



**Vereinbarte
Verwaltungsgemeinschaft
Brackenheim – Cleebronn**



Flächennutzungsplan

5. Änderung der 2. Fortschreibung

A: „Weinausschank Michaelsberg“

B: „Waldschenke Hörnle“

C: „Am Schulzentrum III“

Begründung

- Vorentwurf -



Projektnummer: 3 2022 0384

Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Untergruppenbach

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG 4

A: Weinausschank Michaelsberg

Teil 1:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1. Erfordernis der Planaufstellung | 4 |
| 2. Lage des Plangebietes | 5 |
| 3. Planerische Zielsetzung | 6 |
| 4. Planerische Vorgaben | 6 |

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht	6
----------------------	----------

B: Waldschenke Hörnle

Teil 1:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1. Erfordernis der Planaufstellung | 7 |
| 2. Lage des Plangebietes | 7 |
| 3. Planerische Zielsetzung | 8 |
| 4. Planerische Vorgaben | 9 |

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht	9
----------------------	----------

C: Am Schulzentrum III

Teil 1:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

- | | |
|---|-----------|
| 1. Erfordernis der Planaufstellung | 10 |
| 2. Lage des Plangebietes | 11 |
| 3. Planerische Zielsetzung | 12 |
| 4. Planerische Vorgaben | 12 |

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht	12
----------------------	-----------

Zeichenerklärung	13
-------------------------	-----------

VORBEMERKUNG

Die 5. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebronn wird am 31.05.2022 durch den Gemeinsamen Ausschuss eingeleitet. Primäres Ziel der Änderung ist die planungsrechtlich geforderte Parallelität zu den Bebauungsplanverfahren „Weinausschank Michaelsberg“, „Waldschenke Hörnle“ und „Am Schulzentrum III“, welche sich bereits in Aufstellung befinden (vgl. § 8 Abs. 3 BauGB).

Zudem werden im weiteren Verfahren, soweit bis dahin abgeschlossene Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) oder Bebauungspläne nach § 13b BauGB vorliegen, deklaratorisch ebenfalls in die 5. Änderung aufgenommen. Die notwendigen Anpassungen des Flächennutzungsplans erfolgen hier dann im Wege der Berichtigung (vgl. § 13a (2) Nr. 2 BauGB).

A: Weinausschank Michaelsberg

1. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde Cleebronn stellt den Bebauungsplan „Weinausschank Michaelsberg“ auf. Zur Wahrung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebots ist die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. In diesem Zuge entfällt die in der 3. Änderung in den Flächennutzungsplan aufgenommene Sonderbaufläche im Bereich der ehem. Kiesgrube.

Bereits seit einigen Jahren wird sonntags und bei schönem Wetter in der Kiesgrube Näser ein Weinausschank durch die Weingärtner Cleebronn-Güglingen eG. betrieben. Dieser wird durch die Lage am etablierten Wanderparkplatz gut angenommen und es ist eine steigende Besucherfrequenz zu verzeichnen. Zur Förderung des Weintourismus werden auch zunehmend Führungen von eigens ausgebildeten Weingästeführern angeboten. Um diese buchbaren Weinerlebnisse auch bei schlechterem Wetter durchführen zu können und um die Präsentation der heimischen Weine generell zu verbessern fehlen in der Kiesgrube die baulichen Voraussetzungen, die im Augenblick nur aus Zeltpavillons und mobilen Toiletten bestehen. Die Situation soll durch den Neubau eines wertigen Gebäudes verbessert werden, in dem den Besuchern geschützte Aufenthaltsräume mit Bewirtungsmöglichkeit, eine Terrasse und auch eine Toilettenanlage angeboten werden können. Der Weinausschank soll von den Weinbaubetreibenden Betrieben gemeinsam bewirtschaftet werden. Über eine vertragliche Regelung wird der Nutzungsumfang gesteuert.

