



Stadt Wildberg

**Änderung des Flächennutzungsplans 2030
der Stadt Wildberg
am Standort Freizeitgelände Braunjörgen**

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Stand 15.12.2022



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
e-mail: sippel@sippelbuff.de

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Bereits seit Mitte der achtziger Jahre betreibt der CVJM Sulz am Eck e.V. am Standort Braunjörgen im Stadtteil Sulz a.E. ein Freizeitgelände, welches einerseits vom CVJM und dem Ort Sulz a.E., aber auch durch Externe (Kindergartengruppen, Schulklassen, Konfi-Camps etc.) interkommunal und teilregional genutzt wird. In Vor-Corona-Zeiten wurden rund 11.000 Übernachtungen gezählt, neben kleineren Veranstaltungen finden dabei auch Groß-Camps mit bis zu 500 Teilnehmer*innen aus Baden-Württemberg und bis zu 200 Mitarbeiter*innen statt. Das Freizeitgelände wird derzeit ganzjährig mit Schwerpunkt von März bis Oktober genutzt.

Die heutige Bestandssituation ist sukzessive gewachsen, die Basis bildeten die Terrassierung des Geländes im Jahr 1986 und nachfolgend der Bau des Lager- und Sanitärbereichs und der Spiel- und Sporteinrichtungen.

Im Jahr 2003 fand eine Erweiterung des Freizeitgeländes um Flst. 2915 statt, im Jahr 2005 wurde die Schutzhütte mit WC-Anlage genehmigt, 2012 bildete das multifunktionale Kleinspielfeld einen weiteren infrastrukturellen Entwicklungsschritt.

Anlass und Ziel der Bebauungsplanung sind einerseits bauliche Modernisierungs- und Anpassungsbedarfe aber auch eine perspektivische, qualitative Weiterentwicklung des Freizeitgeländes Braunjörgen. Das Konzept des CVJM für die Zukunftsentwicklung sieht dabei eine baulich-infrastrukturelle Weiterentwicklung, aber auch eine Weiterentwicklung der räumlichen Ausdehnung des Freizeitgeländes und eine Veränderung in den Grundstücksverhältnissen vor.

Für den Standort des Freizeitgeländes existiert derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist der südliche Teil des Geländes als Grünfläche mit Zweckbestimmung Zeltplatz ausgewiesen. Vor dem Hintergrund des vorhandenen Bestands, sowie der zukünftig im Sinne des CVJM Sulz a.E. beabsichtigten Entwicklung entspricht das Freizeitgelände jedoch einem Sondergebietscharakter. Für die beabsichtigte Entwicklung muss daher zur planungsrechtlichen Absicherung ein entsprechender Bebauungsplan zusammen mit Örtlichen Bauvorschriften aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert werden.

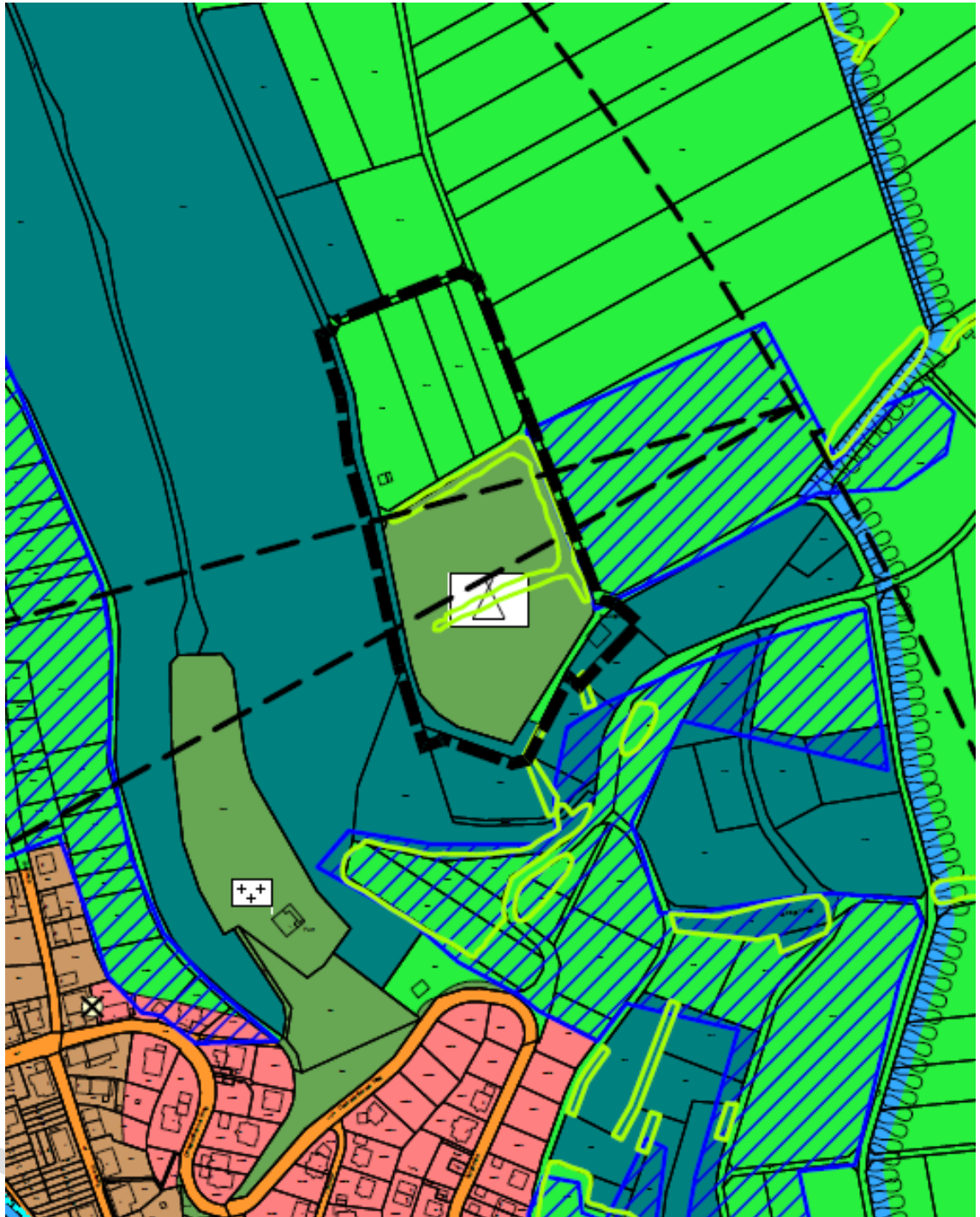
2. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Stadtteil Sulz a. E. nordöstlich der Siedlungsstruktur und bezieht sich auf folgende Flurstücke auf Gemarkung Wildberg-Sulz a.E.: 2909; 2910; 2911; 2912; 2913; 2915; 2931 (Teilfläche), 2907 (Teilfläche), 2908 (Teilfläche).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,92 ha.

