



**Vereinbarte
Verwaltungsgemeinschaft
Brackenheim – Cleebronn**



Flächennutzungsplan

6. Änderung der 2. Fortschreibung

- A: „Flächentausch Steupberg/Lindenhof und Neuausweisung Sonderbaufläche Steupberg“**
- B: „Alte Pilzzucht Tripsdrill“**
- C: „Rosengarten, westliche Erweiterung“**
- D: „Hinter der Schule“**

Begründung

- Vorentwurf -



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

VORBEMERKUNG **4**

**A: Flächentausch Steupberg/Lindenhof und Neuausweisung
Sonderbaufläche Steupberg (Teilverwaltungsraum Cleebronn)**

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: Alte Pilzzucht Tripsdrill (Teilverwaltungsraum Cleebronn)

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 | 8 |

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht **8**

C: Rosengarten, westliche Erweiterung (Teilverwaltungsraum Brackenheim)

Teil 1:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

- | | |
|---|-----------|
| 1. Erfordernis der Planaufstellung | 9 |
| 2. Lage des Plangebietes | 9 |
| 3. Planerische Zielsetzung | 10 |
| 4. Planerische Vorgaben | 10 |

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht	11
----------------------	-----------

D: Hinter der Schule (Teilverwaltungsraum Brackenheim)

Teil 1:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

- | | |
|---|-----------|
| 1. Erfordernis der Planaufstellung | 12 |
| 2. Lage des Plangebietes | 12 |
| 3. Planerische Zielsetzung | 13 |
| 4. Planerische Vorgaben | 14 |

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht	14
----------------------	-----------

Zeichenerklärung	15
-------------------------	-----------

VORBEMERKUNG

Die 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebronn wird am 06.05.2024 durch den Gemeinsamen Ausschuss eingeleitet. Primäres Ziel der Änderung ist die planungsrechtlich geforderte Parallelität zu den Bebauungsplanverfahren „Lindenhof“, „Rosengarten, westliche Erweiterung“ und „Hinter der Schule“, welche sich bereits in Aufstellung befinden (vgl. § 8 Abs. 3 BauGB). Zusätzlich soll der Umbau und eine damit einhergehende Umnutzung eines bestehenden Gebäudes beim Freizeit- und Wildpark Tripsdrill planerisch vorbereitet werden.

A: Flächentausch Steupberg/Lindenhof und Neuausweisung Sonderbaufläche Steupberg (Teilverwaltungsraum Cleebronn)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Cleebronn stellt den Bebauungsplan „Lindenhof, Neubearbeitung“ auf, der zur Bereitstellung von Wohnflächen dient. Dieser umfasst ca. 3,6ha. Zur Wahrung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebots ist die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der dazu notwendige Bedarfsnachweis kann entfallen, da im Zuge der Änderung ein Flächentausch erfolgt. Die Gemeinde verfügt noch über ausreichende Flächenreserven, welche auf absehbare Zeit nicht entwickelt werden können.

Durch die besondere Lage zwischen den beiden Ballungsräumen Stuttgart / Ludwigsburg / Bietigheim-Bissingen und Heilbronn / Neckarsulm übernimmt die Gemeinde Siedlungsfunktionen für beide Ballungsräume, die in den vergangenen Jahren spürbare Wachstumsimpulse verzeichnen konnten. Diese Wachstumsimpulse haben zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauflächen geführt, die in den zentralen Städten nicht mehr gedeckt werden kann. Daher kann die Gemeinde Cleebronn seit mehreren Jahren eine spürbar gestiegene Nachfrage nach Bauflächen verzeichnen.

Zur Abdeckung dieses Bedarfs hat die Gemeinde in den Jahren 2010 bis 2014 ein circa 5 Hektar großes Baugebiet mit circa 70 Bauplätzen erschlossen. Diese 70 Bauplätze sind inzwischen komplett verkauft und beinahe vollständig aufgesiedelt. Die Besonderheit dieses Wohngebietes „Unter dem Schloss“ liegt darin, dass es sich vormals um eine innerörtliche Gewerbebrache (ehemalige pyrotechnische Fabrik) handelte. Die Beseitigung dieser Brache, die einen schwerwiegenden städtebaulichen Missstand darstellte, hin zu einem Wohngebiet, wurde durch die Gemeinde trotz schwieriger Grundstücksverhandlungen zielstrebig durchgeführt. Der Gemeinderat hat in diesem Zuge einen Selbstbindungsbeschluss gefasst, wonach keine Außenbereichsentwicklungen durchgeführt werden sollen, bevor die Gewerbebrache nicht beseitigt und zu einem Wohngebiet umgewandelt werden kann. Zudem wurden in den letzten Jahren mehrere kleinere Einzelvorhaben im Innenbereich umgesetzt. Der Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde somit in Cleebronn konsequent umgesetzt.

