

# Flächennutzungsplanänderung Nr. J-2024-1F „Neuordnung Gehöft Herrmann“ Begründung

Stand: 18.03.2025

## Teil A – Planungsbericht

### 1. Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

#### 1.1. Parallelverfahren

Es handelt sich um eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

#### 1.2. Lage und Größe



**Abbildung 01:** Lage des Plangebiets, unmaßstäblich



Das Plangebiet 600 m vom Weiler Gauchshausen am Südrand der Gemeinde Frankenhardt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,2 ha.



**Abbildung 02:** Luftbild mit Flurstücksgrenzen

Das bestehende Gehöft soll weitgehend abgebrochen werden. Die Fläche soll künftig mit zwei Hallen und einem Wohnhaus bebaut werden. Im Plangebiet soll künftig Qualitätsbrennholz produziert und gelagert werden. Da diese Nutzung im Außenbereich nicht privilegiert ist, wurde ein Bauleitplanverfahren eingeleitet.

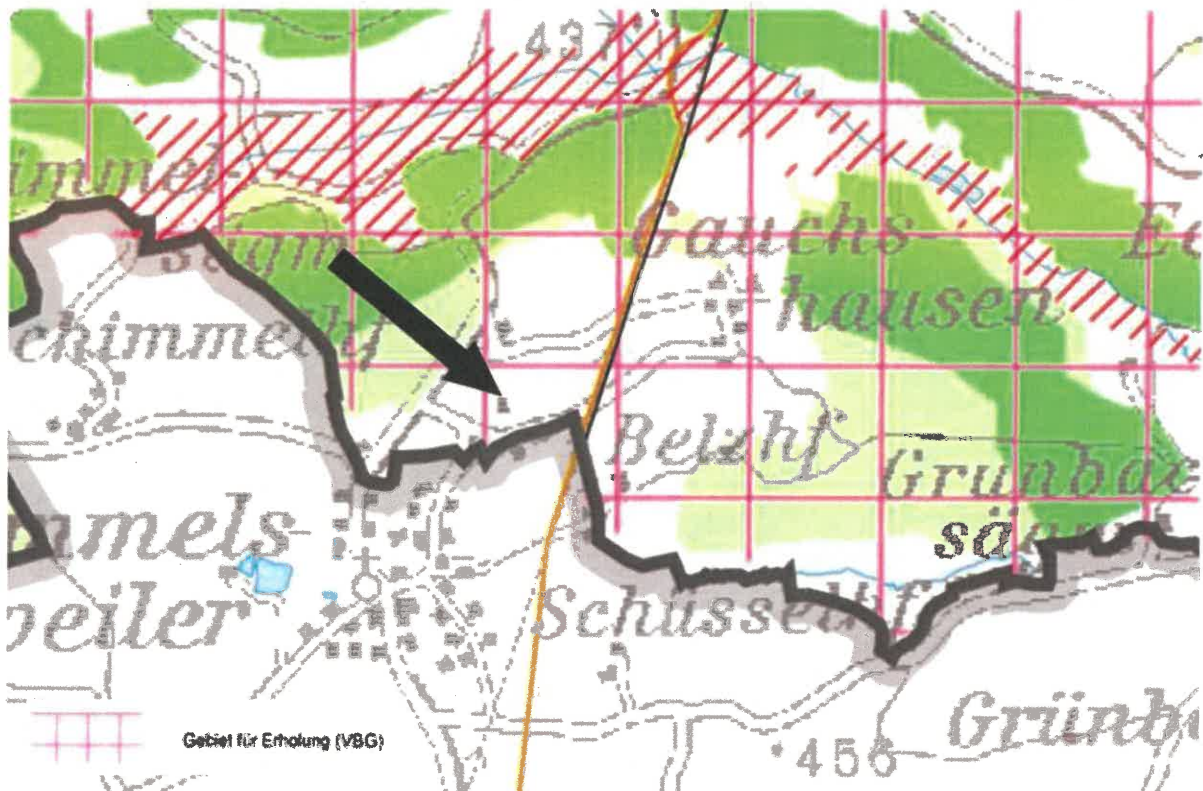


**Abbildung 03:** Aktuelle Nutzung mit Bestandsgebäuden im Plangebiet

### 1.3. Bisherige Planungen

#### Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung des Regionalplans Heilbronn Franken.



