

Landkreis Schwäbisch Hall

Gemeindeverwaltungsverband  
Braunsbach - Untermünkheim

**Erläuterungsbericht  
und Planausschnitte  
zur 5. Änderung  
des Flächennutzungsplanes**

Gemeinden  
Braunsbach, Untermünkheim

## Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeindeverwaltungsverband Braunsbach - Untermünkheim

---

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Vorbemerkungen, Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>2. Regionalplanerische Vorgaben</b>	<b>4</b>
2.1 Bevölkerungsvorausschätzung	
2.2 Wohnbauflächenbedarf	
2.3 Bedarf gewerbliche Bauflächen	
2.4 Anpassungen an den Regionalplan 2020	
<b>3. Landschaftsplan</b>	<b>5</b>
<b>4. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>6</b>
<b>5. Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Bauflächen</b>	<b>7</b>
5.1 Gemeinde Braunsbach	
5.2 Gemeinde Untermünkheim	
<b>6. Sonderbauflächen</b>	<b>13</b>
<b>7. Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen</b>	<b>13</b>
<b>8. Öffentliche und private Grünflächen</b>	<b>13</b>
<b>9. Verkehr</b>	<b>13</b>
9.1 Straßennetz	
9.2 Öffentlicher Personennahverkehr	
9.3 Anbindung von Baugebieten an das Straßennetz	
<b>10. Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>
10.1 Stromversorgung, Gasversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	
10.2 Abfallbeseitigung, Erddeponien	
<b>11. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>14</b>
11.1 Aufforstungen	
11.2 Flurbereinigungen	

<b>12.</b>	<b>Besondere Flächenbindungen und Darstellungen</b>	<b>14</b>
12.1	Natur- und Landschaftsschutzgebiete	
12.2	Naturdenkmale	
12.3	Biotope	
12.4	NATURA 2000-Gebiete	
12.5	Bodendenkmale	
12.6	Baudenkmale	
12.7	Militärische Schutzbereiche	
12.8	Abbau von Lagerstätten	
12.9	Überschwemmungsgebiete	
12.10	Wasserschutzgebiete	
12.11	Rückhaltebecken	
<b>13.</b>	<b>Änderung von Landschaftsschutzgebieten</b>	<b>16</b>
<b>14.</b>	<b>Waldumwandlungen</b>	<b>16</b>
<b>15.</b>	<b>Änderung Naturparkverordnung Schwäbisch-Fränkischer Wald</b>	<b>16</b>
<b>16.</b>	<b>Baulücken und innerörtliche Potenziale</b>	<b>16</b>
<b>17.</b>	<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>17</b>
<b>18.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>18</b>
<b>Anlagen</b>		
Anlage 1	Gesamtübersicht Flächen Baugebiete Braunsbach	<b>19</b>
Anlage 2	Gesamtübersicht Flächen Baugebiete Untermünkheim	<b>20</b>
<b>Verfahrensvermerke, Ausfertigung</b>		<b>21</b>
<b>Planausschnitte, Blätter 1 - 16</b>		
<b>Legende, Blatt 17</b>		

## Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeindeverwaltungsverband Braunsbach - Untermünkheim

---

### 1. Vorbemerkungen, Verfahren

Die **2. Änderung** des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Braunsbach-Untermünkheim (Gesamtfortschreibung) wurde am 05.11.1987 beschlossen und am 15.04.1988 vom Landratsamt Schwäbisch Hall genehmigt. Vorangegangen war die Erstellung eines Teillandschaftsplanes, der später als Grundlage für die Neuabgrenzung der Landschaftsschutzgebiete diente.

Die ursprünglich langfristige Konzeption, was die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen angeht, wurde unerwartet rasch durch die Bevölkerungsentwicklung überholt. Damit ergeben sich bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen Konflikte mit den im Bereich der Ortslagen sehr eng abgegrenzten Landschaftsschutzgebiete.

Die **3. Änderung** wurde am 12.10.1993 beschlossen und am 03.03.1994 genehmigt. Von der Genehmigung wurden ausgenommen:

- Braunsbach: Wohnbaufläche "Raingasse II"
- Braunsbach: Sondergebiet "Kies"
- Braunsbach - Steinkirchen: Wohnbaufläche "Pfarrsteige"

Die **4. Änderung** wurde am 01.12.1998 beschlossen und am 16.03.1999 genehmigt. Bei der Prüfung der eingegangenen Anregungen und Beschlußfassung in der Verbandsversammlung am 01. Dezember 1998 wurden

- auf Antrag der Gemeinde **Untermünkheim** sämtliche Änderungen und Neuausweisungen aus dem Verfahren herausgenommen:

- Enslingen, Wohnbaufläche "Enselbach II"
- Übrigshausen, Wohnbaufläche "Rennich III"
- Untermünkheim, Wohnbaufläche "Auäcker"
- Untermünkheim, Wohnbaufläche "Falkert auf der Höhe"

- auf Antrag der Gemeinde **Braunsbach** verblieben als Neuausweisungen vier Baugebiete:

- Bühlerzimmern, Sonderbaufläche "Windkraftanlage Wasseräcker"
- Orlach, Wohnbaufläche "Grabengärten II"
- Steinkirchen, Wohnbaufläche "Pfarrsteige" statt "Zaun II"
- Zottishofen, Gewerbefläche "Breite II"

- Die Wohnbaufläche "Mittlerer Berg" in Braunsbach wurde nicht gestrichen, dagegen die "Raingasse II" herausgenommen.

Von der Genehmigung ausgenommen wurde in Steinkirchen die Wohnbaufläche "Pfarrsteige".

Im Zuge der **5. Änderung** wurde auf eine Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, da entweder parallel Bebauungspläne mit Bürgerbeteiligung aufgestellt oder aber intensive Vorberatungen im Rahmen von Ortschafts- und Gemeinderatssitzungen durchgeführt wurden.

Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss erfolgten am 14.05.2002 in der gleichen Sitzung. Die **1. Öffentliche Auslegung** erfolgte vom 11.11.2002 bis 11.12.2002. Eine **erneute öffentliche Auslegung** wurde durch die Ausweisung einer anderen Wohnbaufläche in Braunsbach-Steinkirchen erforderlich. Neu hinzugekommen sind die gemischte Baufläche "Oben im Dorf" in Braunsbach-Bühlerzimmern und die Wohnbaufläche "Rennich V" in Untermünkheim- Übrigshausen. Das gemeinsame Gewerbegebiet "Kupfer III" in Untermünkheim-Kupfer musste beim Feststellungsbeschluss herausgenommen werden, da seitens des Regionalverbandes der neu hinzugekommene regionale Grünzug im jetzt verbindlichen "Regionalplan 2020" nicht angepasst wurde. Ein Satzungsbeschluss wäre seinerzeit auch nicht möglich gewesen, da eine Änderung der Landschaftsschutzgebiete erforderlich wurde. Eine weitere Verzögerung des Verfahrens erfolgte durch die ergänzende Ausweisung

(Nachmeldungen) von FFH-Gebieten durch das Land Baden-Württemberg.