Innerörtliche Potenziale hat die Gemeinde im Bereich des zentralen Ortskerns durch die Neubebauung von brach liegenden Flächen erschlossen (z.B. Wohn- und Arztgebäude am Kreisverkehr). Weitere vorhandene Baulücken stehen ausnahmslos in Privateigentum und sind somit einem Zugriff der Gemeinde entzogen. Eine vor Jahren durchgeführte Abfrage der Verkaufsbereitschaft bei den Eigentümern ergab keine verwertbaren Ergebnisse. Durch die Ausweisung eines neuen Baugebiets am nordöstlichen Ortsrand soll ein Beitrag zur mittel- bis langfristigen Bedarfsdeckung geschaffen werden. Durch die Überplanung der Freiflächen im Gewann Winter kann eine bedarfsgerechte Entwicklung erreicht werden. Da zudem Teile der Flächenreserven im Bereich „Steupberg“ auf absehbare Zeit nicht entwickelt werden können, kann die Änderung in Form eines Flächentausches durchgeführt werden.

2. Lage der Plangebiete

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Flächentauschs zweigeteilt. Der nördliche Teil ist ca. 3,6 ha groß, umfasst das geplante Baugebiet „Lindenhof“ und liegt am nördlichen Ortsrand von Cleebronn. Der Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und besteht größtenteils aus Ackerland und Weihnachtsbaumplantagen. In einem kleinen Teilbereich sind zudem Reben angepflanzt. Im Süden schließt er an die bestehende Bebauung an, im Norden und Osten ist er von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, im Westen grenzt er an Rebflächen.

Der südliche Teil, welcher ebenfalls eine Größe von ca. 3,6 ha aufweist, umfasst Teile der vorhandenen Flächenreserven im Gewann „Steupberg“ am westlichen Ortsrand von Cleebronn. An diesen Bereich grenzt nordöstlich und südöstlich die bestehende Wohnbebauung, nordwestlich und südwestlich Weinberglage an. Auch der Änderungsbereich selbst wird durch den Weinbau genutzt.