Das Gebiet wird im Westen und Süden durch die in der Hangkante zum Agenbach liegenden Waldflächen auf den Flst. 2897, 2906, 2907, 2907/1 und 2908, nach Norden durch die Wegeparzelle auf Flst. 2916 und weiterführend durch Waldflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen und nach Osten durch den Feldweg auf Flst. 2935 begrenzt.

Abb.: Abgrenzung des Plangebietes (unmaßstäblich)



3. Städtebauliche und freiraumplanerische Ausgangssituation

Das Plangebiet wird derzeit durch den CVJM Sulz a.E. e.V. als Freizeitgelände genutzt. Das Gesamtgelände gliedert sich dabei grundsätzlich in drei Teilbereiche:

- Einen Bereich im Süden, welcher durch einen älteren Gehölzbestand charakterisiert wird. Im Südosten im Bereich der Eingangssituation existiert hierbei ein eingeschossiges Vereinsgebäude mit Aufenthaltsräumen und Sanitäreinrichtungen und einer zugeordneten Erschließung / Parkierung. Daran schließt sich eine Zone mit Spielangeboten, einem Theaterrondell sowie zwei Freiräumen für das Stellen von Zelten an.
- Einen daran nördlich anschließenden Bereich, welcher sich als offene Teilfläche darstellt, im Osten vorrangig durch sportliche Nutzungsangebote geprägt ist und im Westen durch eine große Wiese, welche ebenfalls für das Stellen von Zelten genutzt wird. Der Ostrand des Plangebietes wird hier zum randlich verlaufenden Feldweg durch eine lineare Feldhecke begrenzt.
- Sowie einen nördlich liegenden Teilbereich, in welchem sich ein eingeschossiges Sanitärgebäude, weitere Zeltplätze und Wiesenflächen finden, auf denen im Veranstaltungsfall bereits geparkt wird. Der nördlich liegende Teilbereich wird freiräumlich insbesondere durch lineare Heckenzüge zwischen den Zeltplatzflächen geprägt.

In der Summe präsentiert sich der Plangeltungsbereich heute als nur untergeordnet baulich belegter Raum, welcher seinen Charakter durch die weitläufigen Freiflächen und den vorhandenen Gehölzbestand erhält.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Sulz a.E. aus über das vorhandene Wegenetz, das Gelände verfügt derzeit über zwei befestigte Zufahrten im Bereich des Vereinsgebäudes im Südosten sowie in der Mitte des Plangebietes.

Desweiteren besteht von Süden aus für Fußgänger eine Wegeverbindung von dem entlang des Waldrandes verlaufenden Wirtschaftsweg durch die Waldflächen, über den die Ortslage von Sulz a.E. auf kurzem Wege erreicht werden kann.