## 2. Regionalplanerische Vorgaben

### 2.1 Bevölkerungsvorausschätzung

Auf der Basis vom 01.01.2004 wurde vom Regionalverband eine neue kleinräumige Bevölkerungsprognose erstellt. Nach der stürmischen Entwicklung zwischen 1990 bis 2004 ist eine deutliche Abflachung der Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2020 zu erwarten.

Für den Gemeindeverwaltungsverband wird ausgehend von 5.428 Einwohnern am 01.01.2004 für den 01.01.2020 eine Einwohnerzahl von 5.700 prognostiziert. Die Zunahme beträgt gerundet **300** Einwohner.

#### Bevölkerungsentwicklung 1990, 2004, 2020

	1.1.1990	1.1.2004	1.1.2020	Zunahme 1990 -2004	%	Zunahme 2004-2020	%
Braunsbach	2.443	2.426	2.560	-17	-0,7	134	5,5
Untermünkheim	2.541	3.002	3.168	461	18,1	166	5,5
Summe	4.984	5.428	5.728	444	8,9	<b>300</b>	5,5
Landkreis	159.427	188.563	196.000	29.136	18,3	7.437	3,9

### 2.2 Wohnbauflächenbedarf

Für die 5. Änderung wird gemäß der neuesten Bevölkerungsprognose des Regionalverbandes das Jahr 2020 gewählt, entsprechend einem Planungshorizont von 16 Jahren und einer Bevölkerungszunahme von **300 Einwohnern**.

Der innere Bedarf wird auf 0,7 % jährlich herabgesetzt, es ergibt sich für die nächsten 15 Jahre ein Bedarf mit 10,5 % entsprechend **570 Einwohnern**.

In der Begründung zu Plansatz 2.4.4.2 des Regionalplans '95 wird auf die anzustrebenden Einwohnerdichten eingegangen. Danach sollte im ländlichen Raum ein Schnitt von 35 Einwohner pro ha, in Unterzentren und Kleinzentren von 40 Einwohnern pro ha und in Mittelzentren 50 Einwohnern pro ha angestrebt werden.

Im inzwischen verbindlichen "Regionalplan 2020" wird von 40 Einwohnern/ha im ländlichen Raum und von 45 Einwohnern/ha in Klein - und Unterzentren ausgegangen.

Bei einer anteilmäßigen Verteilung auf die beiden Gemeinden beträgt der Flächenbedarf:

#### Wohnbauflächenbedarf insgesamt

Rechnerisch ergeben sich somit **20,4 ha Wohnbaufläche** für den Planungszeitraum; Neuplanungen und bisher nicht überbaute Flächen zusammengerechnet.

Bei dieser Berechnung ist noch nicht berücksichtigt, dass innerhalb der Bauflächen auch die Ausgleichsflächen gem. § 1 a Baugesetzbuch bereitgestellt werden sollen. Der Bedarf an Ausgleichsflächen beträgt mindestens 20% und liegt mitunter deutlich höher. Unter Berücksichtigung dieses zusätzlichen Flächenbedarfs beträgt der Flächenbedarf an Wohnbauflächen einschl. Ausgleichsflächen **insgesamt 25,5 ha**.

## 2.3 Bedarf gewerbliche Bauflächen

Untermünkheim ist im Regionalplan nicht als *regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen* ausgewiesen. Bei regional bedeutsamen Standorten wird von 10 ha und mehr gewerbliche Bauflächen ausgegangen. Allerdings liegt das Kleinzentrum Untermünkheim an der Landesentwicklungsachse Schwäbisch Hall - Heilbronn und verfügt somit über hervorragende Entwicklungsvoraussetzungen.

	Bevölkerungszunahme	Innerer Bedarf 0,7 % jährlich	Einwohner gleichwertige insgesamt	Einwohner pro ha	Wohnbaufläche in ha	Anteil Ausgleichsflächen 20 % in ha	Wohnbaufläche mit Ausgleich in ha
Braunsbach	134	255	389	40	<b>9,7</b>	2,4	<b>12,1</b>
Untermünkheim	166	315	481	45	<b>10,7</b>	2,7	<b>13,4</b>
Summe	300	570	870		<b>20,4</b>	5,1	<b>25,5</b>

Bei regional bedeutsamen Standorten wird von 10 ha und mehr gewerbliche Bauflächen ausgegangen. Allerdings liegt das Kleinzentrum Untermünkheim an der Landesentwicklungsachse Schwäbisch Hall - Heilbronn und verfügt somit über hervorragende Entwicklungsvoraussetzungen.

Für Braunsbach gilt der Grundsatz des Regionalplanes, wonach in der Regel bis zu 5 ha verfügbare Gewerbeflächen für die zu erwartende Entwicklung ausreichend sein werden.

## 2.4 Anpassungen an den Regionalplan 2020

Nach Rechtskraft des Regionalplanes 2020 sind bei dem Sondergebiet "Windkraft Wasseräcker" bei Bühlerzimmern keine Anpassungen erforderlich. Die max. Zahl der Windkraftanlagen wurde seinerzeit nicht festgesetzt. Nach der noch ausstehenden Genehmigung des Teilregionalplanes Windkraft sind keine weiteren Anlagen mehr möglich, da ab 3 Anlagen und einer Nabenhöhe ab 50 m nur noch in den regionalen Standorten gebaut werden darf.

## 3. Landschaftsplan

Die Ergebnisse des im Frühjahr 2006 fertiggestellten Landschaftsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband wurden eingearbeitet bzw. in die Abwägung einbezogen.

Aus dem Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes zu der Themenkarte 2, Entwicklungskarte und Bauleitplanung, werden nachstehend die Zusammenfassungen im Wortlaut zitiert.

Auf die im Landschaftsplan eingetragenen Konflikte wird bei der Beschreibung der neuen Baugebiete eingegangen (vgl. Kapitel 5, Seite 7 ff).

