

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

# Schwaigern- Massenbachhausen

Landkreis Heilbronn

## Flächennutzungsplan 2003 – 2017 1. Fortschreibung 6. Änderung

Verwaltungsraum Massenbachhausen

**Begründung**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Planstand: 12.02.2018

---

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. ÖFFENTLICHES ERFORDERNIS</b>	<b>1</b>
<b>2. LAGE DES PLANGEBIETS</b>	<b>1</b>
<b>3. PLANERISCHE ZIELSETZUNG</b>	<b>1</b>
<b>4. PLANERISCHE VORGABEN</b>	<b>2</b>
4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	2
4.2 Flächennutzungsplan	3
<b>5. FLÄCHENBEDARF</b>	<b>3</b>
5.1 Örtliche und regionale Besonderheiten	3
5.2 Grundlage	3
5.3 Ausgangsbevölkerung	4
5.4 Bevölkerungsvorausberechnung	4
5.5 Einwohnerentwicklung	5
5.6 Belegungsdichterückgang	5
5.7 Bedarfsberechnung TVR Massenbachhausen	5
5.8 Innerörtliche Baulücken und Baulandreserven	6
5.9 Flächenbilanz	7
<b>6. UMWELTBERICHT</b>	<b>7</b>

---

## 1. Öffentliches Erfordernis

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsraums Schwaigern trat im Jahr 2006 in Kraft. Am 26.03.2012 wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Biogasanlage“ genehmigt. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Hälde II“ im Stadtteil Stetten des TVR Schwaigern wird aktuell durchgeführt.

Die 6. Änderung umfasst die Vergrößerung des Wohngebiets Schmähling um rund 1,77 ha in Massenbachhausen. Die geplante 2. Erweiterung des Wohngebiets „Schmähling II“ liegt südlich des Wohngebiets „Schmähling“ am südlichen Ortsrand.

Der Gemeinde Massenbachhausen liegen aktuell 70 Anfragen von Interessenten für einen Bauplatz vor. Derzeit hat die Gemeinde keine im Gemeindeeigentum stehenden Bauplätze, die den Interessenten zum Verkauf angeboten werden können. Aufgrund dieser hohen örtlichen Nachfrage nach Bauplätzen, soll die Entwicklung dieser Fläche daher Vorrang vor anderen Flächen im Verwaltungsraum Massenbachhausen bekommen. Hierfür ist eine Aufnahme als Wohnbaufläche notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll im Deckblattverfahren durchgeführt werden.

## 2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Massenbachhausen am südlichen Ortsrand. Derzeit wird das Gebiet landwirtschaftlich genutzt.