Abb.: Luftbild (Quelle: LUBW 2022), Bestandssituation 2021

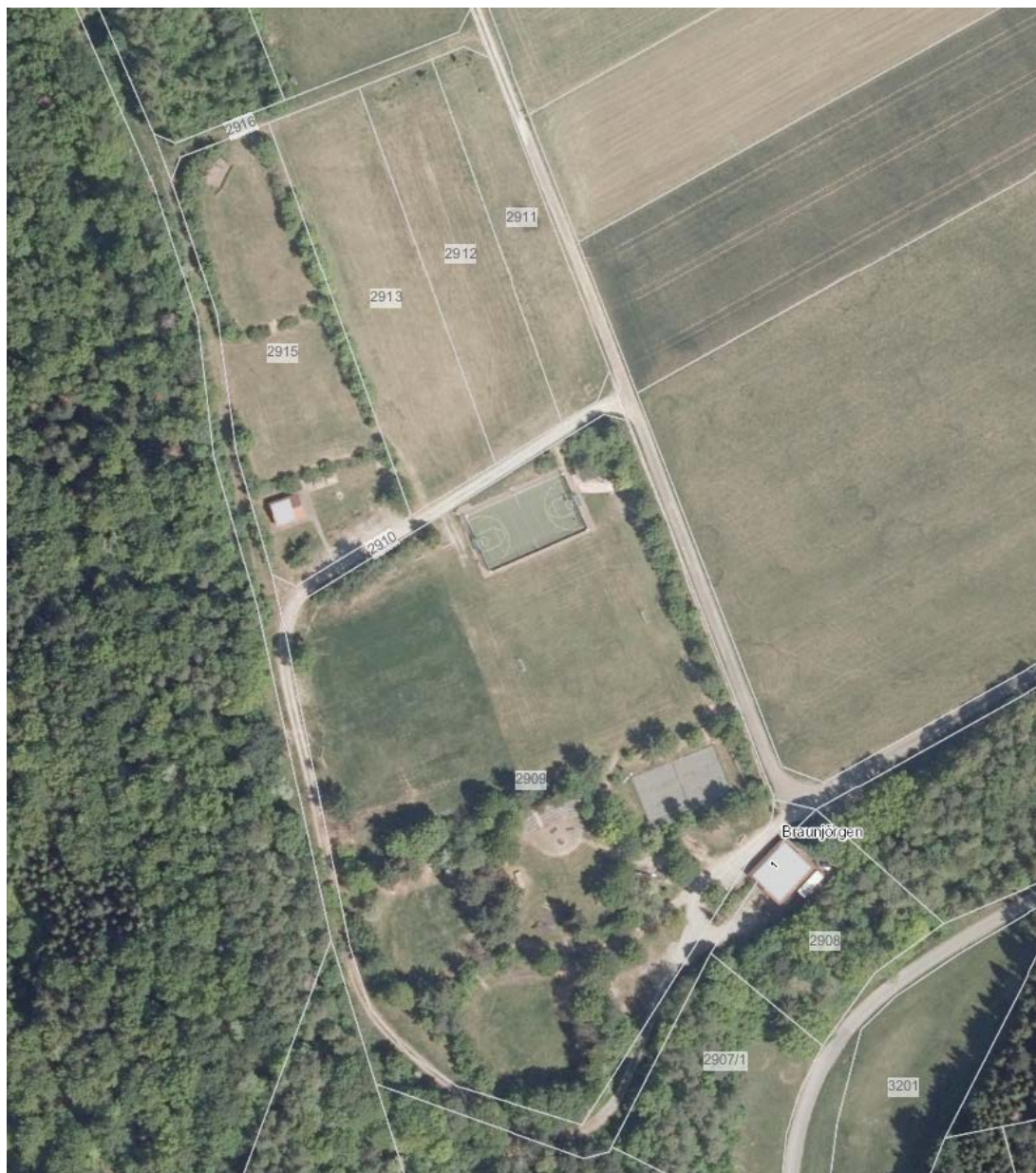


Abb.: Impression eines Camps aus dem Jahr 2019 (Quelle CVJM Sulz a.E.)



Abb.: Impressionen der Bestandssituation



4. Planungskonzept

Vor dem Hintergrund einerseits vorhandener baulicher Modernisierungs- und Anpassungsbedarfe aber auch einer perspektivischen qualitativen Weiterentwicklung des Freizeitgeländes Braunjörgen hat der CVJM Sulz a.E. intern ein Konzept zur Zukunftsentwicklung erarbeitet, welches die Grundlage für den Bebauungsplan bildet.

Das Konzept sieht dabei sowohl eine baulich-infrastrukturelle Weiterentwicklung, aber auch eine Weiterentwicklung der räumlichen Ausdehnung des Freizeitgeländes und eine Veränderung in den Grundstücksverhältnissen vor.