Die Gemeinde Cleebronn ist landschaftlich stark durch den Weinbau geprägt, zudem stellt dieser nach wie vor einen wichtigen Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde dar. Das Vorhaben ist zudem geeignet, den sanften Tourismus und Urlaub im „Ländle“ zu fördern, da dieser v.a. aktuell und in der jüngsten Vergangenheit zunehmend an Bedeutung gewinnt. Der in der Gemeinde bedeutende Weinbau kann durch das Vorhaben unterstützt werden, da die wirtschaftlichen Ergebnisse, die im reinen Weinbau zu erzielen sind, nur noch bedingt zufriedenstellen.

Viele Weingärtnerfamilien sind gezwungen, neue Wege zu gehen und sich weitere Standbeine zu entwickeln. Hierzu bietet insbesondere der Tourismus große Chancen, sich in dem Bereich weiter zu entwickeln. Bei höheren Besucherzahlen profitiert die gesamte Gemeinde, der Handel als auch die Gastronomie und auch der Weinbau können hier eine Belebung erfahren. Die aktuellen Auszeichnungen „schönste Weinsicht“ und „Weinort des Weinsüdens“ belegen die außerordentliche Eignung und die hervorragenden Rahmenbedingungen der Gemeinde Cleebronn für dieses Projekt.

2. Lage der Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich von Cleebronn, am südlichen Rand des Michaelsbergs (vgl. Übersichtsplan). Er liegt in den Weinbergen, südlich grenzt Wald an.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist zweigeteilt. Der nördliche, kleinere Teil umfasst den geplanten Weinausschank auf Teilen der Flurstücke 5874, 5875 und 5876. Südlich davon, auf einem Teil des Flurstücks 6696 befindet sich die ehemalige Kiesgrube, welche derzeit als Sondergebiet für den Weinausschank dargestellt ist. Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs beträgt 0,28 ha, wobei davon 0,2 ha auf die Kiesgrube und 0,08 ha auf den neuen Weinausschank entfallen.