## 4. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

In Kap. 2.2 wurde bei der Bedarfsermittlung der Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen bereits ausgeführt, dass innerhalb der Bauflächen auch die Ausgleichsflächen gem. § 1a Baugesetzbuch bereitgestellt werden sollen. Der Bedarf an Ausgleichsflächen beträgt mindestens 20 % und liegt mitunter deutlich höher. Bei der Beschreibung der Baugebiete wird - soweit städtebauliche Entwürfe oder rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen - in der jeweiligen Flächenbilanz darauf eingegangen. Gleiches gilt für den Umgang mit nach § 32 Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotopen, sofern sie in geplanten Baugebieten liegen (vgl. Kap. 12.3).

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Baugesetzbuch können bei der Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch weder verbindlich noch den jeweiligen Einzelfall angemessen berücksichtigend im Flächennutzungsplan festgelegt werden. Dies muss der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) vorbehalten bleiben. Erforderlich wäre ansonsten ein städtebaulicher Entwurf als Vorstufe zum Bebauungsplan. Ein Flächennutzungsplan ist aber ein vorbereitender Bauleitplan, der jederzeit geändert werden kann, die Arbeit wäre umsonst. Erst im Bebauungsplanverfahren als verbindlicher Bauleitplan können sinnvoll Lage, Art und Größe von Ausgleichsflächen ermittelt und dann als Flächen und/oder Maßnahmen zur Entwicklung von Natur

und Landschaft oder als flächenhafte Pflanzgebote / Einzelpflanzgebote festgesetzt werden. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan ist daher weder zweckmäßig noch leistbar.

Die Erfahrung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen hat gezeigt, dass ein Flächenanteil von 20 % nur bei ökologisch gering eingestuftten Böden für die Ausgleichsmaßnahmen ausreicht. Grenzertragsflächen, auf die öfters hingewiesen wird, haben meist einen hohen ökologischen Ausgangswert (z. B. Trockenrasen an Talhängen) und können kaum aufgewertet werden. Bei Gewerbegebieten mit ihrem hohen Versiegelungsgrad liegt der Flächenanteil für Ausgleichsmaßnahmen deutlich höher als 20 %. Innerhalb der dargestellten Bauflächen werden Gewässerrandstreifen und Waldabstandsflächen nicht herausgenommen, auch sie sind potenzielle Ausgleichsflächen.

In dem inzwischen fertiggestellten Landschaftsplan sind überwiegend Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen wie Bachrenaturierungen oder Biotopvernetzungen enthalten, jedoch keine größeren flächenhafte Darstellungen für "Ausgleichsflächen". Die Gemeinden sind bestrebt, auch aus städtebaulichen Gründen Ausgleichsflächen innerhalb der Baugebiete auszuweisen.

Abschließend ist festzuhalten, dass der Einbezug von Ausgleichsflächen als eigenständiger Bedarfsfaktor gegen keine Ziele oder Grundsätze der Raumordnung verstößt.

## 5. Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Flächen

Nachstehend sind sowohl die **neuen** (im Rahmen der 5. Änderung) als auch die bisher **nicht überbauten bzw. überbauten** Baugebiete beschrieben. Im Plan wurde folgende Darstellungsform gewählt:

- Schraffur: geplante Flächen
- Vollton: rechtskräftige Bebauungspläne

Die Bezeichnung "**erneut**" weist darauf hin, dass diese Flächen in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits enthalten waren, allerdings seinerzeit von der Genehmigung ausgenommen oder durch Beschluss der Verbandsversammlung zurückgezogen wurden.

Die Bezeichnung "**Bestand**" weist darauf hin, dass diese Flächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits enthalten sind.

### 5.1 Gemeinde Braunsbach

Braunsbach gliedert sich in die sieben früher selbständigen Hauptorte Arnsdorf, Braunsbach, Döttingen, Geislingen, Jungholzhausen, Orlach und Steinkirchen und weist weitere 15 Weiler auf.

Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung ist Braunsbach. In den übrigen 6 Teilorten sollen kleinere Baugebiete den örtlichen Eigenbedarf abdecken.

Insgesamt stehen bisher in rechtskräftigen Bebauungsplänen oder als geplante Wohnbauflächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, 4. Änderung zur Verfügung:

- **5,1 ha** Wohnbauflächen
- **0,0 ha** gemischte Bauflächen
- **7,4 ha** gewerbliche Bauflächen

Neu ausgewiesen sind gemäß nachfolgender Beschreibung:

- **3,3 ha** Wohnbauflächen
- **0,8 ha** gemischte Bauflächen
- **0,0 ha** gewerbliche Bauflächen

Es handelt sich jeweils um Nettobauflächen, die Ausgleichsflächen sind bereits abgezogen.  
Alle noch zur Verfügung stehenden Flächen sind auf Seite 19, Anlage 1, tabellarisch zusammengestellt.

## Arnsdorf

### 5.1.1 Gemischte Baufläche "Hungeräcker", ca. 1,3 ha, neu

Die Fläche ist für den Eigenbedarf der auf der Hochfläche gelegenen Ortsteile bestimmt (Arnsdorf, Rückertsbronn, Rückertshausen). Im Bebauungsplan könnte zusammen mit der Ortslage ein Dorfgebiet festgesetzt oder ein einfacher Bebauungsplan unter Verzicht auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 30 BauGB aufgestellt werden.

Berücksichtigung in der Flächenbilanz mit 80% (wg. Ausgleichsflächen, Abzug Mischgebiet) entsprechend ca. **0,5 ha**.

## Braunsbach

### 5.1.2 Wohnbaufläche "Raingasse II", ca. 2,9 ha, neu

Dieser Bereich war in der Urfassung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes enthalten, wurde bei der 2. Änderung (Gesamtfortschreibung, genehmigt April 1988) gestrichen und lag bisher in einem Landschaftsschutzgebiet. Vorausgegangen war die Erstellung eines Teillandschaftsplanes vom Büro Geiger 1986. Ein Ausweichen auf die Hochfläche, beispielsweise Orlach, wurde bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (2. Änderung) untersucht. Festgestellt wurde damals, daß jegliches Ausweichen aus der Tallage von Braunsbach auf die Hochflächen wertvolle landwirtschaftliche Böden in Anspruch nehmen und die Infrastruktur des Hauptortes schwächen würde.

Ein "Sprung auf die Höhe", Arnsdorf, Jungholzhausen oder Orlach, wurde im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Gemeinderat erneut intensiv erörtert und verworfen (u.a. Entfernung, Vorrang Landwirtschaft und deren Emissionen, teure Erschließung, keine Infrastruktur). Eine im Auftrag der Gemeinde vom Kreisplanungsamt erstellte städtebauliche Untersuchung hat dies 1994 erneut bestätigt.