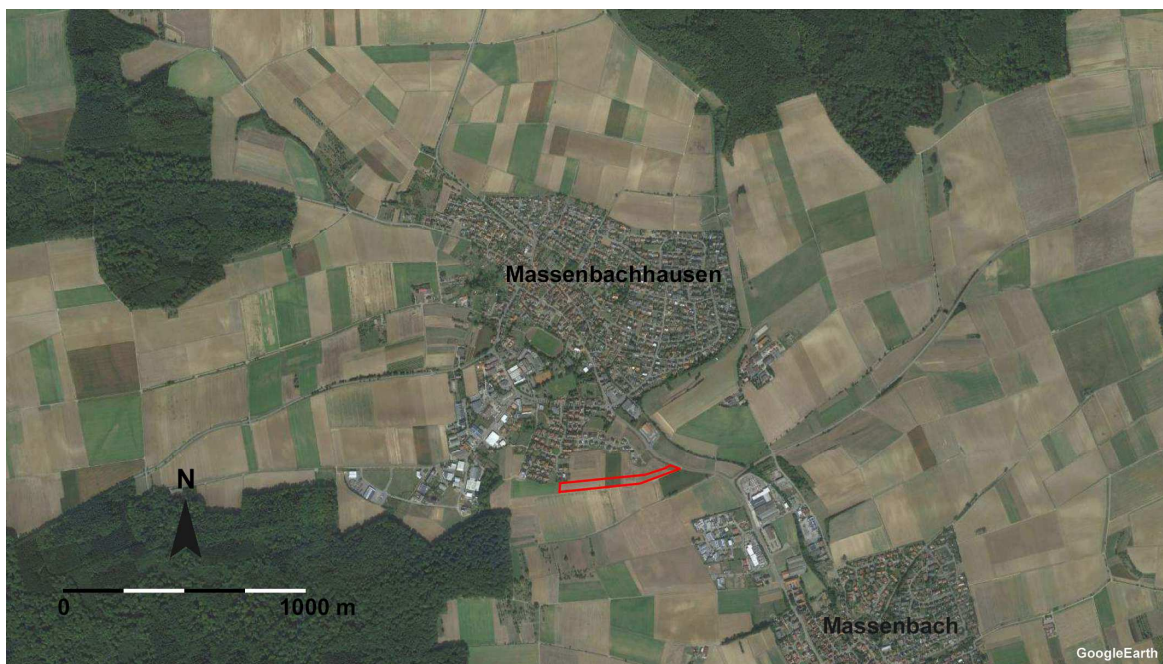


Abb. 1: Luftbild (Quelle: GoogleEarth)

## 3. Planerische Zielsetzung

Die örtliche Nachfrage an Wohnraum ist in der Gemeinde in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Die Gemeinde hat zwar mit 40.786 m<sup>2</sup> eine große Fläche an Baulücken. Davon befindet sich allerdings nur ein Grundstück mit 1.180 m<sup>2</sup> in ihrem Besitz, welches veräußert werden könnte. Alle weiteren kommunalen Wohnbauplätze sind reserviert oder bereits verkauft. Durch

die geplante Erweiterung der Wohnbaufläche „Schmähling“ in Massenbachhausen will die Gemeinde den örtlichen Wohnbauflächenbedarf decken. Die Ansiedelung soll die Tragfähigkeit der technischen und sozialen Infrastruktur nachhaltig sichern und zudem die Grundversorgung weiterhin gewährleisten. Die noch im Flächennutzungsplan vorhandene Fläche „Hinter dem Schafhaus“ soll aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen vorerst nicht umgesetzt werden und dient langfristig als Reservefläche. Eine städtebauliche Planung über die aktuelle Restfläche von „Schmähling II“ und in dieser FNP-Änderung vorgesehene Erweiterungsfläche ist sinnvoll und wirtschaftlich. Die Größe der Erweiterung des Baugebiets ergibt sich zudem aus den bestehenden Flurstücksgrenzen. Damit für die Landwirtschaft keine kleinen, für die Bewirtschaftung ungeeigneten Flächen entstehen, sollen die verbliebenen Restflächen im südlichen Teil in die Erweiterung des Wohngebiets mit einbezogen werden. Dies wurde bereits mit dem Bauernverband abgestimmt.

Eine Erschließung der noch im FNP enthaltenen geplanten Wohnbaufläche und der Erweiterungsfläche wird etappenweise abhängig vom weiteren Bedarf erfolgen. Aktuell sind zwei Erschließungsabschnitte mit zeitlichem Abstand angedacht.