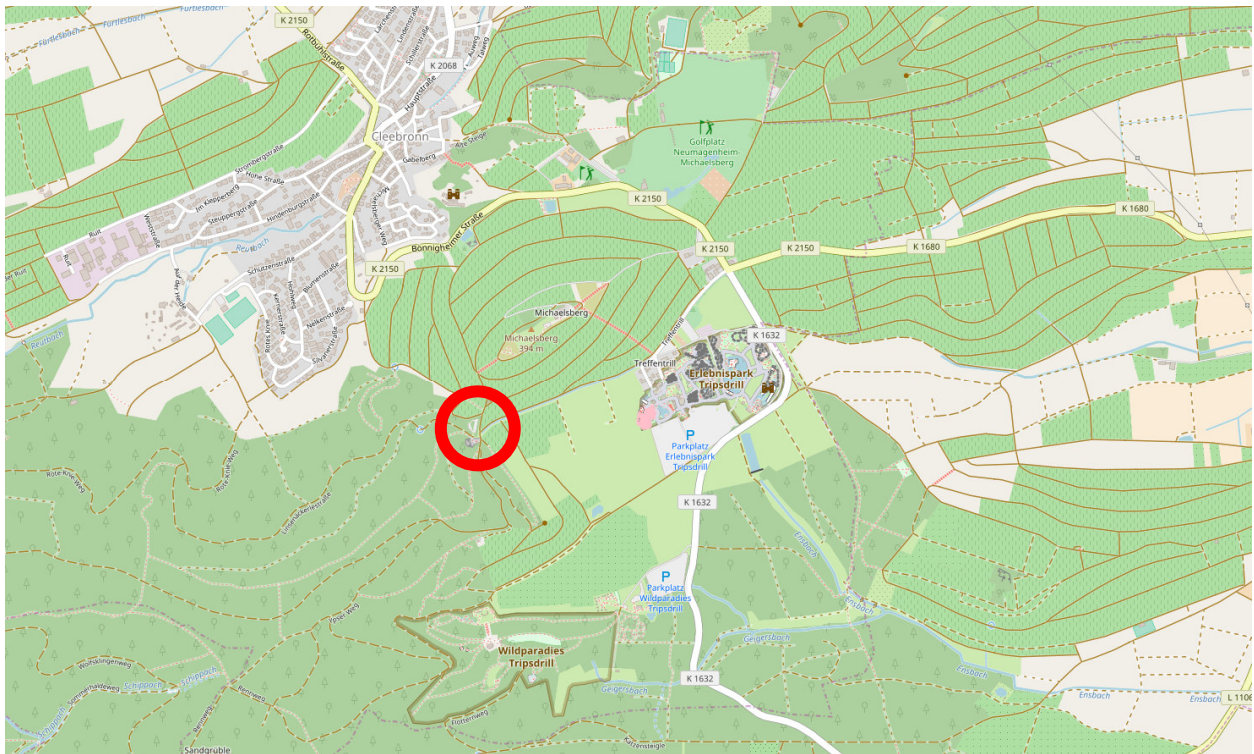


Abbildung 1: Lage Änderungsbereich

© OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzung für den Neubau eines Weinausschanks zu schaffen. Parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren muss die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst werden. Dies erfolgt durch Darstellung einer Sonderbaufläche anstatt landwirtschaftlicher Fläche (Weinbau). Im Zuge dieser Neudarstellung wird die nun nicht mehr benötigte Sonderbaufläche in der ehemaligen Kiesgrube zu Waldfläche geändert.

b) Alternativenprüfung

Das mit der Planung verbundene Ziel der Stärkung des Weintourismus erfordert einen attraktiven Standort, der in einem nahen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Weinbergen liegt. Die geplante Fläche grenzt direkt daran an bzw. liegt inmitten der Weinberge. Zudem befindet sich der Standort in direkter Nachbarschaft zu einem Wanderparkplatz und ist über befestigte Wirtschaftswege gut zu erreichen. Durch die Nähe zum bestehenden Weinausschank in der ehemaligen Kiesgrube ist der Standort bereits seit längerer Zeit etabliert, sodass hier nur mit geringen Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen in Cleebronn zu rechnen ist. Daher stellt sich die geplante Fläche als die am besten geeignete Fläche dar.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Regionalen Grünzugs „Zabergäu“ und steht grundsätzlich im Konflikt mit dessen Funktionen. Aufgrund des geringen Flächenumfangs und der Einhaltung von bestimmten Voraussetzungen ist das Projekt jedoch als nicht raumbedeutsam einzustufen. Die Einhaltung der Voraussetzungen wird durch den Bebauungsplan bzw. durch ergänzende vertragliche Vereinbarungen gesichert.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb weiterer Schutzgebietsausweisungen, die im Zuge der Planung berücksichtigt werden müssen. So befindet sich nördlich an das Plangebiet angrenzend das Landschaftsschutzgebiet Michaelsberg (Schutzgebiets-Nr. 1.25.006), in welches jedoch nicht eingegriffen wird. Die Planung liegt zudem in Schutzzone 3 des „Wasserschutzgebiet Bönningheim (Quelle Tripsdrill)“.

Des Weiteren liegt der Änderungsbereich am östlichen Rand des FFH-Gebiets Stromberg (Schutzgebiets-Nr. 7018341), das flächengleich auch Vogelschutzgebiet (Schutzgebiets-Nr. 6919441) ist. Eine erste überschlägige Prüfung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hat ergeben, dass die Schutzziele und -zwecke der Schutzgebiete durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Eine förmliche FFH-Natura2000-Vorprüfung wird im weiteren Verfahren des Bebauungsplans erstellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche für das Bauvorhaben wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die Kiesgrube als Sonderbaufläche.