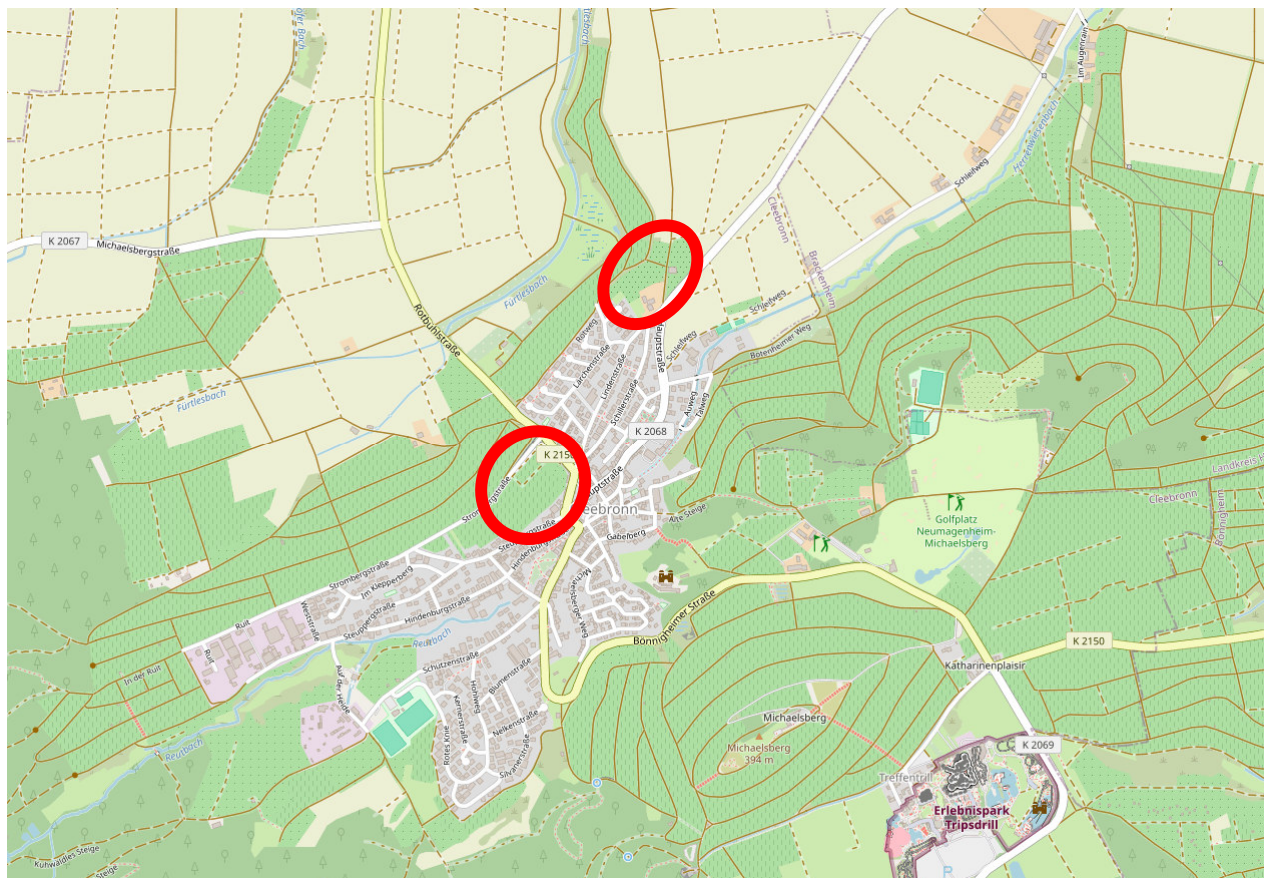


Abbildung 1: Lage Änderungsbereiche

© OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Die Gemeinde Cleebornn beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen. Parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren muss die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst werden. Dies erfolgt durch Darstellung einer ca. 3,6 ha umfassenden Wohnbaufläche anstatt landwirtschaftlicher Fläche im Bereich des Lindenhofs. Im Zuge dieser Neudarstellung werden im Gegenzug ca. 2,6ha der vorhandenen Wohnbaufläche im Bereich „Steupberg“ als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (Flächentausch). Weitere ca. 1,0ha der Fläche werden als Sonderbaufläche dargestellt, da der Gemeinde eine Anfrage vorliegt, einen Lebensmitteldiscounter an dieser verkehrsgünstigen Stelle anzusiedeln.

b) Alternativenprüfung

Die Gemeinde Cleebornn sucht bereits seit längerem nach einer geeigneten Stelle, eine Wohnbauentwicklung anzustoßen. So wurde im Bereich der vorhandenen Wohnbauflächen im Gewann Steupberg ein Bebauungsplanverfahren begonnen, welches mangels ausreichender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer jedoch nicht zu Ende geführt werden konnte. Im Zuge des damals gültigen § 13b BauGB wurde daraufhin am Lindenhof ein Verfahren begonnen. Dies ist im Gegensatz zum Steupberg sehr vielversprechend, da sich hier die Eigentumsverhältnisse sehr viel einfacher darstellen. Ein Großteil der Fläche gehört einem Landwirt, der selbst im Gebiet wohnt und seinen Betrieb auf absehbare Zeit aufgeben möchte. Zudem ist dies eine der wenigen Stellen in Cleebornn, welche sowohl an den Siedlungskörper anschließt, als auch topographisch für eine derartige Entwicklung geeignet sind. Daher stellt sich die geplante Fläche als die am besten geeignete Fläche dar.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken ergeben sich keine Restriktionen im Bereich des Plangebiets.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche für das Gebiet „Lindenhof“ wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, der Bereich am Steupberg als Wohnbaufläche.

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 die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Lindenhof Neubearbeitung“ verwiesen.

B: Alte Pilzzucht Tripsdrill (Teilverwaltungsraum Cleebronn)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Angrenzend an den Wildpark Tripsdrill befindet sich ein bereits seit längerer Zeit ungenutztes, ehemaliges Pilzzuchtgebäude. Die Parkverwaltung will dieses Gebäude zu einem Wirtschaftsgebäude mit Mitarbeiterräumen und Garage umnutzen. Durch diese Umnutzung verliert das Gebäude die Privilegierung, weshalb ein Bebauungsplan nötig wird, welcher durch eine Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet wird.

2. Lage der Plangebiets

Der Änderungsbereich liegt ca. 1,1 km südwestlich des Erlebnisparks Tripsdrill, in direkter Nachbarschaft zum Wildparadies. Der Änderungsbereich umfasst das ca. 0,3 ha große, am Waldrand gelegene Grundstück, auf dem sich das bestehende Pilzzuchtgebäude befindet. Westlich grenzt Wald an, nördlich und östlich Weinberge, südlich befindet sich das Wildparadies und eine Streuobstwiese.