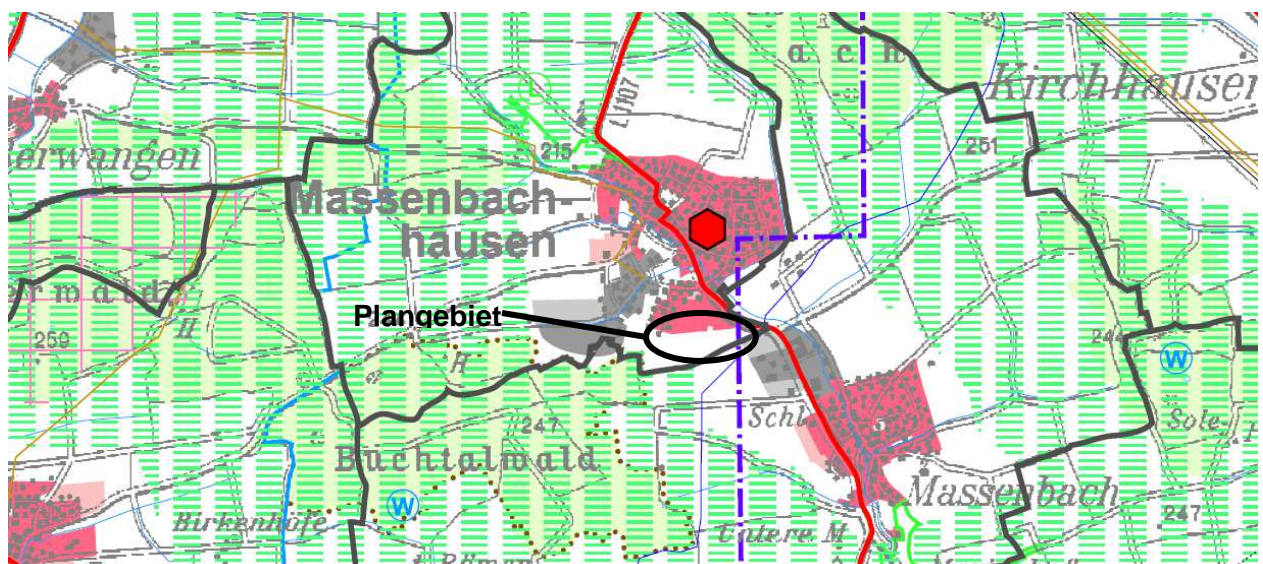
Die Erweiterung beinhaltet zum einen eine Wohnbaufläche mit 1,35 ha und zum anderen eine Grünfläche mit 0,42 ha, welche bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schmähling II, Abschnitt 1“ enthalten ist. Auf der Grünfläche ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls festgesetzt. Die Grünfläche soll daher zur Berichtigung des Flächennutzungsplans mit aufgenommen werden.

Neben den klassischen Einfamilienhäusern sollen in einem Teilbereich auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten im Bebauungsplan zugelassen werden. Die verbindliche Festlegung erfolgt im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren. Mit dieser flächensparenden Bauform wird dem § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die im Regionalplan Heilbronn-Franken vorgesehene Bruttowohndichte von 50 EW/ha wird im gesamten Bereich des Bebauungsplans „Schmähling II – 2. Erweiterung“ sogar übertroffen.

## 4. Planerische Vorgaben

### 4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Plangebiet wird keiner Raumnutzung zugeordnet und ist als sonstige Fläche dargestellt.



## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Erweiterungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich) dargestellt.

## 5. Flächenbedarf

Gemäß den seit 2013 gültigen neuen gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches ist die Notwendigkeit der Umwandlung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen besonders zu begründen (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Konkret erfolgt die Bedarfsbegründung der angestrebten Bauflächenausweisung gemäß dem Hinweispapier des Landes zur Plausibilitätsprüfung (s. "Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweis des MVI Baden-Württemberg).

### 5.1 Örtliche und regionale Besonderheiten

Das Hinweispapier des Landes ist nicht als starres Regelwerk zu sehen. Gemäß den Vorgaben des MVI sind örtliche und regionalbedingte Besonderheiten mit einzubeziehen. Nach Angaben des Gemeindetages Baden-Württemberg kann z. B. aufgrund regionaler bzw. örtlicher Besonderheiten eine abweichende Bevölkerungsentwicklung geltend gemacht werden. Folgende Punkte sind dabei für die Raumschaft anzuführen:

- Durch die mittlerweile erfolgte Ansiedlung der AUDI AG auf den Böllinger Höfen in Heilbronn sowie die bevorstehende Umsiedlung der LIDL-Verwaltung (Deutschland Zentrale) mit rund 1.000 Mitarbeitern nach Bad Wimpfen erfährt der nordwestliche Teil des Landkreises Heilbronn neue positive Impulse, welche sich langfristig auch auf die Nachfrage nach Wohnbauland auswirken werden. Das große Gewerbegebiet Böllinger Höfe ist von Massenbachhausen innerhalb von sieben Autominuten erreichbar.
- Die Errichtung des Bildungscampus in Heilbronn durch die Dieter Schwarz Stiftung und dessen Ausbau zur selbstständigen Studienakademie der DHBW (seit 2014) führt zu einem erhöhten Bedarf an Wohnraum für Studierende auch im Bereich der erweiterten Verdichtungszone.
- Es wird zudem davon ausgegangen, dass von der Bundesgartenschau Heilbronn 2019 ein nachhaltiger positiver Impuls auf die erweiterte Verdichtungszone um Heilbronn, zu der auch die Gemeinde Massenbachhausen gehört, ausgeht.
- Für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen ist Wohnraum zu schaffen. Derzeit liegt die Soll-Quote für Massenbachhausen bei 32 Personen, wobei der Familiennachzug nicht mit eingerechnet ist.