Teil 2: Umweltbericht

Im Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 vorliegenden, ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird von der Abschichtungsmöglichkeit nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht und auf den Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie auf das avifaunistische Gutachten, die artenschutzrechtliche Prüfung und die FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan „Weinausschank Michaelsberg“ verwiesen.

B: Waldschenke Hörnle

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die auf dem Hörnle liegende Waldschenke, umgangssprachlich als „das Hörnle“ bezeichnet, besteht seit Jahrzehnten und erfreut sich nach wie vor einer großen Beliebtheit bei Besuchern aus nah und fern. Das Ausflugslokal stellt einen wichtigen Faktor im touristischen Angebot der Stadt Brackenheim und des Zabergäus insgesamt dar, da aufgrund der exponierten Lage ein hervorragender Blick in die durch Weinbau geprägte Landschaft besteht. Durch die Nutzung wird einem großen Kreis der Bevölkerung die Möglichkeit zur landschaftsbezogenen Naherholung gegeben. Der Stadt Brackenheim, die Eigentümerin der Grundstücke ist, liegt eine Anfrage zur Erweiterung der bestehenden Nutzung vor. Diese Anfrage umfasst Container für den Aufenthalt von Mitarbeitern (Umkleiden, Büro), Lagergebäude und die Ausweitung der Außenbewirtung in Form einer Aussichtsplattform. Generell soll im rückwärtigen Bereich Spielraum für bauliche Erweiterungen (z.B. der Küche/Sanitäreinrichtungen) gegeben werden.

Das Hörnle ist in seinem heutigen Umfang als sog. „sonstiges Vorhaben“ im Außenbereich auf Basis des § 35 (2) BauGB baurechtlich genehmigt. Für die gewünschte Erweiterung ist nach Rücksprache mit der Unteren Baurechtsbehörde die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der Bedeutung der Einrichtung für die Naherholung und die touristischen Belange, ist es im Interesse der Stadt Brackenheim die Erweiterung und somit auch die langfristige Sicherung der Nutzung an dieser Stelle zu ermöglichen. Durch die Erweiterungen wird eine anhaltende Attraktivität und damit auch ein wirtschaftlich auskömmlicher Betrieb ermöglicht. Mit der Überplanung ist zudem eine planungsrechtliche Steuerung durch die Instrumente der kommunalen Bauleitplanung verbunden.

Um dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist es notwendig, parallel zum Bebauungsplanverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern.

2. Lage der Plangebiets

Der Änderungsbereich liegt ca. 1,1 km nördlich des Brackenheimer Stadtteils Dürrenzimmern auf dem „Hörnle“, einem Ausläufer des Heuchelbergs. Der Änderungsbereich umfasst die auf dem Bergsporn gelegene, bestehende Waldgaststätte mit ihren Nebenanlagen, insbesondere die Stellplätze. Die unmittelbare Umgebung ist von Wald geprägt, unterhalb der Gaststätte befinden sich Weinberge (vgl. nachfolgender Übersichtsplan).

Der Änderungsbereich umfasst Teile der Flurstücke Nr. 3848, 3849 und 3850 und eine Gesamtfläche von ca. 0,7 ha.

