

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB Änderung des Flächennutzungsplans „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ Nr. K-2023-1F

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Die Flächennutzungsplanänderung sowie der dazugehörige Bebauungsplan „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ werden mit dem Ziel aufgestellt, der anhaltend hohen Nachfrage an Wohnbauplätzen der Gemeinde Satteldorf nachzukommen sowie den Bedarf an Wohnraum teilweise zu decken. Hierzu wird der bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Abgrenzungsbereich zu einer Wohnbaufläche umgewandelt.

Art und Weise, wie die Umweltbelange und das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligungen berücksichtigt wurde

Berücksichtigung der Umweltbelange

Es wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter behandelt.

Die genaue Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange und des Ausgleichs sind im Bebauungsplanverfahren behandelt.

Berücksichtigung Ergebnis Öffentlichkeitsbeteiligung

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand vom 22.01.2024 bis 23.02.2024 statt. Innerhalb des Beteiligungsverfahrens wurden keine Anregungen von Bürgern vorgebracht.

In der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.01.2024 bis 23.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Aufstellung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Regierungspräsidium Stuttgart weist darauf hin, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind und Grundsätze der Raumordnung in die Abwägung einzustellen sind. Die Planung liegt teilweise im Regionalen Grünzug des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020. Aufgrund der randlichen Lage und der dargestellten Auswirkungen wird die Planung jedoch aus raumordnerischer Sicht als mittragbar bewertet. Zudem wurde angeregt, die bisher verwendete landwirtschaftliche Bewertung auf Grundlage der alten Wirtschaftsfunktionenkarte durch die digitale Flurbilanz 2022 zu ersetzen. Weiterhin wurde auf die Berücksichtigung des Bundesraumordnungsplans Hochwasser, des Landesentwicklungsplans, des Regionalplans sowie der regionalplanerischen Vorgaben zur Bruttowohndichte hingewiesen.



Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wurde bereits auf die Betroffenheit des Regionalen Grünzugs eingegangen. Die Aussagen zur landwirtschaftlichen Bewertung wurden entsprechend der digitalen Flurbilanz 2022 angepasst. Die Vorgaben zur Bruttowohndichte werden eingehalten; die Gemeinde Satteldorf liegt im Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum, für den eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha gilt. Mit der vorgesehenen Planung wird dieser Zielwert überschritten.

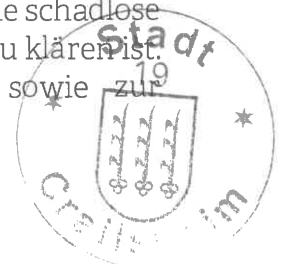
Im Bereich Naturschutz wird darauf hingewiesen, dass Naturschutzgebiete und Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg nicht betroffen sind. Die Fläche liegt jedoch innerhalb von Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds feuchter Standorte, weshalb die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen sind. Zudem wurde angemerkt, dass die faunistischen Erfassungen aus dem Jahr 2016 stammen und daher einer Plausibilitätskontrolle zu unterziehen sind. Ergänzend wurden Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz, zu CEF-Maßnahmen, zur dauerhaften Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen, zum Vogelschlag an Glasflächen, zu Beleuchtungskonzepten, Falleneffekten, Nisthilfen, standortheimischer Begrünung sowie Dachbegrünung gegeben.

Die naturschutzfachlichen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Biotopverbund wurde im Umweltbericht berücksichtigt; innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine dem Biotopverbund zugeordneten Flächen. Durch die vorgesehene Eingrünung im Norden und Osten können wertige Übergänge zur freien Landschaft geschaffen und Verbindungsachsen zu bestehenden Gehölzen entlang des Entenbachs erhalten werden. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt. Eine Plausibilitätsprüfung der faunistischen Erfassungen wurde durch das Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner durchgeführt und den Unterlagen beigelegt. Da keine Gebäudesanierungen oder -abbrüche vorgesehen sind, ergeben sich diesbezüglich keine weiteren Erfordernisse. Die weiteren Hinweise wurden an die Gemeinde Satteldorf zur Beachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitergeleitet.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau verweist auf die abrufbaren geologischen, bodenkundlichen und geotechnischen Grundlageninformationen. Zum Bodenschutz wird auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden sowie auf die besondere Schutzwürdigkeit bestimmter Böden hingewiesen. Zudem wird darauf aufmerksam gemacht, dass zementangreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an die Gemeinde Satteldorf zur Beachtung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitergeleitet.