Die Gemeinde Massenbachhausen ist sich dieser neuen ergänzenden Herausforderungen bei der Siedlungsentwicklung bewusst. Eine Quantifizierung des daraus resultierenden Bedarfs kann nur teilweise vorgenommen werden und ist in der Regionalisierung der landesweiten Prognose des Statistischen Landesamtes noch nicht abgebildet. **Bei einer Mehrausweisung über den rechnerischen Bedarf hinaus sind diese neuen Aspekte aber als qualitative Aspekte zu berücksichtigen.**

### 5.2 Grundlage

Die Bedarfsrechnung für die Wohnbauflächen basiert gemäß den Hinweisen auf der mittlerweile aktualisierten regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 des Statistischen Landes-

amtes vom Dezember 2015 in der Hauptvariante. Ausgangspunkt für die neue regionale Bevölkerungsvorausrechnung ist der Bevölkerungsstand in den Kommunen zum 31. Dezember 2014.

Der derzeitige Zustrom von Flüchtlingen aus Afrika, dem Nahen Osten und dem Balkan wird damit bereits mit abgebildet. Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs dürfte im Jahr 2015 nach ersten Schätzungen um mindestens 125.000 auf etwas mehr als 10,8 Mio. ansteigen. Damit hat sich der Trend der letzten Jahre mit steigenden Zuwanderungszahlen nochmals erheblich verstärkt. Im Jahr 2014 zogen per Saldo knapp 90.000 Personen in den Südwesten, im Jahr 2013 waren es rund 70.000.

Mehr als ein Drittel der Bevölkerung lebt in Baden-Württemberg im Ländlichen Raum. Fast zwei Drittel der Bevölkerung wohnen aber in den verdichteten Gebieten des Landes. Über lange Zeit wuchs die Bevölkerung außerhalb der Verdichtungsräume stärker als innerhalb. In jüngerer Vergangenheit kam es zu einem erneuten Trendwechsel. Im Zeitfenster von 2005 bis 2010 verlor der Ländliche Raum i. e. S. 1,2 % seiner Bevölkerung und hatte damit den stärksten Bevölkerungsrückgang unter den Raumkategorien. Nur der Verdichtungsraum gewann in dieser Zeit Bevölkerung hinzu (+1,3 %), vor allem wegen der Zuzüge in die großen Zentren. Bis 2020 können die Verdichtungsräume aus heutiger Sicht mit einem Wachstum von 4,1 % rechnen und der Ländliche Raum insgesamt mit 0,9 %.

Die Gemeinde Massenbachhausen liegt in der Randzone des Verdichtungsraums Heilbronn und profitiert aktuell vom starken Wachstum des Verdichtungsraums. Dies äußert sich in der konkreten Nachfrage nach Wohnbauland.

### **5.3 Ausgangsbevölkerung**

Als Ausgangsbevölkerung wird die tatsächliche Bevölkerung im Teilverwaltungsraum Ende 2014 gewählt.

### **5.4 Bevölkerungsvorausberechnung**

Die neuen aktuellen Berechnungen des Statistischen Landesamtes für die regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 gehen in der Hauptvariante von folgenden Annahmen aus:

- Aufgrund der aktuellen Entwicklung wurde für den Vorausrechnungszeitraum ein leichter Anstieg der Geburtenrate von 1,46 auf 1,50 Kinder je Frau unterstellt.
- Es wird eine Zunahme der Lebenserwartung bis zum Jahr 2060 um knapp sieben Jahre bei den Männern und annähernd sechs Jahre bei den Frauen angenommen.
- Es wurde ein Wanderungssaldo von 125.000 für das Land im Jahr 2015 unterstellt, der bis 2019 auf rund 50.000 zurückgeht, um der aktuellen Flüchtlingssituation Rechnung zu tragen.
- Auch mittel- und längerfristig wird mit rund 23.000 pro Jahr (Durchschnitt 2020 bis 2035) ein hoher positiver Wanderungssaldo unterstellt, was der gestiegenen Zuwanderung aus Süd- und Osteuropa Rechnung trägt.