1978 wurde der Bebauungsplan "Friedhof Raingasse I" genehmigt. In diesem Bebauungsplan ist nachrichtlich die Erschließung der Wohnbaufläche bereits enthalten. Berücksichtigt wird hierbei der dringend notwendige Anschluß der bestehenden Bebauung längs der Raingasse an die Landesstraße. Bisher besteht keine andere Anbindung dieser teilweise sehr schmalen und über 600 m langen Sackgasse, was bei zeitweiligen Straßensperrungen zu erheblichen Problemen führt.

Der seinerzeit (Teillandschaftsplan Büro Geiger) nicht vorhersehbare Bedarf an Wohnraum zwang zu neuen Überlegungen und damit zu einer neuen Abwägung zwischen den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes einerseits und den Wohnbedürfnissen, den städtebaulichen und landschaftsästhetischen Belangen andererseits. Geschützte Biotope sind mit Ausnahme eines Steinleseriegels nicht vorhanden. Der Landschaftsraum und damit das Erscheinungsbild von Braunsbach und Umgebungslandschaft werden nicht nachteilig verändert.

Der Bebauungsplan ist inzwischen rechtskräftig, die Erschließung wurde begonnen.

Berücksichtigung in der Flächenbilanz bei 34 % Ausgleichsflächen entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan mit **ca. 1,9 ha**.



### 5.1.3 Wohnbaufläche "Mittlerer Berg", gestrichen

Es handelt sich mit ca. 1,3 ha um die einzige Wohnbaufläche, die im Hauptort Braunsbach bisher noch zur Verfügung stand. Sie wurde bei der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Ersatz für die gestrichene Wohnbaufläche "Raingasse II" aufgenommen.

Diese Flächen sollten aus heutiger Sicht nicht mehr überbaut werden, da sie nach § 32 Naturschutzgesetz schützenswerte Biotope enthalten (Steinriegel, Feldgehölze, Trockenmauern, Trocken- bzw Halbtrockenrasen). Damit entfällt auch eine Vergrößerung dieser Wohnbaufläche um ca. 0,9 ha bis an die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes. Die Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes berücksichtigt diese Streichung.

Diese Fläche wird zugunsten der "Raingasse II" gestrichen. Damit könnten in diesem Bereich ca. 2,2 ha als Landschaftsschutzgebiet neu ausgewiesen werden.

### 5.1.4 Gewerbegebiet Süd, Bestand

Es handelt sich um das einzige Gewerbegebiet im Hauptort Braunsbach, es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Diese Fläche wird unverändert beibehalten. Eine Ausweisung als Wohnbaufläche wurde bei früheren Flächennutzungsplanänderungen erwogen, jedoch nicht weiterverfolgt. Die Abstände zum geplanten Wohngebiet "Raingasse II" sind größer als zum bisherigen Wohngebiet "Raingasse". Die Flächen sind inzwischen vollständig belegt.

## Bühlerzimmern

### 5.1.5 Gemischte Baufläche "Oben im Dorf", ca. 0,6 ha , neu

Der Bebauungsplan befindet sich im Entwurfsstadium. Beabsichtigt ist ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 BauGB, in dem die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt wird. Berücksichtigung in der Flächenbilanz mit 80% (wg. Ausgleichsflächen, Abzug Mischgebiet) entsprechend ca. 0,3 ha.

## Döttingen

### 5.1.6 Wohnbaufläche "Geißbühl", ca. 3,8 ha, Bestand

Diese Fläche war bereits in der Urfassung des Flächennutzungsplanes enthalten. Es handelt sich überwiegend um einen Nordhang. Überlegungen, an anderer Stelle ein kleines Wohngebiet auszuweisen, scheiterten. Gegenüber der bisherigen Abgrenzung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurde das Gebiet im südwestlichen Bereich der Topografie angepaßt, die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde inzwischen geändert. Berücksichtigung in der Flächenbilanz mit 80% (wg. Ausgleichsflächen) entsprechend ca. 3,0 ha.

## Geislingen

### 5.1.7 Wohnbaufläche "Mühlau", ca. 1,0 ha, neu

Diese Fläche ist für den Eigenbedarf von Geislingen vorgesehen. Für den Bebauungsplan musste der Satzungsbeschluss ausgesetzt werden, da die Flächen in die FFH-Nachmeldungen aufgenommen, dann aber wieder herausgenommen wurden. Berücksichtigung in der Flächenbilanz entsprechend den im Bebauungsplan ausgewiesenen Ausgleichsflächen mit ca. 0,8 ha.

## Jungholzhausen

### 5.1.8 Wohnbaufläche "Honig", ca. 1,6 ha, Bestand

Diese Fläche ist für den Eigenbedarf von Jungholzhausen vorgesehen. Ein Bebauungsplan wurde bisher nicht aufgestellt, da ein Anschluß des Ortes an die Sammelkläranlage erst im Jahr 2004 erfolgte. Berücksichtigung in der Flächenbilanz mit 80% (wg. Ausgleichsflächen) entsprechend ca. 1,3 ha.

## Orlach

### 5.1.9 Wohnbaufläche "Grabengärten II", ca. 1,0 ha, Bestand

Diese Fläche ist für den Eigenbedarf von Orlach vorgesehen. Die Bauplätze im Baugebiet "Grabengärten I" wurden vollständig an Ortsansässige vergeben. Berücksichtigung in der Flächenbilanz mit 80% (wg. Ausgleichsflächen) entsprechend ca. 0,8 ha.

## Steinkirchen

### 5.1.10 Wohnbaufläche "Zaun II", ca. 0,8 ha, neu

Die Wohnbaufläche dient dem Eigenbedarf. Die Fläche wurde inzwischen aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.

Berücksichtigung in der Flächenbilanz mit 80% (wg. Ausgleichsflächen) entsprechend **ca. 0,6 ha**.

## Zottishofen

Insgesamt sollten mit "Breite I" und "Breite II" ca. 7,4 ha Gewerbeflächen gestrichen werden. Da wg. des inzwischen verbindlichen "Regionalplanes 2020" das interkommunale Gewerbegebiet "Kupfer III" aus dem Fortschreibungsentwurf herausgenommen werden musste, bleiben die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen unverändert (vgl. Kap. 5.2.9).

