Innerhalb der Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Dell, Epplinger Weg II“ gemäß T 2.0 werden die planungsrechtlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „1. Änderung Dell, Epplinger Weg“ aufgehoben. Dabei handelt es sich um die Aufhebung von Flächen für ein allgemeines Wohngebiet. Innerhalb der Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplanes „1. Änderung Dell, Epplinger Weg“ gemäß T 2.0 werden die Örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.“

Bei der Teilfläche handelt es sich um Flächen, die durch den Bebauungsplan „1. Änderung Dell, Epplinger Weg“ überplant wurden, aber noch nicht realisiert wurden. Diese Flächen werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Parallel zur Aufhebung von Wohnbauflächen hat die Stadt Boxberg die Aufstellung des Bebauungsplans „2. Änderung und Erweiterung Dell, Epplinger Weg“ beschlossen. Dieser knüpft an die Teilaufhebung an und soll die planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Bebauungsplanes 1. Änderung Dell, Epplinger Weg schaffen. Innerhalb können 45 Bauplätze geschaffen werden. Die geplanten Wohnbauflächen werden verlagert, die Flächen innerhalb der Aufhebung sollen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und nicht als Bauland umgewandelt werden. Dazu ist die Aufhebung der planungsrechtlichen, der zeichnerischen und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich. Die Teilaufhebung führt zu keinen Umweltauswirkungen. Die Aufhebung der zeichnerischen Festsetzungen ist im Entwurf des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung Dell, Epplinger Weg“ dargestellt.“

Die Größe der aufgehobenen Teilfläche beträgt: 5.382m².

5.22 Rücknahme Schweigern „Rechtes und Linkes Schöntal, Brücklein“

(Änderungs-Nr. 2/22)



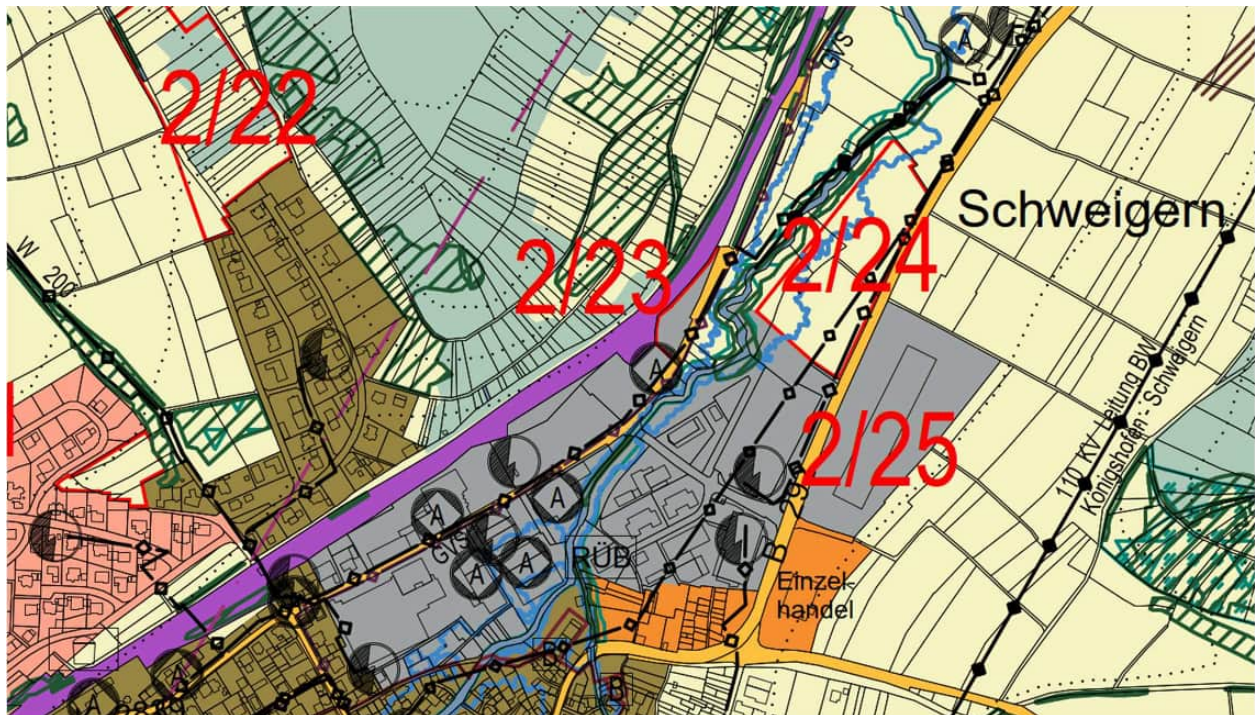
Der Bebauungsplan „Rechtes und Linkes Schöntal, Brücklein“ stammt aus dem Jahr 1969. Ein Teil des ausgewiesenen Bebauungsplanes wurde jedoch aufgrund der steilen Hanglage nicht erschlossen. Stattdessen wurde in den vergangenen Jahren die Ausweisung neuer Bauplätze im Bereich Dell/Epplinger Weg umgesetzt. Eine Erschließung der Flächen ist auch weiterhin nicht angedacht.

Im Rahmen der Offenlegung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Dell/Epplinger Weg“ wurde von Seiten des Regionalverbandes Heilbronn-Franken vorgetragen, dass die geplante Ausweisung für den in Schweigern vorhandenen Bedarf zu groß ausfällt. Insbesondere auch deshalb, weil noch ausreichend genehmigte Bauflächen zur Verfügung stehen. Der Gemeinderat beschloss daher am 23.9.2019 die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Rechtes und Linkes Schöntal, Brücklein“. Betroffen sind die Flst-Nrn. 807 z.T., 2363 z.T., 2364 z.T., 2365 z.T., 2366 z.T., 2369 z.T., 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2390/3, 2391/3, 2392/3, 2401, 2462 z.T., 2477 z.T., 2505 z.T. und 2506 z.T., Gemarkung Schweigern.

Die Gesamtfläche der Teilaufhebung beträgt 2,47 ha.

Die dargestellten Waldflächen wurden bei der unteren Forstbehörde erhoben und im Flächennutzungsplan aktualisiert.

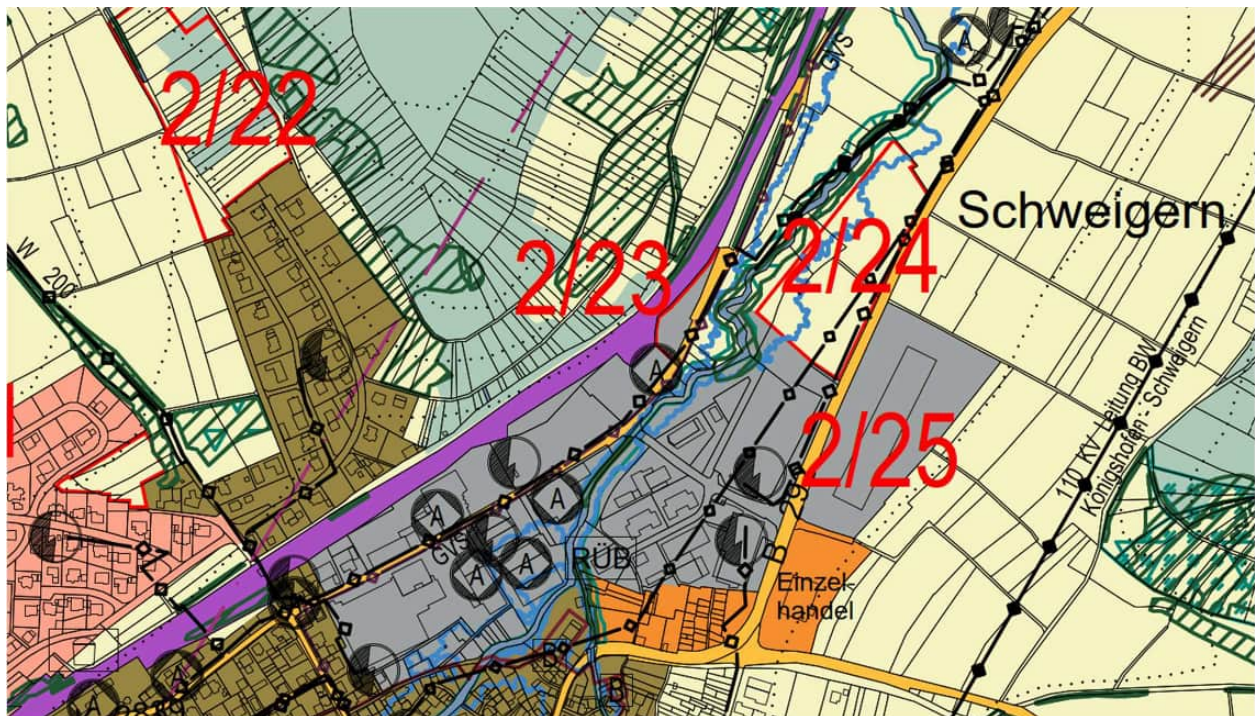
5.23 Gewerbliche Baufläche Schweigern „1. Änderung und Erweiterung Stichel-Herdgasse“ (Änderungs-Nr. 2/23)



Auszug aus dem Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Stichel-Herdgasse“ vom 25.09.2017:

„Das Gewerbegebiet "Stichel-Herdgasse" wurde 1992 von Seiten der Stadt Boxberg beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 19.05.1992 durch das Landratsamt des Main-Tauber-Kreises genehmigt. Es gelten das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 sowie die Landesbauverordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983. Der Bebauungsplan legt in seinem Geltungsbereich zum größten Teil Gewerbegebiete fest, nur in Richtung Bahnlinie ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet angeordnet. Das angrenzende Unternehmen Hofmann Menü-Manufaktur hat auf den ungenutzten Flächen Parkplätze für Mitarbeiter untergebracht, ohne dabei Bestandsschutz zu haben. Bisher fand sich für diese Fläche, die in Teilen Baurecht als eingeschränktes Gewerbegebiet besitzt, kein Interessent. Nun will das angrenzende Großunternehmen auf diesen Bereich expandieren. Dies ist für Stadt und Unternehmen eine Winwin-Situation. Das Unternehmen wurde bereits 1960 gegründet und hat heute in ganz Deutschland 6 Standorte sowie einen Standort in Österreich. Am Standort selbst arbeiten weit über 400 Mitarbeiter. Um auch in Zukunft am Markt bestehen zu können benötigt das Unternehmen ein auf sie zugeschnittenes Kühl- und Logistikzentrum. Dazu stehen Innenbereichsflächen zur Verfügung, die aber nicht komplett überplant sind und keine qualifizierten bauplanungsrechtliche Vorgaben für ein Vorhaben bieten. Dazu ist die Erweiterung und Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Das Plangebiet liegt nordöstlich von der Kernstadt Boxberg auf der Gemarkung Schweigern. Es liegt in direkter Anbindung an die B 292. Dort befinden sich bereits Gewerbeansiedlungen. Ein Großteil dieser Flächen war bereits gewerblich überbaut, unter anderem auch mit Gleisanlagen, doch sämtliche Anlagen wurden bereits bei der Sanierung der Adelbert-Hofmann-Straße zurückgebaut. Eine Neubebauung stellt keine wesentliche Beeinträchtigung dar, sondern dient der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 22.281 m². Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 820/1 z.T., 853, 828, 854, 827 z.T., 788 z.T.“

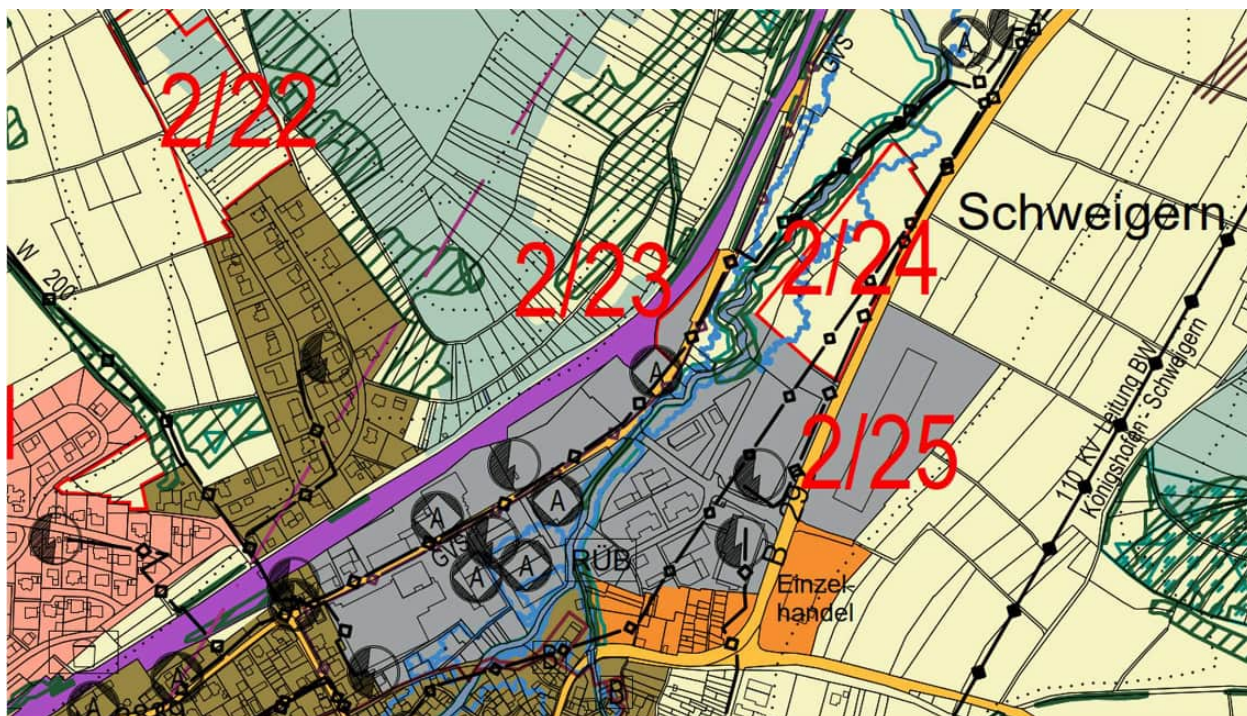
Die Flächennutzungsplanänderung übernimmt hiermit die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Stichel-Herdgasse“ erlangte am 25.04.2019 Rechtskraft.

5.24 Rücknahme Gewerbliche Bauflächen Schweigern**(Änderungs-Nr. 2/24)**

Die geplante Gewerbefläche in Schweigern auf den Flst.-Nrn. 941, 966, 962 und 937 wird zurückgenommen. Begründet wird dies aus raumordnerischer Sicht durch die naturschutzfachlich sensible Lage an der Umpfer deren Auenbereiche auch als Biotope und FFH-Gebiete geschützt sind. Weiter liegen große Teile der Flächen innerhalb der HQ100, was eine Bebauung zusätzlich erschwert. Die Flächen sollen der Freiraumsicherung vorbehalten bleiben. Darüber hinaus, werden Gewerbeflächen an strategisch und infrastrukturell günstigeren Standorten wie dem Gewerbepark Windischbuch benötigt.

5.25 Sonder- und Gewerbliche Baufläche Schweigern „Stütze“

(Änderungs-Nr. 2/25)



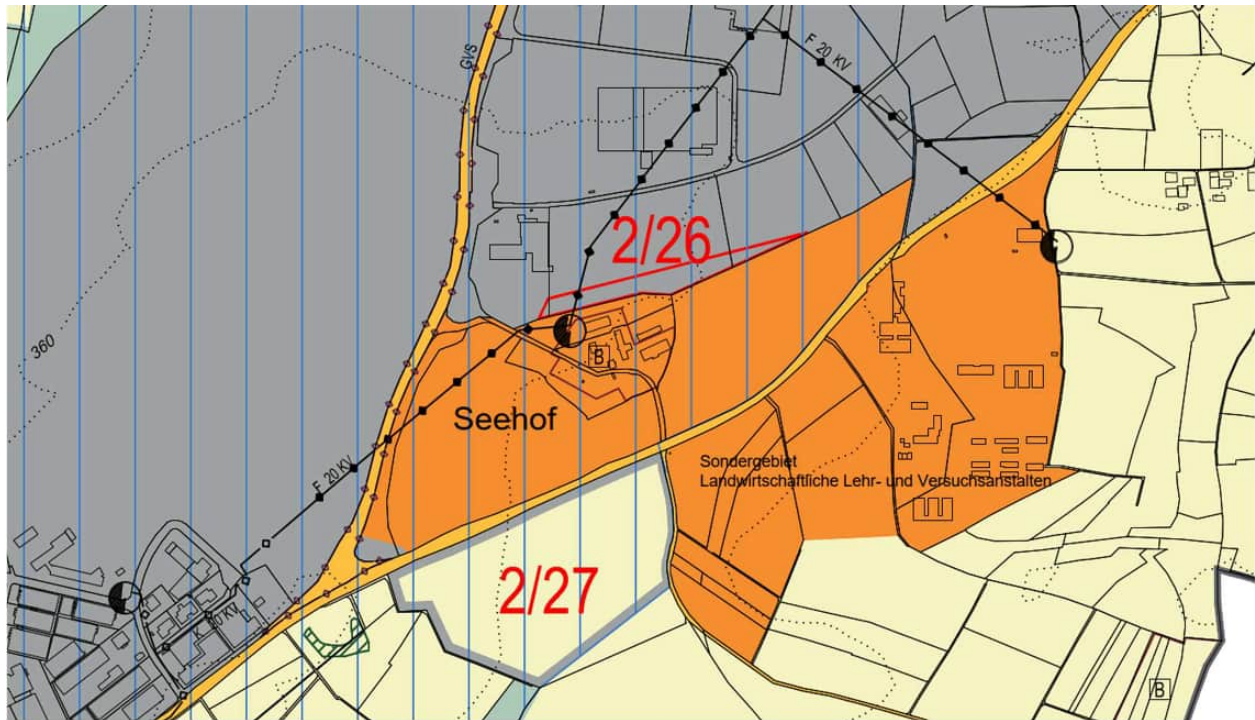
Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Schweigern und am östlichen Ortsrand des Stadtteils. Es umfasst die Flurstücke: 337/1 (Teilfläche), 1172 (Teilfläche), 1213 (Teilfläche), 1138, 1144, 1206, 1214, 1214/1, 1215, 1216, 1217, 1218, 1220, 1221, 1222 und 1223 mit einer Gesamtfläche von 3,87 ha. Das Plangebiet schließt sich auf gesamter Länge an die B292 an. Im Anschluss befinden sich weitere Gewerbebetriebe. Im Süden begrenzt die L 2248 das Gebiet. Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Auszug aus dem Bebauungsplan vom 23.11.2020:

„Um die Nahversorgung in der Gesamtstadt Boxberg und insbesondere im größten Teilort Schweigern, auch für nicht mobile Bevölkerungsanteile, zu verbessern, ist ein neuer Einzelhandelsmarkt am östlichen Ortsrand des Teilortes geplant. Weiterhin benötigt ein bestehender metallverarbeitender Betrieb, der im benachbarten Gewerbegebiet „Stichel-Herdgasse“ ansässig ist, Erweiterungsflächen. Die Schwender Blechbearbeitung GmbH besitzt am bestehenden Standort in der Industriestraße keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten mehr.“

Die Flächennutzungsplanänderung übernimmt hiermit die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan „Stütze“ erlangte am 12.08.2021 Rechtskraft. **Das Plangebiet ist zwischenzeitlich bebaut.**

5.26 Zweite gemeinsame Änderung "Gewerbepark am Prüfzentrum (Teststrecke) und Landwirtschaftl. Lehr- u. Versuchsanstalten" (Änderungs-Nr. 2/26)



Auszug aus der Begründung des Bebauungsplans vom 21.10.2019:

Das Unternehmen Theo Förch GmbH & Co. KG verfügt auf der Gemarkung Windischbuch über Gewerbeflächen. Dort ist bereits ein Tochterunternehmen (IFS Förch) angesiedelt. Damit am Standort expandiert werden kann und das Grundstück rechtssicher bebaut werden kann, müssen die beiden rechtsgültigen Bebauungspläne „Lehranstalt“ und „Gewerbepark“ bauplanungsrechtlich durch eine gemeinsame Änderung überplant werden.

Das Sondergebiet „Landwirtschaftliche Lehr- und Versuchsanstalten Boxberg“ und das Gewerbegebiet „Gewerbepark am Prüfzentrum (Teststrecke) Boxberg“ wurden ab den 90er Jahren entwickelt. Innerhalb der gewerblichen Flächen stehen noch Flächen zur Verfügung. Diese sind voll erschlossen und grenzen an bestehende Gewerbebetriebe an. Gen Süden grenzt das Sondergebiet an, welches ebenfalls in Teilen bebaut ist. Teile der Sondergebietsnutzung liegen auf dem ehemaligen Grundstück 6001 des Landes Baden-Württemberg sowie auch die gewerblichen Flächen. Eine Teilfläche von insgesamt 8 Hektar wurde nun an ein Unternehmen verkauft. Das neu gebildete Flurstück 6001/22 liegt im Geltungsbereich von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen.

