



**Vereinbarte  
Verwaltungsgemeinschaft  
Brackenheim – Cleebronn**



## **Flächennutzungsplan**

### **5. Änderung der 2. Fortschreibung**

- A: „Weinausschank Michaelsberg“**
- B: „Waldschenke Hörnle“**
- C: „Am Schulzentrum III“**

## **Begründung**

**- Entwurf -**

## **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 7**

---

#### **B: Waldschenke Hörnle**

##### **Teil 1:**

##### **Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung**

- 1. Erfordernis der Planaufstellung 8**
- 2. Lage des Plangebietes 8**
- 3. Planerische Zielsetzung 9**
- 4. Planerische Vorgaben 10**

##### **Teil 2 der Begründung:**

##### **Umweltbericht 10**

## **C: Am Schulzentrum III**

### **Teil 1:**

#### **Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung**

- |   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b> | <b>11</b> |
| <b>2. Lage des Plangebietes</b>           | <b>12</b> |
| <b>3. Planerische Zielsetzung</b>         | <b>13</b> |
| <b>4. Planerische Vorgaben</b>            | <b>13</b> |

### **Teil 2 der Begründung:**

<b>Umweltbericht</b>	<b>13</b>
----------------------	-----------

---

<b>Zeichenerklärung</b>	<b>14</b>
-------------------------	-----------

## **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).

### **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 Weinbaubetriebenden Betrieben gemeinsam bewirtschaftet werden. Über eine vertragliche Regelung wird der Nutzungsumfang gesteuert. Die notwendige Parkierung wird auf dem nahegelegenen, bestehenden Wanderparkplatz Näser stattfinden.

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.

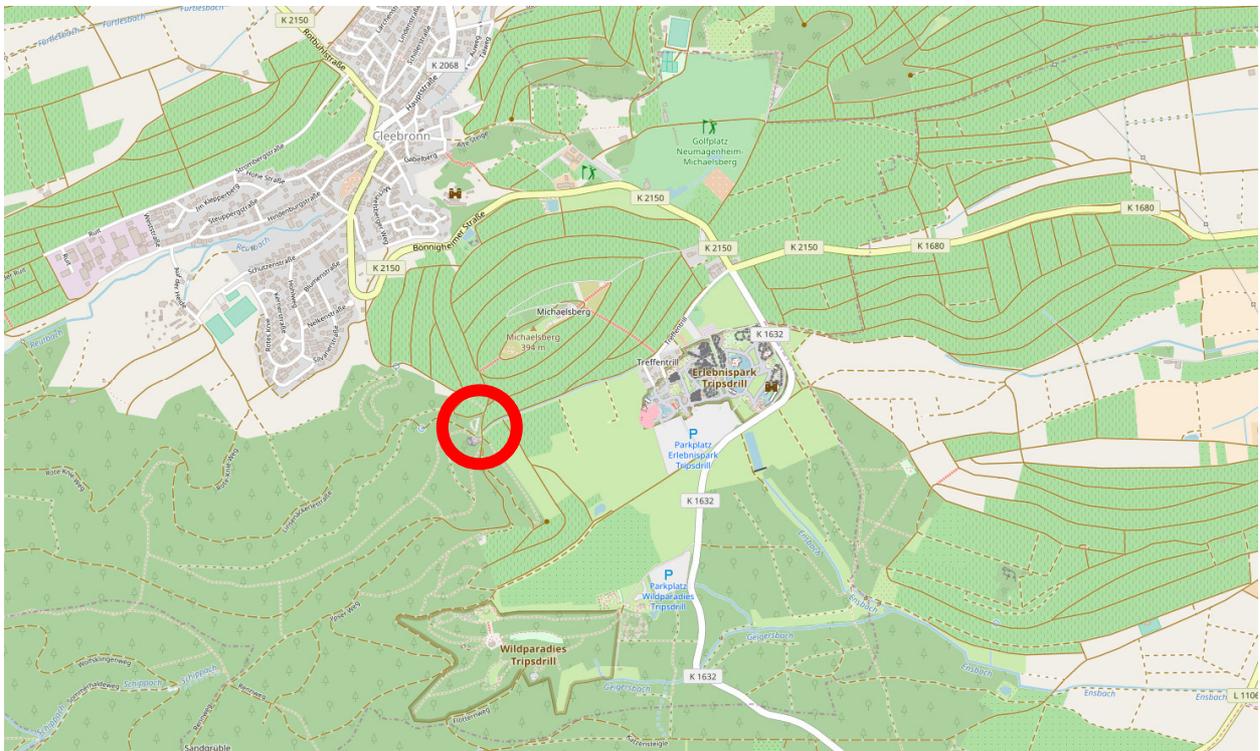


Abbildung 1: Lage Änderungsbereich

© 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 ist der Standort über befestigte Wirtschaftswege gut zu erreichen. Er befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Wanderparkplatz Näser, welcher zukünftig auch für die Parkierung des neuen Weinausschanks genutzt werden soll. Somit muss keine zusätzliche Fläche für Parkplätze in Anspruch genommen werden. 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.