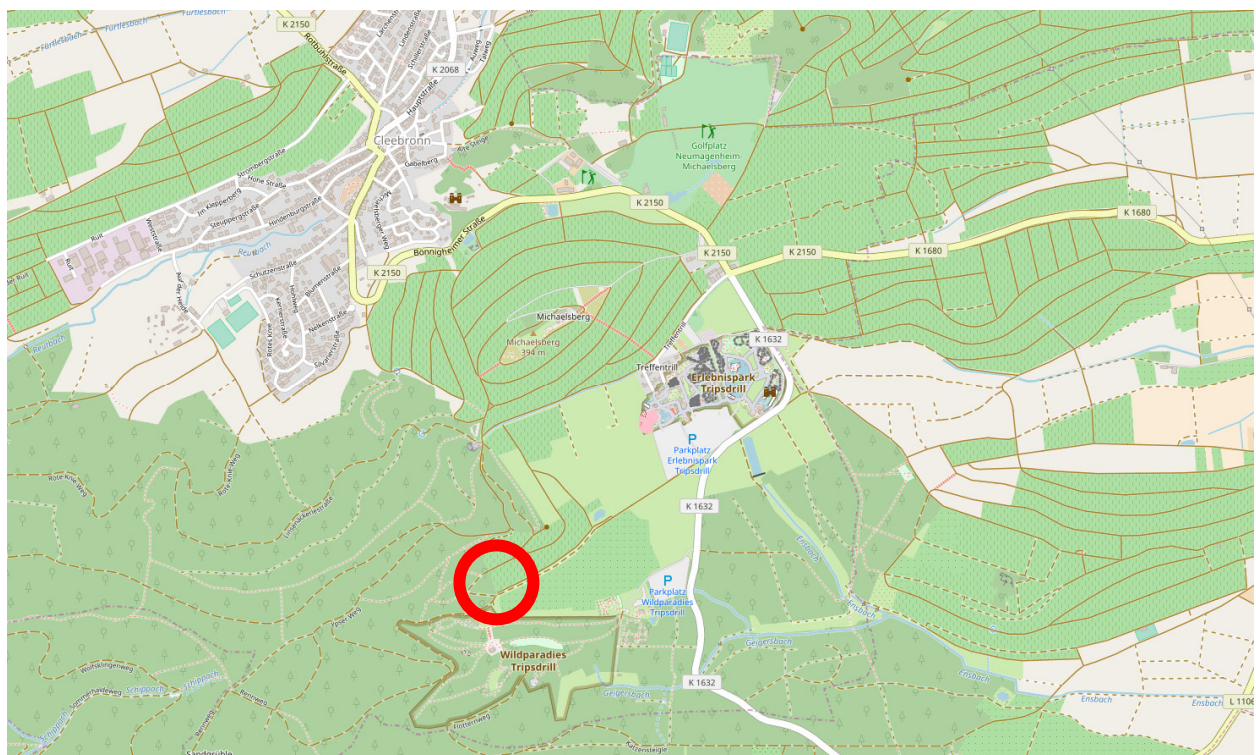


Abbildung 2: Lage Änderungsbereich

© OpenStreetMap-Mitwirkend

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Ziel der Planung ist es, die geplante Umnutzung des bestehenden Pilzzuchtgebäude in ein dem Wildparadies zugeordnetes Wirtschaftsgebäude planerisch vorzubereiten. Hierfür wird eine Sonderbaufläche dargestellt.

b) Alternativenprüfung

Die zu Grunde liegende Bauanfrage bezieht sich auf einen Umbau und eine Umnutzung eines bereits bestehenden Gebäudes, welches sich direkt angrenzend an das Wildparadies befindet und diesem betrieblich untergeordnet ist. 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, da die Maßnahme den Unterhalt und die Bewirtschaftung des Wildparadieses vereinfacht.

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

Das Plangebiet liegt am Rand eines NATURA 2000-Gebiets. Im Bebauungsplanverfahren ist daher eine NATURA 2000-Voruntersuchung durchzuführen.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Wasserschutzgebiet. Die Schutzgebietsverordnung ist im Zuge der Bauausführung zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Stromberg-Heuchelberg. Dessen Schutzziele sind nicht durch negative Auswirkungen betroffen.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft 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 noch anzufertigenden Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie auf die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Alte Pilzzucht“ verwiesen.