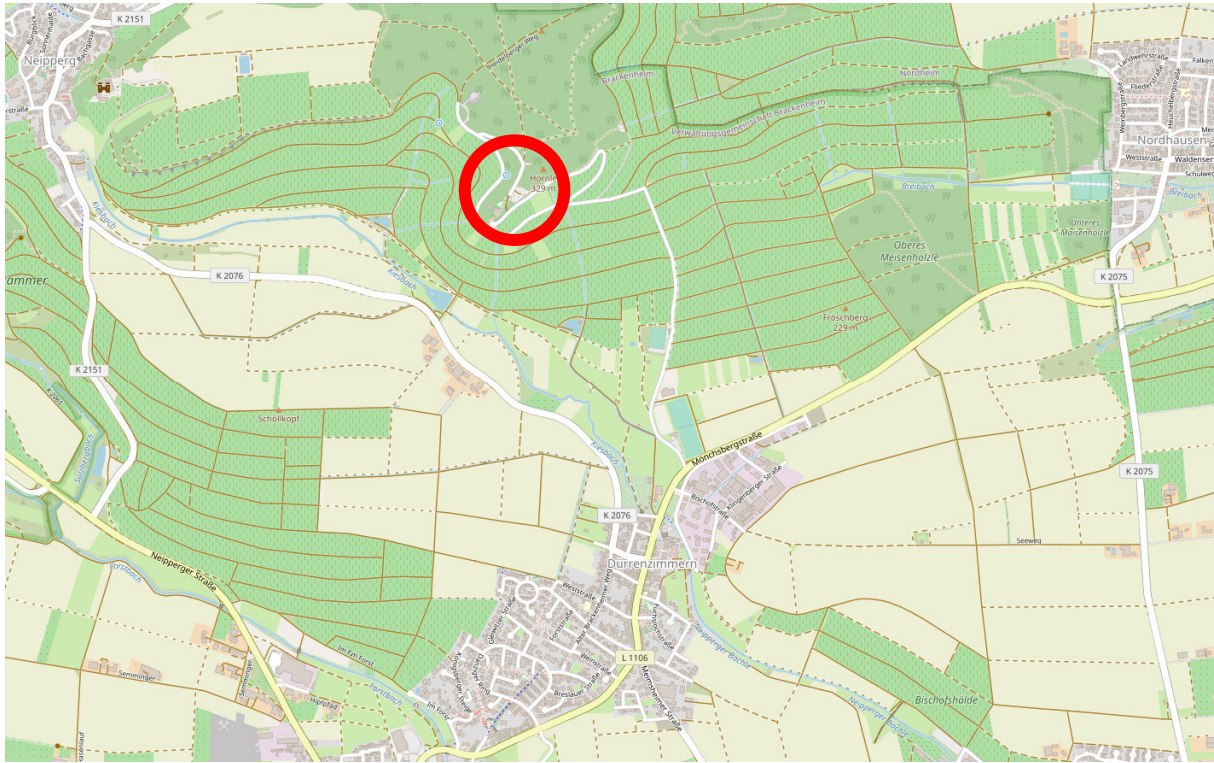


Abbildung 2: Lage Änderungsbereich

© OpenStreetMap-Mitwirkend

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren muss die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst werden. Dies erfolgt durch die Neudarstellung einer Sonderbaufläche anstatt von Waldfläche. Das zu Grunde liegende Bebauungsplanverfahren dient der Sicherung und Steuerung der bestehenden Schank- und Speisewirtschaft mit ihren Nebenanlagen. Dabei soll auch gewährleistet werden, dass durch bestimmte Erweiterungen, z.B. der Terrasse um eine Aussichtsplattform, eine anhaltende Attraktivität und damit auch ein wirtschaftlich auskömmlicher Betrieb ermöglicht wird. Zur Schaffung einer einheitlichen Rechtsgrundlage wird im Bebauungsplanverfahren die Gesamtanlage überplant, inklusive der Stellplatzanlage, auf der die baurechtlich notwendigen Stellplätze nachgewiesen sind. Die Abgrenzung des Änderungsbereichs wird dabei eng an den vorhandenen Einrichtungen bzw. heute bereits genutzten Flächen gezogen, um die Inanspruchnahme von Waldflächen möglichst zu minimieren.

b) Alternativenprüfung

Die zu Grunde liegende Bauanfrage bezieht sich auf eine Erweiterung der bereits bestehenden Nutzung am etablierten Standort, es ist deshalb auch im Rahmen der notwendigen Flächennutzungsplanänderung von einer Standortgebundenheit auszugehen. Eine Alternativenprüfung ist daher nicht sinnvoll und wird nicht durchgeführt.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Regionalen Grünzugs, der als Ziel der Raumordnung durch die kommunale Bauleitplanung zu beachten ist. Seine Funktionen sind durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt, bedingt durch die geringe Plangebietsgröße ist zudem nicht von einer Raumbedeutsamkeit im regionalplanerischen Sinne auszugehen. Die Funktion „siedlungsnaher Erholung“ wird begünstigt.