### 5.1.11 Gewerbefläche "Breite I", ca. 5,4 ha, Bestand

Der Bebauungsplan "Breite I" ist rechtskräftig. Gemäß Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 15.02.2006 sollte dieser Bebauungsplan nur zu Gunsten eines gemeinsamen Gewerbegebietes "Kupfer III" mit Untermünkheim aufgehoben und auf eine Restfläche von ca. 2,0 ha reduziert werden. Die verbleibende Fläche wird insbesondere für die Erweiterung des bestehenden metallverarbeitenden Betriebes benötigt.

Berücksichtigung in der Flächenbilanz (Restflächen, Verkehrsflächen) mit **ca. 4,2 ha**.

### 5.1.12 Gewerbefläche "Breite II", ca. 4,0 ha, Bestand

Diese Fläche wurde im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen. Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 15.02.2006 sollte diese Fläche nur zu Gunsten eines gemeinsamen Gewerbegebietes "Kupfer III" mit Untermünkheim gestrichen werden.

Berücksichtigung in der Flächenbilanz mit 80% (wg. Ausgleichsflächen) entsprechend **ca. 3,2 ha**

## Abgrenzung von Ortslagen

Die Neuabgrenzung von bisher im Flächennutzungsplan dem Außenbereich zugeordneten Ortslagen kleiner Weiler bleibt einer erneuten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorbehalten (Sommerberg, Hergershof, Herdlingshagen).

## 5.2 Gemeinde Untermünkheim

Untermünkheim gliedert sich in die früher selbständigen Hauptorte Untermünkheim, Enslingen und Übrigshausen und weist weitere 7 Weiler auf. Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung ist Untermünkheim. In Enslingen und Übrigshausen sollen kleinere Baugebietserweiterungen den örtlichen Eigenbedarf abdecken.

Insgesamt stehen bisher in rechtskräftigen Bebauungsplänen oder als geplante Wohnbauflächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, 4. Änderung zur Verfügung:

- **6,1 ha** Wohnbauflächen
- **0,0 ha** gemischte Bauflächen
- **0,0 ha** gewerbliche Bauflächen

Neu ausgewiesen sind gemäß nachfolgender Beschreibung:

- **2,6 ha** Wohnbauflächen
- **0,0 ha** gemischte Bauflächen
- **7,1 ha** gewerbliche Bauflächen

Es handelt sich jeweils um Nettobauflächen, die Ausgleichsflächen sind bereits abgezogen.

Alle noch zur Verfügung stehenden Flächen sind auf Seite 20, Anlage 2, tabellarisch zusammengestellt.

## Enslingen

### 5.2.1 Wohnbaufläche "Enselbach II", neu, ca. 1,0 ha

Das Baugebiet "Enselbach" ist im wesentlichen überbaut. Das Baugebiet "Enselbach II" soll dem örtlichen Eigenbedarf dienen.

Berücksichtigung in der Flächenbilanz mit 80% (wg. Ausgleichsflächen) entsprechend **ca. 0,8 ha**.

### 5.2.2 Gewerbliche Baufläche "Moorwiesen II", ca. 0,7 ha, neu

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Die Flächen sind überbaut.

## Haagen

### 5.2.3 Wohnbaufläche "Bühl", Bestand

Diese Fläche ist seit der Urfassung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten. Der nördliche Teil wurde im Zuge der Nachmeldung durch das Land Baden-Württemberg als FFH-Gebiet ausgewiesen. Der Umgang mit diesem potenziellen FFH-Gebiet muss bei der Aufstellung des Bebauungsplanes planerisch bewältigt werden. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass im Hauptort Untermünkheim nur in begrenztem Umfang die Ausweisung von Wohnbauflächen möglich war und Alternativen nicht vorhanden sind.

Durch Beschluss der Verbandsversammlung wurde die Gesamtfläche mit ca. 2,5 ha um die im FFH-Gebiet liegenden Flächen reduziert. Es verbleiben 1,4 ha.

Berücksichtigung in der Flächenbilanz mit 80% (wg. Ausgleichsflächen) entsprechend **ca. 1,1 ha**.

## Übrigshausen

### 5.2.4 Wohnbaufläche "Rennich III", neu

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig, die Flächen sind überbaut.

### 5.2.5 Wohnbaufläche "Rennich IV", neu

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Die Flächen sind bis auf 2 Bauplätze überbaut.

### 5.2.6 Wohnbaufläche "Rennich V", ca. 2,3 ha, neu

Das Baugebiet "Rennich V" dient dem örtlichen Eigenbedarf.

Berücksichtigung in der Flächenbilanz mit 80% (wg. Ausgleichsflächen) entsprechend **ca. 1,8 ha**.

### 5.2.7 "Gewerbepark Kupfer", Bestand

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Die Flächen sind überbaut.

### 5.2.8 "Gewerbepark Kupfer II", ca. 5,8 ha, neu

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. In erheblichem Umfang mussten außerhalb des Bebauungsplanes Ausgleichsflächen durch Renaturierung der Kupfer bereitgestellt werden. Mind. 3,0 ha Nettobaufläche sind durch Optionen (Betriebsverlagerung aus der Ortsmitte, Betriebserweiterungen) bereits belegt. Tatsächlich stehen noch ca. 1,8 ha. zur Verfügung.

Berücksichtigung in der Flächenbilanz bei ca 17% Ausgleichsflächen entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan mit **ca. 4,8 ha**.

### 5.2.9 "Gemeinsames Gewerbegebiet Kupfer III", herausgenommen

Geplant war unter Verzicht auf die bisher rechtskräftigen Flächen in Braunsbach-Zottishofen ein gemeinsames Gewerbegebiet für Braunsbach und Untermünkheim als Flächentausch innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes (vgl. Kap. 3.1.11 und 3.1.12).

Im bisher verbindlichen Regionalplan 1995 sind keine Restriktionen (regionale Grünzüge und andere) enthalten. Im Landschaftsrahmenplan von 1987 ist nur der Auebereich der Kupfer als "Entwicklungsbedarf zum Wiederaufbau der ökologischen Netzstruktur entlang vorgegebener Landschaftselement" eingetragen. Diese Flächen werden derzeit als Ausgleich (Renaturierung) für das Gewerbegebiet "Kupfer II" überplant.

In dem inzwischen fertiggestellten Landschaftsplan wird auf keine Konflikte hingewiesen.

Das gemeinsame Gewerbegebiet "Kupfer III" in Untermünkheim-Kupfer musste beim Feststellungsbeschluss herausgenommen werden, da seitens des Regionalverbandes der neu hinzugekommene regionale Grünzug im jetzt verbindlichen "Regionalplan 2020" nicht angepasst wurde.