C: Rosengarten, westliche Erweiterung (Teilverwaltungsraum Brackenheim)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Brackenheim stellt den Bebauungsplan „Rosengarten, westliche Erweiterung“ im Stadtteil Haberschlacht auf. Zur Wahrung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebots ist die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Brackenheim sieht sich nach wie vor einer starken Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere für Einfamilienhäuser, gegenüber. Gemäß der Zielsetzung im Stadtentwicklungskonzept sollen zur Bedarfsdeckung neben der Umsetzung von Innenentwicklungsmaßnahmen auch Neubauflächen geschaffen werden, wobei auch die Stadtteile mit Möglichkeiten zur Eigenentwicklung berücksichtigt werden sollen. Durch die Ausweisung eines kleinen Baugebietes mit ca. 12 – 15 Bauplätzen am westlichen Ortsrand von Haberschlacht soll ein Beitrag zur kurz- bis mittelfristigen Bedarfsdeckung geschaffen werden. Die Maßnahme zielt auf eine angemessene Eigenentwicklung des Stadtteils und soll jungen Familien die Möglichkeit bieten, am Ort zu bleiben. Damit ist die Planung auch geeignet, die in Haberschlacht vorhandene Infrastruktur zu stützen.

Die Stadt fördert aktiv die Bedarfsdeckung durch die Entwicklung von innerörtlichen Potentialflächen oder durch Nachverdichtung. So wurden in der jüngeren Vergangenheit mehrere Verfahren mit dem Ziel der Innenentwicklung abgeschlossen und umgesetzt. Auch befinden sich parallel mehrere Projekte mit diesem Ziel im Verfahren, diese sind mehrheitlich in der Kernstadt oder in den größeren Stadtteilen Brackenhems verortet. Um eine parallele Weiterentwicklung auch der kleineren, ländlich geprägten Stadtteile zu ermöglichen, ist es aufgrund der geringeren Nachverdichtungspotenziale notwendig, hier in geringem Umfang auch Wohnbauflächen im Außenbereich auszuweisen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch die Planung ist insgesamt gering, zudem findet keine intensive Landwirtschaft auf den Flächen statt, was im Flächenzuschnitt und der Topografie begründet ist.

2. Lage der Plangebiets

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt am westlichen Ortsrand des Brackheimer Stadtteils Haberschlacht (vgl. Übersichtsplan). Die Fläche umfasst die Teile des Bebauungsplans „Rosengarten, westliche Erweiterung“, die bislang noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt sind. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,3 ha und stellt sich größtenteils als Grünland dar. Östlich des Plangebiets grenzt die Ortslage Haberschlachts an, südlich ein Feldgehölz. Die Flächen westlich des Plangebiets werden als Grünland und durch Beerensträucher genutzt, nördlich befinden sich Reben.