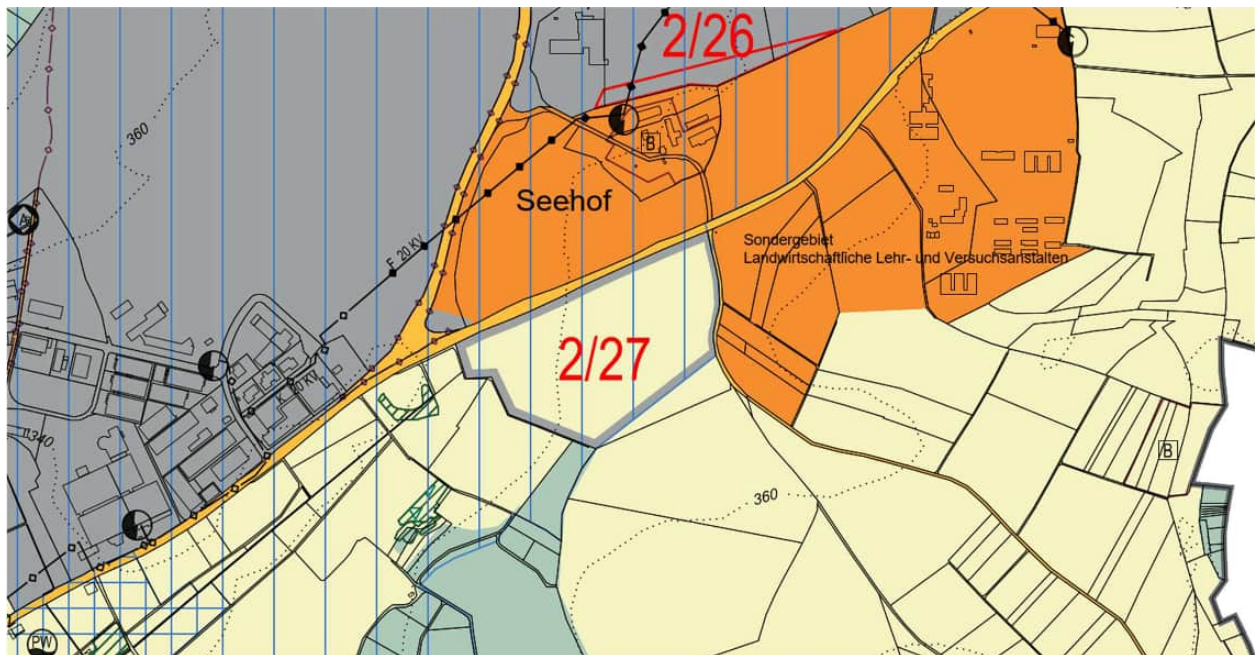
Damit die gewerblichen Bauflächen durch einen gemeinsamen Bebauungsplan einheitlich bauplanungsrechtlich gesichert sind, sollen die vorhandenen Grundzüge der Planung aus den beiden bestehenden Bebauungsplänen in einen gemeinsamen verbindlichen Bauleitplan zusammengeführt werden. Die gemeinsame Änderung schafft nun allgemeine baurechtliche Voraussetzungen, die für die Realisierung gewerblicher Vorhaben erforderlich sind, ohne die Grundzüge der Planung der bestehenden B-Pläne zu verletzen. Durch die Änderung wurden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans „Gewerbepark am Prüfzentrum (Teststrecke) Boxberg“ übernommen. Zusätzlich wurden ca. 20 % Sondergebietsflächen nach § 11 Abs.1 BauNVO des Bebauungsplanes Lehranstalt in gewerbliche Flächen nach § 8 BauNVO umgewandelt. Ziele, Zwecke und Auswirkungen entsprechen im Schwerpunkt denen des rechtsgültigen Bebauungsplans Gewerbepark.

Es sollen weitere gewerbliche Baumaßnahmen realisiert werden können, die einen gemeinsamen Rechtsrahmen benötigen. Ziel sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für den Neubau eines Lager- und Logistikzentrums der Theo Förch GmbH & Co. KG. Die Neuplanung wurde erforderlich, da das Unternehmen am Standort Kochertürn mit dem Logistikzentrum LOZ I und LOZ II nicht weiterwachsen kann.

Die Flächennutzungsplanänderung übernimmt die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan erlangte am 03.01.2020 Rechtskraft.

5.27 Gewerbliche Baufläche Windischbuch „Klinge“

(Änderungs-Nr. 2/27)



Auszug aus dem Entwurfsstand zum Bebauungsplan Klinge vom 20.06.2022

„Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der planungsrechtlichen Sicherung zur Umsiedlung eines bestehenden Großunternehmens der Lebensmittelindustrie mit weit über 600 Arbeitsplätzen in der Region. Es handelt sich dabei um eine führende Marke für Tiefkühl-Frischemenüs. Zur Absicherung des Fortbestandes und Wettbewerbsfähigkeit soll die Produktion und das Marketing sowie die Logistik zukunftsfähig an einen gemeinsamen, neuen Standort zusammengeführt werden. Bisher sind die vorgenannten Bereiche über zwei Standorte in Boxberg und einem Standort in Tauberbischofsheim verteilt. Neben der Zentrale in Boxberg-Schweigern verfügt die Unternehmensgruppe über weitere Standorte in ganz Deutschland und Österreich. Das Unternehmen, welches mehrfach ausgezeichnet und zertifiziert ist, soll expandieren können. Dadurch kann die Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln sowie die Essensversorgung für Kindergärten, Schulen und Krankenhäuser gesichert werden.

Der Anbieter von maßgeschneiderten Verpflegungssystemen kann sich am bestehenden Standort nicht mehr weiterentwickeln. Gemeinsam mit der Stadt Boxberg ging man auf die Suche nach einem geeigneten Standort innerhalb der bestehenden gewerblichen Flächen über alle Gemarkungen hinweg. Schnell wurde deutlich, dass kaum, zusammenhängende und größere Flächen vorhanden waren. Trotzdem war es allen Beteiligten wichtig, das Unternehmen im direkten Umfeld halten zu können. Ein großer Aspekt war dabei, dass ca. 600 Beschäftigte betroffen waren, die schon lange im Unternehmen sind und denen man auch in Zukunft eine Perspektive im Unternehmen selbst bieten wollte. Mit Unterstützung des Regionalverbandes Heilbronn-Franken, der Unteren Baurechtsbehörde des Main-Tauber-Kreises und der Stadt wurde nach einer denkbaren Lösung für Standorte außerhalb der Flächen des Flächennutzungsplanes gesucht. Die Recherche ergab die Option für drei mögliche Standorte innerhalb der Flächen von Boxberg. Nach Prüfung dieser drei Standorte fiel die Wahl auf ein Grundstück des Landes Baden-Württemberg, welches indirekt an den Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe (IGD) innerhalb der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken grenzt. Diese Fläche mit einer Größe von ca. 11 ha und einer guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz wurde in die engere Wahl genommen.

Bei Rechtskraft des Bebauungsplanes werden rund 9,0 ha gewerbliche Flächen geschaffen, die der Unterbringung von Betrieben zur Herstellung von Lebensmitteln dienen sollen. Durch das Vorhaben werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen. Die durch den Eingriff verursachten umweltbedingte Auswirkungen werden vollständig ausgeglichen werden.

Nicht ausgleichbar ist der Verlust an wertvollem Ackerboden. Es bedarf der Zustimmung der betroffenen Ämter und des Eigentümers des Grundstücks. Aktuell wird die Fläche durch einen Pächter ackerbaulich genutzt.

Der Geltungsbereich erstreckt sich vollständig über das Flurstück 6013 und z. T. über 6014/1, 278 und 6010 der Gemarkung Windischbuch. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 126.729 m² bzw. 12,67 ha.“

Der Regionalplan weist für das Plangebiet **überwiegend** ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aus. **Der westliche Teil ist ohne Funktion definiert.** Nördlich angrenzend ist eine Sonderfläche Siedlung festgelegt. Diese dient der Landesanstalt für Schweinezucht.

In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sollen der Erhaltung des räumlichen Zusammenganges und der Eignung landwirtschaftlich genutzter Bodenflächen bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In diesem Fall werden die Belange des Unternehmens zur weiteren gewerblichen Entwicklung mit dem Erhalt und der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen höher eingestuft.

Weiterhin schließt sich der IGD-Schwerpunkt Boxberg – Windischbuch an, welcher eine gute verkehrliche Anbindung aufweist. Da das Vorhaben südwestlich des gebietsscharf abgegrenzten IGD-Schwerpunkts liegt, war es nicht mit Plansatz 2.4.3.1 „Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ vereinbar. Aus diesem Grund erfolgte ein Prüfverfahren gemäß des „Leitfaden zum Umgang mit Erweiterungen der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“. Dieser Leitfaden legt Prüfkriterien und Ausnahmeveraussetzungen fest, die eine Ausnahmegenehmigung zulassen. Die Kriterien sind die Folgenden und die Prüfung ergab: (Auszüge aus der Begründung zum Bebauungsplan wurden übernommen.)

- Das Plangebiet muss im Anschluss an den IGD-Schwerpunkt liegen.
 - „Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Klinge“ ist ein mittelbarer Anschluss an die für die LSZ ausgewiesenen Flächen gegeben. Der Anschluss an den Siedlungskörper kann als ausreichend bewertet werden, da die Lage aufgrund der benachbarten Flächen eine deutliche Siedlungsvorprägung aufweist und mittel- bis langfristig ein vollständiger Anschluss zu erwarten sein dürfte. Das Prüfkriterium ist aus Sicht des planenden Ingenieurbüros gegeben.“ (Auszug Begründung zum Bebauungsplan)
- Die gesamte Erweiterungsfläche beträgt max. 25% der gesamten IGD-Schwerpunktausweisung in der Raumnutzungskarte.
 - „Der bestehende IGD-Schwerpunkt ist laut Regionalverband unter Berücksichtigung der Keimzelle der gewerblichen Entwicklung rund um das Testzentrum Boxberg insgesamt 98,3 ha groß. Bei einer Erweiterung um 12,6729 ha wäre eine Überschreitung von 12,9% als Ausnahme zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 12,6729 ha groß. Die eigentliche Erweiterung beträgt aber nur 11,38 ha, da sich zwei Bebauungspläne überschneiden. Damit ist die zulässige Ausnahme unterschritten.“ (Auszug Begründung zum Bebauungsplan)
- Es ist eine Vereinbarkeit mit den Kriterien des Landesentwicklungsplans 2002 (LEP) bezogen auf die Lage auf Entwicklungsachsen, Anbindung an das überörtliche Straßennetz (Bundesautobahn, Bundes- oder Landesstraße) und ÖPNV/SPNV gegeben.
 - Das Vorhaben liegt an einer Landes- als auch regionalen Entwicklungsachse. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist gegeben. Der IGD-Schwerpunkt liegt an der Kreisstraße K 2877, die nach ca. drei km auf die B 292 übergeht und damit direkt die Autobahnanschlussstelle Ahorn erreicht.
- Regionale Freiraumbelange werden durch die Erweiterung des IGD-Schwerpunktes nicht erheblich beeinträchtigt.
 - „Das Vorhaben bzw. die Erweiterungsflächen liegen nicht in einem Regionalen Grünzug (VRG) bzw. einer Grünzäsur. Es befinden sich keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege im räumlichen Zusammenhang. Gemäß Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg befinden sich keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft im Plangebiet selbst, als auch nicht im näheren Umfeld.“ (Auszug Begründung zum Bebauungsplan)

Des Weiteren:

- Es wird ein schlüssig nachgewiesener Gewerbeflächenbedarf erbracht
- Nachweis, dass keine anderweitigen Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen
- Nachweis, dass andere Standorte im Verwaltungsraum im Rahmen einer Alternativenprüfung untersucht wurden, aber in der Gesamtschau als weniger geeignet verworfen wurden.

- „Die Summe der noch freien, nicht realisierten Gewerbeflächen innerhalb der Gemarkung Boxberg reduziert sich auf 3 Standorte mit insgesamt 11,03 ha zum heutigen Zeitpunkt.“ (Auszug Begründung zum Bebauungsplan)
- Im IGD-Schwerpunkt selbst dürfen keine zusammenhängenden, noch entwickelbaren Flächen im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen.
- „Innerhalb des IGD-Schwerpunkts sind noch insgesamt 8,50 ha bebaubare gewerbliche Flächen vorhanden.“ (Auszug Begründung zum Bebauungsplan)

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan - Zusammenhang:

„Der Regionalverband Heilbronn-Franken hat mit seiner Stellungnahme zum Vorentwurf das Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen geprüft und war zu folgendem Ergebnis gekommen:

- Keine entgegenstehenden sonstigen Ziele der Raumordnung sowie
- Lage auf den Entwicklungsachsen und
- Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie ÖPNV/SPNV

sind eindeutig erfüllt. Folgende Voraussetzungen sind ebenfalls erfüllt:

- Der Geltungsbereich grenzt durch den benachbarten Bebauungsplan unmittelbar an den IGD-Schwerpunkt. Es entsteht kein neuer selbstständiger Siedlungsschwerpunkt.
- Die ausnahmsweise Überschreitung von weniger als 25% der IGD-Flächen wird eingehalten.

Folgende Voraussetzungen wurden ebenfalls berücksichtigt:

- Keine erheblichen Konflikte bei der Berücksichtigung erheblicher Freiraumbelange
- Umweltbelange wurden ausführlich auf mögliche Konflikte geprüft und dargelegt
- Eine Vereinbarkeit der Planung mit den geprüften Umweltbelangen wurde plausibel begründet.
- Es erfolgte eine nachvollziehbare Abwägung der Belange der Landwirtschaft.
- Mittels eines Schall- und Geruchsgutachtens wurde dargelegt, dass eine Beeinträchtigung der LSZ vermieden wird.“

Die Ausnahmevoraussetzungen wurden als erfüllt beurteilt und festgestellt, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die gemäß Leitfaden erforderliche Zustimmung des Planungsausschusses erfolgte in der Sitzung am 18.03.2022.

Die Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des geplanten Bebauungsplanverfahrens untersucht. Im Plangebiet sind keine flächenhaften und punktuellen Naturschutzbelange betroffen. Der Biotopverbund weist für das Plangebiet keine Ziele aus. Ein Umweltbericht wurde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung erstellt. Nach Süden grenzt auf einer Länge von 45 m Wald an das ca. 10 ha große Grundstück. Der erforderliche Waldabstand ist einzuhalten und wurde im Vorentwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Laut Flurbilanz liegt das Plangebiet in der Vorbehaltsflur I. Damit liegen landbauwürdige Böden vor. Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche bewirtschaftet. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist jeglicher Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche als kritisch einzustufen.

Der Windischbucher Graben als Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung verläuft unmittelbar westlich und nördlich des Plangebiets. Das Gewässer selbst ist als Kernfläche im Biotopverbund Gewässerlandschaften klassifiziert. Die Randbereiche sind Ergänzungsfläche.

Zu den vorab vorgelegten Unterlagen im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet „Klinge“ in Boxberg-Windischbuch nimmt das Umweltschutzamt wie folgt Stellung:

Wasserwirtschaft: Wasserschutzgebiet

„Das Plangebiet befindet sich in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets Windischbuch (128-224). Wir bitten darum, Punkt H 8.0 (Baugrube) der „Örtlichen Bauvorschriften sowie Nachrichtliche Übernahmen“ wie folgt zu korrigieren bzw. zu ergänzen: Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (WSG), Schutzzone III A, ist besonders darauf zu achten, dass bei Einschnitten (z.B. durch eine Baugrube) in das Gelände die Schutzwirkung der anstehenden Grundwasserüberdeckung in ihrer Funktion erhalten bleibt. Ist ein

erheblicher Eingriff innerhalb dieser Überdeckung geplant und eine Verringerung der Schutzwirkung dadurch zu besorgen, empfiehlt das Landratsamt Main-Tauber-Kreis – Umweltschutzamt – in Hinblick auf die Lage im WSG - ein Baugrundgutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung schon im Rahmen der Bauleitplanung durchführen zu lassen.

Wie bei Punkt N 1.1 richtigerweise angemerkt, wird (in Abhängigkeit von der Tiefe der Eingriffe) für die Umsetzung des Bauvorhabens eine Baugrunduntersuchung voraussichtlich verpflichtend durchgeführt werden müssen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die abwassertechnische Erschließung im Trennsystem ist wasserrechtlich abzuhandeln. Im Rahmen des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens für die äußere abwassertechnische Erschließung ist der Nachweis für die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters innerhalb der maßgeblichen 30-minütigen Fließstrecke nach den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Rückhaltung“ und für die stoffliche Gewässerverträglichkeit nach den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ und/oder nach der DWA Arbeits- und Merkblattrihe DWA-A/M 102 (BWK-A/M 3) zu führen. Gegebenenfalls ist eine Rückhaltung vorzusehen.

Abwasserbeseitigung

Gegen das Vorhaben bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Für die äußere abwassertechnische Erschließung sind rechtzeitig vor Baubeginn die Gesuchsunterlagen für das erforderliche Wasserrechtsverfahren der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Natur- und Landschaftsschutz/ Bodenschutz/ Altlasten

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird unter Ziff. 2.9.1 zur Straßenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen, UV-armen und energiesparenden Leuchten festgesetzt. Diese Festsetzung sollte auch auf die Außenbeleuchtung der Betriebsflächen erweitert werden.

Für die überplante Fläche ist noch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Für das Kompensationsdefizit sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu benennen, zu bewerten und der Eingriffsfläche zuzuordnen.

Ein Umweltbericht liegt noch nicht vor, die Unterlagen sind diesbezüglich zu ergänzen.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird vom direkten Verlust von 2 Brutpaaren der Feldlerche ausgegangen. Durch den großen Baukörper sind auch randliche Verluste von Brutpaaren durch den Kuliseneffekt des Bauwerks zu berücksichtigen. Summarisch ist vom räumlichen Verlust mindestens 4 Brutpaaren auszugehen, die durch die Anlage von mindestens 0,2 ha Blüh- oder Brachestreifen im räumlichen Kontext auszugleichen sind.

Immissionsschutz

Laut den Unterlagen soll ein Verträglichkeitsgutachten hinsichtlich der zu erwartenden Geruchs- und Schadstoffimmissionen auf das Plangebiet erstellt werden. Weiterhin sollen in einem Schallgutachten die festzulegenden Schallkontingente unter Berücksichtigung der Vorbelastung ermittelt werden.

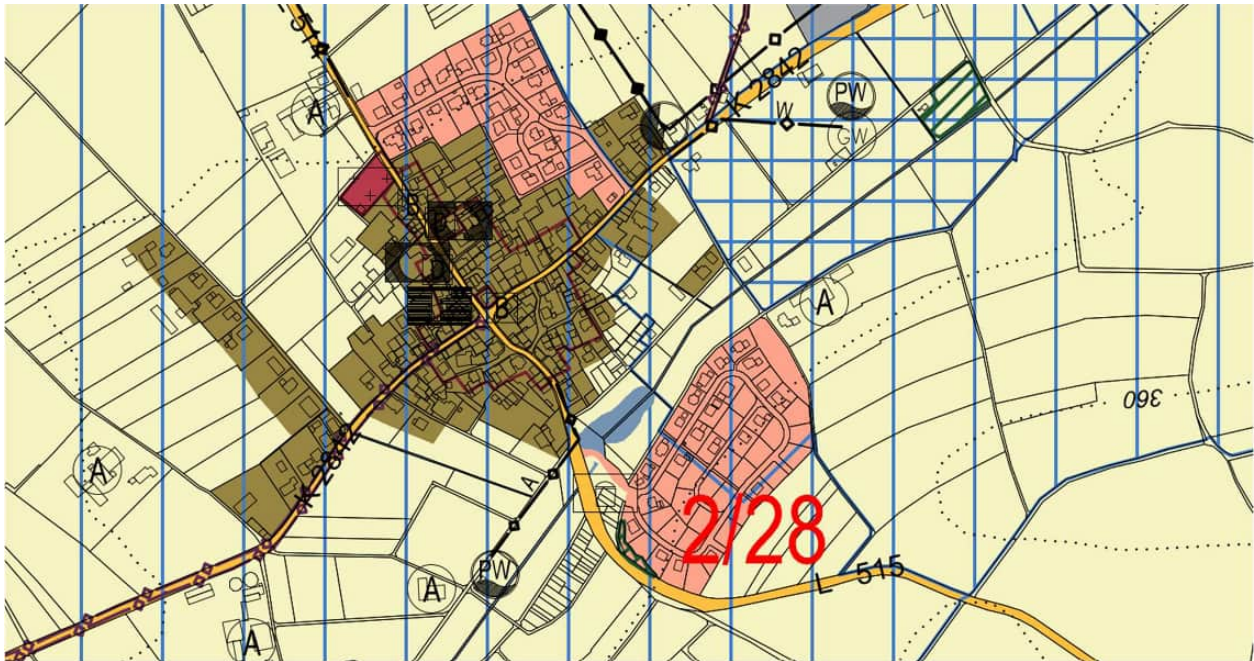
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Betrachtung jeweils sowohl die Einwirkung auf das Plangebiet als auch die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen berücksichtigt werden sollten. Es sollte zudem dargestellt werden, ob die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Plangebiet durch einwirkenden Schallimmissionen eingehalten werden.

Es wird empfohlen von der zifferngenauen Festlegung der zulässigen Anlagen gemäß 4. BImSchV abzuweichen, da hierdurch bei einem zukünftigen Ausbau eines sich ansiedelnden Betriebs eine Änderung des Bebauungsplans notwendig würde. Stattdessen sollten nicht zulässige Anlagen ausgeschlossen werden.“

Das Bebauungsplanverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Das Bauleitplanverfahren dient der Sicherung eines großen Gewerbebetriebes am Heimatstandort und somit der langfristigen Sicherung zahlreicher Arbeitsplätze.

5.28 Wohnbaufläche Windischbuch „Am Kreuzstein“

(Änderungs-Nr. 2/28)



Der seit 2003 bestehende Bebauungsplan „Am Kreuzstein“ wurde in Abschnitten je nach Veränderung der Nachfrage realisiert. Der letzte Bauabschnitt wurde erst kürzlich fertig erschlossen, hier sind 23 Bauplätze entstanden die nun veräußert werden. Inhaltlich treffen die dort getätigten Aussagen zum Bedarf neuer Wohnbauflächen aufgrund der Vergrößerung und Erweiterung des Gewerbeparkes Windischbuch auch heute vollumfänglich zu.

Auszug aus der Begründung des Bebauungsplans von 2003:

Seit einiger Zeit stehen in Windischbuch für Bauwillige keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Die Nachfrage ist entstanden, da sich im direkten Umfeld von Windischbuch auf vorhandenen Flächen mehrere größere Gewerbebetriebe angesiedelt haben bzw. noch ansiedeln wollen. Durch die gestiegene Anzahl von Arbeitsplätzen (z.B. Technisches Prüfzentrum der Fa. Bosch, Landesanstalt für Schweinezucht etc.) steigt auch das Interesse an nahegelegenen Wohnbauflächen. Zurzeit umfasst die Warteliste 10 Bauwillige, deren Bauplatzwünsche die Stadt Boxberg nicht erfüllen kann. Das Baugebiet "Am Kreuzstein" soll in Abschnitten je nach Veränderung der Nachfrage realisiert werden.