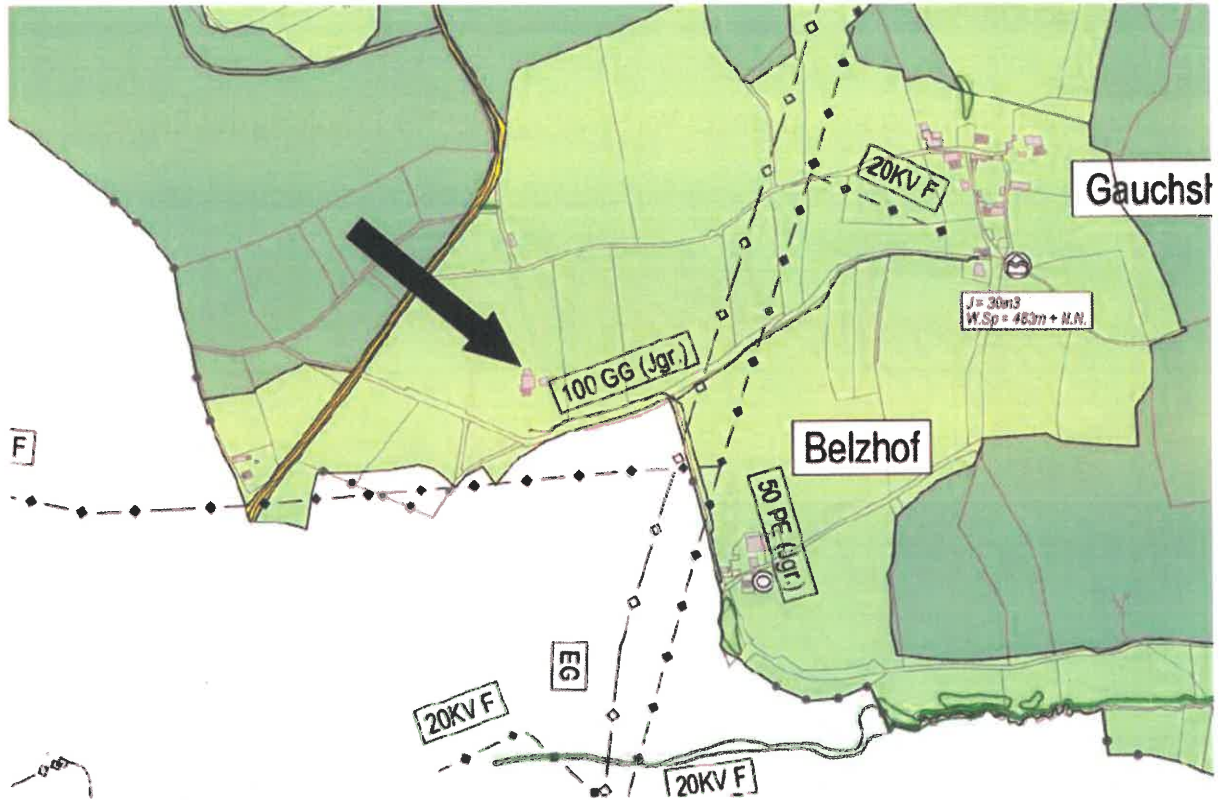
**Abbildung 04:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Heilbronn Franken, unmaßstäblich

Da es sich vornehmlich um bereits bebautes Gebiet handelt, die nur geringfügig durch Bebauung ergänzt werden, wirken sich die Baumaßnahmen nur geringfügig auf die Festsetzungen des Bebauungsplans aus. Die Flächen stehen aktuell nicht für Erholungszwecke zur Verfügung; innerhalb des Plangebietes befinden sich weiterhin keine Erholungseinrichtungen noch werden Erholungseinrichtungen außerhalb des Plangebietes tangiert. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen und Eingrünungen wird sich das Plangebiet in die freie Landschaft einfügen.