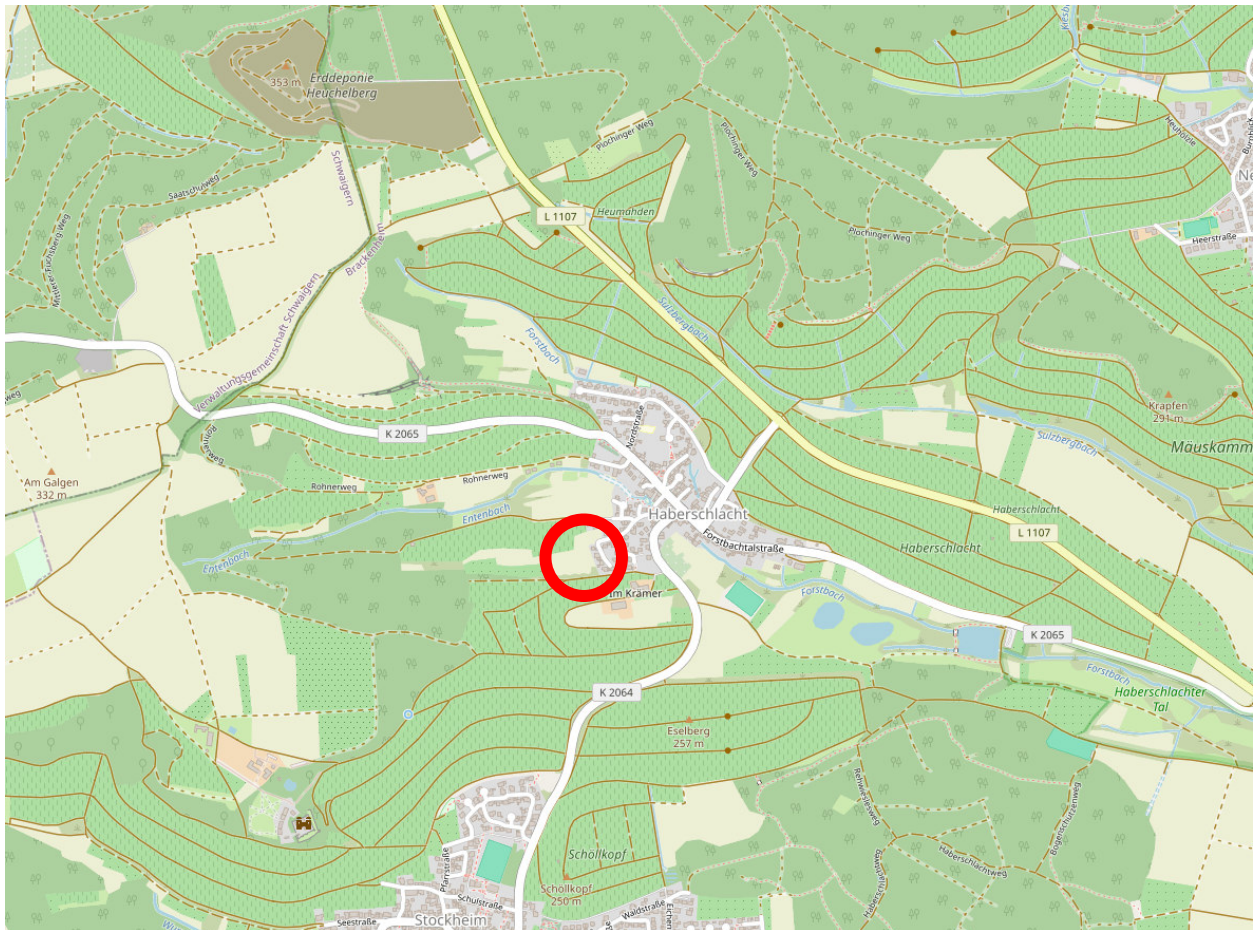


Abbildung 3: Lage Änderungsbereich

© OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung eines bestehenden Wohngebiets zu schaffen. Hierfür werden die Teile des zu Grunde liegenden Bebauungsplans, welche über die Darstellung im Flächennutzungsplan hinausgehen, zu Wohnbauflächen umgewandelt. Ob diese Umwandlung im Zuge eines einfachen Flächentauschs durchgeführt wird oder über eine Wohnbauflächenbedarfsberechnung begründet wird, wird im weiteren Verfahren entschieden.

b) Alternativenprüfung

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

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. Die Schutzziele des Gebiets sind jedoch nicht negativ beeinträchtigt, da lediglich eine randliche Betroffenheit vorliegt. Dieses Vorbehaltsgebiet umfasst nahezu den kompletten Heuchelberg.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft 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 „Rosengarten, westliche Erweiterung“ verwiesen.

D: Hinter der Schule

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Brackenheim stellt den Bebauungsplan „Hinter der Schule“ im Stadtteil Neipperg auf. Zur Wahrung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebots ist die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Brackenheim sieht sich nach wie vor einer starken Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere für Einfamilienhäuser, gegenüber. Gemäß der Zielsetzung im Stadtentwicklungskonzept sollen zur Bedarfsdeckung neben der Umsetzung von Innenentwicklungsmaßnahmen auch Neubauflächen geschaffen werden, wobei auch die Stadtteile mit Möglichkeiten zur Eigenentwicklung berücksichtigt werden sollen. Durch die Ausweisung eines kleinen Baugebietes am westlichen Ortsrand von Neipperg soll ein Beitrag zur kurz- bis mittelfristigen Bedarfsdeckung geschaffen werden. Die Maßnahme zielt auf eine angemessene Eigenentwicklung des Stadtteils und soll jungen Familien die Möglichkeit bieten, am Ort zu bleiben. Damit ist die Planung auch geeignet, die in Neipperg vorhandene Infrastruktur zu stützen, ablesbar an der unmittelbaren Lage bei der örtlichen Grundschule bzw. Kindergarten.

Die Stadt fördert aktiv die Bedarfsdeckung durch die Entwicklung von innerörtlichen Potentialflächen oder durch Nachverdichtung. So wurden in der jüngeren Vergangenheit mehrere Verfahren mit dem Ziel der Innenentwicklung abgeschlossen und umgesetzt. Die Nachverdichtungsmaßnahmen sind naturgemäß überwiegend in der Kernstadt oder in den größeren Stadtteilen Brackenhems verortet. Um eine parallele Weiterentwicklung auch der kleineren, ländlich geprägten Stadtteile zu ermöglichen, ist es aufgrund der geringeren Nachverdichtungspotenziale notwendig, hier in geringem Umfang auch Wohnbauflächen im Außenbereich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen auszuweisen. Da der Anstoß für die Baulandentwicklung durch die Eigentümer erfolgte, sind einzelbetriebliche Belange nicht erheblich betroffen, zudem ist der Flächenverlust insgesamt als gering einzustufen. Die verbleibenden Flächen sind so zugeschnitten, dass deren Bewirtschaftung nicht erschwert ist. Bei der Planung wird zudem darauf geachtet, dass die Anschlüsse an das landwirtschaftliche Wegenetz erhalten bleiben und das im Plangebiet ausreichende Fahrbahnbreiten bereitgestellt werden.