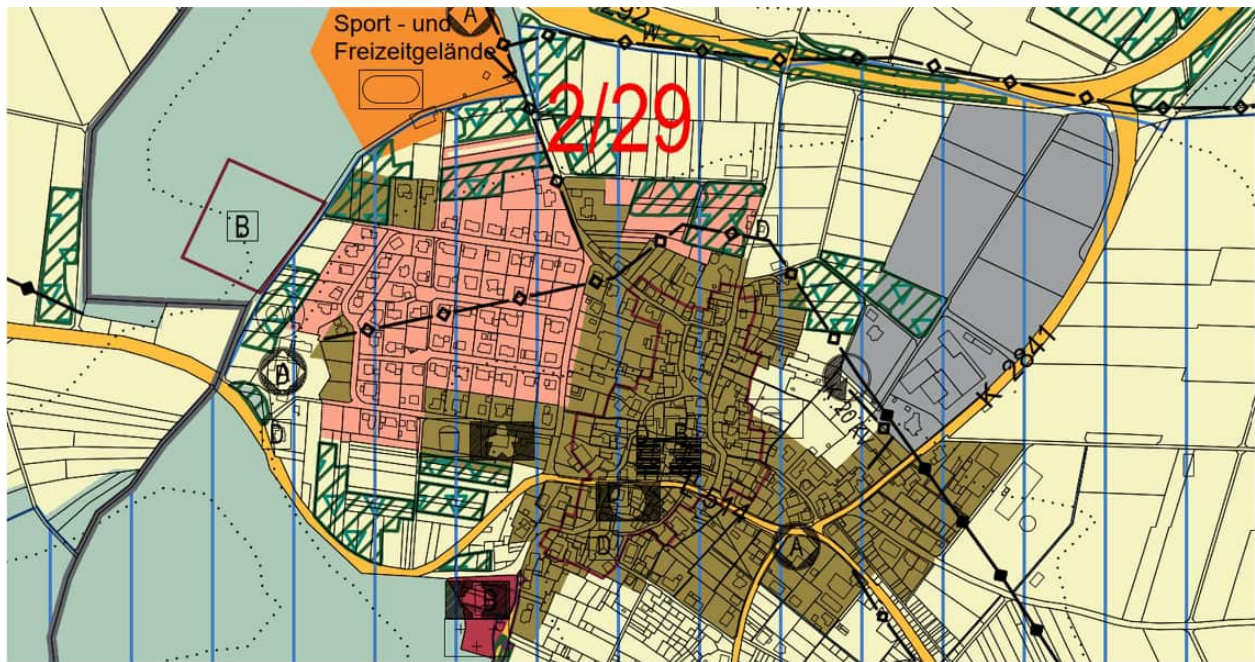
Aus vorgenannten Gründen ergibt sich die Notwendigkeit zur Ausweisung des neuen Wohnungsbaustandortes "Am Kreuzstein". Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften stehen auch der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Windischbuch nicht entgegen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Am Kreuzstein“ soll der Wohnungsbedarf in dem Ortsteil Windischbuch längerfristig gedeckt werden, damit die Bevölkerung von Windischbuch im eigenen Ort verbleiben kann. Auf Gemarkung Windischbuch ist in den letzten Jahren im Seehofbereich ein großes Gewerbegebiet mit ca. 300 Arbeitsplätzen; weitere 100 bis 150 werden noch folgen; entstanden. Ein Teil der Beschäftigten möchte am Arbeitsplatz wohnen und in Windischbuch bauen. Deshalb wurde die Größe des Gebietes mit 46 Bauplätzen so bemessen. Aufgrund der hohen Kosten für die Fahrt zum Arbeitsplatz (Benzin, Steuern bzw. wegfallende Steuererleichterungen für Berufspendler etc.) und auch aus Umweltschutzgründen (Abgase, Ressourcenverbrauch etc.) wird die Nachfrage nach Bauplätzen am Standort des Arbeitsplatzes in der Zukunft noch ansteigen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt je nach Bedarf in Abschnitten.

Die Flächennutzungsplanänderung übernimmt die Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan erlangte Rechtskraft am 11.03.2004. Die Erschließung des 2. Bauabschnitts wurde in den Jahren 2021-2022 durchgeführt. Erste Bauvorhaben sind in der Umsetzung.

5.29 Wohnbaufläche Schwabhausen „Junkerhölzlein“

(Änderungs-Nr. 2/29)



In Schwabhausen sind derzeit keine rechtskräftige überplanten Bauplätze im Besitz der Stadt Boxberg. Die noch verfügbaren Bauflächen sind alle in privater Hand. Aufgrund der resultierenden Nachfrage nach Bauplätzen wird im Gewinn Junkerhölzlein eine kleine Fläche mit 0,14ha als weitere Planfläche für Wohnbau festgelegt. **Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 2253.**

Das als Grünland genutzte Plangebiet befindet sich am Nordrand Schwabhausens an einem südexponierten Hang zwischen ortseingrünenden Streuobstbeständen. Die Fläche wird durch zwei Feldwege gesäumt und ist ansonsten von Grünflächen (z.T. mit Streuobst) umgeben. Die Fläche südlich, an welcher sich im weiteren Verlauf auch die Ortslage Schwabhausens anschließt, zeigt einen lockeren Streuobstbestand mit teilweise älteren Bäumen. Die Fläche nördlich weist einen deutlich dichteren Baumbestand mit vielen jüngeren Bäumen vor. Der Sportplatz befindet sich oberhalb dieser Flächen.

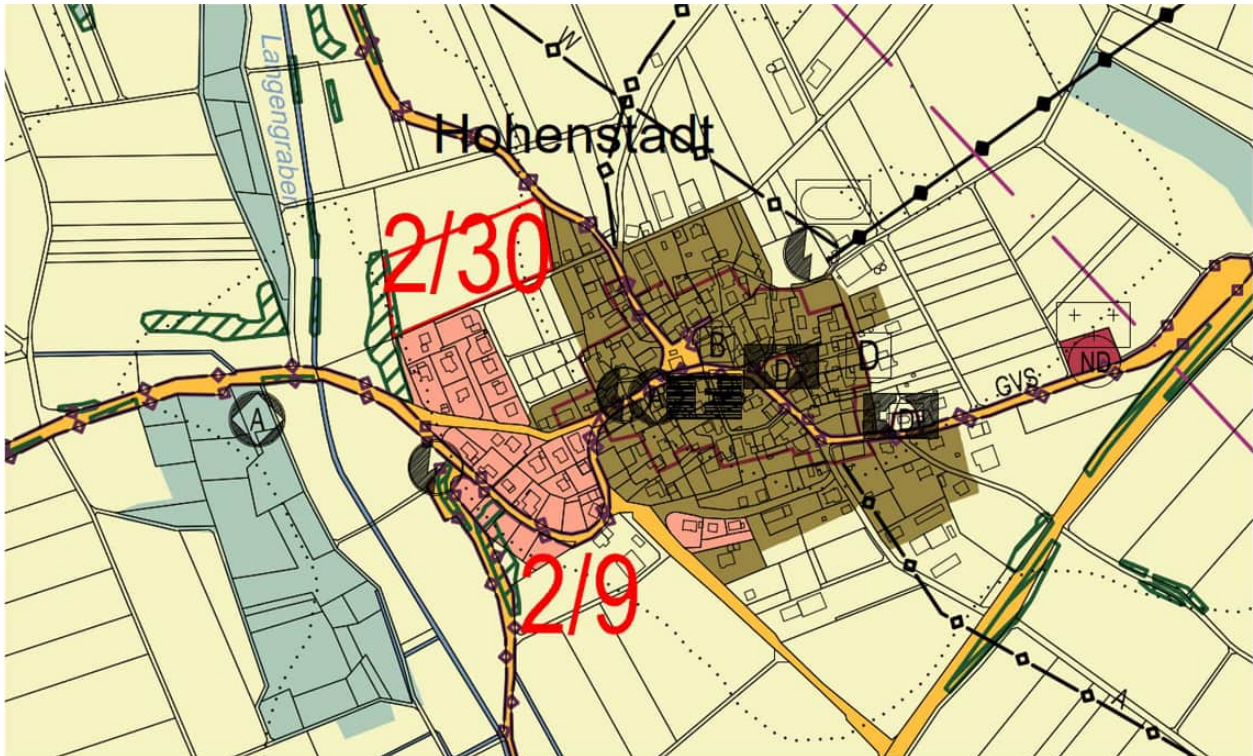
Schwabhausen besitzt aufgrund seiner dörflichen Strukturen eine intensive Ortseingrünung, so dass keine Flächen mehr verfügbar sind, die keinerlei naturschutzfachliche Bedeutung haben. Um Schwabhausen sind zahlreiche Streuobstbestände unterschiedlichen Alters sowie FFH-Mähwiesen vorhanden. Die Mähwiesenkartierung erfolgte 2019 und damit nach der Ausweisung der Wohnbauflächen auf FNP-Ebene. Mähwiesen sind fast vollständig um ganz Schwabhausen zu verzeichnen und betreffen fast alle noch nicht überplanten Wohnbauflächen in Schwabhausen. **Das betreffende Flurstück Nr. 2253 ist nicht als Mähwiese kartiert.**

Im Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken ist der Fläche zum Großteil keine Funktion zugewiesen. Geplante Wohnbauflächen sind im Regionalplan ebenfalls nicht verzeichnet.

Die Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG ist in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des geplanten Bebauungsplanverfahrens zu untersuchen. Es ist mit einem breiten Artenspektrum zu rechnen. Die Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „WSG Windischbuch-Neunstetten-Oberndorf“, Schutzgebietszone IIIB. Die zugehörige Rechtsverordnung ist zu beachten.

Laut Flurbilanz 2022 ist der Planbereich der Vorbehaltsflur I zugeordnet. Diese guten Böden und landbauwürdigen Flächen sind für den Landbau wichtig. Fremdnutzungen sollen daher ausgeschlossen bleiben. Die weiteren Flächen um Schwabhausen sind ebenfalls der Vorbehaltsflur I zugeordnet, südöstlich sogar der Vorrangflur. Flächen mit geringerem Konfliktpotenzial sind somit nicht vorhanden.

5.30 Rücknahme Hohenstadt Wohn- und Mischbaufläche „In der Sindolsheimer Steige“ (Änderungs-Nr. 2/30)



Der zum 10.07.2006 genehmigte Bebauungsplan 'In der Sindolsheimer Steige', der an den nördlichen Ortsrand von Hohenstadt anschließt, umfasst eine Fläche von ca. 1,41 ha.

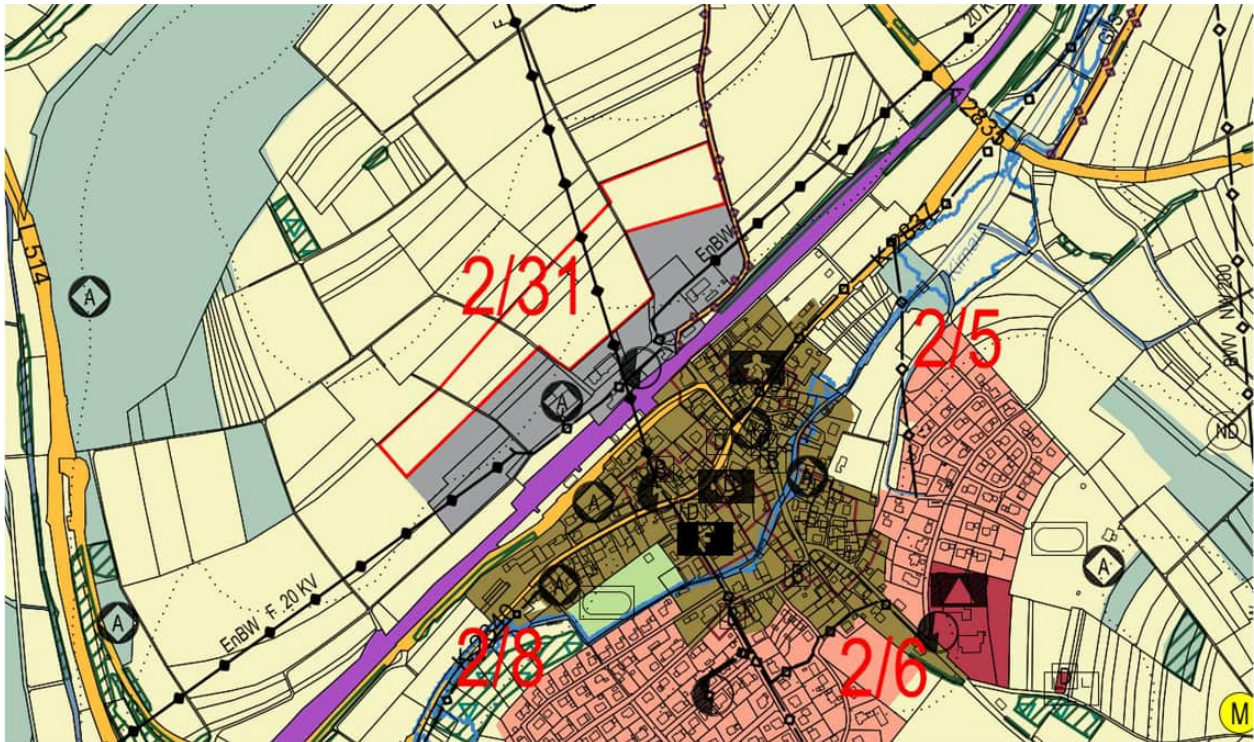
Anlass der Planung war, dass in Hohenstadt keine Bauplätze mehr zur Verfügung standen und konkrete Anfragen von Bauwilligen vorlagen. Der westliche Bereich des Plangebiets ist daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, um die Nachfrage zu decken.

Im östlichen Bereich wurde ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, um Bauflächen für wohnverträgliche Kleingewerbebetriebe zu schaffen. Eine konkrete Anfrage zur Erweiterung eines Gewerbebetriebes lag bereits vor.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 1228, 1233 (Teil), 1235 und 1236. Auf den Flurstücken 1228, 1235 und 1236 befinden sich landwirtschaftliche Bauten. Das Flurstück 1233 wird landwirtschaftlich genutzt. Im Nordwesten und Westen grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft. Die nordöstliche Grenze bildet die Helmstheimerstraße. Im Süden und Südosten lehnen sich der Altort und ein bestehendes Wohnbaugebiet an.

Die Erschließung des Plangebiets wurde nie vorgenommen und ist auch weiterhin nicht angedacht. Die Fläche wird daher im Gesamten zurückgenommen.

5.31 Teilrücknahme Eubigheim Gewerbefläche „Nussbaum Flürlein“, „Nussbaum Erweiterung“ und „Nussbaum Teiländerung Erweiterung“ (Änderungs-Nr. 2/31)



Am nordwestlichen Ortsrand von Eubigheim befinden sich, angrenzend an die Bahnlinie, ausgedehnte Gewerbegebietsflächen. Dazu zählen die Bebauungspläne „Nussbaum Flürlein“ (Rechtskraft: 19.03.1993), „Nussbaum Erweiterung“ (Rechtskraft: 19.03.1993) und „Nussbaum Teiländerung Erweiterung“ (Rechtskraft: 24.02.2022). Im Bereich der Bahnlinie haben sich Gewerbebetriebe angesiedelt, der überwiegende Teil der Flächen ist jedoch nicht erschlossen und eine Erschließung ist aktuell nicht geplant. Aus diesem Grund sollen die folgenden (Teil-)Flächen der Gewerbegebiete zurückgenommen werden: Flurstücke Nr.: 1897 (Teil), 1977 (Teil), 1979, 1980 (Teil), 1999, 2000, 2001 (Teil), 2003 (Teil), 2004, 2005, 2049/2 (Teil), 2052 (Teil), 2053, 2054, 2055.

Die Gesamtfläche der Rücknahme beträgt ca. 5,2 ha.

Mit der Rücknahme dieser gewerblichen Bauflächen in Eubigheim soll die geplante Neuausweisung von Gewerbeflächen im Ortsteil Berolzheim ermöglicht werden. Die Flächen in Berolzheim werden aufgrund der Standortgunst Nähe Autobahnauffahrt bevorzugt.

6 Biotopverbundsystem

Das Ziel des Biotopverbunds besteht hauptsächlich darin, Offenlandlebensräume für heimische Arten zu sichern und funktionsfähige, ökologische Wechselbeziehungen in der offenen Landschaft zu bewahren und zu entwickeln.

Es erfolgt dabei eine Unterscheidung in die drei Teilbereiche

"Offenland trockener",
"Offenland mittlerer" und
"Offenland feuchter Standorte".

Mit dem Biotopverbund soll der genetische Austausch der Arten gewährleistet werden, damit Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse stattfinden können. Grundsätzlich erfolgt eine Einteilung der Biotopverbundflächen in die Kategorien

- Kernflächen
- Kernräume und
- Suchräume.

Kernflächen und Kernräume bilden dabei das Grundgerüst, die in ihnen enthaltenen Quellpopulationen (Tiere und Pflanzen) sollen sich ausbreiten können. Mit dem Erhalt und der Pflege der Kernflächen und Kernräume erfährt der Biotopverbund eine Stärkung im Bestand.

Suchräume wiederum besitzen die Eignung, als Trittsteine zu fungieren und eine Vernetzung der Lebensräume sowie Durchgängigkeit der Landschaft zu erhöhen. Gerade Säume oder Blühstreifen an Wegen und Äckern sowie Gewässerränder und Gräben ermöglichen mobilen Arten, entfernte Lebensräume zu erreichen und zu besiedeln.

Der Generalwildwegeplan (GWP) ist eine eigenständige ökologische, in erster Linie waldbezogene Fachplanung des Landes für einen landesweiten Biotopverbund und integrativer Bestandteil eines nationalen bzw. internationalen ökologischen Netzwerks von Wildtierkorridoren. Der GWP zeigt die teilweise letzten verbliebenen Möglichkeiten eines großräumigen Verbundes in der bereits weiträumig stark fragmentierten Kulturlandschaft Baden-Württembergs auf. Zwischen Schweigern und Unterschüpf verläuft ein Korridor mit landesweiter Bedeutung.

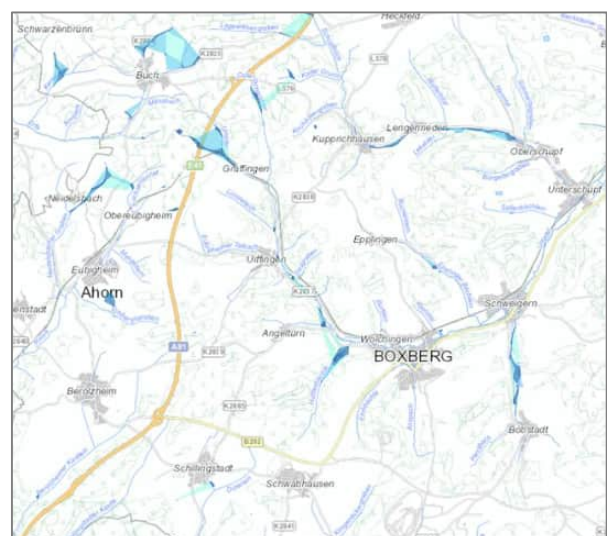
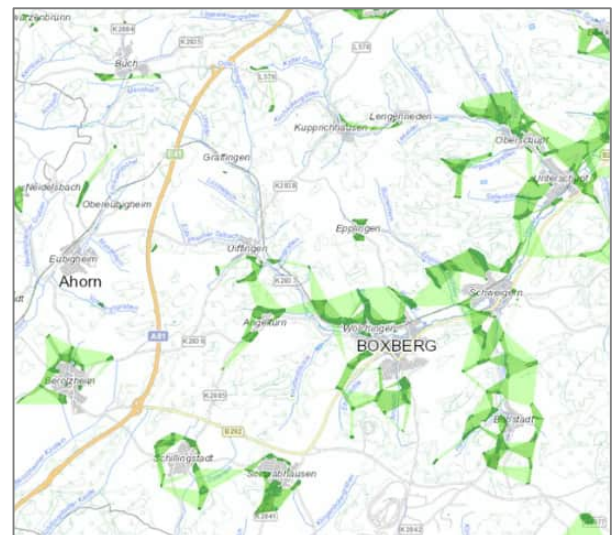
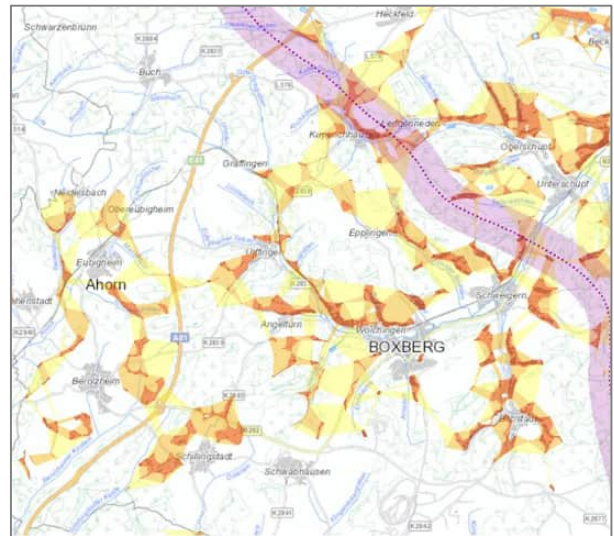


Abbildung 4: Karten der Biotopverbundsysteme (Quelle: LUBW)

Der Biotopverbund Gewässerlandschaften dient der strukturellen Verbesserung und der Vernetzung der Lebensräume im und am Gewässer und der Sicherung und Neuentwicklung der Aue. Er umfasst ebenfalls Kernflächen und Kernräume als wertvollste Bereiche. Verbundachsen sind primär die Gewässer. Ergänzend werden weitere Planungshinweise bereitgestellt: Angaben zu vorhandenen Barrieren und zu Entwicklungspotenzialen geben wertvolle Hinweise für eine Verbesserung oder Neuentwicklung von Lebensräumen sowie Hinweise auf das Vorkommen von Arten und Lebensräumen, die im Einzelfall empfindlich gegenüber einer Revitalisierungsmaßnahme reagieren.



Abbildung 5: Biotopverbund Gewässerlandschaften, Quelle: LUBW

7 Wasserwirtschaft/ Hochwasserschutz/ Starkregen

Nach § 78 Abs. 1 WHG ist „in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Satz 1 gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient, sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werfte.“

Die zuständige Behörde kann nach § 78 Absatz 2 abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

- (1) keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
- (2) das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
- (3) eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
- (4) der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
- (5) die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- (6) der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
- (7) keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
- (8) die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
- (9) die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Hochwasser und Starkregen

„Angeichts der großen Hochwasserschäden in den letzten beiden Jahrzehnten und angesichts des aufgrund des Klimawandels größer werdenden Hochwasserrisikos – häufigere Starkregenereignisse, Meeresspiegelanstieg etc. – bedarf es nach Ansicht der Bundesregierung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Im Koalitionsvertrag vom 12.03.2018 wurde daher unter anderem die Entwicklung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen.“

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten.