Die Fläche liegt zudem teilweise innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung, dessen Belange in die Abwägung einzustellen sind. Da durch die Planung die landschaftsbezogene Erholung für weite Teile der Bevölkerung gefördert wird, ist von einer positiven Betroffenheit dieses Belangs auszugehen.

Östlich, südlich und westlich des Änderungsbereichs befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Dieses liegt am Hang unterhalb der Gaststätte und umfasst die dortigen Weinberge. Erhebliche negative Auswirkungen sind aufgrund der Geringfügigkeit der Planung und durch geeignete Minimierungsmaßnahmen trotz der exponierten Lage nicht zu erwarten.

Durch die Erweiterung des Naturparks Stromberg-Heuchelberg wurde das gesamte Stadtgebiet Brackenhaims in den Naturpark aufgenommen. Somit liegt auch das Plangebiet im Naturpark. Dessen Schutzziele sind nicht durch negative Auswirkungen betroffen.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche wird derzeit als Waldfläche dargestellt.

Teil 2: Umweltbericht

Im Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 vorliegenden, ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird von der Abschichtungsmöglichkeit nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht und auf den Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie auf die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Waldschenke Hörnle“ verwiesen, welcher im Parallelverfahren zur 5. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird.

C: Am Schulzentrum III

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans am westlichen Stadtrand von Brackenheim weichen zum Teil von den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Schulzentrum III“ ab. Zwar liegen die Planungen des Baugebiets vollumfänglich innerhalb der Bauflächen des Flächennutzungsplans, diese sind jedoch teilweise noch mit einer abweichenden allgemeinen Nutzung dargestellt. Dies umfasst Bereiche, die bisher als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ als Erweiterungsmöglichkeit für das Schulzentrum bereitgehalten wurden. Zum anderen eine aus immissionsschutzrechtlichen Gründen dargestellte Mischbaufläche entlang der Außerortsstrecke der L 1103 (Maulbronner Straße). Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Anpassung an den Bebauungsplan vorgenommen werden, um dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen. Da eine überwiegende Wohnnutzung angenommen und beabsichtigt wird, erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche.

Für die Bedarfsdarlegung wird auf die Ausführungen im Bebauungsplanverfahren verwiesen:

„Aufgrund der weiterhin gegebenen Attraktivität der Stadt Brackenheim und des Wohnens „am Schulzentrum“, ist es für eine weitere mittel- bzw. langfristige Bedarfsdeckung erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Aufgrund der langen Verfahrensdauer bei den Aufstellungsverfahren bzw. in der Baulandumlegung ist hierbei ein ausreichender zeitlicher Vorlauf zu berücksichtigen. Die Stadt sieht sich einer gleichbleibend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken gegenüber, so liegen der Stadtverwaltung ca. 150 Anfragen nach Bauplätzen für den Eigenheimbau vor, gleichzeitig verfügt sie über keine hierfür geeigneten Bauplätze.