Die Fläche liegt zudem 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.

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 Bebauungsplanverfahren 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 Erweiterung 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.

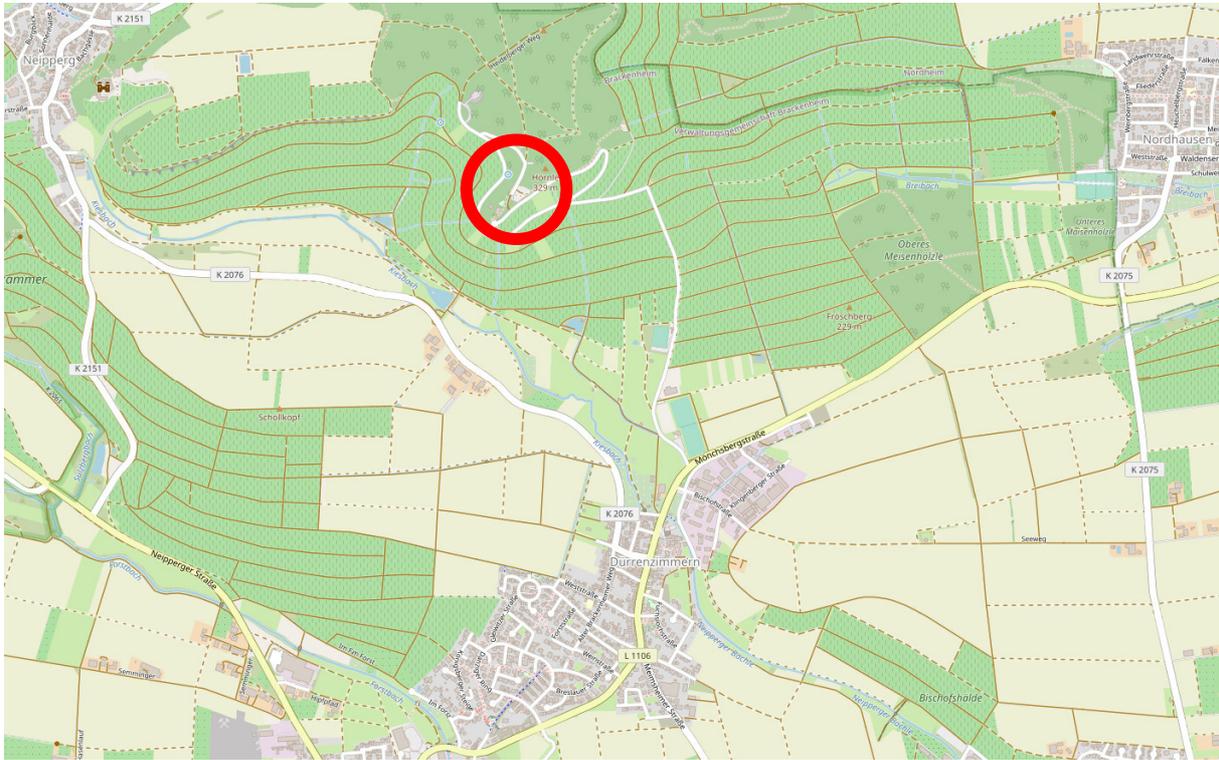


Abbildung 2: Lage Änderungsbereich

© 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 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 Brackenhems 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.