„Hinsichtlich des Hochwasserrisikos sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. Bei raumbedeutsamen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen neben den fachrechtlich erforderlichen Belangen auch wasserwirtschaftliche Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden. Gleichfalls sollen die volkswirtschaftlichen Auswirkungen dieser Ereignisse zugrunde gelegt werden, soweit diesbezügliche Daten und Bewertungskriterien bekannt oder bei öffentlichen Stellen verfügbar sind.“

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen in mittelfristigen Zeiträumen im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwässern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist.“

Die räumliche Lage der in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der VVG Boxberg-Ahorn beinhalteten Plangebiete innerhalb von Hochwasser- oder Überschwemmungsgebieten wird jeweils dargestellt. Für die Plangebiete, die noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant sind, wird das Thema Hochwasser im Umweltbericht abgehandelt.

Für beide Gemeinden liegt keine Analyse des kommunalen Starkregenrisikomanagements vor. Bezüglich des Themas „Starkregen“ stellt die LUBW in ihrem Kartendienst die Oberflächenabflusskennwerte-Hinweiskarte zur Verfügung. Diese Hinweiskarten zu Oberflächenabflüssen erlauben eine Einschätzung, wo sich Oberflächenabfluss bei Starkregen bilden kann. Sie sind ein Werkzeug, um die Starkregengefährdung einer Ortslage oder z.B. von geplanten Baugebieten grob abschätzen zu können. Die Abflussbahnen zeigen vereinfacht auf, in welche Richtung er weiterfließen kann. Sie erlauben eine erste Einschätzung für die Eigenvorsorge von Bürgerinnen und Bürgern und sind eine Datengrundlage für die Berechnung der kommunalen Starkregengefahrenkarten und darauf aufbauende kommunale Handlungskonzepte. Einzelne Betrachtungen der Plangebiete hinsichtlich der Thematik Starkregen befinden sich im Umweltbericht. Für bereits rechtskräftige Bebauungspläne wurde keine Betrachtung vorgenommen. Detaillierte Analysen des Starkregenrisikos sind in den noch folgenden Verfahren zu den Bebauungsplänen durchzuführen und bei absehbaren Beeinträchtigungen durch Oberflächenabflüsse bei Starkregenereignissen entsprechende Anpassungsmöglichkeiten festzusetzen.

Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der "Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" schadlos zu erfolgen. Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei von folgenden Flächen breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden: Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sonderflächen mit vergleichbarer Nutzung, befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen, Erschließungsstraßen von Wohnbaugebieten. Für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung von Flächen, für die keine Erlaubnisfreiheit gilt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

8 Denkmalpflege

Hinsichtlich des Denkmalschutzes ist § 20 des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten:

- (1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.
- (2) Die höhere Denkmalschutzbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.
- (3) Die Gemeinden sind verpflichtet, die Funde, die ihnen bekannt werden unverzüglich der höheren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

9 Bodenschutz

Gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) soll mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans verfügt der Planungsträger über wichtige Handlungsmöglichkeiten, um einen wirkungsvollen Bodenschutz zu gewährleisten, insbesondere dem steigenden Flächenverbrauch entgegenzuwirken.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind die Böden über den wirtschaftlichen Nutzen hinaus zu beurteilen, um insbesondere wertvolle Böden zu erhalten. Die Grundlage dafür ist die Kenntnis der örtlichen Bodenverhältnisse mit ihren regional bedeutsamen Funktionen im Naturhaushalt.

Somit ist spätestens auf der Planungsebene des Bebauungsplanes die Bewertung des Schutzgutes "Boden" an Hand der Bodenfunktionen vorzunehmen und in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entsprechend mit einzubeziehen.

Gemäß Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) § 3 Abs. 3 ist bei Bauvorhaben und der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben, um die Mengen von nicht vor Ort verwertbarem Aushub zu minimieren. Dies kann zum Beispiel durch die Anpassung von Straßen- oder Gebäudeniveaus umgesetzt werden. Spätestens auf der Planungsebene des Bebauungsplanes ist daher zu prüfen, ob eine Anpassung der Höhenlagen umsetzbar ist, um den Anfall von Erdaushub zu minimieren.

10 Landwirtschaft

Nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Flächenverbrauch ausdrücklich auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Vor diesem Hintergrund ist der Erhalt einer aktiven Landwirtschaft und die damit verbundene Pflege des Landschaftsbildes umso wichtiger. Ein sparsamer Umgang mit dem Landverbrauch ist daher nach BNatSchG § 15 Abs. 3 dringend zu beachten:

„Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftlich geeignete Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder der Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

Landwirtschaftliche Belange gelten somit als berührt, wenn der Umfang, die Struktur oder die Nutzungsmöglichkeit landwirtschaftlicher Flächen verändert und/oder beeinträchtigt werden. Diese beziehen sich insbesondere auf Auswirkungen welche das landwirtschaftliche Handeln in Gegenwart oder Zukunft für Betriebsstandorte, deren Entwicklungsfähigkeit, Produktivität sowie die für die Landwirtschaft notwendige Infrastruktureinrichtungen beeinflussen.

Eine gesonderte Rolle spielen dabei die Güte und der Produktionsfaktor der Böden. Die vor allem für die Landwirtschaft besonders geeigneten Böden mit der ausgewiesenen **Vorrangflur und Vorbehaltsflur** sind in den agrarstrukturellen Belangen besonders zu beachten.

Flurbilanz 2022

Die Flurbilanz 2022 ist eine landwirtschaftliche Fachplanung zur landesweit einheitlichen Bewertung von Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen ist die Flurbilanz seit 2020 in § 16 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes verankert. Für die Erstellung der Flurbilanz 2022 werden landwirtschaftliche Flächen zu Fluren mit einer durchschnittlichen Größe von etwa 30 ha, mindestens 1 ha, zusammengefasst. Die Flurabgrenzung orientiert sich an den Hauptnutzungen Acker, Grünland und Dauerkulturen (Obst, Hopfen, Wein). Neben der Ertragsfähigkeit der Böden werden weitere Standardkriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau und Überschwemmungsflächen berücksichtigt. Diese können von den Unteren Landwirtschaftsbehörden durch Regionale Kriterien (Investitionen, Erschließung / Arrondierung, Flächennachfrage, besondere Einschränkungen der Bewirtschaftung) ergänzt werden.

Die Flurbilanz weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf. Sie soll zukünftig alle 5 Jahre aktualisiert werden.

Die **Vorrangflur** umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst, Hopfen, Spargel für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.

Die **Vorbehaltsflur I** umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Die **Vorbehaltsflur II** umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Die **Grenzflur** umfasst landbauproblematische Flächen (schlechte Böden), die bei geringer Ertragsfähigkeit erhöhte Aufwendungen in der Bewirtschaftung erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Fremdnutzungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zur Pflege und zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.

Die **Untergrenzflur** umfasst die nicht landbauwürdigen Flächen (ungeeignete Böden), die wegen ihrer sehr geringen landwirtschaftlichen Eignung kein positives Ertrags- oder Aufwandsverhältnis ermöglichen. Fremdnutzungen können aus Sicht der ökonomischen Landnutzung befürwortet werden. Sie haben sich an den Zielen zur Offenhaltung der Kulturlandschaft auszurichten.

Grundsätzlich lässt sich bei allen betroffenen Flächen die Aussage treffen, dass die Anrainer an landwirtschaftlichen Nutzflächen seitens des Landwirtschaftsamtes darauf hingewiesen werden, dass vorübergehende Staub- sowie Geruchs- und Lärmemissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit als ortsüblich hinzunehmen sind. Außerdem ist in alle Planungen die Entwicklungsfähigkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht zu gefährden und diese frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

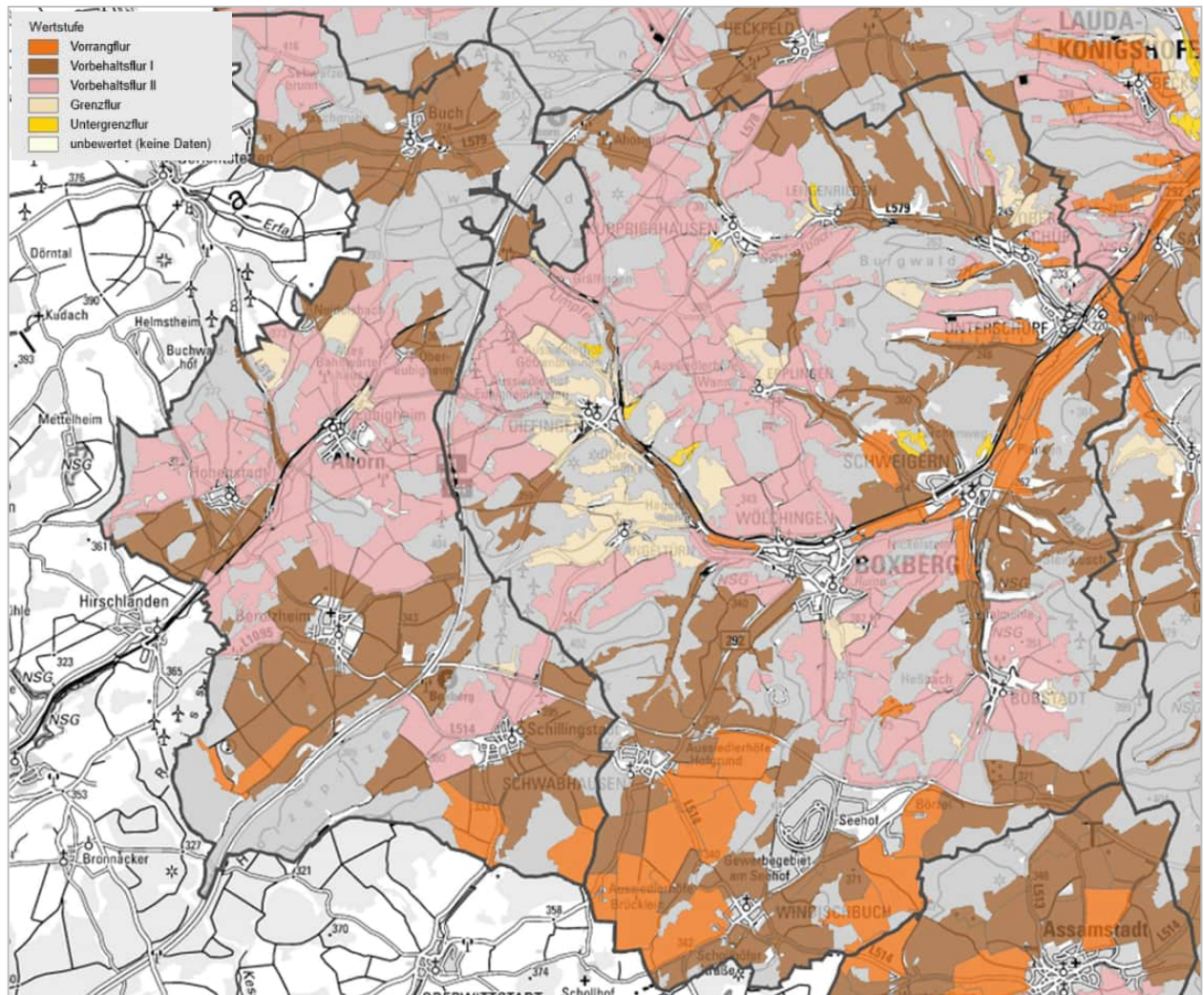


Abbildung 6: Ausschnitt Flurbilanz 2022 Main-Tauber-Kreis für Gebiet VVG Boxberg-Ahorn, Quelle: LEL, Abfrage 22.09.2025

11 Umweltbericht

11.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben werden. Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad ermitteln und bewerten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

Entsprechend Art. 3 Abs. 2 SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig. Für den Flächennutzungsplan ist ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

In der vorbereitenden Bauleitplanung wird in der Umweltprüfung eine geringere Detailschärfe als bei einem verbindlichen Bauleitplan angewandt.

11.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen und Fachgesetzen

Baugesetzbuch (BauGB)

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung mit den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Belangen in Einklang bringen. Damit wird das Ziel verfolgt, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Außerdem sollen der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden (BauGB §1a, Abs. 2).

Dem Klimaschutz soll durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Klimaanpassung dienen, Rechnung getragen werden (BauGB §1a, Abs. 5).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1, Abs. 1 BNatSchG sind es, Natur und Landschaft auf Grund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

dauerhaft gesichert sind.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

11.3 Vermeidung von Mehrfachprüfungen

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Für die folgenden Vorhaben wurden bereits im Zuge der konkreten Bauleitplanverfahren detaillierte Umweltberichte angefertigt oder waren nicht notwendig, daher wird auf eine Abhandlung im Zuge der FNP-Änderung verzichtet:

- 2/3 Buch Übernahme der Gewerblichen Baufläche „Frühmesser“
- 2/5 Eubigheim Übernahme Wohnbaufläche „Schusteracker III“
- 2/6 Eubigheim Übernahme Wohnbaufläche „Zum Paradies“
- 2/9 Hohenstadt Übernahme Wohnbaufläche „Unterm Sindolsheimer Weg“
- 2/10 Berolzheim Übernahme Wohnbaufläche „Rübenacker II“
- 2/11 Berolzheim Übernahme Wohnbaufläche „Rübenacker III“
- 2/15 Schillingstadt Übernahme Wohnbaufläche „In der Barth II“
- 2/16 Schillingstadt Übernahme Wohnbaufläche „In der Barth III“
- 2/18 Uiffingen Rücknahme Wohnbaufläche „Billweg“
- 2/19 Boxberg Übernahme Sonderbaufläche Einzelhandel „Edeka“
- 2/20 Boxberg Übernahme Wohnbaufläche „Lindenrain II“
- 2/21 Schweigern Übernahme Erweiterung Wohnbaufläche „2. Änderung Dell, Epllinger Weg“ mit Teilaufhebung
- 2/22 Schweigern Teil-Rücknahme Gemischte Baufl. „Rechtes und Linkes Schöntal, Brücklein“
- 2/23 Schweigern Übernahme Erweiterung gewerbliche Baufläche „Stichel/Herdgasse“
- 2/24 Schweigern Rücknahme Gewerbliche Baufläche Schweigern „Nord“
- 2/25 Schweigern Übernahme Gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche „Stütze“
- 2/26 Windischbuch Gewerbliche Baufläche/Sonderbaufläche „Gewerbepark am Prüfzentrum“
- 2/27 Windischbuch Neuausweisung Gewerbliche Baufläche „Klinge“
- 2/28 Windischbuch Übernahme Erweiterung Wohnbaufläche „Am Kreuzstein“
- 2/30 Hohenstadt Rücknahme Wohn- und Mischbaufläche „In der Sindolsheimer Steige“
- 2/31 Eubigheim Teil- Rücknahme Gewerbefl. „Nussbaum Flürlein“, „Nussbaum Erweiterung“ und „Nussbaum Teiländerung Erweiterung“

11.4 Bestandsaufnahme

In Folgendem werden die einzelnen geplanten neu überbauten Gebiete nach ihrem Ist-Zustand bewertet und auf jede einzelne neu überplante Fläche eingegangen. Es werden dabei auch die Auswirkungen der Planung berücksichtigt und mögliche Maßnahmen zur Verringerung behandelt.

Die Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen folgt dabei einer fünfstufigen Skala, die die Auswirkungen entsprechend ihrer Empfindlichkeit und der Möglichkeit zur Maßnahmenverminderung oder Vermeidung erfasst.

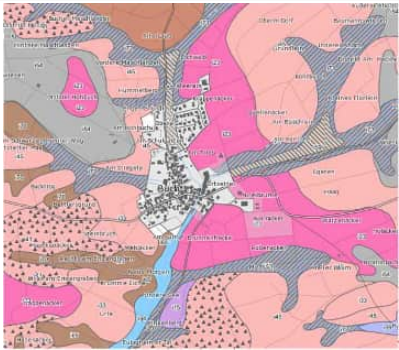
Stufe	Umweltauswirkungen
	Keine Auswirkungen , Belange des Schutzgutes werden nicht beeinträchtigt oder berührt
1	Sehr geringe Auswirkungen Besonders geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes oder vorhandene geringe Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung reduziert werden
2	Geringe Auswirkungen Geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes oder vorhandene mittelschwere Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung reduziert werden
3	Mittelschwere Auswirkungen Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung reduziert
4	Hohe Auswirkungen Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert
5	Sehr hohe Auswirkungen Die Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nicht oder nur unwesentlich reduziert werden

Neben der Bestandsaufnahme und Analyse beschreibt die vorliegende Tabelle zugleich geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

11.4.1 Wohnbaufläche Buch „Am Trieb“ (Änderungs-Nr. 2/1)

Allgemeine Gebietscharakteristik: Das geplante Wohngebiet liegt am östlichen Ortsrand von Buch und wird als Ackerfläche genutzt. Nach Norden und Westen liegt der bebaute Siedlungsbereich von Buch. Im Süden ist die Gemischte Baufläche 'Am Trieb' geplant. Nach Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Erfa verläuft westlich in ca. 90 m Entfernung. Das Gelände fällt sanft nach Westen in Richtung der Erfa ab. Der Heckfelder Graben befindet sich ca. 170 m südlich.

Schutzgut	Boden
Gegenwärtiger Zustand: Pelosol, Braunerde-Pelosol und Pseudogley-Pelosol aus tonreicher Fließerde aus Lettenkeuper-Material. Geologischer Ausgangshorizont ist der Untere Keuper, der hier vereinzelt noch nicht verwittert ist, großräumig ist Buch von Muschelkalkflächen umgeben. Wo Lössablagerungen zu finden sind, herrschen gute Böden vor. Für das Plangebiet ist der Pelosol vorherrschend. Die Böden haben in der Regel einen guten Nährstoffgehalt sind aber aufgrund der Sorptionseigenschaften eher schwer zu bewirtschaften. Als Standort für naturnahe Vegetation hat er keine hohe oder sehr hohe Bedeutung. Bewertung: Durch die Überplanung der Fläche für Wohnbau werden die Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung maßgeblich beeinträchtigt. Der Boden geht für die Nahrungsmittelproduktion und als Lebensraum dauerhaft verloren. Maßnahmenvorschläge: Es sollten versickerungsfähige Beläge in der Planung berücksichtigt werden. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu minimieren. Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass nur Flächen innerhalb des zu bebauenden Bereichs befahren werden, um Verdichtung auf das Nötigste zu begrenzen.	 Quelle: LGRB 2022
Schutzgut	Biodiversität
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche wird ackerbaulich genutzt. Im Westen befindet sich die Ortslage Buchs, östlich geht das Plangebiet in die offene Landschaft über. Hier befinden sich ebenfalls Ackerflächen. Nach Norden angrenzend und teilweise im Flurstück liegen die geschützten Biotop 'Feldhecken bei Buch' (Biotop-Nr. 164231283129). Die Daten zum Biotopverbund der LUBW weisen für das Plangebiet keine Ziele aus. Westlich der Fläche fließt die Erfa, südlich der Heckfelder Graben. Beide Gewässer sind Bestandteil des Biotopverbunds Gewässerlandschaften. Bewertung: Durch die geplante Bebauung geht insbesondere der Boden als Lebensraum verloren. So können hinsichtlich offenlandbrütender Vögel wichtige Strukturen verloren gehen. Die Gehölze auf der Fläche und angrenzend sind genau zu untersuchen. Maßnahmenvorschläge: Baufeldbeschränkungen. Erhalt bzw. Ersatz des Biotopes. Genauere Untersuchung des Artenvorkommens und Anwendung angepasster Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.	 Quelle: LUBW 2025  Quelle: LUBW 2025
Schutzgut	Fläche

Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Sie liegt am Ostrand von Buch. Nach Osten grenzt die freie Landschaft an, ansonsten ist das Gebiet von Siedlungsfläche umrahmt.

Bewertung: Mit der vorliegenden Planung werden der Landwirtschaft dauerhaft Flächen entzogen. Die Fläche steht nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Mit der Planung geht zudem ein relativ hoher Versiegelungsgrad einher. Generell muss mit der endlichen Ressource Fläche schonend umgegangen werden. Außenflächen sollen demnach nur umgewidmet werden, wenn keine Alternativen vorhanden sind und der Bedarf stichhaltig begründet ist.

Maßnahmenvorschläge:

Die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen darf ausschließlich im Plangebiet erfolgen, damit keine weiteren Flächen beeinträchtigt werden. Innerhalb der Fläche ist ein möglichst geringes Maß an Versiegelungen (Bereich der baulichen Anlagen sowie der Bodenverdichtungen, die durch das Befahren mit schweren Maschinen entstehen) zu erzielen.

Schutzgut

Wasser

Gegenwärtiger Zustand: Westlich des Plangebiets fließt die Erfa, südlich der Heckfelder Graben, welche beide als Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung festgesetzt sind. Wasser- und Quellschutzgebiete sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb bestehender Hochwasserlinien.

Starkregen: Im Plangebiet befinden sich keine Abflussbahnen. Nördlich des Plangebiets verläuft entlang der Straße Am Trieb eine Abflussbahn hin zu dem tieferliegenden westlichen Bereich. Die Oberflächenabflusskennwerte liegen im Plangebiet bei $> 15-35 \text{ mm/1h}$.

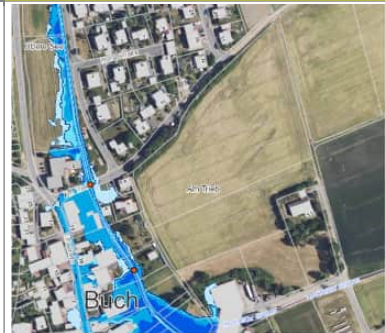
Bewertung: Baumaßnahmen in diesem Planbereich können den Wasserhaushalt durch Verdichtung und Versiegelung verändern. Je nach Regenereignissen ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es kann außerdem vermehrt zu einem Schadstoffeintrag in das Grundwasser kommen.

Starkregen: Der Oberflächenabfluss liegt aktuell im mittleren Bereich. Durch Bebauung und Versiegelung können sich die Werte erhöhen. Betroffen wären die tieferliegenden westlichen Bereiche.

Maßnahmenvorschläge:

Während der Erschließungs- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine Stoffeinträge in die Gewässer gelangen. Der Schutzstreifen um das Gewässer sind einzuhalten.

Starkregen: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind entsprechend der Planungen detaillierte Analysen durchzuführen und ggf. Anpassungsmaßnahmen festzulegen.