Die Vorstellungen zur Weiterentwicklung umfassen dabei u.a. folgende Aspekte:

- Erweiterung des bestehenden Vereins-, Lager- und Sanitärgebäudes durch einen Anbau sowie perspektivisch durch eine Nutzung des Dachgeschosses
- Neubau eines Eventgebäudes mit ergänzenden Lagerflächen und Sanitäranlagen, an welches ein Veranstaltungszelt angedockt werden kann
- Erweiterung oder Neubau der vorhandenen Schutzhütte mit erweiterten Sanitärangeboten
- Neugestaltung der Zufahrten und Parkierungsangebote
- Weiterentwicklung der Zeltplatzflächen und der damit verbundenen Terrassierung des Gelände im Nordosten des Plangebietes
- Entwicklung von Lagerflächen in den Randbereichen zu den angrenzenden Waldflächen hin
- Neuordnung der Grundstücksverhältnisse
- Maßnahmen zur Grünordnung und zur Einbindung in den umliegenden Landschaftsraum

Abb.: Auszug aus der Zukunftsplanung des CVJM Sulz a.E.



5. Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

Die Stadt Wildberg ist im Regionalplan Nordschwarzwald in Plansatz 2.1.1. / 2.2.4. als Kleinzentrum in der Randzone des Verdichtungsraums Stuttgart dargestellt.

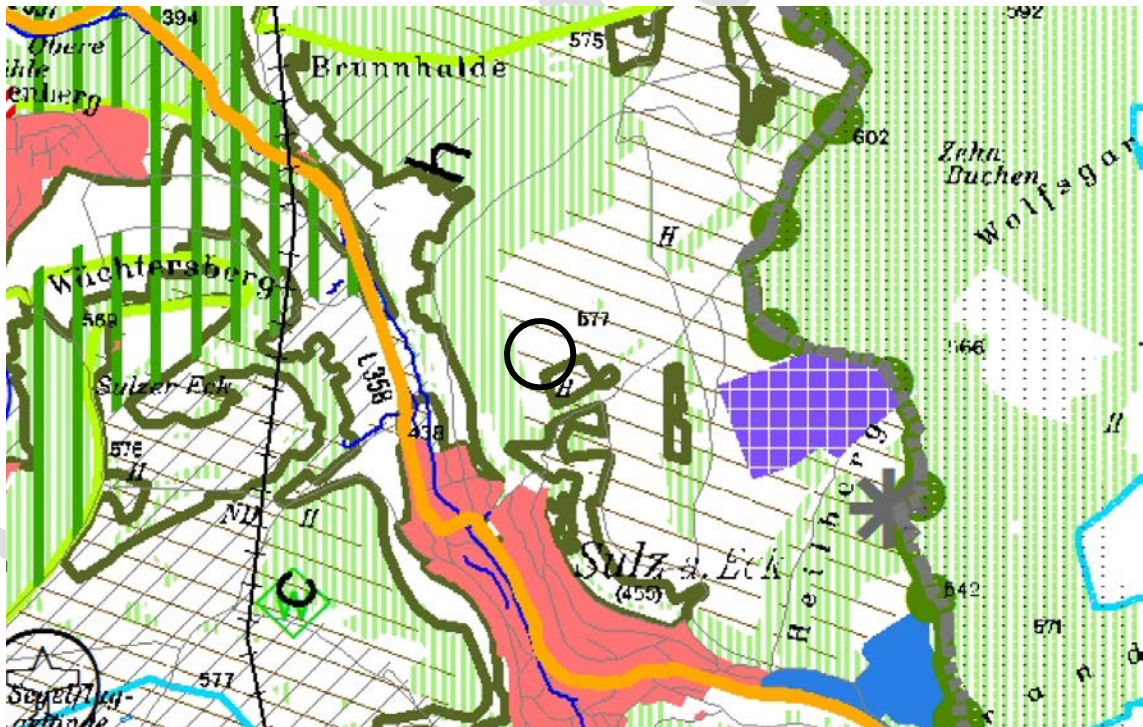
Entsprechend Plansatz 2.5 des Regionalplans Nordschwarzwald ist die Siedlungsentwicklung am Netz der Zentralen Orte und Entwicklungsachsen auszurichten und vorrangig in Siedlungsbereichen zu konzentrieren, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll.

Hierbei ist die Kernstadt Wildberg, zu der auch der Wächtersberg gehört, als Siedlungsbereich innerhalb der Landesentwicklungsachse Pforzheim – Calw – Nagold – Horb ausgewiesen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als Gebiet für Bodenschutz (G Plansatz 3.3.1) dargestellt.

Vor dem Hintergrund, dass sich der Plangeltungsbereich auf einen bereits im Bestand vorgenutzten Standort (bestehende bauliche Vornutzung mit Freizeitheim/Vereinsgebäude, Sport- und Spielflächen, Zeltplätze, Sanitäranlagen) bezieht und auch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu einer außerhalb dieses Charakters liegenden Nutzung beitragen und zudem nur geringe Versiegelungsgrade ermöglichen, steht der Bebauungsplan damit nicht im Konflikt mit Zielen bzw. Grundsätzen der Raumordnung.

Abb.: Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald (Quelle: RV Nordschwarzwald)



Schutzgebietskulissen / Biotopverbund

Das Plangebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Europäischen Schutzgebietskulissen (Natura 2000-Gebiete) oder naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Direkt östlich und südlich angrenzend befindet sich jedoch das FFH-Gebiet „Calwer Heckengäu“.