#### **5.2.10 "Gewerbegebiet Übrigshausen", neu**

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

Auf Ausgleichsflächen entfallen 1,5 ha (22,6%). Weitere Ausgleichsflächen wurden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geschaffen.

Für die Flächenbilanz verbleibt eine noch verfügbare Fläche von **2,3 ha**.

### **Obermünkheim**

#### **5.2.11 Wohnbaufläche "Sülzer Weg", neu**

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Die Flächen sind überbaut.

### **Untermünkheim**

#### **5.2.12 Wohnbaufläche "Auäcker", ca. 1,9 ha, Bestand**

Diese Fläche sollte im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gestrichen werden, da es sich um hofnahe, nicht erwerbbar Flächen eines Landwirtschaftsbetriebes in Ortslage handelte. Nach Aufgabe der Landwirtschaft ist es heute ein von überbauten Flächen umschlossener Innenbereich.

Da es sich hier um eine hervorragende Lage in Ortsmitte handelt, die künftig auch für die Ansiedlung von innenstadtrelevanten Betrieben und Dienstleistungen genutzt werden kann, ist eine Festsetzung als Mischgebiet, zumindest in Teilen, bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten.

Berücksichtigung in der Flächenbilanz mit 80% (wg. Ausgleichsflächen) entsprechend **ca. 1,5 ha**.

#### **5.2.13 Wohnbaufläche "Greut II", ca. 1,8 ha, Bestand**

Diese Fläche war bisher im rechtskräftigen Flächennutzungsplan unter der Bezeichnung "Falkert" enthalten. Unter dem neuen Namen "Greut II" wurde für einen Teilbereich ein Bebauungsplanaufgestellt. Nicht dargestellt sind die Ausgleichsflächen, die angrenzend im Landschaftsschutzgebiet liegen. Die Flächen sind erschlossen und werden derzeit überbaut.

Berücksichtigung in der Flächenbilanz (Bauflächen, Verkehrsflächen) mit **ca. 1,4 ha**.

#### **5.2.14 Wohnbaufläche "Greut III", ca. 2,6 ha, Bestand**

Diese Fläche war bisher im rechtskräftigen Flächennutzungsplan unter der Bezeichnung "Falkert" enthalten.

Berücksichtigung in der Flächenbilanz mit 80% (wg. Ausgleichsflächen) entsprechend **ca. 2,1 ha**.

### **Abgrenzung von Ortslagen**

Die Neuabgrenzung von bisher im Flächennutzungsplan dem Außenbereich zugeordneten Ortslagen kleiner Weiler bleibt einer erneuten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorbehalten (Wittighausen).

## **6. Sonderbauflächen**

### **6.1 Sondergebiet Camping**

#### **Sondergebiet "Campingplatz Braunsbach", ca. 1,4 ha, Bestand**

Der Campingplatz in Braunsbach ist seit der Erfassung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes als Bestand mit einer Erweiterungsfläche dargestellt.

Bei der Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes sind Bestandsflächen dem Landschaftsschutzgebiet zugeschlagen worden.

Im Planausschnitt, Blatt 2, ist die bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan zur Klarstellung eingetragen.

## 7. Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen

Es erfolgten keine Neuausweisungen.

## 8. Öffentliche und private Grünflächen

Es erfolgten keine Neuausweisungen.

## 9. Verkehr

### 9.1 Straßennetz

Eingetragen ist die von der Gemeinde favorisierte Querspange zwischen der Westumfahrung B 19 neu und der B 19 beim Lindenhof. Grundlage ist die Variantenuntersuchung vom Ingenieurbüro Blaser, Stand November 2001. Die ursprüngliche Tunnellösung zwischen Obermünkheim und Untermünkheim wurde von der Gemeinde verworfen. Hier befinden sich die beiden Wohnbauflächen Greut II und III, die seit der Urfassung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes so ausgewiesen sind.

Im Planausschnitt, Blatt 16, ist die aktuelle Trassenvariante sowie die Trasse der geplanten "Westumgehung" im Zuge der K 2576 eingetragen.

### 9.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Flächenhafte Darstellungen sind im Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

### 9.3 Anbindung von Baugebieten an das übergeordnete Straßennetz

Die Anbindung der einzelnen Baugebiete an das klassifizierte Straßennetz (Kreisstraßen, Landesstraßen, Bundesstraßen) erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) in Abstimmung mit dem Landratsamt - Straßenbauamt bzw. Regierungspräsidium.

## 10. Flächen für die Ver- und Entsorgung

### 10.1 Stromversorgung, Gasversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Flächenhafte Darstellungen waren im Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

Als Symbol sind eingetragen: Wasserbehälter, Kläranlagen

### 10.2 Abfallbeseitigung, Erddeponien

Die **ehemaligen Müllplätze** (Altablagerungen) sind im Plan eingetragen. Auf eine Eintragung von **Altstandorten** (z. B. ehemalige Tankstellen usw.) musste verzichtet werden, da diese im bestehenden Siedlungsbereich liegen und wichtigere Informationen überlagern würden.

Die **Abfallbeseitigung** ist Aufgabe des Landkreises Schwäbisch Hall. Es sind keine weiteren Flächeninanspruchnahmen bekannt bzw. langfristig erforderlich.

## 11. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

### 11.1 Aufforstungen

Geplante Aufforstungen sind nicht dargestellt. Die Waldflächen sind gemäß den Angaben des amtlichen Liegenschaftskatasters (ALK) eingetragen. Bei der Ausarbeitung des Landschaftsplanes wurde festgestellt, dass teilweise Waldflächen fehlen - sie wurden dort nachgetragen.

Der Umgang mit den Waldabstandsflächen muss im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes planerisch bewältigt werden; es sind potenzielle Ausgleichsflächen.

### 11.2 Flurbereinigungen

Im Bereich von abgeschlossenen oder laufenden Flurbereinigungen sind keine neuen Baugebiete ausgewiesen worden.

## 12. Besondere Flächenbindungen und Darstellungen

### 12.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Die Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind in den Planausschnitten eingetragen. In sie wird nicht eingegriffen.

### 12.2 Naturdenkmale

In den neu dargestellten Bauflächen befinden sich weder einzelne noch flächenhafte Naturdenkmale.

### 12.3 Biotop

Die Biotopkartierung ist für Braunsbach und Untermünkheim abgeschlossen. In einzelnen, bisher unbeplanten Baugebieten liegen nach § 32 Landesnaturschutzgesetz besonders geschützte Biotop oder grenzen an. Sie sind nachstehend einzeln aufgelistet.