Quelle: LUBW 2025



Quelle: LUBW 2025

Schutzgut

Klima

Gegenwärtiger Zustand: Offenlandbereiche und Flächen mit Vegetation dienen im Allgemeinen der Entstehung von Frischluft. Die beiden Gewässer haben eine ausgleichende Wirkung.

Bewertung: Durch die Umnutzung werden Flächen versiegelt, was negative Auswirkungen auf das Lokalklima nach sich zieht. Durch die bisherige Nutzung als Ackerfläche, ist die Frischluftentstehung in dem Gebiet als eher gering einzustufen.

Maßnahmenvorschläge:

Im Zuge der konkreten Umsetzung sind grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung in die offene Landschaft umzusetzen: Eingrünung des Gebiets durch Pflanzgebote.

Schutzgut

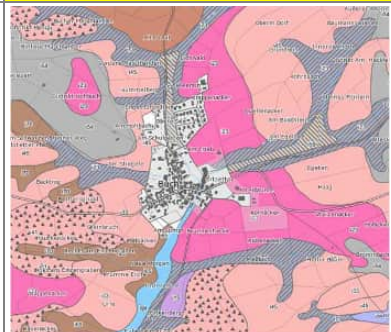
Landschaftsbild

Gegenwärtiger Zustand: Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist leicht nach Westen und Süden exponiert. Nach Norden ist diese durch Feldhecken abgegrenzt, nach Süden grenzt Bebauung an, nach Osten die freie Landschaft. Bewertung: Die geplante Bebauung verändert das Landschaftsbild kleinräumig, insbesondere wächst der Siedlungsbereichs Buchs nach Osten. Von weitgehenden Wechselwirkungen zwischen Landschaftsbild und geplanter Siedlung ist eher nicht auszugehen. Die sensiblen Bereiche um die Erfa sollen geschont werden. Die Fläche besitzt hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft keinen hohen Stellenwert. Maßnahmenvorschläge: Erhalt der bestehenden Eingrünung im Norden, Schaffen einer neuen Ortsrandbegrünung nach Osten, sowie möglichst Pflanzgebiete im Westen um einen Pufferstreifen zu errichten, um die Erfa zu schützen. Höhenfestsetzungen können für eine sanfte Eingliederung sorgen.	
Schutzgut Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche besitzt eine Funktion zur Sicherung der Grundversorgung als landwirtschaftliche Nutzfläche. Als Fläche für Naherholung hat sie keine Funktion. Bewertung: Die Fläche ist durch den nach Norden, Westen und Süden bestehenden Anschluss zur Ortslage bereits vorbelastet. Die anthropogene Überprägung der Landschaft schreitet in diesem Bereich weiter fort. Die Erhöhung des Verkehrslärms nimmt nicht wesentlich zu. Von gesundheitlichen Beeinträchtigungen ist nicht auszugehen. Maßnahmenvorschläge: -	Mensch
Schutzgut	Kultur- und Sachgüter
Kultur- und Sachgüter sind in diesem Bereich nicht zu verzeichnen.	
Gesamtbewertung	
Für die Erweiterungsfläche besteht ein geringes Konfliktpotential. Das Gebiet geht für die landwirtschaftliche Nutzung und damit für die Nahrungsmittel- und Futterproduktion verloren. Auch hinsichtlich des Bodens ist mit einem dauerhaften Verlust zu rechnen. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen kann eine sanfte Eingliederung in die Natur erreicht werden. Festlegung von Ausgleichsflächen im Bebauungsplanverfahren wird notwendig.	

11.4.2 Gemischte Baufläche Buch „Am Trieb, Lindenstraße“ (Änderungs-Nr. 2/2)



Allgemeine Gebietscharakteristik: Das geplante Mischgebiet befindet sich im Nordosten Buchs. Es wird derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt und ist teilweise bereits bebaut. Am Südrand befindet sich der Heckfelder Graben, der entlang des Plangebiets verdohlt verläuft. Der Südrand ist von Bäumen und Feldgehölzen eingesäumt. Am zentralen Ostrand befindet sich noch ein Einzelgebäude, welches von einer dichten Heckenstruktur und zahlreichen hoch gewachsenen Bäumen begrenzt wird. Westlich schließt sich die Ortslage Buchs an, zusätzlich wird die Fläche durch die Erfa und deren Begleitgehölze abgegrenzt. Das Gelände fällt sanft nach Süden und Westen in Richtung der Gewässer (Heckfelder Graben und Erfa) ein. Nördlich grenzt eine Ackerfläche das Plangebiet vom Wohngebiet im Norden Buchs ab.

	Schutzgut Boden
Gegenwärtiger Zustand: Pelosol, Braunerde-Pelosol und Pseudogley-Pelosol aus tonreicher Fließerde aus Lettenkeuper-Material. Geologischer Ausgangshorizont ist der Untere Keuper, der hier vereinzelt noch nicht verwittert ist, großräumig ist Buch von Muschelkalkflächen umgeben. Wo Lössablagerungen zu finden sind, herrschen gute Böden vor. Für das Plangebiet ist der Pelosol vorherrschend. Die Böden haben in der Regel einen guten Nährstoffgehalt sind aber aufgrund der Sorptionseigenschaften eher schwer zu bewirtschaften. Als Standort für naturnahe Vegetation hat er keine hohe oder sehr hohe Bedeutung. Bewertung: Durch die Überplanung der Fläche für Wohnbau und Gewerbebezüge, werden die Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung maßgeblich beeinträchtigt. Der Boden geht für die Nahrungsmittelproduktion und als Lebensraum dauerhaft verloren. Maßnahmenvorschläge: Es sollten versickerungsfähige Beläge in der Planung berücksichtigt werden. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu minimieren. Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass nur Flächen innerhalb des zu bebauenden Bereichs befahren werden, um Verdichtung auf das Nötigste zu begrenzen.	 Quelle: LGRB 2022

Schutzgut	Biodiversität
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche wird derzeit ackerbaulich und als Grünland genutzt. Im Westen befindet sich die Ortslage Buchs, östlich befindet sich ein intensiv eingegrüntes Einzelhaus. Im Plangebiet sind keine flächenhaften und punktuellen Naturschutzbelange betroffen. Auch die Daten zum Biotopverbund der LUBW weisen für das Plangebiet keine Ziele aus. Nördlich der Flächen befinden sich die „Feldhecken bei Buch“, welche als Biotop geschützt sind. Unmittelbar westlich der Fläche grenzt die Erfa als Gewässer 2. Ordnung an. Nach Süden liegt der Heckfelder Graben, ebenfalls Gewässer 2. Ordnung. Entlang der Gewässer befindet sich der Biotopverbund Gewässerlandschaften mit den ausgewiesenen Auenbereichen. Bewertung: Durch die geplante Bebauung geht insbesondere der Boden als Lebensraum verloren. Die Begleitgehölze und Heckenstrukturen der Auenbereiche der Erfa und des Heckfelder Grabens sowie diese selbst gelten als wichtige Habitate. Auch hinsichtlich offenlandbrütender Vögel können wichtige Strukturen verloren gehen. Die Gehölze auf der Fläche und angrenzend sind genau zu untersuchen. Maßnahmenvorschläge: Einhaltung der Schutzstreifen der Gewässer, ggf. Erweiterung der gewässerbegleitenden Bepflanzung. Minimierung der Störung für das Artenvorkommen der angrenzenden Auenbereiche, durch entsprechende Baufeldbeschränkungen. Genauere Untersuchung des Artenvorkommens und Anwendung angepasster Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.	 Quelle: LUBW 2022  Quelle: LUBW 2025
Schutzgut	Fläche
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Sie liegt am Ostrand. Nördlich und westlich befindet sich die Ortslage Buchs. Bewertung: Mit der vorliegenden Planung werden der Landwirtschaft dauerhaft Flächen entzogen. Die Fläche steht nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Mit der Planung geht zudem ein relativ hoher Versiegelungsgrad einher. Generell muss mit der endlichen Ressource Fläche schonend umgegangen werden. Außenflächen sollen demnach nur umgewidmet werden, wenn keine Alternativen vorhanden sind und der Bedarf stichhaltig begründet ist. Maßnahmenvorschläge: Die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen darf ausschließlich im Plangebiet erfolgen, damit keine weiteren Flächen beeinträchtigt werden. Innerhalb der Fläche ist ein möglichst geringes Maß an Versiegelungen (Bereich der baulichen Anlagen sowie der Bodenverdichtungen, die durch das Befahren mit schweren Maschinen entstehen) zu erzielen. Genaue Überprüfung des Bedarfsnachweises.	

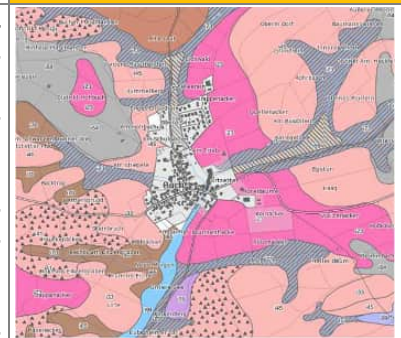
Schutzgut	Wasser
Gegenwärtiger Zustand: Innerhalb des Plangebiets liegen die Erfa und Heckfelder Graben, welche beide als Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung festgesetzt sind. Wasser- und Quellschutzgebiete sind nicht vorhanden, teilweise befinden sich die Flächen innerhalb bestehender Hochwasserlinien. Starkregen: Im Plangebiet verläuft eine kleine Abflussbahn zu den tieferliegenden westlichen Bereichen. Die Oberflächenabflusskennwerte liegen im Plangebiet bei > 15-35 mm/ 1h. Bei den bereits versiegelten Flächen liegt der Oberflächenabfluss bei > 35 mm/ 1h. Bewertung: Baumaßnahmen auf diesem Planbereich können den Wasserhaushalt durch Verdichtung und Versiegelung verändern. Je nach Regenereignissen ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es kann außerdem vermehrt zu einem Schadstoffeintrag in das Grundwasser kommen. Starkregen: Der Oberflächenabfluss liegt aktuell im mittleren Bereich. Auf den versiegelten Flächen liegt dieser im hohen Bereich. Durch Bebauung und Versiegelung können sich die Werte erhöhen. Betroffen wären die tieferliegenden westlichen und südlichen Bereiche. Maßnahmenvorschläge: Während der Erschließungs- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine Stoffeinträge in die Erfa und den Heckfelder Graben gelangen. Die Schutzstreifen um die Gewässer sind einzuhalten. Die Hochwassergefahrenkarten sind bei der Planung zu berücksichtigen. Beim Versiegelungsgrad ist auf die Lage innerhalb dieser Gewässer Rücksicht zu nehmen. Starkregen: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind entsprechend der Planungen detaillierte Analysen durchzuführen und ggf. Anpassungsmaßnahmen festzulegen.	 Quelle: LUBW 2022 Quelle: LUBW 2025
Schutzgut	Klima
Gegenwärtiger Zustand: Offenlandbereiche und Flächen mit Vegetation dienen im Allgemeinen der Entstehung von Frischluft. Die beiden Gewässer haben eine ausgleichende Wirkung. Bewertung: Durch die Umnutzung werden Flächen versiegelt, was negative Auswirkungen auf das Lokalklima nach sich zieht. Durch die bisherige Nutzung als Ackerfläche, ist die Frischluftentstehung in dem Gebiet als eher gering einzustufen. Maßnahmenvorschläge: Im Zuge der konkreten Umsetzung sind grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung in die offene Landschaft umzusetzen: Eingrünung des Gebiets durch Pflanzgebote.	
Schutzgut	Landschaftsbild
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche ist leicht nach Westen und Süden exponiert und daher insbesondere für Autofahrer aus Richtung Heckfeld und Autobahnabfahrt kommen gut einsehbar. Bewertung: Die geplante Bebauung verändert das Landschaftsbild kleinräumig, insbesondere wächst der Siedlungsbereichs Buchs nach Nordosten. Von weitgehenden Wechselwirkungen zwischen Landschaftsbild und geplanter Siedlung ist eher nicht auszugehen. Die sensiblen Bereiche um die Erfa sollen geschont werden. Die Fläche besitzt hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft keinen hohen Stellenwert. Maßnahmenvorschläge: Schaffen einer neuen Ortsrandbegrünung nach Norden, sowie möglichst Pflanzgebiete im Westen um einen Pufferstreifen zu errichten, um die Erfa zu schützen. Höhenfestsetzungen können für eine sanfte Eingliederung sorgen.	

Schutzgut	Mensch
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche besitzt eine Funktion zur Sicherung der Grundversorgung als landwirtschaftliche Nutzfläche. Als Fläche für Naherholung hat sie keine Funktion. Bewertung: Die Fläche ist durch den nach Westen bestehenden Anschluss zur Ortslage bereits vorbelastet. Die anthropogene Überprägung der Landschaft schreitet in diesem Bereich weiter fort. Die Erhöhung des Verkehrslärms nimmt nicht wesentlich zu. Von gesundheitlichen Beeinträchtigungen ist nicht auszugehen. Maßnahmenvorschläge: -	
Schutzgut	Kultur- und Sachgüter
Kultur- und Sachgüter sind in diesem Bereich nicht zu verzeichnen.	
Gesamtbewertung	
Für die Erweiterungsfläche besteht ein geringes Konfliktpotential. Das Gebiet geht für die landwirtschaftliche Nutzung und damit für die Nahrungsmittel- und Futterproduktion verloren. Auch hinsichtlich des Bodens ist mit einem dauerhaften Verlust zu rechnen. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen kann eine sanfte Eingliederung in die Natur erreicht werden. Festlegung von Ausgleichsflächen im Bebauungsplanverfahren wird notwendig.	

11.4.3 Gewerbliche Baufläche Buch „Frühmesser-Erweiterung“ (Änderungs-Nr. 2/4)



Allgemeine Gebietscharakteristik: Das Plangebiet liegt am Südwestrand Buchs im Gewerbegebiet Frühmesser. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Bereich der Fläche wurde von der Firma Kärcher erworben und ist bereits bebaut. Westlich grenzt ein Streuobstbestand mit zahlreichen Bäumen mittleren und höheren Alters an. Südlich schließen weitere Ackerflächen und im Anschluss Wald an.

	Schutzgut Boden
Gegenwärtiger Zustand: Pelosol, Braunerde-Pelosol und Pseudogley-Pelosol aus tonreicher Fließerde aus Lettenkeuper-Material. Geologischer Ausgangshorizont ist der Untere Keuper, der hier vereinzelt noch nicht verwittert ist. Großräumig ist Buch von Muschelkalkflächen umgeben. Wo Lössablagerungen zu finden sind herrschen gute Böden vor. Für die Planfläche ist der Pelosol vorherrschend. Die Böden haben in der Regel einen guten Nährstoffgehalt sind aber aufgrund der Sorptionseigenschaften eher schwer zu bewirtschaften. Als Standort für naturnahe Vegetation hat er keine hohe oder sehr hohe Bedeutung. Bewertung: Durch die Überplanung der Fläche für Gewerbebezwecke, werden die Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung maßgeblich beeinträchtigt. Der Boden geht für die Nahrungsmittelproduktion und als Lebensraum dauerhaft verloren. Der Versiegelungsgrad im Bereich Gewerbe ist in der Regel hoch. Maßnahmenvorschläge: Es sollten versickerungsfähige Beläge in der Planung berücksichtigt werden. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu minimieren. Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass nur Flächen innerhalb des zu bebauenden Bereichs befahren werden, um Verdichtung auf das Nötigste zu begrenzen. Bezüglich des Wasserrückhaltevermögens und für Starkregenereignisse sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Reduktion des Flächenverbrauchs durch Parken auf mehreren Ebenen.	 Quelle: LGRB 2022

Schutzgut	Biodiversität
Gegenwärtiger Zustand: Der östliche Bereich der Flächen ist bereits durch einen Gewerbebetrieb überplant und bebaut. Der westliche Bereich wird als Ackerland und Streuobst genutzt. Im Plangebiet sind keine flächenhaften und punktuellen Naturschutzbelange betroffen. Der südliche Bereich der Fläche liegt im 500m Suchraum mittlerer Standorte des Biotopverbunds. Flächen des Biotopverbunds Gewässerlandschaften liegen südlich und westlich des Plangebiets. Bewertung: Durch die geplante Bebauung geht insbesondere der Boden als Lebensraum verloren. Hinsichtlich offenlandbrütender Vögel (insb. Feldlerchen) können wichtige Strukturen verloren gehen. Die Streuobstbestände im westlichen Bereich sind wichtige Quartiere für Vogel- und Fledermausarten, das Offenland ist diesbezüglich wichtiges Jagdhabitat. Die Streuobstflächen sollen erhalten werden. Maßnahmenvorschläge: Zeitliche Beschränkungen der Bauphase. Baufeldbeschränkung zum Schutz und Erhalt der angrenzenden Strukturen. Erhalt des gesamten Streuobstvorkommens. Genauere Untersuchung des Artvorkommens und Anwendung angepasster Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen. Wiederherstellung der Flächenfunktionen bei unbebauten Flächen nach Durchführung der Erdmodellierungen.	 Quelle: LUBW 2025  Quelle: LUBW 2025  Quelle: LUBW 2025
Schutzgut	Fläche
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche wird als Ackerfläche und Streuobst genutzt. Sie befindet sich zwischen einem bestehenden Gewerbegebiet und einer Kreisstraße. Bewertung: Mit der vorliegenden Planung werden der Landwirtschaft dauerhaft Flächen entzogen. Die Fläche steht nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Mit der Planung geht zudem ein relativ hoher Versiegelungsgrad einher. Generell muss mit der endlichen Ressource Fläche schonend umgegangen werden. Außenflächen sollen demnach nur umgewidmet werden, wenn keine Alternativen vorhanden sind und der Bedarf stichhaltig begründet ist. Da die Fläche hier bereits einer Vorbelastung unterliegt ist sie in der Zusammenschau der Flächen am ehesten noch einer Nutzungsänderung zugänglich. Maßnahmenvorschläge: Die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen darf ausschließlich im Plangebiet erfolgen, damit keine weiteren Flächen beeinträchtigt werden. Innerhalb der Fläche ist ein möglichst geringes Maß an Versiegelungen (Bereich der baulichen Anlagen sowie der Bodenverdichtungen, die durch das Befahren mit schweren Maschinen entstehen) zu erzielen.	

Schutzgut	Wasser
Gegenwärtiger Zustand: Die Flächen befinden sich außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie ca. 150 m Abstand zur Erfa. Starkregen: Im Plangebiet liegen keine Abflussbahnen. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen liegt der Oberflächenabfluss bei 15-35 mm/1 h. Bewertung: Die geplante Bebauung verändert den Wasserhaushalt durch Verdichtung und Versiegelung. Es kann außerdem vermehrt zu einem Schadstoffeintrag in das Grundwasser kommen. Bei Gewerbeflächen ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen, der Wasserhaushalt des Bodens wird dauerhaft verändert. Starkregen: Der Oberflächenabfluss liegt aktuell im mittleren Bereich. Durch Bebauung und Versiegelung können sich die Werte erhöhen. Maßnahmenvorschläge: Umweltgerechte Planung und Überwachung der Baustelleneinrichtungen und des Baubetriebes. Schaffung von Retentionsbereichen. Regelungen zum Grundwasserschutz sowie für Starkregenereignisse sind zu treffen. Starkregen: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind entsprechend der Planungen detaillierte Analysen durchzuführen und ggf. Anpassungsmaßnahmen festzulegen.	 Quelle: LUBW 2025
Schutzgut	Klima
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche ist Bestandteil eines Bereichs der Kalt- und Frischluftentstehung und besitzt daher eine kleinklimatische Bedeutung. Durch die Nähe zu der gewerblichen Nutzung des nördlich und östlich liegenden Industriegebietes ist eine Vorbelastung des Gebietes gegeben. Bewertung: Durch die Umnutzung werden Flächen versiegelt, das Klima verändert sich kleinräumig. Maßnahmenvorschläge: Umweltgerechte Planung und Überwachung der Baustelleneinrichtungen und des Baubetriebes, Minimierung der Schadstoff Emissionen. Begrünung der Baumaßnahme, Baum- u. Strauchpflanzungen Dachbegrünung.	
Schutzgut	Landschaftsbild
Gegenwärtiger Zustand: Die landwirtschaftlichen Flächen sind insgesamt flach und weisen nur an den Rändern geringe Hangneigungen an. Die Römerstraße Richtung Eubigheim sowie die Ortslage Buchs im Allgemeinen liegen ein Stück tiefer. Die Fläche ist durch die bestehenden Gewerbebetriebe bereits vorbelastet und nicht als naturnah (außer dem Streuobstbereich) einzustufen. Bewertung: Die geplante Fläche ist durch die Lage bereits vorbelastet. Durch die Überprägung dieser großen Fläche für gewerbliche Zwecke ändert sich das Landschaftsbild deutlich. Es gehen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen verloren, das Gewerbegebiet rückt insgesamt näher an den südlich gelegenen Wald heran. Mit Fernwirkungen ist nicht zu rechnen. Die Eigenart, Vielfalt und Schönheit von Natur und Landschaft wird nicht großräumig gestört. Maßnahmenvorschläge: Verringerung von visuellen Störungen durch die Baustelleneinrichtungen. Festlegen einer maximalen Bauhöhe für Industriebetriebe. Einbindung der geplanten Bebauung in die Umgebung mittels standortgerechter Bepflanzung. Intensive grünordnerische Maßnahmen der Planflächen.	

Schutzgut	Mensch
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche besitzt wenig Erholungsneigung. Immissionen mit Auswirkungen auf die Ortslage Buch sind zu untersuchen. Bewertung: Die Wahrnehmung für den Menschen ändert sich. Die anthropogene Überprägung der Landschaft schreitet in diesem Bereich weiter fort. Mit erhöhten Lärmemissionen ist nur zu Zeiten der Erschließung und Bebauung zu rechnen. Maßnahmenvorschläge: Eingrünungsmaßnahmen sowie Höhenfestsetzungen für geplante Gebäude.	
Schutzgut	Kultur- und Sachgüter
Kultur- und Sachgüter sind in diesem Bereich nicht zu verzeichnen.	
Gesamtbewertung	
Für die Erweiterungsfläche besteht ein geringes Konfliktpotential. Das Gebiet geht für die ackerbauliche Nutzung und damit für die Nahrungsmittelproduktion verloren. Auch bodenbewohnende Lebewesen müssen sich einen anderen Lebensraum suchen. Aufgrund der Flächengröße sind großräumige und teilweise auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wahrscheinlich. Festlegung von Ausgleichsflächen im Bebauungsplanverfahren wird notwendig.	