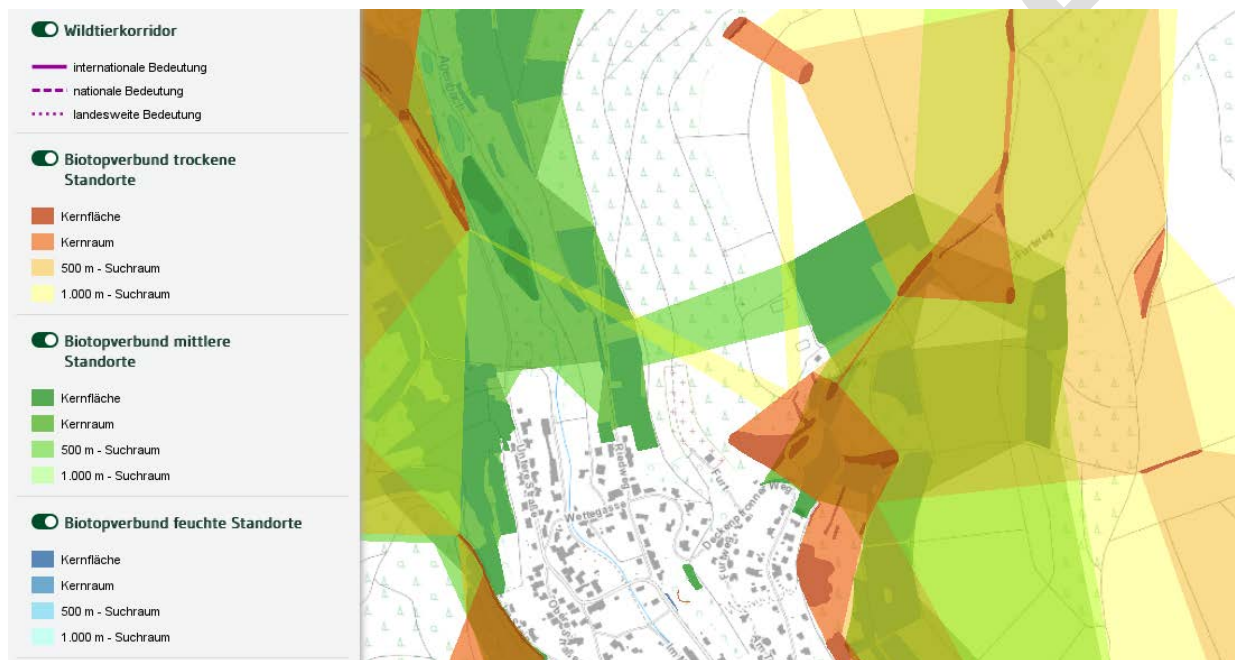
Innerhalb des Freizeitgeländes befindet sich das geschützte Biotop „Hecken CVJM-Freizeitgelände Braunjörgen“ (Biotopnummer: 173182350674). Die Hecke wurde bei der Biotopkartierung 1995 erfasst. Bei der Kartierung wurden ebenfalls zwei nach Westen verlaufende Heckenstreifen entlang von Böschungen miterfasst, die in der heutigen Situation nicht mehr durchgängig erhalten sind und für die Ersatzpflanzungen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches vorgenommen wurden.

Abb.: Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW 2022)



Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines 500 m – Suchraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte und eines 1.000 m – Suchraums des Biotopverbunds trockener Standorte. Östlich angrenzend befinden sich Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte, welche durch geschützte FFH-Mähwiesen definiert sind. In diese Flächen wird jedoch nicht eingegriffen und auch innerhalb des Plangebiets werden vorhandene Biotopstrukturen erhalten und aufgewertet. Zudem sind die Standorte der vorgesehenen baulichen Entwicklungen bereits durch bauliche Nutzungen vorgeprägt. Nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund sind deshalb nicht zu erwarten.

Abb.: Flächen des landesweiten Biotopverbunds (Quelle LUBW 2022)



Altlasten

Innerhalb des Plangebietes existieren nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Wissensstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.

Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz / Mineralquellen

Im Plangebiet existieren keine natürlichen Gewässer und auch keine bekannten Hochwassergefahren.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und dem Einzugsbereichs der Quellen der Wildberger Mineralbrunnen.

Land- und forstwirtschaftliche Belange

Entsprechend § 1a (2) BauGB sollen landwirtschaftliche und forstwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden, was eine entsprechende Abwägungsentscheidung voraussetzt.

Die Böden im Plangebiet sind in der Flurbilanzkarte im nördlichen Teil als Grenzfläche – schlechte Böden charakterisiert, im südlichen Teil aufgrund der traditionellen Nutzung als Freizeitgelände gar nicht aufgeführt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Plangebiet derzeit nicht landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich, sondern bereits seit längerer Zeit für Vereinszwecke genutzt wird. Damit führt die Planung zu keinem Entzug von entsprechenden land- oder forstwirtschaftlichen Flächen.

Südlich und westlich angrenzend befinden sich Waldflächen in den Hanglagen des Agenbachtals, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben können.