#### Flächennutzungsplan

Die betreffenden Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung folgt die Umwandlung in Mischfläche.





**Abbildung 05:** Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

### Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Frankenhardt hat in seiner Sitzung am 15.03.2024 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neuordnung Gehöft Herrmann“ gefasst. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 27.01.2025 im Gemeinderat Frankenhardt beschlossen.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung einer Brennholzlagerhalle, einer Säge- und Spalthalle sowie eines Wohngebäudes. Weiterhin werden diverse Eingrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird eine flächenhafte Pflanzbindung festgesetzt, die das bestehende Biotop umfasst.



BEZEICHNERKLÄRUNG (einzelne des Geltungsbereichs)

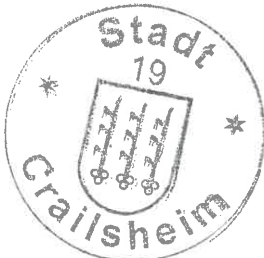
- DB\* Gebäudehöhe in m über NN
- DB\* Geschosshöhe GHZ in m über NN
- BEI Gebäudehöhe in m über NN
- 15 - 25 Zulässige Dachneigung in % über NN
- W Offener Wasserlauf in m über NN
- Maßstabgrenze für den Anstellort gemäß § 20 Abs. 1
- Beugungswinkel 1:0,5
- Beugungswinkel 1:1
- Private Verkehrsflächen (Fahrbahn) gemäß § 10 Abs. 1
- Landwirtschaftlicher Feldweg gemäß § 10 Abs. 2
- Führung von VLN und Energieleitungen gemäß § 10 Abs. 1
- Lotungsräume (LR) gemäß § 10 Abs. 1
- PG\* Private Grünfläche gemäß § 10 Abs. 1
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Böden, Wasser und Landschaft gemäß § 10 Abs. 1
- ▲ Anstellort T=2 Standort für Windturbinen gemäß § 10 Abs. 1
- Flächenhafte Pflegeverbote (FPB) gemäß § 10 Abs. 1
- Einzelanstellort (EPA) gemäß § 10 Abs. 1
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 10 Abs. 1
- gemäß § 23 NatSchG geschütztes Biotop
- Bestehende Grundstücksgrenzen



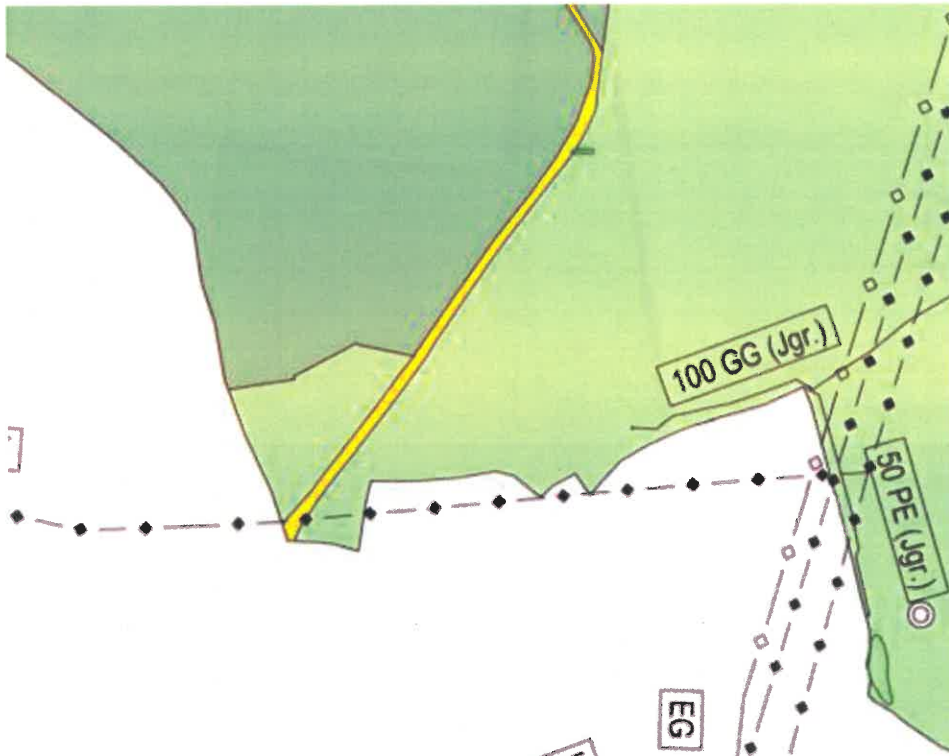
Abbildung 05: Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neuordnung Gehöft Herrmann“