11.4.4 Wohnbaufläche Eubigheim „Hasenpfad“ (Änderungs-Nr. 2/7)



Allgemeine Gebietscharakteristik: Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Eubigheim. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Anschluss befinden sich die Ortslage Eubigheims. Südlich und westlich befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen. Der Bereich zwischen Höhe Vohbergstraße und Allee zeigt sich flach. Weiter nach Westen weist die Fläche außerhalb des Plangebiets ein deutliches Gefälle auf. Die Fläche ist aus westlicher Richtung von weither einsehbar. Östlich befindet sich ein Pferdehof.

Schutzgut	Boden
Gegenwärtiger Zustand: Pararendzina-Pelosol, Terra fusca-Rendzina, Pelosol, Terra fusca, Pararendzina und Rendzina aus geringmächtigen, tonig-steinigen Fließerden über Karbonatgestein des Oberen Muschelkalks. Der Boden ist gering-mittel tief entwickelt und weist einen hohen Skelettanteil vor, was die ackerbauliche Bewirtschaftung erschwert. Bewertung: Durch die Überplanung der Flächen für Wohnbauzwecke, werden die Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung maßgeblich und dauerhaft beeinträchtigt. Der Boden geht als Lebensraum und für ackerbauliche Zwecke dauerhaft verloren. Maßnahmenvorschläge: Verringerung des Flächenverbrauchs auf das unabdingbare Maß. Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.	 Quelle: LGRB 2022
Schutzgut	Biodiversität
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich keine per Definition geschützten Flächen auf oder in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Die bisherigen Wohnbauflächen sind durch eine Ortsrandbegrünung und einen Feldweg vom Plangebiet abgegrenzt. Bewertung: Durch die geplante Bebauung gehen Strukturen für diverse Arten verloren. Es ist davon auszugehen, dass vor allem offendländbrütende Vogelarten durch die Baumaßnahmen gestört werden. Maßnahmenvorschläge: Zeitliche Beschränkungen der Bauphase. Baufeldbeschränkung zum Schutz und Erhalt der angrenzenden Strukturen. Genauere Untersuchung des Artenvorkommens und Anwendung angepasster Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.	 Quelle: LUBW 2022

Schutzgut	Fläche
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Sie liegt nicht innerhalb des zusammenhängenden Ortsbildes. Bewertung: Mit der vorliegenden Planung werden der Landwirtschaft dauerhaft Flächen entzogen. Die Fläche steht nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Mit der Planung geht zudem ein relativ hoher Versiegelungsgrad einher. Generell muss mit der endlichen Ressource Fläche schonend umgegangen werden. Außenflächen sollen demnach nur umgewidmet werden, wenn keine Alternativen vorhanden sind und der Bedarf begründet ist. Maßnahmenvorschläge: Die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen darf ausschließlich im Plangebiet erfolgen, damit keine weiteren Flächen beeinträchtigt werden. Innerhalb der Fläche ist ein möglichst geringes Maß an Versiegelungen (Bereich der baulichen Anlagen sowie der Bodenverdichtungen, die durch das Befahren mit schweren Maschinen entstehen) zu erzielen. Genaue Überprüfung des Bedarfsnachweises.	
Schutzgut	Wasser
Gegenwärtiger Zustand: Das Plangebiet findet sich weder in der Nähe eines Wasserschutzgebietes noch eines stehenden oder fließenden Gewässers. Der Untergrund ist aufgrund der Lage im Muschelkalkgebiet verkarstungsanfällig und weist je nach Tonmineralgehalt ein mehr oder weniger ausgeprägtes Quell- und Schrumpfverhalten auf. Starkregen: Im Plangebiet liegen Abflussbahnen, die nach Westen zu tieferliegenden Bereichen abfließen. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen liegen auf der Ackerfläche geringe Abflussmengen von >5-15 mm/1 h vor. Bewertung: Die Umwidmung der Fläche verringert die Versickerungsrate und schränkt die Funktion der Fläche als Retentionsraum bei Hochwasser ein. Diese Auswirkungen sind abhängig vom Versiegelungsgrad der Fläche. Starkregen: Der Oberflächenabfluss liegt aktuell im geringen Bereich. Durch Bebauung und Versiegelung können sich die Werte erhöhen. Betroffen wären die tieferliegenden westlichen Bereiche. Maßnahmenvorschläge: Festlegen von versickerungsfähigen Oberflächen, so dass das Wasser auf der Fläche versickern kann und Schadstoffe durch den Boden gefiltert werden. Starkregen: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind entsprechend der Planungen detaillierte Analysen durchzuführen und ggf. Anpassungsmaßnahmen festzulegen.	 Quelle: LUBW 2025
Schutzgut	Klima
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche ist Bestandteil des Offenlandes und somit Gebiet für Kalt- und Frischluftentstehung. Durch die Nähe zur bestehenden Wohnbebauung besitzt die Fläche eine ausgleichende Funktion. Bewertung: Durch die Umnutzung werden Flächen versiegelt, das Klima verändert sich kleinräumig. Ausgeprägter Kaltluftabfluss in Richtung der bestehenden Wohnbebauung ist aufgrund der Topographie nicht zu erwarten. Maßnahmenvorschläge: Grünordnerische Maßnahmen, Verwendung Albedo-freundlichen Materialien und Farbtöne, Minimierung des Versiegelungsgrades.	

Schutzgut	Landschaftsbild
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche zeigt sich insgesamt als große zusammenhängende Ackerfläche. Der bisherige Ortsrand Eubigheims wird durch die private Eingrünung der Gärten und den Feldweg deutlich abgegrenzt. Bewertung: Die Fläche ist nicht vorbelastet und grenzt lediglich im Norden an die Ortslage an. Durch eine Nutzungsänderung für Wohnbauzwecke würde sich das Landschaftsbild ändern. Durch die Lage auf einem leichten Höhenrücken ist die Fläche aus Westen weither gut einsehbar. Im Nahbereich entstehen nur kleinräumige Änderungen des Landschaftsbilds. Maßnahmenvorschläge: Einbindung der geplanten Bebauung in die Umgebung mittels standortgerechter Bepflanzung. Intensive grünordnerische Maßnahmen der Planflächen für eine erneute Ortsrandeingrünung sowie geeignete Höhenfestsetzungen der Gebäude.	
Schutzgut	Mensch
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche selbst besitzt aufgrund der derzeitigen Nutzung für den Menschen einen Stellenwert für die Nahrungsmittelproduktion. Lediglich die angrenzenden Wege werden durch Naherholungssuchende genutzt. Bewertung: Durch die Erweiterung der Wohnbebauung kommt es kleinräumig zu erhöhten Immissionen in Form von Licht und Lärm. Maßnahmenvorschläge: Erhalt bestehender Wege in die Natur sowie entsprechende Eingrünungsmaßnahmen.	
Schutzgut	Kultur- und Sachgüter
Kultur und Sachgebiet sind in diesem Bereich nicht zu verzeichnen.	
Gesamtbewertung	
Für die Erweiterungsfläche besteht ein geringes Konfliktpotential. Das Gebiet geht für die ackerbauliche Nutzung und damit für die Nahrungsmittelproduktion verloren. Auch hinsichtlich des Bodens ist mit einem dauerhaften Verlust zu rechnen. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen kann eine sanfte Eingliederung in die Natur erreicht werden. Festlegung von Ausgleichsflächen im Bebauungsplanverfahren wird notwendig.	

Schutzgut	Boden
Gegenwärtiger Zustand: Auengley-Brauner Auenboden aus Auenlehm (Einzugsbereich des Eubigheimer Bachs) sowie außerhalb dessen das kleinräumige Bodenmosaik aus Pararendzina-Pelosol, Terra fusca-Rendzina, Pelosol, Terra fusca, Pararendzina und Rendzina aus geringmächtigen, tonig-steinigen Fließerdon über Karbonatgestein des Oberen Muschelkalks. Die Böden zeigen häufig Staunässemerkmale und sind daher nicht für landwirtschaftliche Zwecke geeignet. Als Standort für naturnahe Vegetation hat er keine hohe oder sehr hohe Bedeutung. Bewertung: Durch die Überplanung der Fläche für Gewerbe- und Wohnbauzwecke, werden die Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung maßgeblich beeinträchtigt. Der Boden geht als Lebensraum dauerhaft verloren. Der Versiegelungsgrad im Bereich Gewerbe ist in der Regel hoch. Maßnahmenvorschläge: Es sollten versickerungsfähige Beläge in der Planung berücksichtigt werden. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu minimieren. Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass nur Flächen innerhalb des zu bebauenden Bereichs befahren werden, um Verdichtung auf das Nötigste zu begrenzen. Bezüglich des Wasserrückhaltevermögens und für Starkregenereignisse sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.	Quelle: LGRB 2022

Schutzgut	Biodiversität
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche zeigt zahlreiche Gartenstrukturen und alte Streuobstbestände. Sie wird intensiv genutzt. Entlang des Eubigheimer Bachs am Südrand befinden sich zahlreiche typische gewässerbegleitende Arten wie Schilfröhricht. Südlich angrenzend sind FFH-Mähwiesen zu verzeichnen. Das Plangebiet ist vollständig Bestandteil des Biotopverbunds Gewässerlandschaften. Bewertung: Durch die geplante Bebauung insbesondere der Boden als Lebensraum verloren. Hinsichtlich baumbrütender Vögel und Quartiere für Fledermäuse können wichtige Strukturen verloren gehen. Maßnahmenvorschläge: Zeitliche Beschränkungen der Bauphase. Baufeldbeschränkung zum Schutz und Erhalt der angrenzenden Strukturen. Erhalt des gesamten Streuobstvorkommens. Genauere Untersuchung des Artvorkommens und Anwendung angepasster Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen. Sicherung des Eubigheimer Bachs sowie dessen Gewässerschutzstreifens und der dortigen Fauna.	 Quelle: LUBW 2022  Quelle: LUBW 2025
Schutzgut	Fläche
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche wird als Garten genutzt. Sie liegt am Ortsrand zwischen Schloßstraße und Eubigheimer Bach. Die Fläche ist klein und dreieckförmig zugeschnitten. Bewertung: Aufgrund der Größe, des Zuschnitts und der Vorbelastung der Fläche durch Straße und Umgebungsbebauung wird der Eingriff auf das Schutzgut hier als geringer eingestuft, gleichwohl eine bisher unversiegelte Fläche durch eine Überplanung versiegelt wird. Maßnahmenvorschläge: Die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen darf ausschließlich im Plangebiet erfolgen, damit keine weiteren Flächen beeinträchtigt werden. Innerhalb der Fläche ist ein möglichst geringes Maß an Versiegelungen (Bereich der baulichen Anlagen sowie der Bodenverdichtungen, die durch das Befahren mit schweren Maschinen entstehen) zu erzielen.	
Schutzgut	Wasser
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche befindet sich unmittelbar nördlich des Eubigheimer Bachs, einem Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Aufgrund der umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen wurden neue Hochwasserberechnungen durchgeführt. Laut diesen liegt das Plangebiet überwiegend nicht mehr im HQ 100-Gebiet. Lediglich westliche und südliche Teilbereiche sind noch betroffen. Starkregen: Im Plangebiet liegen keine Abflussbahnen. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen liegen Abflussmengen von >5-15 mm/1 h vor. Entlang des Eubigheimer Bachs liegen die Oberflächenabflusswerte bei > 35 mm/ 1h. Bewertung: Die geplante Bebauung verändert den Wasserhaushalt durch Verdichtung und Versiegelung. Es kann außerdem vermehrt zu einem Schadstoffeintrag in das Grundwasser kommen. Bei	 Quelle: Büro WALD + CORBE Consulting GmbH, 2025

Gewerbeflächen ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen, der Wasserhaushalt des Bodens wird dauerhaft verändert.

Starkregen: Der Oberflächenabfluss liegt aktuell im geringen Bereich. Durch Bebauung und Versiegelung können sich die Werte erhöhen.

Maßnahmenvorschläge:

Umweltgerechte Planung und Überwachung der Baustelleneinrichtungen und des Baubetriebes. Regelungen zum Grundwasserschutz sowie für Starkregenereignisse sind zu treffen.

Starkregen: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind entsprechend der Planungen detaillierte Analysen durchzuführen und ggf. Anpassungsmaßnahmen festzulegen.



Quelle: LUBW 2025

Schutzgut

Klima

Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche ist zum Großteil mit Bäumen bewachsen und besitzt daher eine kleinklimatische Bedeutung. Durch die unmittelbare Lage an der Zufahrtsstraße nach Eubigheim besteht bereits eine immissionsrechtliche Vorbelastung.

Bewertung: Durch die Umnutzung müssen Bäume gerodet werden. Auch durch die Versiegelung ergeben sich kleinklimatisch andere Bedingungen.

Maßnahmenvorschläge:

Umweltgerechte Planung und Überwachung der Baustelleneinrichtungen und des Baubetriebes, Minimierung der Schadstoff Emissionen. Begrünung der Baumaßnahme, Baum- u. Strauchpflanzungen Dachbegrünung. Wo möglich Erhalt der Einzelbäume.

Schutzgut

Landschaftsbild

Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche am Ortsausgang von Eubigheim zeigt keine naturnahen Strukturen und ist durch die Lage an der Durchfahrtsstraße insgesamt schon vorbelastet. Hinsichtlich ihrer Eigenart, Vielfalt und Schönheit ist sie nicht von hohem Wert.

Bewertung: Die geplante Fläche ist durch die Lage bereits vorbelastet. Durch die Überprägung dieser Fläche für gewerbliche Zwecke ändert sich das Ortseingangsbild. Die bestehenden Grünstrukturen gehen verloren. Mit Fernwirkungen ist nicht zu rechnen.

Maßnahmenvorschläge:

Verringerung von visuellen Störungen durch die Baustelleneinrichtungen. Festlegen einer maximalen Bauhöhe für Industriebetriebe. Einbindung der geplanten Bebauung in die Umgebung mittels standortgerechter Bepflanzung. Erhalt der Streuobstbestände am Westrand.

Schutzgut

Mensch

Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche besitzt keine Eignung für Erholung und ist durch die Lage bereits vorbelastet.

Bewertung: Von Immissionen durch Straßenverkehr ist bei der Lage zu rechnen.

Maßnahmenvorschläge:

Eingrünungsmaßnahmen sowie Höhenfestsetzungen für geplante Gebäude. Bei Gebäuden, schallschutztechnische Vorgaben.

Schutzgut

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind in diesem Bereich nicht zu verzeichnen.

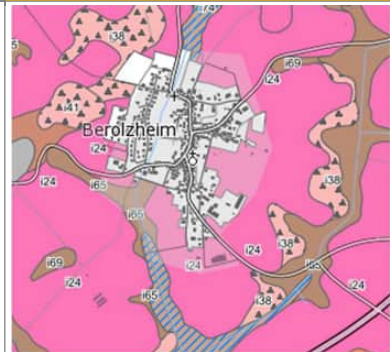
Gesamtbewertung

Für die Erweiterungsfläche besteht ein **geringes-mittleres** Konfliktpotential. Insbesondere für Biodiversität und Wasserhaushalt ist mit Veränderungen durch eine Überplanung zu rechnen. Aufgrund der Flächengröße ist der Eingriff jedoch überschaubar. Festlegung von Ausgleichsflächen im Bebauungsplanverfahren wird notwendig.

A wide landscape view of a green field, likely a meadow or pasture, under a cloudy sky. The field is covered in low-lying green vegetation with some patches of brown. In the background, there are rolling hills and a line of trees. The sky is overcast with grey clouds.



Schutzgut	Boden
Gegenwärtiger Zustand: Pararendzina-Pelosol, Terra fusca-Rendzina, Pelosol, Terra fusca, Pararendzina und Rendzina aus geringmächtigen, tonig-steinigen Fließerden über Karbonatgestein des Oberen Muschelkalks. Der Boden ist gering- mittel tief entwickelt und weist einen hohen Skelettanteil vor, was die ackerbauliche Bewirtschaftung erschwert. Bewertung: Durch die Überplanung der Flächen für gewerbliche Zwecke, werden die Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung maßgeblich beeinträchtigt. Der Boden geht als Lebensraum und für ackerbauliche Zwecke dauerhaft verloren. Maßnahmenvorschläge: Verringerung des Flächenverbrauchs auf das unabdingbare Maß. Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge. Reduktion des Flächenverbrauchs durch Parken auf mehreren Ebenen	 Quelle: LRGB 2022



Schutzgut	Biodiversität
Gegenwärtiger Zustand: Die Flächen werden derzeit ackerbaulich genutzt und weist keine ausgewiesenen Schutzflächen auf. Am südlichen und westlichen Rand befinden sich folgende Biotope: „Schlehen Feldhecken südlich Berolzheim“. Die Fläche befindet sich in keinem Biotopverbund. Westlich und südlich grenzen Flächen des Biotopverbunds Gewässerlandschaften an. Bewertung: Durch die geplante Bebauung geht der Boden als Lebensraum und potentielle Brutfläche dauerhaft verloren. Maßnahmenvorschläge: Genauere Untersuchung des Artenvorkommens (ergänzend Reptilien) und Anwendung angepasster Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bei tatsächlicher Umwidmung der Fläche.	 Quelle: LUBW 2025

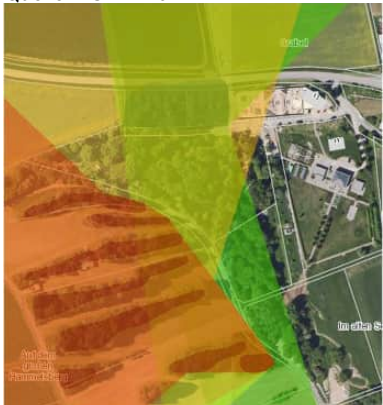


Quelle: LUBW 2025

Schutzgut	Fläche
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Sie liegt nicht innerhalb des zusammenhängenden Ortsbildes. Bewertung: Mit der vorliegenden Planung werden der Landwirtschaft dauerhaft Flächen entzogen. Die Fläche steht nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Mit der Planung geht zudem ein relativ hoher Versiegelungsgrad einher. Generell muss mit der endlichen Ressource Fläche schonend umgegangen werden. Außenflächen sollen demnach nur umgewidmet werden, wenn keine Alternativen vorhanden sind und der Bedarf stichhaltig begründet werden kann. Maßnahmenvorschläge: Die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen darf ausschließlich im Plangebiet erfolgen, damit keine weiteren Flächen beeinträchtigt werden. Innerhalb der Fläche ist ein möglichst geringes Maß an Versiegelungen (Bereich der baulichen Anlagen sowie der Bodenverdichtungen, die durch das Befahren mit schweren Maschinen entstehen) zu erzielen.	
Schutzgut	Wasser
Gegenwärtiger Zustand: Wasser- und Quellschutzgebiete sowie sonstige Gewässerarten liegen außerhalb des Untersuchungsraumes. Hohe Grundwasserstände sind aufgrund der Lage zu erwarten. Starkregen: Im Plangebiet liege ganz im Süden Abflussbahnen. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen liegen Abflussmengen von >5-15 mm/1 h vor. Bewertung: Die geplante Bebauung verändert den Wasserhaushalt durch Verdichtung und Versiegelung. Ein vermehrter Schadstoffeintrag ins Grundwasser ist zu vermeiden. Starkregen: Der Oberflächenabfluss liegt aktuell im geringen Bereich. Durch Bebauung und Versiegelung können sich die Werte erhöhen. Betroffen wären die tieferliegenden südlichen Bereiche. Maßnahmenvorschläge: Versickerungsfähige Oberflächen sollten in diesem Bereich eingeplant werden, so dass das Wasser auf der Fläche versickern kann und Schadstoffe durch den Boden gefiltert werden. Starkregen: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind entsprechend der Planungen detaillierte Analysen durchzuführen und ggf. Anpassungsmaßnahmen festzulegen.	 Quelle: LUBW 2025
Schutzgut	Klima
Gegenwärtiger Zustand: Offenlandbereiche dienen im Allgemeinen der Entstehung von Frischluft. Bewertung: Durch die Umnutzung werden Flächen stark versiegelt und das Lokalklima kleinräumig verändert. Ausgeprägter Kaltluftabfluss ist aufgrund der Topographie nicht zu erwarten. Maßnahmenvorschläge: Im Zuge der konkreten Umsetzung sind Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, wie eine Durchgrünung und der Verzicht stark aufheizender Baustoffe durchzuführen.	
Schutzgut	Landschaftsbild
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche liegt auf keinem Höhenrücken und ist nicht von weither einsehbar. In den Wintermonaten können Autofahrer der A81 auf die Fläche blicken, in den Sommermonaten ist dies durch diverse Wald- und Gehölzstrukturen nicht möglich. Im Vergleich zur Ortslage von Berolzheim liegt die Planfläche tiefer. Bewertung: Die Fläche ist durch die Lage bereits vorbelastet. Das Landschaftsbild ändert sich kleinräumig. Von einer großräumigen Wahrnehmungsänderung ist nicht auszugehen. Das bisher	

landwirtschaftlich geprägte Landschaftsbild wird an dieser Stelle dauerhaft verändert. Maßnahmenvorschläge: Eine randliche Eingrünung ist vorzusehen. Sichtbarkeit und Ausgestaltung von Werbeanlagen reglementieren.	
Schutzgut Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche hat aufgrund der Lage keine Funktion für den Menschen und dessen Lebens- und Erholungsraum. Bewertung: Wechselwirkungen bezüglich Immissionen in Form von Licht und Lärm sind nur kleinräumig zu erwarten. Die Wahrnehmung für den Menschen ändert sich. Die anthropogene Überprägung der Landschaft schreitet in diesem Bereich weiter fort. Maßnahmenvorschläge: Eingrünungsmaßnahmen sowie Höhenfestsetzungen für geplante Gebäude. Sichtbarkeit und Ausgestaltung von Werbeanlagen reglementieren.	Mensch
Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind in diesem Bereich nicht zu verzeichnen.	Kultur- und Sachgüter
Gesamtbewertung Für die Erweiterungsfläche besteht ein geringes Konfliktpotential. Das Gebiet geht für die ackerbauliche Nutzung und damit für die Nahrungsmittelproduktion verloren, aufgrund der Lage und der Umgebungsstrukturen sind die Auswirkungen jedoch nicht als erheblich einzustufen. Die Festlegung von Ausgleichsflächen im Bebauungsplanverfahren wird notwendig.	