Der gem. § 4 Abs. 3 LBO einzuhaltende Waldabstand von 30 m gegenüber den an den Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen kann dabei sowohl für die bestehende wie auch für die geplante Bebauung nicht eingehalten werden. Eine Ausnahme von dieser Regelung kann zugelassen werden, wenn eine Gefährdung der baulichen Anlagen ausgeschlossen werden kann. Zu diesem Zweck wird zwischen den privaten Waldeigentümern bzw. der Stadt Wildberg und dem Landratsamt Calw ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen, der regelt, dass im erforderlichen Umfang eine niederwaldartige Bewirtschaftung erfolgt, so dass eine Gefährdung der vorhandenen und geplanten Gebäude ausgeschlossen ist. Diese Verpflichtung wird durch eine Baulast gesichert und in das forstliche Einrichtungswerk eingetragen.

6. Vorhandene Fachgutachten

Artenschutzrechtliche Belange

Begleitend zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung erarbeitet (Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft, Dr. Schroth, Bad Teinach – Zavelstein, 06.07.2022). Zusammenfassend kommt die artenschutzrechtliche Beurteilung zu folgender Bewertung (Auszug):

Angrenzendes FFH-Gebiet

Östlich des Feldwegs grenzen artenreiche Wiesen an, die zum FFH-Gebiet Calwer Heckengäu gehören. Das Flurstück 2907/1 mit den Lesesteinhaufen ist ebenfalls Teil des FFH-Gebiets. Der Schutzzweck des FFH-Gebiets wird durch das Freizeitgelände Braunjörgen nicht beeinträchtigt.

Artenschutzrechtliche Beurteilung und Empfehlungen

Durch die geplante Erweiterung des Lager- und Sanitärgebäudes und der Schutzhütte müssen nur wenige Gehölze gerodet werden. Ebenso entfallen beim Bau der neu geplanten Eventhalle nur einzelne Bäume. Diese Eingriffe lassen sich durch Neupflanzungen und Verbesserung der Naturnähe bestehender Hecken im Nordteil kompensieren. Die Teilversiegelung von Flächen durch die Anlage von Parkplätzen mit Schotterrassen und die Neugestaltung des Eingangsbereichs mit teilweise Betonpflaster und Asphalt kann so ebenfalls ausgeglichen werden.

Empfehlungen zur Verbesserung der Naturnähe der Hecken

Bei den bestehenden Hecken im Nordwesten kann die Naturnähe durch Entnahme der Zwergmispeln verbessert werden. Ebenso fällt eine Weidenart zunehmend aus. Dort können in den entstandenen Lücken Arten heimischer Hecken wie Liguster, Wolliger Schneeball, Roter Hartriegel, Vogelbeere und Mehlbeere ergänzt werden.

Die neu gepflanzten Flächen im Nordosten, in denen bisher Baumarten dominieren, sollten durch weitere Straucharten wie Liguster, Roter Hartriegel und Wolliger Schneeball ergänzt werden.

Rodungsmaßnahmen sind im Winterhalbjahr außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen. Der Verlust von einzelnen Bäumen oder sonstigen Gehölzen führt nicht zu einem erheblichen Habitatverlust und kann durch die Förderung der Naturnähe bei den bestehenden Hecken im Nordteil sowie durch die neu geplanten Heckenpflanzungen kompensiert werden.

Fazit

Es ist bei Beachtung der vorgeschlagenen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten, dass durch die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Maßnahmen besonders oder streng geschützte Arten erheblich beeinträchtigt werden. Ebenso werden die geschützten Biotope nicht beeinträchtigt.

Auf das vorhandene Fachgutachten, das der Begründung als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

Schallimmissionsschutz

Begleitend zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet (Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplanverfahren Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 22.09.2022).

Das Fachgutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (Auszug):

Wie die Ergebnisse in Kapitel 8.2 des Gutachtens zeigen, können Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie im Nachtzeitraum bei Veranstaltungen mit elektronisch verstärkter Musik auf dem Freizeitgelände nicht ausgeschlossen werden. Um etwaige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, könnten die Schalleistungspegel der Beschallung der Arena bzw. der Innenpegel im Zelt reduziert werden:

- *Wenn die Summe der Schalleistung aller Lautsprecher der ‚Arena‘ bzw. des Zeltes im Nachtzeitraum auf ca. 105 dB(A) reduziert wird, werden die geltenden Immissionsrichtwerte für den Regelbetrieb eingehalten. Beim derzeitigen Zelt bedeutet dies einen Innenpegel von maximal 80 dB(A) 2.*

Unter Berücksichtigung der o. g. genannten Schalleistungen sind Veranstaltungen im Nachtzeitraum ohne Einschränkungen möglich.