1.4. Ziele und Zwecke der Planung

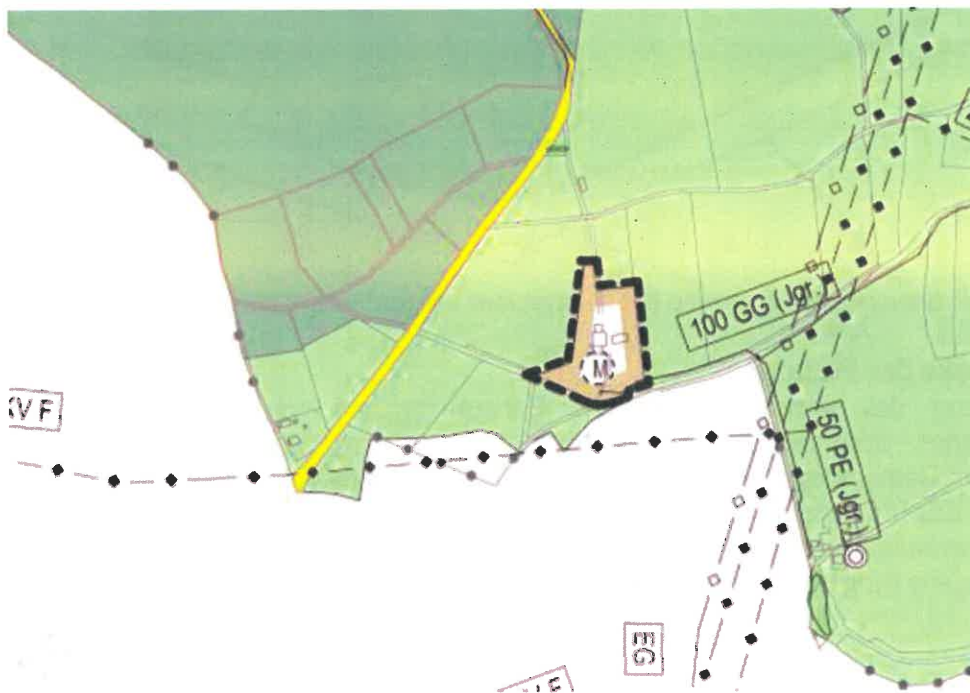
Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des zugehörigen Flächennutzungsplanes unterstützt die Gemeinde Frankenhardt die Ansiedlung eines Brennholzhandels im Gemeindegebiet. Um sicherzustellen, dass anderweitige Nutzungen nicht möglich sind, wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt. Der Standort der ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle bietet sich für den Brennholzhandel an, da eine nahegelegene Biogasanlage Teil des Trocknungsprozesses des Brennholz sein soll.