Die Stadt Brackenheim bemüht sich fortlaufend, einen Beitrag zur Bedarfsdeckung durch die Erschließung von innerörtlichen Potentialflächen zu leisten. Diese innerörtlichen Potentiale sind durch ein städtisches Baulückenkataster vollständig erfasst, alle Eigentümer sind in dem Zuge kontaktiert worden. Eine Unterstützung in der Vermarktung wurde dabei angeboten. Falls gewünscht, werden private Grundstücke auf der städtischen Homepage zum Verkauf angeboten. Weiter wird die Überbauung von Baulücken und von anderen Nachverdichtungspotentialen Schritt für Schritt durchgeführt und durch die Stadt aktiv begleitet und gefördert. Ein Beispiel hierfür ist die ehemalige Gärtnereifläche im Bereich der Seyboldstraße („Gartenhof“) oder die Nachnutzung durch Geschosswohnungsbau auf dem ehemaligen Veile-Areal an der Heilbronner Straße. Anzuführen sind des Weiteren die in den Ortskernen laufenden Sanierungsprogramme, die dort noch vorhandenes Nachverdichtungspotential aktivieren. Für den Stadtteil Dürrenzimmern ist beispielsweise ein Liegenschaftsmanagement beauftragt, das dort die Zahl der Baulücken minimieren soll.

Trotz dieser parallel geführten Aktivitäten ist die Entwicklung von Bauland und damit die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen erforderlich, denn ein wesentlicher Beitrag zur Bedarfsdeckung, insbesondere nach den stark nachgefragten Eigenheimen für junge Familien, kann hierüber nicht geleistet werden. Der anhaltend hohe Bedarf nach diesen Bauflächen lässt sich an der starken Bautätigkeit in den Gebieten „Am Schulzentrum“ und „Am Schulzentrum II“ ablesen, wo die Stadt alle ihre Bauplätze bereits verkauft hat. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen enthalten und im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses „STEP 2025“ als Wohnungsbauschwerpunkt vorgeschlagen worden.

Weiterhin wurde bei der Klausurtagung des Gemeinderates am 11. und 12. September 2015 für die weitere Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes 2030 beschlossen, ein moderates Wachstum der Stadt anzustreben. In diesem Zusammenhang wurden die weitere Entwicklung des Gebiets „Am Schulzentrum“ und die parallele Entwicklung der Wohnbauflächen an der Johannisstraße favorisiert. Die Notwendigkeit der Wohnbauentwicklung wurde in diesem Zusammenhang auch vom Büro Reschl Stadtentwicklung aus Stuttgart ausdrücklich formuliert. Selbst ohne einen Zugewinn an Einwohnern werde durch die Wohlstandsauflockerung rund 16 Hektar Fläche benötigt. Die Wohlstandsauflockerung bedeutet, dass die Menschen aus statistischer Sicht in immer größeren Wohnungen leben und somit mehr Fläche in Anspruch nehmen. Der Flächennutzungsplan (FNP) sieht hierbei ausreichend Flächen vor. Auch die gesamte Fläche südlich des Bebauungsplangebiets „Am Schulzentrum II“ und nördlich der Maulbronner Straße wird als Erweiterungsfläche im FNP ausgewiesen. Das Bebauungsplangebiet „Am Schulzentrum III“ schließt somit die „Lücke“ zur bestehenden Bebauung an der Maulbronner Straße. Im Gebiet ist eine ca. 4,4 ha große Wohnbaufläche vorgesehen. Zur mittel- und langfristigen Bedarfsdeckung ist die Fortführung der Bebauung „Am Schulzentrum“ und „Am Schulzentrum II“ erforderlich.“

2. Lage der Plangebiets

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt am westlichen Stadtrand von Brackenheim, nahe dem städtischen Schulzentrum (vgl. Übersichtsplan). Die Fläche umfasst die Teile des Bebauungsplans „Am Schulzentrum III“, die bislang noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt sind. Der Änderungsbereich ist zweigeteilt und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,5 ha.