Wie in Kapitel 5.2 des Gutachtens beschrieben weist die Freizeitlärmrichtlinie darauf hin, dass die Immissionsrichtwerte bei Veranstaltungen im Freien und/oder in Zelten mitunter trotz aller verhältnismäßigen technischen und organisatorischen Lärminderungsmaßnahmen oft nicht eingehalten werden können. Laut Freizeitlärmrichtlinie können solche Veranstaltungen in Sonderfällen gleichwohl zulässig sein, wenn sie die nachfolgend aufgeführten Bedingungen erfüllen:

- *Es liegt eine hohe Standortgebundenheit oder soziale Adäquanz / Akzeptanz vor.*
- *Die Durchführung ist auf wenige Tage begrenzt.*

Eine hohe Standortgebundenheit ist bei besonderem örtlichem oder regionalem Bezug gegeben. Von sozialer Adäquanz / Akzeptanz ist auszugehen, wenn die Veranstaltung eine soziale Funktion und Bedeutung hat.

Es ist weiterhin zu prüfen, ob die zu erwartenden Immissionen unvermeidbar bzw. ob die Immissionen zumutbar sind.

Unvermeidbarkeit

Trotz aller verhältnismäßigen technischen und organisatorischen Lärminderungsmaßnahmen kann eine Überschreitung aufgrund der Umgebungsbedingungen und der Mindestversorgungspegel entsprechend VDI 3770 unvermeidbar sein. Dies trifft oft zu, wenn lokal geeignete Ausweichstandorte nicht zur Verfügung stehen.

Zumutbarkeit

Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit ist die Zumutbarkeit der Immissionen unter Berücksichtigung von Schutzwürdigkeit und Sensibilität des Einwirkungsbereichs. Folgende Punkte sind vorliege bei der Prüfung der Zumutbarkeit zu berücksichtigen:

- Sofern bei seltenen Veranstaltungen Überschreitungen des Beurteilungspegels vor den Fenstern im Freien von 70 dB(A) tags und/oder 55 dB(A) nachts zu erwarten sind, ist deren Zumutbarkeit explizit zu begründen.
- Überschreitungen eines Beurteilungspegels nachts von 55 dB(A) nach 24 Uhr sollten vermieden werden.
- In besonders gelagerten Fällen kann eine Verschiebung der Nachtzeit von bis zu zwei Stunden zumutbar sein.
- Die Anzahl der Tage (24 Stunden-Zeitraum) mit seltenen Veranstaltungen soll 18 pro Kalenderjahr nicht überschreiten.
- Geräuschspitzen sollen die Werte von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts einhalten.

Im vorliegenden Fall liegen eine hohe Standortgebundenheit sowie eine soziale Adäquanz und Akzeptanz vor (Stichwort Jugendarbeit). Des Weiteren ist kein Ausweichstandort vorhanden.

In Bezug auf die Zumutbarkeit werden 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten und die Überschreitungen liegen maximal für 60 min in der ersten Nachstunde zwischen 22:00 und 23:00 Uhr vor. Weiterhin werden bei Weitem keine 18 Veranstaltungen pro Jahr im Nachtzeitraum durchgeführt.

Deshalb sollte geprüft werden, ob die vereinzelt Überschreitungen der Immissionsrichtwerte geduldet werden können.

Nach derzeitigem Stand der Planungen ist auch der Bau einer Eventhalle angedacht. Wenn die Veranstaltungen, welche im Nachtzeitraum enden, in die Eventhalle verlagert werden kann davon ausgegangen werden, dass keine Immissionskonflikte mehr vorliegen.

Nach Ansicht des Fachgutachters ist die Nutzung des Plangebietes als Freizeitgelände aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich möglich. Die abschließende Beurteilung obliegt der Genehmigungsbehörde.

Auf das vorhandene Fachgutachten, das der Begründung als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