Die weitere Entwicklung des Flüchtlingszuzugs ist derzeit besonders schwer abzuschätzen. Insofern unterliegen die präsentierten Ergebnisse einer erhöhten Unsicherheit. Aber auch die innereuropäische Zuwanderung weist starke Schwankungen auf und ist nicht zuletzt von der wirtschaftlichen Situation in Baden-Württemberg und in den Herkunftsländern abhängig.

Als Ergänzung wurden bei der Bevölkerungsvorausrechnung für das Land noch zwei weitere Varianten mit Wanderung erstellt. Die beiden Nebenvarianten unterscheiden sich von der Hauptvariante nur durch die geringeren bzw. höheren Wanderungsannahmen.

Aufgrund der Tatsache, dass die 17 Bauplätze des letzten Baugebiets „Schmähling II, 1. Erweiterung“ innerhalb von nur einem Jahr verkauft wurden, für das Plangebiet bereits 70 konkrete Anfragen von Bauwilligen vorliegen und nach Angaben des Statistischen Landesamtes die Bevölkerungszahlen von Massenbachhausen in den letzten Jahren faktisch gestiegen sind, wird im vorliegenden Fall unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur, vom 29.08.2016 zum Bebauungsplanverfahren „Schmähling II – 2. Erweiterung“ ausnahmsweise die Anwendung des oberen Randes der Tabelle mit Wanderungsgewinnen des Statistischen Landesamtes Baden-Württembergs zur Berechnung des relativen Wohnbauflächenbedarfs herangezogen.

Die Anwendung des Oberen Randes des Entwicklungskorridors nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes wird auch durch die tatsächliche Einwohnerzahl von 3.467 Einwohnern Ende 2016 untermauert. Diese liegt sogar leicht über der vorausberechneten Bevölkerungszahl von 3.461 Einwohnern (Oberer Rand) des statistischen Landesamtes.

Die folgende Bedarfsberechnung bezieht sich somit auf den oberen Rand der neuen Prognose des Statistischen Landesamtes.

### 5.5 Einwohnerentwicklung

Im Planungszeitraum 2015 bis 2030 (15 Jahre) ist mit einem Bevölkerungswachstum von 245 Einwohnern im Vergleich zum Basisjahr 2014 zu rechnen.

### 5.6 Belegungsdichterückgang

Der Rückgang der Belegungsdichte (Wohnfläche pro Kopf) entsteht durch die Zunahme an Single-Haushalten, kinderarmen Familien und älteren Menschen in großen Einfamilienhäusern, in denen früher ganze Familien lebten. Diese veränderten Wohngewohnheiten führen zu einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf, welcher statistisch i.d.R. mit einem fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 % pro Jahr berechnet werden kann.

### 5.7 Bedarfsberechnung TVR Massenbachhausen

Mit der im Regionalplan Heilbronn-Franken festgelegten Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern/ha für Gemeinden im Verdichtungsraum und in der Randzone des Verdichtungsraums kann der Flächenbedarf ermittelt werden. Der Flächenbedarf setzt sich aus dem fiktiven Einwohnerzuwachs durch den Belegungsdichterückgang und der prognostizierten Einwohnerentwicklung zusammen. Bei einem Einwohnerzuwachs von 407 Personen in Massenbachhausen bei 50 EW/ha werden ungefähr 8,14 ha Wohnbaufläche in Massenbachhausen bis zum Jahr 2030 benötigt.