Schutzgut	Boden
------------------	--------------

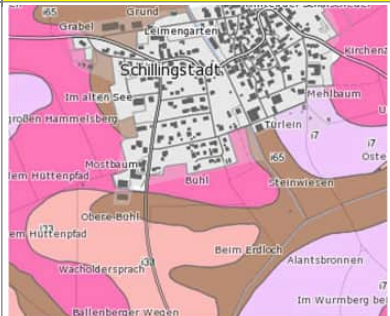
Schutzgut	Biodiversität
Gegenwärtiger Zustand: Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Gegenüber der ursprünglichen Planung wurden die Waldflächen ausgespart. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Der nordwestliche Teilbereich des Plangebiets liegt im 500 m Suchraum des Biotopverbunds trockener als auch mittlerer Standorte. Kernflächen des Biotopverbunds grenzen unmittelbar an. Bewertung: Durch die geplante Bebauung werden Flächen z.T. versiegelt, was zu einer Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes führt. Zudem droht ein kleinräumiger Funktionsverlust des Biotopverbunds. Für baum- und strauchbrütende Vogelarten können wichtige Strukturen verloren gehen. Durch die Nutzung als Veranstaltungsort wird sich die Störintensität auf der Fläche erhöhen. Auch mit erhöhten Lärm- und Lichtemissionen, die eine Verdrängung oder eine Lockwirkung verursachen können ist zu rechnen. Maßnahmenvorschläge: Genauere Untersuchung des Artvorkommens und Anwendung angepasster Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen. Auf die Erfordernisse des Biotopverbunds abgestimmte Grünordnungsmaßnahmen. Erhalt der Bestandsbäume.	 Quelle: LUBW 2022 
Schutzgut	Fläche
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche unterliegt einer parkähnlichen Nutzung. Sie liegt nicht innerhalb des zusammenhängenden Ortsbildes. Bewertung: Mit der vorliegenden Planung nimmt die Nutzungsintensität auf der Fläche zwar zu. Die geplanten Maßnahmen bergen kaum Versiegelungen es wird mit der Natur gearbeitet – Beläge werden wasserdurchlässig gestaltet. Maßnahmenvorschläge: Sicherung des Naturbestands und der Strukturvielfalt der Fläche. Festsetzungen ausschließlich wassergebundener Decken.	
Schutzgut	Wasser
Gegenwärtiger Zustand: Das Plangebiet findet sich weder in der Nähe eines Wasserschutzgebietes noch eines stehenden oder fließenden Gewässers. Der Untergrund ist aufgrund der Lage im Muschelkalkgebiet verkarstungsanfällig und weist je nach Tonmineralgehalt ein mehr oder weniger ausgeprägtes Quell- und Schrumpfverhalten auf. Starkregen: Am Südrand des Plangebiets führt eine Abflussbahn nach Osten vorbei. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen liegen im westlichen Bereich Abflussmengen von >15-35 mm/1 h vor, im östlichen Bereich liegen diese bei >5-15 mm/1 h. Bewertung: Durch die Planung als Veranstaltungsort wird in das Schutzgut Wasser nicht unmittelbar eingegriffen. Starkregen: Der Oberflächenabfluss liegt aktuell im geringen bzw. im mittleren Bereich. Durch weitere Bebauung und Versiegelung können sich die Werte erhöhen. Betroffen wären die tieferliegenden östlichen Bereiche.	 Quelle: LUBW 2025

Maßnahmenvorschläge: Vorsehen von versickerungsfähigen Oberflächen, so dass das Wasser auf der Fläche versickern kann und Schadstoffe durch den Boden gefiltert werden. Erhalt der Bäume zum allgemeinen Erosionsschutz. Starkregen: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind entsprechend der Planungen detaillierte Analysen durchzuführen und ggf. Anpassungsmaßnahmen festzulegen.	
Schutzgut	Klima
Gegenwärtiger Zustand: Das Plangebiet ist in Teilen bebaut. Versiegelte Fläche erhitzen sich stärker. Große unbebaute Flächen, z.B. die angrenzenden Waldflächen, wirken ausgleichend. Bewertung: Durch die Umnutzung werden Flächen z.T. versiegelt und durch die Nutzungsänderung der Naturhaushalt verändert. Aufgrund der topographischen Lage wird sich die Kaltluftzufuhr für den Ort nicht verändern. Maßnahmenvorschläge: Erhalt bestehender Grünstrukturen und Minimierung der Versiegelungsflächen.	
Schutzgut	Landschaftsbild
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche ist nach Osten zur Ortslage Schillingstadts und nach Süden exponiert. Nördlich grenzt die Straße die Fläche ab. Die Baumaßnahme an der Straße ist bereits umgesetzt. Bewertung: Aufgrund der Altlastverdacht besitzt die Fläche eine Vorbelastung. Hinsichtlich der Eigenart, Vielfalt oder Schönheit nimmt sie keine herausragende Stellung ein. Durch die Nutzungsänderung als Veranstaltungsort ändert sich das Landschaftsbild kleinräumig, wobei viele Flächen naturnah integriert werden. Eine Fernwirkung ist nicht gegeben. Maßnahmenvorschläge: Grünordnerische Maßnahmen. Anpassung der Gebäudehöhe und des Versiegelungsgrades.	
Schutzgut	Mensch
Gegenwärtiger Zustand: Die angrenzenden Feldwege dienen der Naherholung. Als Waldfläche hat die Fläche nur eine direkte Funktion für den Menschen als Naherholungsfläche und klimatische Ausgleichsfläche. Die Fläche soll nachhaltig für den Menschen umgestaltet werden. Bewertung: Durch die Überplanung verliert die Fläche zwar an Naturnähe, schafft jedoch einen langfristig gesicherten Kulturlandschaftsraum der der Naherholung vorbehalten bleibt. Maßnahmenvorschläge: Erhalt bestehender Grünstrukturen.	
Schutzgut	Kultur- und Sachgüter
Kultur und Sachgüter sind in diesem Bereich nicht zu verzeichnen.	
Gesamtbewertung	
Für die Planfläche besteht ein geringes Konfliktpotential. Eine Bewertung ist insofern schwierig, als dass die Fläche bereits überbaut wurde und der Ausgangszustand nicht mehr ersichtlich ist. Auf das Schutzgut Biodiversität und den Erhalt der Grünstrukturen ist besonderes Augenmerk zu legen. Festlegung von Ausgleichsflächen im Bebauungsplanverfahren wird notwendig.	

11.4.8 Wohnbaufläche Schillingstadt „Bühl“ (Änderungs-Nr. 2/14)



Allgemeine Gebietscharakteristik: Die Fläche liegt am Südrand Schillingstadts und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Nach Süden schließen sich ebenfalls Ackerflächen an. Östlich und nördlich befinden sich Wohnbauflächen.

	Schutzgut Boden
Gegenwärtiger Zustand: Pararendzina-Pelosol, Terra fusca-Rendzina, Pelosol, Terra fusca, Pararendzina und Rendzina aus geringmächtigen, tonig-steinigen Fließerden über Karbonatgestein des Oberen Muschelkalks. Der Boden ist gering- mittel tief entwickelt und weist einen hohen Skelettanteil vor, was die ackerbauliche Bewirtschaftung erschwert. Bewertung: Durch die Überplanung der Flächen für den Wohnungsbau werden die natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung maßgeblich beeinträchtigt. Der Boden geht als Lebensraum und für ackerbauliche Zwecke dauerhaft verloren. Maßnahmenvorschläge: Verringerung des Flächenverbrauchs auf das unabdingbare Maß. Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.	 Quelle: LUBW
	Schutzgut Biodiversität
Gegenwärtiger Zustand: Durch die derzeitige Nutzung weist die Fläche keine per Definition schutzwürdigen Flächen vor. Der südliche Bereich der Fläche liegt im 1000m-Suchraum des Biotopverbundes mittlerer und feuchter Standorte. Flächen des Biotopverbunds Gewässerlandschaften befinden sich westlich des Plangebiets. Bewertung: Durch die geplante Bebauung werden Flächen versiegelt, was zu einer Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes führt. Zudem droht ein kleinräumiger Funktionsverlust des Biotopverbunds. Für Feld- und Offenlandbewohnende Vogelarten können wichtige Strukturen verloren gehen. Maßnahmenvorschläge: Minimierung der Störung durch zeitliche Beschränkungen der Bauphase. Genauere Untersuchung des Artvorkommens und Anwendung angepasster Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen. Auf die Erfordernisse des Biotopverbunds abgestimmte Grünordnungsmaßnahmen.	 Quelle: LUBW 2022

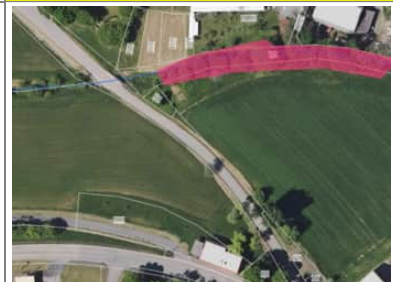
	 Quelle: LUBW 2025
Schutzgut Fläche Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Sie liegt nicht innerhalb des zusammenhängenden Ortsbildes. Bewertung: Mit der vorliegenden Planung werden der Landwirtschaft dauerhaft Flächen entzogen. Die Fläche steht nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Mit der Planung geht zudem ein relativ hoher Versiegelungsgrad einher. Generell muss mit der endlichen Ressource Fläche schonend umgegangen werden. Außenflächen sollen demnach nur umgewidmet werden, wenn keine Alternativen vorhanden sind und der Bedarf stichhaltig begründet ist. Maßnahmenvorschläge: Die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen darf ausschließlich im Plangebiet erfolgen, damit keine weiteren Flächen beeinträchtigt werden. Innerhalb der Fläche ist ein möglichst geringes Maß an Versiegelungen (Bereich der baulichen Anlagen sowie der Bodenverdichtungen, die durch das Befahren mit schweren Maschinen entstehen) zu erzielen. Genaue Überprüfung des Bedarfsnachweises.	
Schutzgut Wasser Gegenwärtiger Zustand: Der Hasselbach liegt ca. 100m östlich der Planfläche. Aufgrund deren Lage auf einem leichten Höhenrücken gegenüber des Hasselbachs ist mit keinerlei Grund- und Stauwasserwirkung zu rechnen. Die Sickerseigenschaft ist aufgrund des Ausgangsgesteins als sehr gut einzustufen. Starkregen: Im Plangebiet befinden sich keine Abflussbahnen. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen liegen Abflussmengen von >5-15 mm/1 h vor. Bewertung: Die geplante Bebauung verändert den Wasserhaushalt durch Verdichtung und Versiegelung. Es kann außerdem vermehrt zu einem Schadstoffeintrag in das Grundwasser und zu vermehrtem Abfluss in Richtung des Hasselbachs kommen. Starkregen: Der Oberflächenabfluss liegt aktuell im geringen Bereich. Durch Bebauung und Versiegelung können sich die Werte erhöhen. Maßnahmenvorschläge: Versickerungsfähige Oberflächen sollten in diesem Bereich eingeplant werden, so dass das Wasser auf der Fläche versickern kann und Schadstoffe durch den Boden gefiltert werden. Zur Sammlung des Oberflächenwassers sind Zisternen planungsrechtlich vorzusehen. Starkregen: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind entsprechend der Planungen detaillierte Analysen durchzuführen und ggf. Anpassungsmaßnahmen festzulegen.	 Quelle: LUBW 2022 Quelle: LUBW 2025
Schutzgut Klima Gegenwärtiger Zustand: Offenlandbereiche und Flächen mit Vegetation dienen im Allgemeinen der Entstehung von Frischluft, da zum einen Sauerstoff produziert wird und zum anderen Umgebungswärme reguliert wird.	

Bewertung: Durch die Umnutzung werden Flächen versiegelt und das Lokalklima kleinräumig verändert. Aufgrund der topographischen Lage wird sich die Kaltluftzufuhr für den Ort nicht verändern. Maßnahmenvorschläge: Im Zuge der konkreten Umsetzung sind grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung in die offene Landschaft umzusetzen: Eingrünung des Gebiets durch Pflanzgebote. Es sollten Albedo-freundliche Baustoffe und Gestaltungen durch helle Materialien erfolgen.	
Schutzgut	Landschaftsbild
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche ist insgesamt flach und weist keine Expositionen vor. Das Landschaftsbild zeigt nach Süden hin eine klare Offenlandstruktur mit vorwiegend ackerbaulicher Nutzung. Bewertung: Die Fläche ist nicht vorbelastet und grenzt lediglich im Norden an die Ortslage an. Durch eine Nutzungsänderung für Wohnbauzwecke ändert sich das Landschaftsbild kleinräumig. Eine Fernwirkung ist nicht gegeben. Maßnahmenvorschläge: Grünordnerische Maßnahmen. Anpassung der Gebäudehöhe und des Versiegelungsgrades.	
Schutzgut	Mensch
Gegenwärtiger Zustand: Die angrenzenden Feldwege dienen der Naherholung. Als Ackerfläche hat die Fläche nur eine indirekte Funktion für den Menschen. Bewertung: Die Fläche ist durch den nach Norden bestehenden Anschluss zum Wohngebiet bereits vorbelastet. Die anthropogene Überprägung der Landschaft schreitet in diesem Bereich weiter fort. Maßnahmenvorschläge: Ortsrandeingrünung, Anpassung der Festsetzungen für die Wohnbebauung an die bisherige Ortslage.	
Schutzgut	Kultur- und Sachgüter
Kultur und Sachgebiet sind in diesem Bereich nicht zu verzeichnen.	
Gesamtbewertung	
Für die Erweiterungsfläche besteht ein geringes Konfliktpotential. Das Gebiet geht für die ackerbauliche Nutzung und damit für die Nahrungsmittelproduktion verloren. Auch hinsichtlich des Bodens ist mit einem dauerhaften Verlust zu rechnen. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen kann eine sanfte Eingliederung in die Natur erreicht werden. Festlegung von Ausgleichsflächen im Bebauungsplanverfahren wird notwendig.	

11.4.9 Wohnbaufläche Uiffingen „Ortsetter“ (Änderungsnummer 2/17)



Allgemeine Gebietscharakteristik: Die Fläche liegt im zentralwestlichen Bereich von Uiffingen und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die beiden Teilflächen liegen beiderseits der Straße zum Friedhof. Sie befindet sich südöstlich des Friedhofs und der Wohnbebauung am Südhang der Rosenstraße. Die Fläche besitzt eine leichte Nordostexposition. Tiefster Punkt ist das Bachbett des Eubigheimer Talbachs.

	Schutzgut Boden
Gegenwärtiger Zustand: Aufgrund der leichten Tallage im Bett des Eubigheimer Talbachs liegt mittel tiefes bis tiefes Gley-Kolluvium und Kolluvium mit Vergleyung im nahen Untergrund aus holozänen Abschwemmmassen vor. Als Standort für naturnahe Vegetation hat der Boden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung. Er ist aufgrund der anhaltenden Beeinflussung durch Grundwasser und Staunässe schwer zu bewirtschaften. Bewertung: Durch die Überplanung der Flächen für den Wohnungsbau werden die natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung maßgeblich beeinträchtigt. Der Boden geht als Lebensraum und für ackerbauliche Zwecke dauerhaft verloren. Aufgrund des Grund- und Stauwassereinflusses wird nur der südliche Streifen für Wohnbauzwecke betrachtet. Maßnahmenvorschläge: Verringerung des Flächenverbrauchs auf das unabdingbare Maß. Schutz des Auenbereiches vor Stoffeinträgen während der Bauphase. Erstellung eines Bodenschutzkonzepts.	 Quelle: LGRB 2022
	Schutzgut Biodiversität
Gegenwärtiger Zustand: Durch die derzeitige Nutzung weist die Fläche keine per Definition schutzwürdigen Flächen vor. Am Südrand der Fläche stehen parallel zum Weg einzelne ältere Bestandsbäume. Hinsichtlich des Biotopverbunds spielt die Fläche keine Rolle. Am Nordrand der Fläche befindet sich das Biotop „Feldhecken I westlich von Uiffingen“ Biotopnummer: 164231282043. In dieses wird nicht eingegriffen. Die östliche Teilfläche des Plangebiets ist komplett Bestandteil des Biotopverbunds Gewässerlandschaften. Bewertung: Durch die geplante Bebauung werden Flächen versiegelt, was zu einer Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes führt. Maßnahmenvorschläge: Minimierung der Störung durch zeitliche Beschränkungen der Bauphase. Genauere Untersuchung des Artvorkommens und Anwendung angepasster Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen. Schutz des bestehenden Biotops.	 Quelle: LUBW 2022  Quelle: LUBW 2025

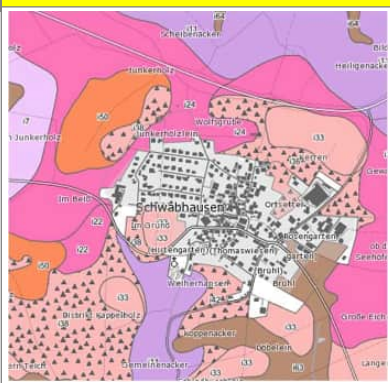
Schutzgut	Fläche
Gegenwärtiger Zustand: Die eher kleine Fläche unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Sie liegt innerhalb des zusammenhängenden Ortsbildes. Bewertung: Mit der vorliegenden Planung werden der Landwirtschaft dauerhaft Flächen entzogen. Die Fläche steht nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Aufgrund der Lage ist die Fläche in der Zusammenschau der verfügbaren Flächen der Ortslage diejenige, welche die wenigsten Restriktionen vorweist. Maßnahmenvorschläge: Die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen darf ausschließlich im Plangebiet erfolgen, damit keine weiteren Flächen beeinträchtigt werden. Innerhalb der Fläche ist ein möglichst geringes Maß an Versiegelungen zu befürworten.	
Schutzgut	Wasser
Gegenwärtiger Zustand: Das Plangebiet liegt südlich des Eubigheimer Talbachs leicht hangaufwärts. Die Gesamtfläche ist Teil des fachtechnisch abgegrenzten WSG Uiffingen. Der Nordbereich der Fläche ist als Überschwemmungsfläche kartiert. Auch aus diesem Grund hat man sich dazu entschieden nur den südlichsten Streifen für Wohnbauzwecke zu nutzen. Starkregen: Im Plangebiet befindet sich keine Abflussbahn. Für die östliche Teilfläche liegt keine Bewertung vor. Für die westliche Teilfläche liegen bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen Abflussmengen von >15-35 mm/1 h vor. Bewertung: Die geplante Bebauung verändert den Wasserhaushalt durch Verdichtung und Versiegelung. Es kann außerdem vermehrt zu einem Schadstoffeintrag in das Grundwasser und zu vermehrtem Abfluss in Richtung des Eubigheimer Talbachs kommen. Starkregen: Der Oberflächenabfluss liegt aktuell im geringen Bereich. Durch Bebauung und Versiegelung können sich die Werte erhöhen. Maßnahmenvorschläge: Die zugehörige Rechtsverordnung des WSG Uiffingen ist zu beachten. Starkregen: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind entsprechend der Planungen detaillierte Analysen durchzuführen und ggf. Anpassungsmaßnahmen festzulegen.	 Quelle: LUBW 2022 Quelle: LUBW 2025
Schutzgut	Klima
Gegenwärtiger Zustand: Offenlandbereiche und Flächen mit Vegetation dienen im Allgemeinen der Entstehung von Frischluft, da zum einen Sauerstoff produziert wird und zum anderen Umgebungswärme reguliert wird.	

Bewertung: Durch die Umnutzung werden Flächen versiegelt und das Lokalklima kleinräumig verändert. Aufgrund der topographischen Lage wird sich die Kaltluftzufuhr für Uiffingen nicht verändern. Die Zufuhr aus Westen findet ungehindert statt. Maßnahmenvorschläge: Im Zuge der konkreten Umsetzung sind grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung in die offene Landschaft umzusetzen: Eingrünung des Gebiets durch Pflanzgebote. Es sollten Albedo-freundliche Baustoffe und Gestaltungen durch helle Materialien erfolgen.	
Schutzgut	Landschaftsbild
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche liegt in Ortslage und besitzt keine Bedeutung hinsichtlich der Vielfalt, Schönheit oder Eigenart der Landschaft. Bewertung: Durch eine Nutzungsänderung für Wohnbauzwecke ändert sich das Landschaftsbild kleinräumig. Eine Fernwirkung ist nicht gegeben. Maßnahmenvorschläge: Anpassung der Gebäudehöhe und des Versiegelungsgrades an die Umgebungsbebauung.	
Schutzgut	Mensch
Gegenwärtiger Zustand: Als Ackerfläche hat die Fläche nur eine indirekte Funktion für den Menschen. Bewertung: Die anthropogene Überprägung der Landschaft schreitet in diesem Bereich weiter fort. Der bestehende Weg wird bereits durch die Anwohner genutzt. Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die geringfügige Erhöhung der Bebauung nicht ändern. Maßnahmenvorschläge: Ortsrandeingrünung, Anpassung der Festsetzungen für die Wohnbebauung an die bisherige Ortslage.	
Schutzgut	Kultur- und Sachgüter
Kultur und Sachgebiet sind in diesem Bereich nicht zu verzeichnen.	
Gesamtbewertung	
Für die Erweiterungsfläche besteht ein geringes Konfliktpotential. Das Gebiet geht zum Teil für die ackerbauliche Nutzung und damit für die Nahrungsmittelproduktion verloren. Auch hinsichtlich des Bodens ist mit einem dauerhaften Verlust zu rechnen. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen kann eine sanfte Eingliederung in das Ortsbild Uiffingens erreicht werden.	

11.4.10 Wohnbaufläche Schwabhausen „Junkerhölzlein“ (Änderungsnummer 2/29)



Allgemeine Gebietscharakteristik: Das Plangebiet befindet sich am Nordrand Schwabhausens an einem südexponierten Hang zwischen ortseingrünenden Streuobstbeständen. Die Fläche wird durch zwei Feldwege gesäumt und ist ansonsten von Grünflächen und Grünflächen mit Streuobst umgeben. Die Fläche südlich, an welcher sich im weiteren Verlauf auch die Ortslage Schwabhausens anschließt zeigt einen lockeren Streuobstbestand mit teilweise älteren Bäumen, die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche nördlich zeigt einen deutlich dichteren Baumbestand mit vielen jüngeren Bäumen. Der Sportplatz liegt oberhalb dieser Fläche. Die Fläche selbst ist als Grünland genutzt.