Gegenüberstellung Bestand und Planung



**Abbildung 06:** Ausschnitt rechtskräftiger FNP der VVG Crailsheim, unmaßstäblich



**Abbildung 07:** Geplante Flächennutzungsplanänderung, unmaßstäblich



## **2. Auswirkungen der Planung**

### **2.1. Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“**

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das Gebiet auf Habitatstrukturen für Brutvögel, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien untersucht. Für keine dieser Arten ergibt sich laut der saP eine erhebliche Benachteiligung. Es müssen keine CEF Maßnahmen im Vorfeld der Planung umgesetzt werden.

### **2.2. Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“**

Das Planungsgebiet befindet sich in den Schwäbisch-Fränkischen Waldbergen. Der geologische Untergrund besteht aus der Hassberge Formation. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

Durch die Neuordnung des Gehöfts werden alte Gebäude größtenteils abgebrochen und neu errichtet. Insgesamt kommt es zu einer geringfügigen Mehrversiegelung. Die restlichen Flächen werden durch Grünflächen vor weiterer Bebauung gesichert. Auf diesen Flächen wird auch notwendiger Ausgleich stattfinden. Die geschützten Biotope (Streuobst, Feldhecke) werden durch Pflanzbindungen dauerhaft gesichert.

### **2.3. Belange des Schutzgutes „Wasser“**

Im Plangebiet und angrenzend gibt es keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete. Ebenso sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Es wird durch die Anlage eines Retentionsbeckens in einer Grünfläche sichergestellt, dass die Versickerung des Regenwassers gewährleistet ist.

### **2.4. Belange des Schutzgutes „Klima/Luft“**

Die Fläche ist z.T. aktuell bereits bebaut. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer leichten Erhöhung der versiegelten Flächen, wodurch die Hitzeentwicklung im Plangebiet marginal zunimmt. Weiterhin werden Ackerflächen in Wiesen umgewandelt und klimaaktive Strukturen in Form von Bäumen gepflanzt.

### **2.5. Belange des Schutzgutes „Landschaft“**

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Rand des Gemeindegebietes von Frankenhardt. Die bestehenden Gebäude sind umgeben von Ackerflächen. Nach Norden schließt eine Hecke mit Bäumen an, im Süden eine Streuobstwiese.

Der Umfang der Bebauung ändert sich mit Umsetzung der Planung nicht maßgeblich. Ferner werden die Ränder weiter eingegrünt. Somit kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.



## **2.6. Belange der „Wechselwirkungen/ Biologischen Vielfalt“**

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Veränderung eines Schutzgutes negative aber auch positive Effekte auf andere Schutzgüter haben. So beeinflussen die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: der Mensch gestaltet die Kulturlandwirtschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum in die Erholungseignung verringert. Die Versiegelung der Böden behindert einerseits die Grundwasserneubildung, andererseits werden mögliche Schadstoffeinträge ins Grundwasser erschwert.

## **2.7. Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgüter“**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgüter oder -gebiete noch werden diese außerhalb des Abgrenzungsbereichs tangiert.

## **2.8. Belange des Schutzgutes „Mensch“**

Das Schutzgut Mensch wird nicht durch die geplante Neustrukturierung des Gehöfts nicht tangiert.

## **2.9. Belange der Schutzgüter „Kultur- und sonstige Sachgüter“**

Es sind keine Kultur oder sonstigen Sachgüter im Plangebiet.

## **2.10. Belange der „Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern“**

Es liegen keine Informationen vor, dass das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf o.g Belange hat.

## **2.11. Belange der „Erneuerbaren Energien“**

Es liegen keine Informationen vor, dass das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf o.g Belange hat.

## **Teil B – Umweltbericht**

Anlage nach §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zur Flächennutzungsplanänderung „Neuordnung Gehöft Herrmann“ Nr. J-2024-1F.

Der Umweltbericht wurde vom Kreisplanungsamt des Landratsamt Schwäbisch Hall erstellt und ist als separates Dokument mit Datum vom 14.11.2024 aufgeführt.



Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim  
Ressort Stadtentwicklung  
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 18.03.2025

*Cichon*

Carolin Cichon



