

Gemeindeverwaltungsverband

# Mittleres Kochertal

Hohenlohekreis



## 1. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Allmand-Osterweiterung“

Gemarkung Forchtenberg

### Zusammenfassende Erklärung

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## **INHALT**

<b>1.</b>	<b>Aufgaben und Ziele des Flächennutzungsplans</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahrensdaten</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Geprüfte Planungsalternativen</b>	<b>3</b>

## 1. Aufgaben und Ziele des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan ist als der vorbereitende Teil der Bauleitplanung das planerische Instrument der Gemeinden und Städte, um im Rahmen der durch Art. 28 GG gesicherten Planungshoheit flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet bzw. das Gebiet eines Verwaltungsverbandes die „sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“ (§ 5 BauGB). Zum Gemeindeverwaltungsverband gehören die Stadt Niedernhall, die Stadt Forchtenberg sowie die Gemeinde Weißbach.

Der Verwaltungsraum hat sich in den letzten Jahrzehnten stetig städtebaulich weiterentwickelt. Um diese Entwicklung weiter zu steuern, wurde im Jahr 2017 die 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Aufgrund besonderer betrieblicher Erfordernisse benötigt ein örtlicher Gewerbebetrieb zusätzliche gewerbliche Bauflächen. Ziel und Zweck der Planung ist einem ortsansässigen Unternehmen Entwicklungsflächen zu schaffen, um die zwingend erforderliche betriebliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Damit einhergehend dient die Änderung des Flächennutzungsplans auch der Schaffung und Sicherung von ortsnahe Arbeitsplätzen.

Der Flächennutzungsplan besitzt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgern oder den Eigentümern der überplanten Grundstücke. Vielmehr entfaltet der Flächennutzungsplan nur eine sogenannte behördenverbindliche Wirkung, d.h. er bindet die bei seiner Aufstellung beteiligten Behörden und er bindet die Gemeinden und Städte bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, da diese aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

## 2. Verfahrensdaten

Beschluss zur 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans	11.10.2017
Billigung des Vorentwurfs	11.10.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	vom 04.12.2017 bis zum 12.01.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	vom 04.12.2017 bis zum 12.01.2018
Billigung des Entwurfs	19.07.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom 27.08.2018 bis zum 28.09.2018

## 1. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom 27.08.2018 bis zum 28.09.2018
Beschluss zur 1. Änderung der 7. Fortschreibung	30.09.2019
Billigung des Entwurfs	30.09.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	vom 28.10.2019 bis zum 06.12.2019
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	vom 28.10.2019 bis zum 06.12.2019
Feststellung der 1. Änderung der 7. Fortschreibung	14.07.2020
Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Hohenlohekreis	
Genehmigung der 1. Änderung 7. Fortschreibung	
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	
Stadt Forchtenberg	
Stadt Niedernhall	
Gemeinde Weißbach	
Rechtskraft der 1. Änderung der 7. Fortschreibung	

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange auf ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurde auf die Ergebnisse der Umweltprüfung aus dem Bebauungsplanverfahren zurückgegriffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt und diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Des Weiteren wurden Grünordnerische Beiträge mit qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen sowie Artenschutzrechtliche Prüfungen erstellt. In diesen Gutachten wurden Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

## 4. **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen**

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlegung keine Stellungnahmen abgegeben.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Planoffenlage Anregungen und Hinweise zu raumordnerischen Zielen, zu Immissionen, zum Bodenschutz, zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen, zur Lage im Überschwemmungsgebiet und zur Geotechnik vorgebracht.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und in die Planunterlagen übernommen: Es wurden Aussagen zur Lage im Überschwemmungsgebiet, zu den raumordnerischen Belangen und zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen übernommen und die Bauflächenausweisung im Verfahren reduziert. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der jeweiligen Behandlungsübersicht entnommen werden.

## 5. **Geprüfte Planungsalternativen**

Die Standortwahl der neu ausgewiesenen Bauflächen wurde in einem eigenständigen Teil der Begründung ausführlich dargelegt.

Produktionsbedingt kann das Unternehmen nur in direkter Anknüpfung an das bestehende Gebiet erweitern: an der jetzigen Produktionsstätte müssen zusätzliche Maschinen eingesetzt werden, um dann wieder effizient fertigen zu können und die Produktionsabläufe wieder auf ein optimales Niveau zu bringen. Hierzu ist es notwendig die Produktionsfläche in etwa zu verdoppeln.

Zusätzlich zum produktionsbedingten Ablauf ist es ein wirtschaftliches Erfordernis, die Produktion schlank zu halten, um am Markt weiterhin konkurrenzfähig zu sein.

Hierfür ist die absolut zwingende Bedingung für die Fa. müller co-ax in direkter Nachbarschaft diese notwendigen Erweiterungen umzusetzen. Es gibt keine sinnvollen weiteren Alternativen, als am existierenden Standort zu erweitern.

Die Erweiterungsmöglichkeiten in westlicher Richtung bzw. im gesamten Gewerbegebiet Allmand wurden zu Beginn der Planungen auf Ihre Umsetzung / Realisierungsfähigkeit im Rahmen der Standortalternativenprüfung hin geprüft, eine Realisierungschance ist nicht vorhanden.

Eine direkt angrenzende Firmenerweiterung in östlicher Richtung stellt für die Firma unter wirtschaftlichen sowie produktionsbedingten Aspekten, die einzige Alternative dar. Die nur für das Unternehmen angedachte Erweiterung des Gewerbegebietes bietet dem Unternehmen langfristig ausreichend Platz, um zu wachsen.

Dadurch können die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert werden und weiterhin weitere zukunftsfähige Arbeitsplätze geschaffen werden.

1. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Alternativstandorte für eine teilweise oder auch komplette Betriebsverlagerung wurden geprüft, kommen jedoch aufgrund der zwingend notwendigen Standortgebundenheit nicht in Betracht.

Eine komplette Standortverlagerung ist seitens der Firma aus wirtschaftlichen Gründen nicht gewünscht. Sollte dies jedoch notwendig werden, dann würde sich die Fa. müller co-ax ag voraussichtlich für ein Gewerbegebiet in einer Region mit besseren Standortvorteilen entscheiden und aus der Stadt Forchtenberg abwandern, bzw. den Standort Deutschland grundsätzlich überdenken.

Auch ein geteilter Betrieb an zwei Standorten ist wie oben ausführlich dargelegt nicht umsetzbar: Lager, Produktion, Montage, Konstruktion, Technik und Verwaltung müssen an einem Standort bleiben. Die hohe Qualifikation der Mitarbeiter, die flexiblen Anforderungen am Markt, die unterschiedlichen temporären Auftragseingänge und daraus folgende Produktschwerpunkte machen eine enge Verflechtung der Produktion der Produkte zwingend erforderlich. Viele Mitarbeiter sind in mehreren Bereichen tätig. Zusätzlich ist es ein wirtschaftliches Erfordernis, die Produktion schlank zu halten, um am Markt weiterhin konkurrenzfähig zu sein.

Aus diesem Grund wird eine Erweiterung der Firma am bestehenden Standort in östliche Richtung als einzig mögliche Alternative für eine künftige Entwicklung angesehen.