	Schutzgut Boden
Gegenwärtiger Zustand: Pararendzina-Pelosol, Terra fusca-Rendzina, Pelosol, Terra fusca, Pararendzina und Rendzina aus geringmächtigen, tonig-steinigen Fließerden über Karbonatgestein des Oberen Muschelkalks. Der Boden ist gering- mittel tief entwickelt und weist einen hohen Skelettanteil vor, was die ackerbauliche Bewirtschaftung erschwert. Bewertung: Durch die Überplanung der Flächen für den Wohnungsbau werden die natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung maßgeblich beeinträchtigt. Der Boden geht als Lebensraum und für ackerbauliche Zwecke dauerhaft verloren. Maßnahmenvorschläge: Verringerung des Flächenverbrauchs auf das unabdingbare Maß. Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge.	 Quelle: LGRB 2022
	Schutzgut Biodiversität
Gegenwärtiger Zustand: Das Plangebiet wird von folgenden Flachlandmähwiesen begrenzt: Nördlich „Magere Flachlandmähwiese am nördlichen Ortsrand von Schwabhausen II“ Erhaltungszustandsbewertung C und südlich „Magere Flachlandmähwiese nördlich Schwabhausen II“, Erhaltungszustand B. Das Plangebiet ist Kernfläche im Biotopverbund mittlerer Standorte und nimmt für diesen eine wichtige Funktion ein. Bewertung: Die Lage zwischen den Streuobstwiesen und deren dazugehörige Strukturen sowie die vorhandenen Gehölze legen nahe, dass das Gebiet von gebüsch-, baum- und offenlandbewohnenden Vogelarten als Habitat genutzt wird. Auch Fledermäuse können hier Ihre Sommer- und Winterquartiere haben. Wanderstrukturen für Amphibien sind ebenfalls wahrscheinlich. Die Fläche zeigt ein potentiell hohes Artenvorkommen und wird als sensibel eingestuft. Maßnahmenvorschläge: Genauere Untersuchung des Artenvorkommens und Anwendung angepasster Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bei tatsächlicher Umwidmung der Fläche. Erhalt bestehender Gehölze. Untersuchung der Einzelbäume auf Spalten und Baumhöhlen.	 Quelle: LUBW 2022

Schutzgut	Fläche
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Sie liegt nicht innerhalb des zusammenhängenden Ortsbildes. Allerdings ist ein befindet sich der Sportplatz nördlich. Die Fläche ist von Streuobstflächen umgeben. Bewertung: Mit der vorliegenden Planung werden der Landwirtschaft dauerhaft Flächen entzogen. Die Fläche steht nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Mit der Planung geht zudem ein relativ hoher Versiegelungsgrad einher. Generell muss mit der endlichen Ressource Fläche schonend umgegangen werden. Außenflächen sollen demnach nur umgewidmet werden, wenn keine Alternativen vorhanden sind und der Bedarf stichhaltig begründet ist. Maßnahmenvorschläge: Die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen darf ausschließlich im Plangebiet erfolgen, damit keine weiteren Flächen beeinträchtigt werden. Innerhalb der Fläche ist ein möglichst geringes Maß an Versiegelungen (Bereich der baulichen Anlagen sowie der Bodenverdichtungen, die durch das Befahren mit schweren Maschinen entstehen) zu erzielen. Genaue Überprüfung des Bedarfsnachweises.	
Schutzgut	Wasser
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „WSG Windischbuch-Neunstetten-Oberndorf“, Schutzgebietszone IIIB. Starkregen: Im Plangebiet liegen keine Abflussbahnen. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen liegen sehr geringe bis geringe Abflussmengen von >5-15 mm/1 h vor. Bewertung: Die Umwidmung der Fläche verringert die Infiltrationsrate. Diese Auswirkungen sind abhängig vom Versiegelungsgrad der Fläche und sind gutachterlich zu prüfen. Bei Bautätigkeiten ist darauf zu achten, dass keinerlei Schadstoffe in den Boden gelangen. Der Einsatz wassergefährdender Stoffe ist untersagt oder nur unter bestimmten Auflagen erlaubt. Starkregen: Der Oberflächenabfluss liegt aktuell im sehr geringen Bereich. Durch Bebauung und Versiegelung können sich die Werte erhöhen. Betroffen wären die tieferliegenden südlichen Bereiche. Maßnahmenvorschläge: Prüfung der Rechtsverordnung zum WSG, welche Maßnahmen in der Zone IIIB erlaubt sind. Prüfung ob versickerungsfähigen Oberflächen u.U. erlaubt sind. Einbau von Zisternen. Starkregen: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind entsprechend der Planungen detaillierte Analysen durchzuführen und ggf. Anpassungsmaßnahmen festzulegen.	 Quelle: LUBW 2022  Quelle: LUBW 2025
Schutzgut	Klima
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche ist Bestandteil des Offenlandes und somit Gebiet für Kalt- und Frischluftentstehung. Durch die Nähe zu bestehender Wohnbebauung besitzt die Fläche eine ausgleichende Funktion. Bewertung: Durch die Umnutzung werden Flächen versiegelt das Klima verändert sich kleinräumig. Der Kaltluftabfluss in Richtung der bestehenden Wohnbebauung wird aufgrund des Flächenzuschnitts und der Größe nicht wesentlich gemindert.	

Maßnahmenvorschläge: Grünordnerische Maßnahmen, Verwendung Albedo-freundlicher Materialien und Farbtöne, Minimierung des Versiegelungsgrades.	
Schutzgut	Landschaftsbild
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche hat durch Ihre Hanglage eine leichte Fernwirkung. Als Teil der Streuobstwiesen den Großteil Schwabhausens umgeben, fügt sie sich gut in die offene Landschaft ein. Bewertung: Die Fläche ist nicht vorbelastet und grenzt lediglich im Süden an die Ortslage an, dies allerdings nicht unmittelbar. Durch eine Nutzungsänderung für Wohnbauzwecke würde sich das Landschaftsbild ändern. Durch die Lage auf einem leichten Höhenrücken ist die Fläche aus Westen weither gut einsehbar. Im Nahbereich entstehen nur kleinräumige Änderungen des Landschaftsbilds. Maßnahmenvorschläge: Einbindung der geplanten Bebauung in die Umgebung mittels standortgerechter Bepflanzung. Intensive grünordnerische Maßnahmen der Planflächen für eine erneute Ortsrandeingrünung sowie geeignete Höhenfestsetzungen der Gebäude.	
Schutzgut	Mensch
Gegenwärtiger Zustand: Die Fläche hat als extensiv genutzte Wiese kaum Bedeutung für den Menschen. Die angrenzenden Wege dienen der Naherholung und der Verbindung in die offene Landschaft. Durch die Nähe zum Sportplatz kann es zu Immissionen in Form von Lärm und Licht kommen. Bewertung: Durch die Erweiterung der Wohnbebauung kommt es kleinräumig zu erhöhten Immissionen in Form von Licht und Lärm. Zur B 292 hat die Fläche rund 200m Luftlinie Abstand. Maßnahmenvorschläge: Erhalt bestehender Wege in die Natur sowie entsprechende Eingrünungsmaßnahmen.	
Schutzgut	Kultur- und Sachgüter
Kultur und Sachgüter sind in diesem Bereich nicht zu verzeichnen.	
Gesamtbewertung	
Für die Umwidmung besteht hinsichtlich der Biodiversität und des Wasserschutzes ein mittleres Konfliktpotential. Aus Sicht des Artenschutzes ist eine genaue Untersuchung des Artenvorkommens sowie die Auflage naturschutzfachlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig. Festlegung von Ausgleichsflächen im Bebauungsplanverfahren wird notwendig.	

11.5 Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

11.5.1 Prognose der Umweltauswirkungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung

Im Sinne des Vorsorgeprinzips müssen Aussagen zur Standorteignung von möglichen Bauflächen vor dem Hintergrund der mit solchen Gebieten verbundenen Belastungsfaktoren und Umweltauswirkungen getroffen werden. Die konkrete Form der Nutzung ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung unzureichend darstellbar. Festsetzungen zu Baukörpervolumen, Luftemission, Erschließung etc. liegen noch nicht vor. Eine detaillierte Beurteilung der von einem Baugebiet ausgehenden Beeinträchtigungen ist nur bei genauer Kenntnis der baulichen Ausformung –zumindest jedoch der konkretisierenden Angaben im Bebauungsplan (Maß der baulichen Nutzung gemäß §16 ff BauNVO) –sowie der Nutzung möglich. Daher ist die Tiefe der Umweltauswirkungen bei der Aufstellung der Bebauungspläne hinsichtlich o.g. Wirkungen zu untersuchen. Tiefer werden hier baubedingte sowie anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen konkret dargestellt.

11.5.2 Wechsel- und Summenwirkung

Zu den in der Bestandsaufnahme untersuchten Umweltbelangen gehören auch die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.

Durch die Realisierung des FNP sind vor allem (aber nicht ausschließlich) die folgenden Wechselwirkungen bzw. Wirkungsketten betroffen:

Boden → Wasser → Pflanzen → Tiere → Biodiversität → Landschaft
Luft → Boden / Wasser → Pflanzen → Tiere (Biodiversität)
Luft → Klima → Pflanzen → Tiere → Biodiversität → Menschen
Menschen → Landschaft → Pflanzen → Tiere → Biodiversität
Fläche → Boden → Mensch

Aus den Festsetzungen des Planes ergeben sich vor allem die folgenden Wirkungsverlagerungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen:

- Die zunehmende Überbauung von Boden führt zu nachteiligen Veränderungen des Landschaftswasserhaushalts und der Bodenfauna
- Die genannten Veränderungen im Landschaftswasserhaushalt führen zu einer Veränderung bzw. (für bestimmte feuchtigkeitsliebende Tier- und Pflanzenarten) zu einem Verlust von Lebensräumen.
- Die Neuausweisung großer Gewerbeflächen führt zu steigenden Schadstoffimmissionen, zu einem steigenden Verkehrsaufkommen (An- und Abtransport, Logistik) und zu Nährstoffanreicherungen im Boden mit der Folge von Veränderungen der Böden sowie der Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten.
- Die Veränderung von Lebensräumen führt möglicherweise zu einer Verschiebung der Artenzusammensetzung bzw. Verringerung der Biodiversität.
- Der zu errechnende Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen führt neben dem Bedarf an Flächen für die Baumaßnahmen (Siedlungsflächen, Verkehrsprojekte) zu einer weitergehenden Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen.
- Durch den Verlust von Teilen der freien Landschaft und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebietes verlagert sich die bisher siedlungsnaher Erholungsnutzung in einigen Teilflächen weiter nach „außen“.
- Durch den Verlust von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten, welches hauptsächlich Offenlandbereiche und Flächen mit Gewässern sind, kommt es zu Veränderungen im lokalen Klima. Dies wiederum kann Auswirkungen auf den Menschen haben, wenn im Sommer, große versiegelte Flächen zur Hitzeentstehung beitragen.

11.5.3 Betroffenheit der Natura 2000-Gebiete

Es sind keine Festsetzungen im Bereich von Natura2000 Gebieten vorgesehen.

11.6 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans würde die bisherige 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Genehmigung von 2016 seine Rechtskraft behalten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der vorliegenden Planung die zuvor dargestellten Umweltauswirkungen verbunden sind. Die Intensität der Beeinträchtigungen richtet sich nach den Vorbelastungen der jeweiligen Flächen, sodass im vorliegenden Fall generell mit geringen bis mittleren Auswirkungen zu rechnen ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung können folgende Wirkungen eintreten:

- Für das gesamte Siedlungsgebiet von Ahorn und Boxberg ist u.U. mit einer Stagnation zu rechnen. Dies gilt vorwiegend für die Teilorte, die keine weiteren Siedlungsflächen zur Verfügung haben.
- Für die Gewerbestandorte bedeutet dies, dass sie nicht umstrukturiert und für die Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe aufgewertet werden können. Gegenüber den zahlreichen Gewerbegebieten im Umfeld der BAB81 würden die Standorte langfristig an Attraktivität einbüßen.
- Die Belastungen in den besiedelten Bereichen können durch Entwicklungen ohne Umsetzung des Planes zunehmen. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen kann nicht gedeckt werden, die Standorte verlieren an Attraktivität, was zu einer Abwanderung der Bevölkerung führen kann. (Alternativ werden die Baupreise so angepasst, dass Sie für die breite Mitte nicht mehr zu finanzieren sind)
- Auch würden ungenutzte innerörtliche Bereiche weniger stark beansprucht werden und eine kostenintensivere Umnutzung alter Bausubstanz weitausschwieriger zu fokussieren sein. Es würde eine zunehmende Konkurrenz zwischen historischen Ortslagen und Eigenheimsiedlungen in Randlagen entstehen. Die aufgrund der geringen Nachfrage eine mangelnde Auslastung in beiden Bereichen zur Folge hätte. Langfristig wäre zudem die Erhaltung der Erschließungsinfrastruktur aufgrund der zurückgehenden Bevölkerung fraglich und unbezahlbar.
- Eine Veränderung der Landschaft durch Aufgabe oder Änderung der Bewirtschaftungsformen in der Landwirtschaft, insbesondere ein verstärkter Anbau nachwachsender Rohstoffe zur Erzeugung von Energie sowie eine Änderung des Freizeitverhaltens (z.B. Zunahme des Radsports durch E-Bikes), kann nicht ausgeschlossen werden. Derzeit bestehen keine Handlungsansätze zur Vermeidung derartiger Entwicklungen, die sich auf die meisten Umweltbelange nachteilig auswirken würden. Die auf Bundesebene angestrebten Zielsetzung im Klimabereich können nicht erreicht werden.
- Eine Degradierung von für den Naturraum typischen nährstoffarmen Standorten und damit eine Veränderung von Lebensräumen für angepasste Tiere und Pflanzen ist bei einer Fortschreibung der bestehenden Nutzungen insbesondere durch Eintrag von Nährstoffen und Schadstoffen aus der Luft zu erwarten.
- Auch die Veränderung von grundwasserbeeinflussten Standorten kann durch Änderung meteorologischer Einflüsse oder verstärkte Nutzung/ Absenkung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden.
- Die bereits bestehende Verinselung und Zerschneidung von Lebensräumen und Populationen wird ohne Gegenmaßnahmen fortschreitende Artenverluste nach sich ziehen.

11.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden alternative Entwicklungsstandorte für die Bereiche Wohnen und Gewerbe überprüft und gegeneinander abgewogen. Im Laufe der Planung sind hierbei die sinnvollsten Flächen, auch aus naturschutzfachlicher Sicht, ausgewählt worden. Im Vergleich zu den vorhandenen Ausweisungen wurde im Rahmen der Planung bereits die Erfordernis, die städtebauliche Einordnung sowie die Ausdehnung der bestehenden Bauflächen untersucht. Besonders sensible Flächen wurden möglichst ausgeschlossen.

11.8 Maßnahmen zur Überwachung

Zuständig für die Überwachung ist die Gemeinde, die gem. § 4 Abs. 3 BauGB auch auf die Information anderer Fachbehörden zurückgreifen kann. Aufgabe des Monitorings gem. § 4c BauGB ist es, die bei der Umsetzung der Planung entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen und unvorhersehbare zusätzliche Auswirkungen möglichst frühzeitig zu ermitteln, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, zukünftige Planungen zu verbessern und die Qualität der Planung zu sichern.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanung werden Vorhaben und Maßnahmen vorbereitet, die mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter einhergehen. Für die Realisierung der Vorhaben ist in der Regel das Aufstellen eines Bebauungsplanes erforderlich, wodurch eine erneute Betrachtung der Umweltauswirkungen mit deutlich höherem Detaillierungsgrad erfolgt. Hier gilt es zusätzlich die bau-, nutzungs- und anlagebedingten Wirkfaktoren zu ermitteln.

Die in der Bebauungsplanung ermittelten Umweltauswirkungen sind mit den Auswirkungen aus dem Umweltbericht des Flächennutzungsplanes zu vergleichen um auf etwaige (unvorhergesehene) Änderungen angemessen reagieren zu können. Insbesondere auch, weil zwischen Aufstellungszeitraum des Flächennutzungsplans und tatsächlicher Umsetzung ein größerer Zeitraum liegen kann.

11.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In dem vorliegenden Umweltbericht wurden die Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans der VVG Boxberg-Ahorn ermittelt. Insgesamt sind im Flächennutzungsplan 29 Festsetzungen enthalten, davon 9 im Umweltbericht analysiert und geprüft. Es handelt sich hierbei um zwei gewerbliche Flächen, zwei Mischbauflächen und vier Wohnbauflächen sowie ein Sondergebiet. Bei der Betrachtung der einzelnen Bauflächen werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora und Fauna, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter betrachtet. Eine Zusammenfassung der Beeinträchtigungen findet sich in anschließender Tabelle. Es wird aus den Ergebnissen der Betrachtungen der einzelnen Schutzgüter das Konfliktpotential für die jeweilige Fläche ermittelt und mit einer kurzen Begründung erläutert.

Änderung	Art des Gebiets	Flächen- größe	Auswirkungen
Buch „Kleerain“	Wohnbau- fläche	1,39 ha	Für die Erweiterungsfläche besteht ein geringes Konfliktpotential. Das Gebiet geht für die ackerbauliche Nutzung und damit für die Nahrungsmittelproduktion verloren. Auch hinsichtlich des Bodens ist mit einem dauerhaften Verlust zu rechnen. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen kann eine sanfte Eingliederung in die Natur erreicht werden.
Buch „Am Trieb“	Wohnbau- fläche	0,5 ha	Für die Erweiterungsfläche besteht ein geringes Konfliktpotential. Das Gebiet geht für die landwirtschaftliche Nutzung und damit für die Nahrungsmittel- und Futterproduktion verloren. Auch hinsichtlich des Bodens ist mit einem dauerhaften Verlust zu rechnen. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen kann eine sanfte Eingliederung in die Natur erreicht werden. Festlegung von Ausgleichsflächen im Bebauungsplanverfahren wird notwendig.
Buch „Am Trieb, Lindenstraße“	Gemischte Baufläche	2,63 ha 1,8 ha	Für die Erweiterungsfläche besteht ein geringes Konfliktpotential. Das Gebiet geht für die landwirtschaftliche Nutzung und damit für die Nahrungsmittel- und Futterproduktion verloren. Auch hinsichtlich des Bodens ist mit einem dauerhaften Verlust zu rechnen. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen kann eine sanfte Eingliederung in die Natur erreicht werden.
Buch „Frühmesser-Erweiterung“	Gewerbliche Baufläche	2,7 ha 2,0 ha	Für die Erweiterungsfläche besteht ein geringes Konfliktpotential. Das Gebiet geht für die ackerbauliche Nutzung und damit für die Nahrungsmittelproduktion verloren. Auch bodenbewohnende Lebewesen müssen sich einen anderen Lebensraum suchen. Aufgrund der Flächengröße sind großräumige und teilweise auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wahrscheinlich.
Eubigheim „Hasenpfad“	Wohnbau- fläche	2,24 ha 1,2 ha	Für die Erweiterungsfläche besteht ein geringes Konfliktpotential. Das Gebiet geht für die ackerbauliche Nutzung und damit für die Nahrungsmittelproduktion verloren. Auch hinsichtlich des Bodens ist mit einem dauerhaften Verlust zu rechnen. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen kann eine sanfte Eingliederung in die Natur erreicht werden.
Eubigheim „Schloßstraße/Mühlwiesen“	Gemischte Baufläche	0,33 ha 0,2 ha	Für die Erweiterungsfläche besteht ein geringes-mittleres Konfliktpotential. Insbesondere für Biodiversität und Wasserhaushalt ist mit Veränderungen durch eine Überplanung zu rechnen. Aufgrund der Flächengröße ist der Eingriff jedoch überschaubar.

Berolzheim „Gänsäcker, Schlüsselacker“	Gewerbliche Baufläche	6,0 ha	Für die Erweiterungsfläche besteht ein geringes Konfliktpotential. Das Gebiet geht für die ackerbauliche Nutzung und damit für die Nahrungsmittelproduktion verloren, aufgrund der Lage und der Umgebungsstrukturen sind die Auswirkungen jedoch nicht als erheblich einzustufen. Die Festlegung von Ausgleichsflächen im Bebauungsplanverfahren wird notwendig.
Sondergebiet „The Oriental“	Sonderbaufläche	4,2 ha 0,99 ha	Für die Erweiterungsfläche besteht ein geringes Konfliktpotential. Das Gebiet geht für die ackerbauliche Nutzung und damit für die Nahrungsmittelproduktion verloren, aufgrund der Lage und der Umgebungsstrukturen sind die Auswirkungen jedoch nicht als erheblich einzustufen.
Schillingstadt „Bühl“	Wohnbaufläche	0,85 ha	Für die Erweiterungsfläche besteht ein geringes Konfliktpotential. Das Gebiet geht für die ackerbauliche Nutzung und damit für die Nahrungsmittelproduktion verloren. Auch hinsichtlich des Bodens ist mit einem dauerhaften Verlust zu rechnen. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen kann eine sanfte Eingliederung in die Natur erreicht werden.
Uiffingen „Ortsetter“	Wohnbaufläche	0,54 ha	Für die Erweiterungsfläche besteht ein geringes Konfliktpotential. Das Gebiet geht zum Teil für die ackerbauliche Nutzung und damit für die Nahrungsmittelproduktion verloren. Auch hinsichtlich des Bodens ist mit einem dauerhaften Verlust zu rechnen. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen kann eine sanfte Eingliederung in das Ortsbild Uiffingens erreicht werden.
Schwabhausen „Junkerhölzlein“	Wohnbaufläche	0,14 ha	Für die Umwidmung besteht hinsichtlich der Biodiversität und des Wasserschutzes ein mittleres Konfliktpotential. Aus Sicht des Artenschutzes ist eine genaue Untersuchung des Artenvorkommens sowie die Auflage naturschutzfachlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.

Die Versiegelung der Flächen spielt in den meisten vorliegenden Fällen eine entscheidende Rolle bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen. Bei der Erstellung der Bebauungspläne ist auf Grund dessen besonders darauf zu achten, dass die Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ausgeschöpft werden. Auf einigen Flächen besteht ein starkes Konfliktpotential hinsichtlich des Verlustes der Biodiversität und sensibler Lebensräume. Daher soll bei der Erstellung der Bebauungspläne ein starker Fokus auf die Ermittlung des Artenbestandes in den überplanten Flächen liegen und darlegen, wie Eingriffe ausgeglichen oder minimiert werden können. Dem Erreichen der Klimaschutzziele ist an allen Flächen ausreichend Rechnung zu tragen.