7. Bestehende und vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan

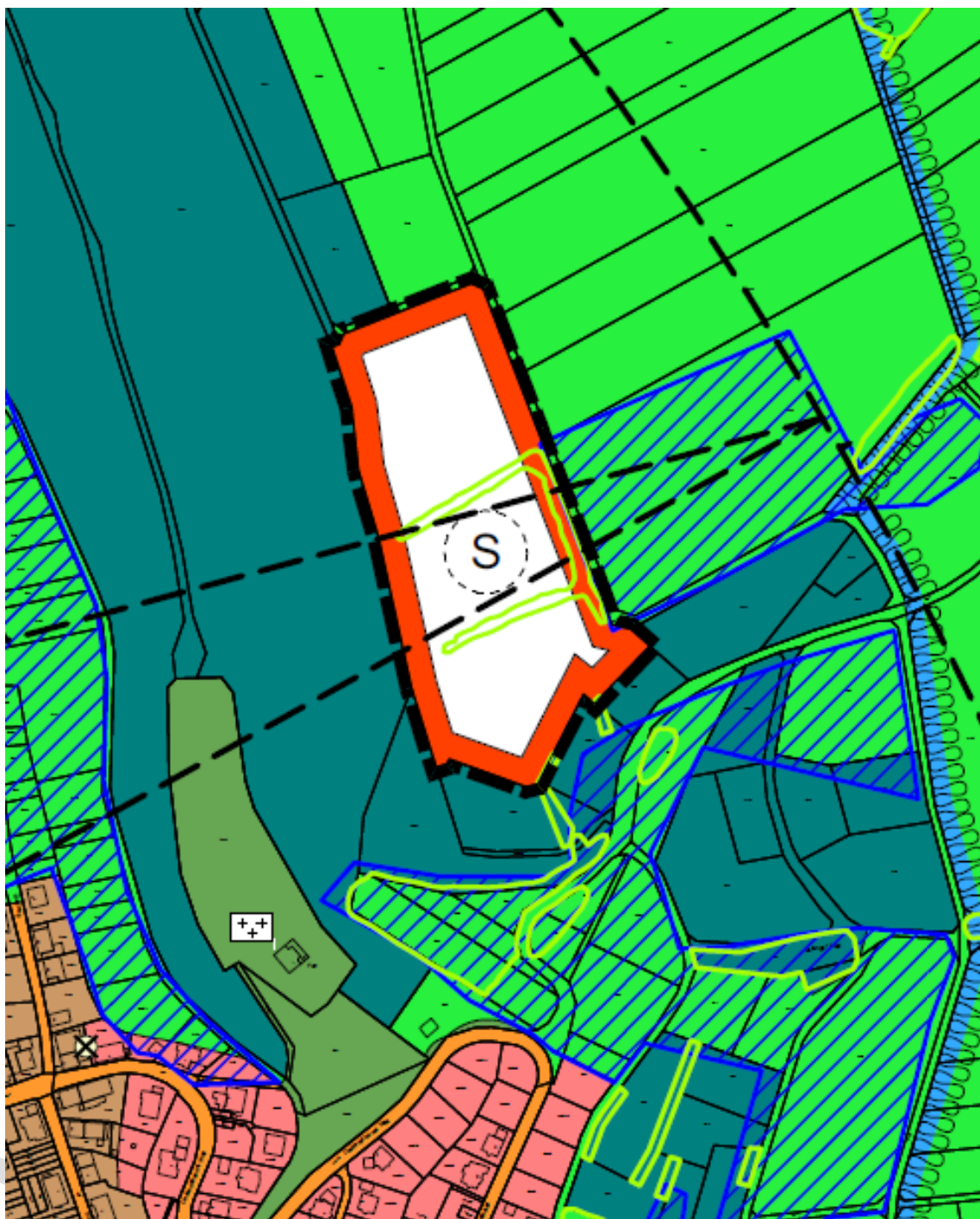
Der Flächennutzungsplan der Stadt Wildberg (Gesamtfortschreibung 2030) weist den südlichen Teil des Plangebiets als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz und den nördlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Der Bebauungsplan entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser wird daher begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans in einem Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert (Darstellung des Gesamtstandortes als Sonderbaufläche).

Abb.: Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans Wildberg 2030



Abb.: Darstellung der geplanten Änderung



8. Bedarfsflächennachweis

Der Bedarf zur Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich zum einen aus der Bestandssituation, welche bereits heute nicht mehr originär der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Zeltplatz und landwirtschaftlicher Fläche entspricht, sondern in der Summe bereits heute eher einen Sondergebietscharakter besitzt. Hinzu kommen die Absichten der weiteren Entwicklung von Gebäudestrukturen (Eventhalle, weitere Sanitär- und Lagereinrichtungen), welche den Charakter des Sondergebietes noch weiter manifestieren werden. Der eigentliche Bedarf ergibt sich damit aus der Absicht der weiteren Stärkung des heute bereits bestehenden Gebietscharakters und bezieht sich hierbei weniger auf einen flächenhaften Bedarf zur weiteren flächenhaften Entwicklung, als auf die Änderung des Nutzungszwecks bezogen auf die heute bereits genutzte und in Anspruch genommene Fläche.

9. Alternativenprüfung

Wie dargestellt werden für die Änderung des Flächennutzungsplans keine weitergehenden Flächen in Anspruch genommen, sondern die Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf den heute bereits genutzten Standort und beinhaltet letztlich nur eine Änderung des Gebietscharakters. Vor diesem Hintergrund sind auch keine standörtlichen Planungsalternativen zu prüfen, da es sich um eine standortgebundene Nutzung handelt.

10. Abzusehende Umweltauswirkungen ausgehend von der Änderung des Flächennutzungsplans

Die abzusehenden Umweltauswirkungen sind der beiliegenden tabellarischen Übersicht zu entnehmen. Der Umweltbericht wird zum Entwurf erarbeitet.

11. Vorhandene Fachgutachten sowie weitere Anlagen (Anlage zur Begründung)

- Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft, Dr. Karl-Eugen Schroth, Bad Teinach-Zavelstein mit Stand vom 06.07.2022
- Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplanverfahren Sondergebiet Freizeitgelände Braunjörgen, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 22.09.2022
- Übersichtstabelle der abzusehenden Eingriffswirkungen mit Stand 15.12.2022
(Hinweis: der Umweltbericht wird zur Entwurfsoffenlage erarbeitet)