Seitens der Landratsamt Schwäbisch Hall bestehen keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung. Die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde erhebt ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken, weist jedoch darauf hin, dass die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers im Rahmen der weiteren Planung zu klären ist. Zudem wurden Hinweise zur Gehwegführung, ÖPNV-Anbindung sowie zur



Einbindung von Geh- und Radwegeverbindungen gegeben. Das Amt für Mobilität und Radverkehr weist auf einen geplanten Radweg entlang der K 2504 hin, der in den Planunterlagen und der Begründung berücksichtigt werden sollte.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung sowie die Belange der Fuß-, Rad- und ÖPNV-Erschließung betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und sind dort weiter zu behandeln.

Die Deutsche Telekom erhebt Einwendungen gegen eine Festsetzung zur ausschließlich unterirdischen Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Bebauungsplan und verweist auf die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes. Zudem werden Hinweise zur erforderlichen Flächenbereitstellung, zur frühzeitigen Abstimmung bei der Erschließungsplanung, zum Schutz bestehender Telekommunikationsanlagen sowie zur Berücksichtigung einschlägiger Merkblätter bei Baumpflanzungen gegeben.

Die vorgebrachten Hinweise und Einwendungen betreffen die verbindliche Bauleitplanung und werden dort behandelt.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 2 BauGB) fand vom 22.04.2025 bis 23.05.2025 statt. Innerhalb des Beteiligungsverfahrens wurden keine Anregungen aus der Bürgerschaft vorgebracht.

In der **Behördenbeteiligung** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2025 bis 23.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Aufstellung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, verwies auf seine weiterhin gültige Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung. Darin wurden Hinweise zu geotechnischen, bodenkundlichen und hydrogeologischen Belangen gegeben, insbesondere zum sparsamen Umgang mit Boden, zu möglichen zementangreifenden Grundwässern sowie zu geologischen Informationsquellen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an die Gemeinde Satteldorf zur Berücksichtigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitergeleitet.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken stellte fest, dass die Planung trotz der teilweisen Berührung eines Regionalen Grünzugs mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Das Landratsamt Schwäbisch Hall, Untere Naturschutzbehörde, stimmte dem Vorhaben grundsätzlich zu und verwies auf die im Rahmen des Bebauungsplans vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen sowie die Verpflichtung zur Vorlage von Monitoringberichten. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an die Gemeinde Satteldorf weitergeleitet.

Die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde regte an, im Rahmen der späteren Entwässerungsplanung eine naturnahe und dezentrale Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen sowie Aspekte des Starkregenrisikomanagements zu berücksichtigen. Die



Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; entsprechende Maßnahmen sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Das Straßenbauamt des Landratsamtes Schwäbisch Hall erhob keine Einwendungen gegen die Planung, wies jedoch auf straßenrechtliche Anforderungen, mögliche Auswirkungen auf die Verkehrserschließung, Anforderungen an Geh- und Radwege, ÖPNV-Anbindungen sowie mögliche Folgekosten hin. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Das Amt für Mobilität verwies auf die geplante Radwegeverbindung entlang der K 2504 in Richtung Ellrichshausen und empfahl eine stärkere Berücksichtigung von Radverkehr, Fußwegen und ÖPNV in den Planunterlagen. Hierzu wurde ausgeführt, dass sich der Radweg außerhalb des Plangebiets befindet und der Flächennutzungsplan keine detaillierten Aussagen zum Radverkehrsnetz trifft. Die angesprochenen Belange werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

Die KreisVerkehr Schwäbisch Hall GmbH regte an, im Bereich des Neubaugebiets beidseitige Bushaltestellen an der Ellrichshäuser Straße vorzusehen, um eine ortsnahe ÖPNV-Anbindung über die Linien 55B und 56 zu ermöglichen. Der Hinweis wurde an die Gemeinde Satteldorf zur weiteren Prüfung weitergeleitet.

Der Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ Plan-Nr. K-2023-1F wurde von der VVG Crailsheim in seiner öffentlichen Sitzung am 21.04.2026 getroffen.