	Ausgangsbevölkerung	Prognose Bevölkerung StaLa*	Einwohnerentwicklung	Rückgang Belegungsdichte	Einwohnerzuwachs	Flächenbedarf**
	Ende 2014	bis 2030	Saldo (EZ-2)	+0,3 % p.a. (EZ-1)	EZ-2 + EZ-1	ha
	3.379	3.624	+ 245	+ 162	+ 407	+ 8,14

\* Ansatz: mit Wanderungsgewinnen – Oberer Rand

\*\* Vorgabe Regionalplan Heilbronn-Franken 2020: 50 Einw./ha

## 5.8 Innerörtliche Baulücken und Baulandreserven

Die Gemeinde hat das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Deshalb wurden bereits mehrfach Anstrengungen unternommen, um Baulücken, die im privaten Eigentum stehen, zu mobilisieren. Im Gemeindeanzeiger wurde bereits ein Aufruf an die Eigentümer von Baulücken veröffentlicht. In diesem wurde auf die aktuelle Situation und der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken aufmerksam gemacht und Verkaufswilligen eine vertrauliche Kontaktvermittlung zugesichert. Zusätzlich wurden die Eigentümer leerstehender Gebäude im Ortskern angeschrieben, ob Verkaufsbereitschaft besteht. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Verkaufswille bei den Eigentümern überwiegend nicht vorhanden ist.

Durch das Sanierungsgebiet Ortskern III schafft die Gemeinde Anreize für private Modernisierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen im Ortskern.

Die Auflistung stellt die vorhandenen Baulücken dar. Aufgenommen sind alle unbebauten und erschlossene Grundstücke, die sich innerhalb des Siedlungsbereiches befinden. Zusammenhängende Gebiete, die noch nicht erschlossen sind, werden in der Flächenbilanz separat aufgeführt.

	<b>Gemeindlich</b>	<b>Privat mit Bauverpflichtung</b>	<b>Privat ohne Bauverpflichtung</b>	<b>Gesamt</b>
Massenbachhausen	1.180	1.500	41.418	44.098
<b>Gesamt in m<sup>2</sup></b>	<b>1.180</b>	<b>1.500</b>	<b>41.418</b>	<b>44.098</b>
<b>Gesamt in ha</b>	<b>0,12</b>	<b>0,15</b>	<b>4,14</b>	<b>4,41</b>

Gemeindeeigene Grundstücke stehen dem Markt voll zur Verfügung und werden daher vollständig auf die Flächenbilanz angerechnet. Massenbachhausen hat bereits frühzeitig erkannt, dass private Baugrundstücke oft als Reserveflächen für spätere Generation vorgehalten werden und somit erst in Jahrzehnten einer Bebauung zugeführt werden. Dies führt zu erheblichen Folgekosten und einer weiteren Zersiedelung. Daher wurden neue Bauplätze mit einer Bauverpflichtung belegt. Im letzten Baugebiet „Schmähling II - 1. Erweiterung“ (2015) wurde beim Verkauf der Bauplätze vertraglich vereinbart, dass der Erwerber innerhalb von zwei Jahren mit dem Bau eines Wohngebäudes beginnen muss und das Gebäude spätestens innerhalb von drei Jahren ab Grunderwerb bezugsfertig erstellt sein muss. Bei Nichterfüllung behält sich die Gemeinde ein Wiederkaufsrecht vor. Die von Seiten der Gemeinde angebotenen Bauplätze in diesem Gebiet wurde bereits alle verkauft und sofort bebaut. Seit geraumer Zeit legt die Gemeinde Massenbachhausen Baugebiete im Verfahren der freiwilligen Umlegung um. Umlegungsbeteiligte die sich ein Grundstück im Rahmen der Umlegung zuteilen lassen, haben gegenüber der Gemeinde zuzusichern, dass sie ihren Bauplatz innerhalb von 10 Jahren bebauen. Da die Frist für das Baugebiet „Schmähling II – 1. Abschnitt“ in nächster Zeit abläuft, wurden alle Eigentümer noch nicht bebauter Grundstücke von Seiten der Gemeinde angeschrieben. Hier wurde auf die aktuell hohe Nachfrage an Bauplätzen in Massenbachhausen verwiesen. Zwei Eigentümer haben Verkaufsbereitschaft signalisiert. Die Gemeinde stellt die Kontakte zwischen Verkäufer und Interessenten her. Sollte es zu keinem Verkauf kommen, erwirbt die Gemeinde die Grundstücke direkt. Bei Nichterfüllung behält sich die Gemeinde ein Wiederkaufsrecht vor. Die Gemeinde erwirbt aktuell einen Bauplatz, der bisher nicht bebaut wurde.