#### Braunsbach

Arnsdorf	Gemischte Baufläche "Hungeräcker"	
keine Biotop		
Bühlerzimmern	Gemischte Baufläche "Oben im Dorf"	
keine Biotop		
Döttingen	Wohnbaufläche "Geißbühl"	Biotop 93a, 93b, 97
Geislingen	Wohnbaufläche "Mühlau"	Biotop 646t, 653c, 655c
Junholzhausen	Wohnbaufläche "Honig"	keine Biotop
Orlach	Wohnbaufläche "Grabengärten II"	keine Biotop
Steinkirchen	Wohnbaufläche "Zaun II"	keine Biotop

#### Untermünkheim

Enslingen	Wohnbaufläche "Enselbach II"	Biotop 406 a, 411
Übrigshausen	Wohnbaufläche "Rennich V"	keine Biotop
Untermünkheim	Wohnbaufläche "Bühl"	keine Biotop

Der Umgang mit Biotopen muss bei der Aufstellung des Bebauungsplanes planerisch bewältigt werden. In Betracht kommen Vergrößerungen, Lage in Ausgleichsflächen aber auch die Beseitigung mit entsprechendem Ausgleich. Es ist nicht Aufgabe der Flächennutzungsplanung, den aktuellen Zustand von Biotopen zu bewerten. Die Biotope sind in den Planausschnitteneingetragen.

#### **12.4 NATURA 2000-Gebiete**

Innerhalb oder angrenzend an NATURA 2000-Gebieten wurden keine neuen Bauflächen dargestellt. Eine Übernahme der Gebiete in den Flächennutzungsplan ist erfolgt.

#### **12.5 Bodendenkmale**

Die Bodendenkmale sind im Plan eingetragen.

#### **12.6 Baudenkmale**

in den neu dargestellten Flächen befinden sich keine Baudenkmale.

#### **12.7 Militärische Schutzbereiche**

Militärische Schutzbereiche sind nicht vorhanden.

#### **12.8 Abbau von Lagerstätten**

Nördlich von Wittighausen wird Muschelkalk abgebaut. Weitere Abbaustätten sind nicht geplant und auch im Rohstoffsicherungskonzept des Regionalverbandes Franken nicht vorgesehen.

#### **12.9 Überschwemmungsgebiete**

Die rechtskräftigen abgegrenzten Überschwemmungsgebiete des Kochers sind in den Planausschnitten eingetragen.

#### **12.10 Wasserschutzgebiete**

Die rechtskräftigen und fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiete und Quellen mit Bezeichnung sind in den Planausschnitten eingetragen.

#### **12.11 Rückhaltebecken**

Rückhaltebecken sind nicht vorhanden, weitere Rückhaltebecken sind nicht geplant.

### **13. Änderung von Landschaftsschutzgebieten**

Befreiungen von der Landschaftsschutzgebietsverordnung sind nicht erforderlich.

## 14. Waldumwandlungen

Waldumwandlungen sind nicht geplant, Umwandlungserklärung (Ausstockung) müssen hier nicht beantragt werden.

Die Waldflächen sind im Flächennutzungsplan als "Flächen für die Forstwirtschaft" dargestellt. Eine weitergehende Differenzierung ist nicht möglich.

## 15. Änderung Naturparkverordnung Schwäbisch-Fränkischer Wald

Die geplante Bauflächen von Untermünkheim liegen nicht im "Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald". Eine Anpassung der Erschließungszone durch Bebauungspläne ist nicht erforderlich.

## 16. Baulücken und innerörtliche Potenziale

Anders als in anderen Landkreisen fällt im Landkreis Schwäbisch Hall die Vielzahl von Weilern und die damit verbundene disperse Siedlungsstruktur auf.

Für **Untermünkheim** erfolgte eine umfassende Baulückenuntersuchung durch das Planungsbüro PES. Dabei hat sich gezeigt, dass in den Hauptorten Untermünkheim nur 3 - 5 Baulücken vorhanden sind. Eine Nutzung von Baulücken in den Wohnplätzen und Weilern auf der Höhe statt einer Bautätigkeit im Hauptort Untermünkheim widerspräche städtebaulichen Grundsätzen zur Schwerpunktbildung.

Die Gemeinde **Braunsbach** ist im Hauptort sowie Geislingen, Döttingen, Orlach und Steinkirchen durch eine historisch gewachsene dichte Bebauung geprägt. Eine Nutzung von Baulücken in den Wohnplätzen und Weilern auf der Höhe statt einer Bautätigkeit im Hauptort Braunsbach widerspräche ebenfalls städtebaulichen Grundsätzen zur Schwerpunktbildung.

Grundsätzlich anzumerken ist, dass Baugebote nach § 176 Baugesetzbuch kommunalpolitisch nicht durchsetzbar sind. Dies gilt auch für abgängige Bausubstanz und nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und war u. a. ein Ergebnis der Untersuchungen im Zuge des MELAP-Programmes in verschiedenen Landkreisen.

Brach-, Konversions- und Altlastenflächen sind nicht vorhanden, quartierbezogene Nachverdichtungen sind im ländlichen Raum kein genereller Lösungsansatz. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft wurden im Landschaftsplan untersucht und auf das unvermeidbare beschränkt.

## 17. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 1 a Baugesetzbuch können bei der Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch weder verbindlich noch dem jeweiligen Einzelfall angemessen berücksichtigend im Plan festgelegt werden. Dies muss der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) vorbehalten bleiben.

In Kap. 2.2 wurde bei der Bedarfsermittlung der Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen bereits ausgeführt, dass innerhalb der Bauflächen auch die Ausgleichsflächen gem. § 1 a Baugesetzbuch bereitgestellt werden sollen. Der Bedarf an Ausgleichsflächen beträgt mindestens 20% und liegt mitunter deutlich höher.

Gleiches gilt für den Umgang mit nach § 24 a Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotopen, sofern sie in geplanten Baugebieten liegen (vgl. Kap. 12.3).



## 18. Zusammenfassung

Der Umfang der Neuausweisungen und die gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan oder in rechtskräftigen Bebauungsplänen dargestellten Bauflächen sind in der nachstehenden Tabelle ausgewiesen. Die Ausgleichsflächen mit 20% sind bereits abgezogen.