2. Lage der Plangebiets

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt am westlichen Ortsrand des Brackheimer Stadtteils Neipperg (vgl. Übersichtsplan). Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha und wird weinbaulich genutzt. Nordöstlich, südöstlich und südlich grenzt die Ortslage Neippergs an, westlich und nordwestlich befinden sich weitere Weinbauflächen.

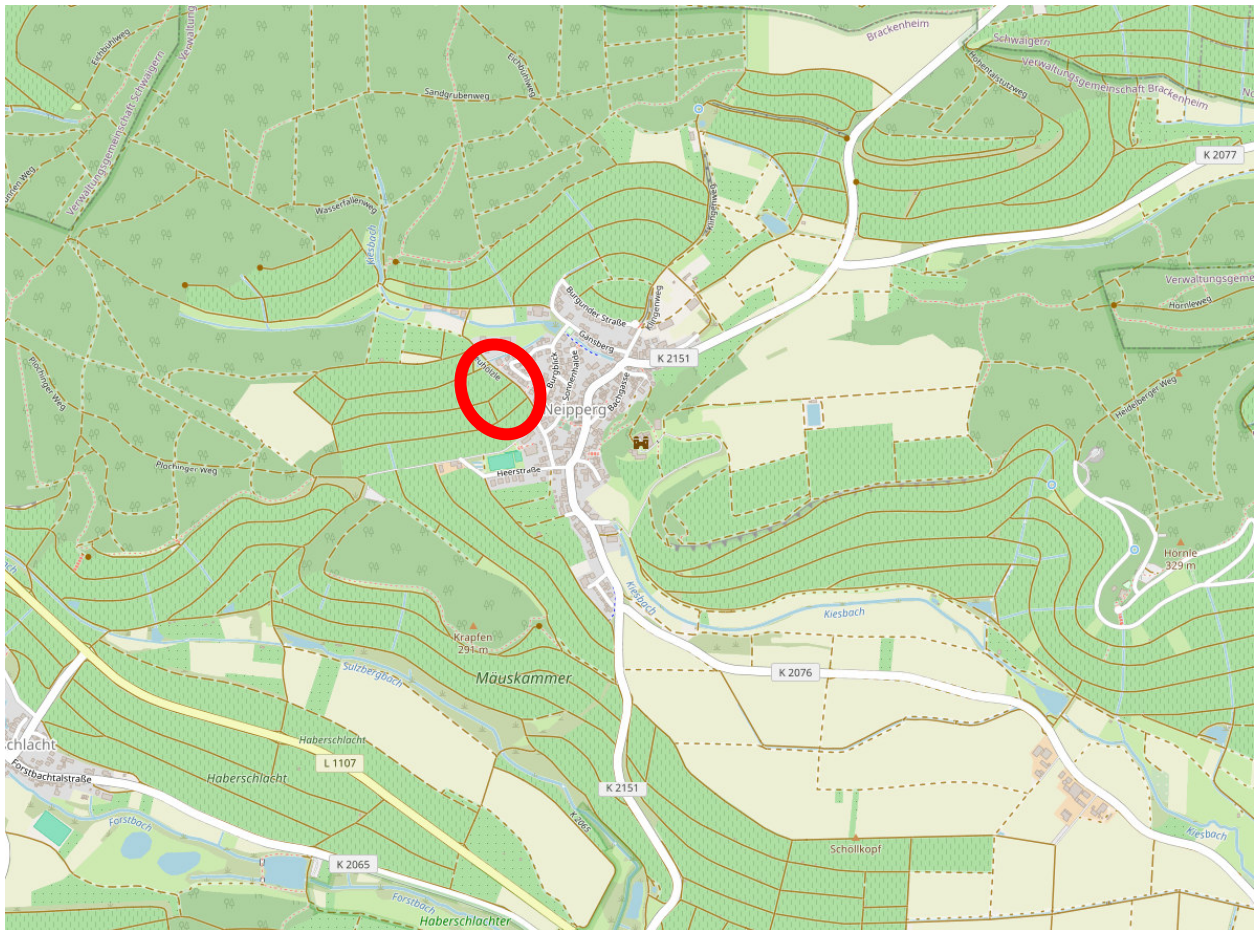


Abbildung 4: Lage Änderungsbereich

© OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzung für ein Wohngebiet zu schaffen. Hierfür werden landwirtschaftliche Flächen zu Wohnbauflächen umgewandelt. Ob diese Umwandlung im Zuge eines einfachen Flächentauschs durchgeführt wird oder über eine Wohnbauflächenbedarfsberechnung begründet wird, wird im weiteren Verfahren entschieden. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist kleiner gehalten als das Plangebiet des Bebauungsplans, da dieses auch größere Grünflächen im Übergang zu den Weinbergen umfasst, welche auf längere Sicht nicht durch Wohnbebauung genutzt werden können.