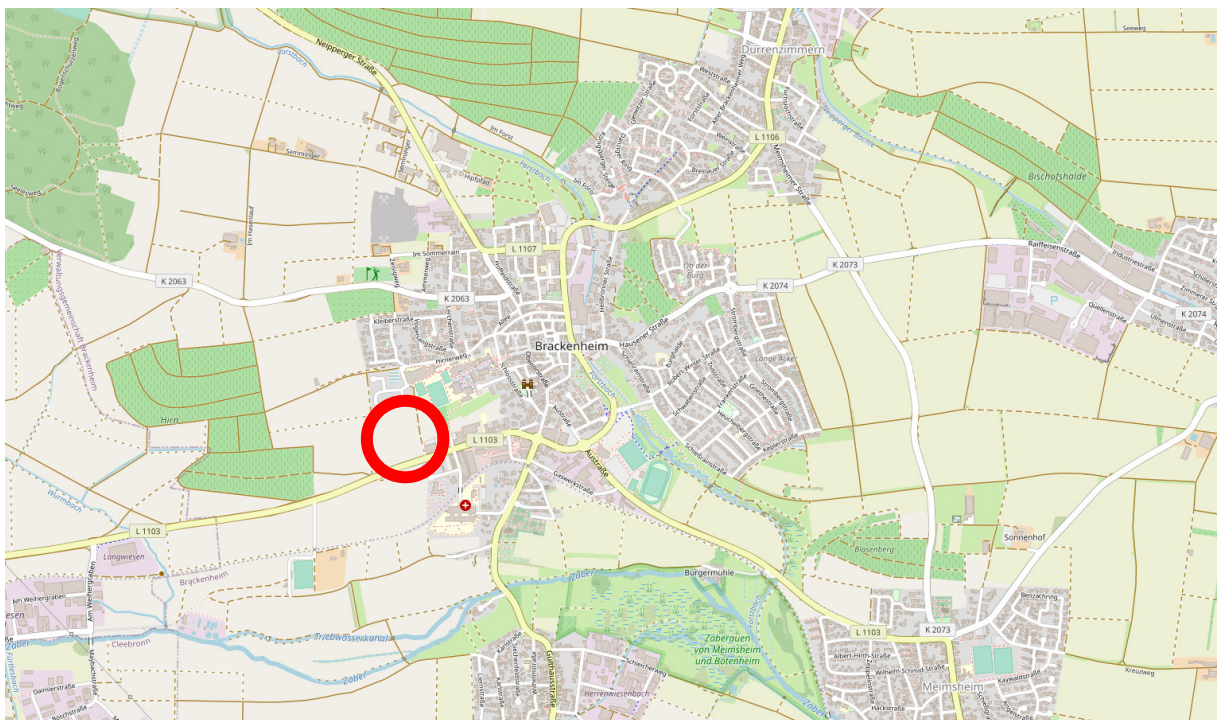


Abbildung 3: Lage Änderungsbereich

© OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Ziel der Planung ist es, die Darstellung der bestehenden Bauflächen an den Bebauungsplan „Am Schulzentrum III“ anzupassen. Hierfür werden die bestehende gemischte Baufläche, sowie ein Teil der Gemeinbedarfsflächen entsprechend des zu Grunde liegenden Bebauungsplans zu Wohnbauflächen umgewandelt. Auf die differenzierte Darstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Mischbauflächen (MU) wird aufgrund deren Kleinteiligkeit verzichtet.

b) Alternativenprüfung

Es handelt sich lediglich um eine Anpassung der Ausformung bestehender Bauflächen an einen konkreten Bebauungsplanentwurf. Eine Alternativenprüfung ist nicht notwendig.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Laut des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist der südwestliche Teil des Änderungsbereichs als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (in Planung) dargestellt. Der nordöstliche Teil des Änderungsbereichs wird im Regionalplan als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Bestand) festgelegt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich an der Maulbronner Straße ist derzeit als gemischte Baufläche dargestellt, der östlich liegende Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche (Schule/Sportanlagen).

Teil 2: Umweltbericht

Im Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 vorliegenden, ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird von der Abschichtungsmöglichkeit nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht und auf den Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie auf die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Am Schulzentrum III“ verwiesen. Im dortigen Verfahren ist die Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) abgeschlossen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 06.05.2022

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV) VOM 18.12.1990

13