Die Grundstücke mit Bauverpflichtung können in der Flächenbilanz voll angerechnet werden. Private Baulücken ohne Bauverpflichtung, werden zu 25 % angerechnet, da eine kurz- oder mittelfristige Bebauung nicht erfolgen wird. Die Gemeinde hat in aller Regel keine Möglichkeit, private Baulücken zu erwerben und einer Bebauung zuzuführen. Die Bereitschaft der Eigentümer, ihre innerörtlichen Grundstücke zu verkaufen, ist trotz den Bemühungen der Gemeinde



äußerst begrenzt. Die Aktivierungsrate wird voraussichtlich deutlich weniger als 25 % der vorhandenen Baulücken ohne Bauverpflichtung betragen.

## 5.9 Flächenbilanz

	Baufläche	ha
<b>Massenbachhausen</b>		
Schmähling – Erweiterung	Wohnbaufläche	1,59
Hinter dem Schafhaus	Wohnbaufläche	5,00
Gemeindliche Baulücken	Siehe Kap. 5.8	0,12
Private Baulücken mit Baupflicht (5 Jahre)	Siehe Kap. 5.8	0,15
Private Baulücken ohne Baupflicht	Siehe Kap. 5.8 (25% von 4,1)	1,02
Brachen / Konversionsfläche	Keine vorhanden.	0,0
<b>Flächenpotenziale TVR Massenbachhausen</b>		<b>7,88</b>
<b>Neuplanung in Massenbachhausen</b>		
Schmähling II – 2. Erweiterung	Wohnbaufläche	1,35

Im Teilverwaltungsraum Massenbachhausen sind unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans Flächenpotenziale von ca. 7,88 ha vorhanden. **Durch die angestrebte Flächenerweiterung des Wohnbaugebiets „Schmähling II“ in Massenbachhausen erhöht sich das Flächenpotenzial um 1,35 ha auf insgesamt 9,23 ha.** Der rechnerisch ermittelte Gesamtbedarf von ca. 8,14 ha (Kap. 5.7) wird um 1,19 ha überschritten.

Aus Sicht des Planungsträgers ist es aufgrund der in Kapitel 3 aufgeführten Gründe unvermeidbar, den in Kapitel 5.7 für den Teilverwaltungsraum Massenbachhausen ermittelten Ausweisungsumfang zu erhöhen. Würde die zusätzliche Wohnbauflächenausweisung im Umfang von 1,19 ha nicht ausgewiesen werden, wäre jeder weitere Bedarf über die 32 konkreten Anfragen hinaus nicht abzudecken und die Gemeinde müsste zur Sicherstellung der weiteren Entwicklung sofort wieder in das verbindliche Bauleitverfahren eintreten. Außerdem wäre ein Streifen entlang des Plangebietsrandes nicht optimal landwirtschaftlich nutzbar und dieser Arrondierungsstreifen würde sich nicht nahtlos in das gesamte Baugebiet Schmähling einfügen. Hierzu fand bereits eine Abstimmung mit dem Bauernverband statt. Die Abgrenzung der neuen Baufläche "Schmähling II" ergibt sich dabei zwingend aus der topographischen Situation, der Gemarkungsgrenze, aus erschließungstechnischen Zwangspunkten und den aktuellen Grundstückszuschnitten.

## 6. Umweltbericht

Im Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Durch das Büro für Umweltplanung – Dr. Münzing wurde ein Umweltbericht zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans erstellt. Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden:

- Die hohe Wertigkeit der Standorte hinsichtlich der Bodengüte und der Flurbilanz zieht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ nach sich und somit einem hohen Ausgleichsbedarf für dieses Schutzgut.

- Die anderen Schutzgüter sind in diesem Fall dagegen eher von untergeordneter Bedeutung
- Notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan formuliert.

Details zur Bewertung der Umweltauswirkungen der einzelnen Schutzgüter können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung entnommen werden.

IFK-Ingenieure

Mosbach, 12.02.2018