b) Alternativenprüfung

In den vergangenen Jahren wurden in Neipperg bereits verschiedene Flächen auf ihre Eignung für eine Wohnbebauung überprüft, so z.B. in den Bereichen Schafäcker/Leimengrube und Tannenweg. Hierzu wurden Voruntersuchungen zu den Themen Natur- und Artenschutz sowie zur Erschließung erstellt, die ergeben haben, dass diese Flächen von erheblichen Restriktionen bzw. erhöhtem Erschließungsaufwand betroffen sind. Im Zuge der Suche nach geeigneten Wohnbauflächen sind die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet an die Stadt herangetreten, um ihre Flächen für eine Baulandentwicklung zur Verfügung zu stellen. Diese Flächen stellen sich unter den oben genannten Gesichtspunkten als deutlich konfliktärmer dar. Das Baugebiet rundet die Siedlungsfläche von Neipperg sinnvoll ab und ist geeignet, einen westlichen Ortsrand auszuformen. Es liegt günstig zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten und Grundschule, sowie zur Ortsmitte.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. Die Schutzziele des Gebiets sind jedoch nicht negativ beeinträchtigt, da lediglich eine randliche Betroffenheit vorliegt. Dieses Vorbehaltsgebiet umfasst nahezu den kompletten Heuchelberg.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft 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 „Hinter der Schule“ verwiesen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 05.04.2024

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV) VOM 18.12.1990

	BESTAND		PLANUNG	Wohnbauflächen (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
				Gemischte Bauflächen (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
				Sonderbauflächen (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
				Gewerbliche Bauflächen (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
				Gewerbegebiet (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
				Industriegebiet (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)
				Sanierungsgebiete (§5 Abs. 4 BauGB)
				Flächen für Gemeinbedarf - Sport- u. Spielanlagen (§5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
				Öffentliche Verwaltungen
				Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
				Schule
				Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
				Kirche(kirchl. Einrichtungen)
				Post
				Kindergarten
				Feuerwehr / Gerätehaus
				Hallenbad
				Sportanlagen
				Spielflächen
				Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 35 (3) 3 BauGB)
				Elektrizität
				Brunnen
				Hochbehälter
				Abwasser
				Abfall
				Wasser
				Gas
				Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
				elektrische Freileitung
				elektrisches Kabel
				Gasleitung
				Pipeline
				Wasserleitung
				Abwasserleitung
				Richtfunkstrecke mit Freihaltezone
				Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
				Dauerkleingärten
				Parkanlagen
				private Grünfläche
				Friedhof
				Spielplatz
				Sportplatz
				Freibad / Badeplatz
				Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
				Flächen für Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
				Flächen für Weinbau / Obstanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
				Aussiedlerhof

				Wasserflächen (§5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
				Regenrückhaltebecken (§5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
				Regenüberlaufbecken (§5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
				Überschwemmungsgebiet (§5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
				HQ 100 Linie
				Wasserschutzgebiet Zone I, II, III (§5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
				Flächen für Aufschüttungen (§5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)
				Fläche für Abgrabungen (§5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)
				Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)
				Alllastenverdächtig eingestufte Flächen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)
				Naturschutzgebiet (§ 5 Abs. 4 BauGB)
				Naturdenkmal flächenhaft (§ 5 Abs. 4 BauGB)
				Landschaftsschutzgebiet (§ 5 Abs. 4 BauGB)
				FFH-Gebiete (Flora, Fauna, Habitat) (§ 5 Abs. 4 BauGB)
				Naturdenkmal (§ 5 Abs. 4 BauGB)
				nach § 32 NatSchG geschütztes Siotop (§ 5 Abs. 4 BauGB)
				Kulturdenkmal (§ 5 Abs. 4 BauGB)
				Bodendenkmal
				Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
				Flächen für den überörtlichen Verkehr (§5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)
				Hauptverkehrsstraße mit Ortsdurchfahrtsgrenze (§5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)
				Grenze des Naturparks Stromberg - Heuchelberg
				Öffentliche Parkplätze
				geplanter Hubschrauberlandeplatz
				Grenze des räumlichen Geltungsbereiches/Verwaltungsraums
				Grenze des Teilverwaltungsraums
				Grenze Wildpark Tripsdrill
				Sicherheitszone mit einem Radius von 300 m
				Grenze Gewässerentwicklung
				Nummerierung s. Begründung zur 3. Änd. der 2. Fortschreibung