### Übersicht verfügbare Bauflächen

	Bestandin ha	Neuausweisungen in ha	Summen
<b>Wohnbauflächen</b>			
Braunsbach	5,1	3,3	8,4
Untermünkheim	6,1	2,6	8,7
insgesamt	11,2	5,9	<b>17,1</b>
<b>gemischte Bauflächen</b>			
Braunsbach	0,0	0,8	0,8
Untermünkheim	0,0	0,0	0,0
insgesamt	0,0	0,8	<b>0,8</b>
<b>gewerbliche Bauflächen</b>			
Braunsbach	7,4	0,0	7,4
Untermünkheim	0,0	7,1	7,1
insgesamt	7,4	7,1	<b>14,5</b>

Mit der Darstellung von **17,1 ha Wohnbauflächen** und anrechenbaren **0,8 ha gemischter Bauflächen**, insgesamt **17,9 ha**, ist im Rahmen der 5. Änderung der voraussehbare Bedarf mit bis zu **20,4 ha** nicht ausgeschöpft worden.

Bei den **gewerblichen Bauflächen** ergibt sich eine besondere Situation. In Untermünkheim sind im Gewerbegebiet "Kupfer II" mind. 3,0 ha Nettobaufläche sind durch Optionen (Betriebsverlagerung aus der Ortsmitte, Betriebserweiterungen) bereits belegt. Tatsächlich stehen noch ca. 1,8 ha. zur Verfügung. Im benachbarten Gewerbegebiet Übrigshausen sind es noch 2,3 ha. Das interkommunale "Gewerbegebiet Kupfer III", für das in Braunsch-Zottishofen gewerbliche Bauflächen gestrichen werden sollten, wurde herausgenommen.

Bestand und die Neuausweisungen sind in den Planausschnitten M 1: 5.000, Blätter 1 bis 16 , auf den folgenden Seiten dargestellt.

Untermünkheim, im Juli 2006

gez. Maschke  
Verbandsvorsitzender



Anlage 1

**Gesamtübersicht Baugebiete Braunsbach**

	ha bisher			ha neu		
	W	M	G	W	M	G
<b>Arnsdorf</b>						
Gemischte Baufläche "Hungeräcker"					0,5	
<b>Braunsbach</b>						
Wohnbaufläche "Raingasse II"					1,9	
<b>Bühlerzimmern</b>						
Gemischte Baufläche "Oben im Dorf"					0,3	
<b>Döttingen</b>						
Wohnbaufläche "Geißbühl"			3,0			
<b>Geislingen</b>						
Wohnbaufläche "Mühlau"					0,8	
<b>Jungholzhausen</b>						
Wohnbaufläche "Honig"			1,3			
<b>Orlach</b>						
Wohnbaufläche "Grabengärten II"			0,8			
<b>Steinkirchen</b>						
Wohnbaufläche "Zaun II"					0,6	
<b>Zottishofen</b>						
Gewerbliche Baufläche "Breite I", Restfläche						4,2
Gewerbliche Baufläche "Breite II"						3,2
<b>Summen</b>	<b>5,1</b>	<b>0,0</b>	<b>7,4</b>	<b>3,3</b>	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>

**Ausgleichsflächen, Anteil 20%, bereits abgezogen:**

<b>Summe Wohnbauflächen insgesamt</b>	<b>8,4</b>
<b>Vorgabe Wohnbauflächen</b>	<b>11,1</b>
<b>Summe gemischte Bauflächen</b>	<b>0,8</b>
<b>Summe gewerbliche Flächen insgesamt</b>	<b>7,4</b>

## Anlage 2

**Gesamtübersicht Baugebiete Untermünkheim**

	ha bisher			ha neu		
	W	M	G	W	M	G
<b>Enslingen</b>						
Wohnbaufläche "Enselbach II"				0,8		
<b>Haagen</b>						
Wohnbaufläche "Bühl", reduziert wg FFH-Gebiet	1,1					
<b>Übrigshausen</b>						
Wohnbaufläche "Rennich V"				1,8		
Gewerbliche Baufläche "GE Übrigshausen", Restfläche						2,3
Gewerbliche Baufläche "Kupfer II"						4,8
<b>Untermünkheim</b>						
Wohnbaufläche "Auäcker"	1,5					
Wohnbaufläche "Greut II", Restfläche	1,4					
Wohnbaufläche "Greut III"	2,1					
<b>Summen</b>	<b>6,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,6</b>	<b>0,0</b>	<b>7,1</b>

**Ausgleichsflächen, Anteil 20%, bereits abgezogen:**

<b>Summe Wohnbauflächen insgesamt</b>	<b>8,7</b>
<b>Vorgabe Wohnbauflächen</b>	<b>13,7</b>
<b>Summe gemischte Bauflächen</b>	<b>0,0</b>
<b>Summe gewerbliche Flächen insgesamt</b>	<b>7,1</b>

## Verfahrensvermerke Flächennutzungsplan Braunsbach-Untermünk-

<p>Aufstellung beschlossen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Verbandsversammlung am <b>14.05.2002</b> Öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Braunsbach am <b>31.10.2002</b> Untermünkheim am <b>31.10.2002</b></p> <p>Siegel <span style="float: right;">gez. Hesselmeier</span></p>	<p>Ausgearbeitet im Auftrag des Gemeindeverwaltungsverbandes vom Fachbereich Kreisplanung, Landratsamt Schwäbisch Hall am <b>28.04. / 18.07.2006</b> Planausschnitte und Erläuterungsbericht.</p> <p style="text-align: right;">gez. Eckelmann</p>
<p>Erneut öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Erläuterungsbericht vom <b>22.05. bis 22.06.2006</b> nach Bekanntmachung im Amtsblatt Braunsbach am <b>12.05.2006</b> Untermünkheim am <b>12.05.2006</b></p> <p>Siegel <span style="float: right;">gez. Maschke Verbandsvorsit-</span></p>	<p>Feststellung durch die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes am <b>18.07.2006</b></p> <p>Siegel <span style="float: right;">gez. Maschke Verbandsvorsit-</span></p>
<p>Genehmigt gemäß § 6 Abs. 1 BauGB mit Erlaß des Landratsamtes vom <b>07.11.2006, AZ 30.1-621.31</b></p> <p>Siegel <span style="float: right;">Maschke Verbandsvorsit-</span></p>	<p>Genehmigung ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt Braunsbach am <b>17.11.2006</b> Untermünkheim am <b>17.11.2006</b></p> <p>Siegel <span style="float: right;">Maschke Verbandsvorsit-</span></p>
	<p>Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Flächennutzungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verbandsversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.</p>