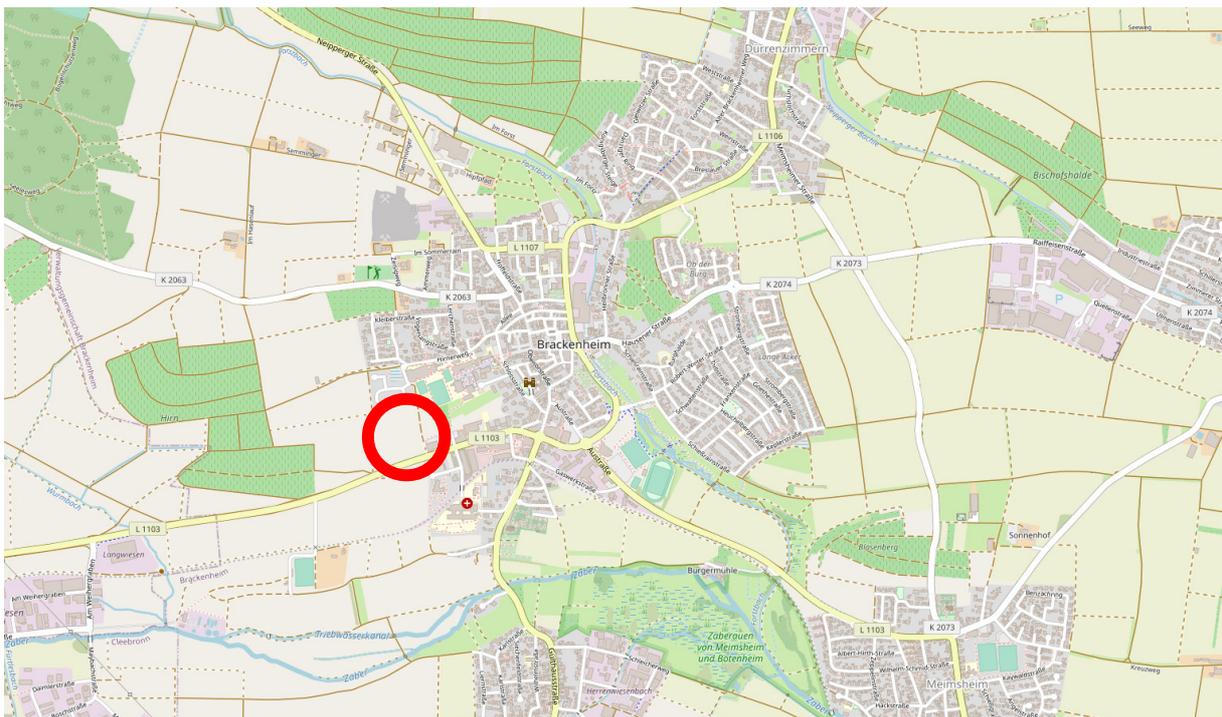


Abbildung 3: Lage Änderungsbereich

© 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 06.05.2022/25.04.2023

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung



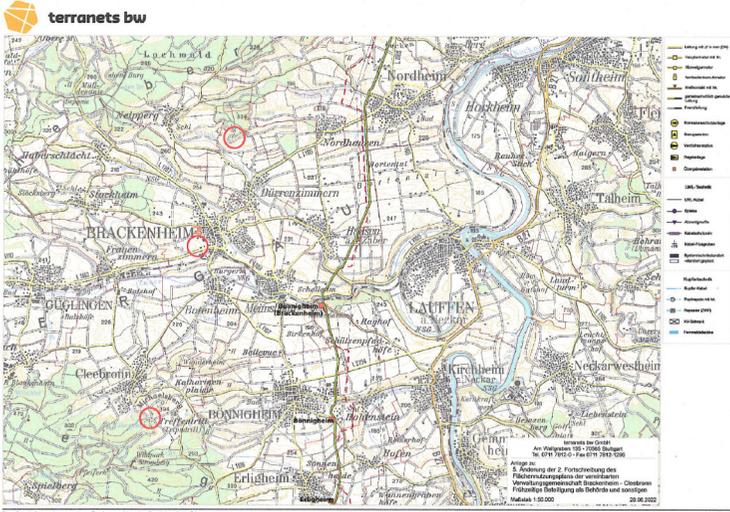
**Nachtrag zur Begründung**

**5. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim – Cleebronn**

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 04.07.2022 – 05.08.2022:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
1. Wasserverband Zaber vom 22.06.2022	Kein Einwand.	Kenntnisnahme.
2. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 27.06.2022	In o. g. Angelegenheit werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 27.06.2022	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.
4. Eisenbahn-Bundesamt vom 27.06.2022	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,</li> <li>• das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
	<ul style="list-style-type: none"> <li>die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</li> </ul> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, die Deutsche Bahn AG wurde beteiligt (vgl. Stellungnahme Nr. 15).</p>
5. Staatliches Schulamt Heilbronn vom 27.06.2022	Das Staatliche Schulamt Heilbronn hat keine Einwände zur o.g. Fortschreibung.	Kenntnisnahme.
6. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 28.06.2022	<p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Gesamtverfahren ist erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
7. Stadtverwaltung Eppingen vom 28.06.2022	Aus Sicht der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen - Gemmingen - Ittlingen sowie aus Sicht der Stadt Eppingen bestehen keine Bedenken gegen die oben genannten Verfahren.	Kenntnisnahme.
8. terranets BW GmbH vom 28.06.2022	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten 5. Änderung des Flächennutzungsplans und teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens von den Änderungen (<b>gilt nur für rot markierte Bereiche</b>) nicht betroffen sind.</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten FNP liegen Anlagen der terranets bw GmbH.</p> <p>Sollten der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die Anlagen der terranets bw GmbH nicht auszuschließen sein, bitten wir um erneute Beteiligung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
	<p><b>Anlage:</b></p> 	
9. Stadt Güglingen vom 28.06.2022	Zu Ihren Planungen haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
10. Stadt Schwaigern vom 28.06.2022	Aus Sicht der Stadt Schwaigern ist es nicht erforderlich Anregungen, Hinweise oder Bedenken geltend zu machen, da wir hiervon nicht betroffen sind.	Kenntnisnahme.
11. Landratsamt Ludwigsburg vom 28.06.2022	Belange des Landratsamtes Ludwigsburg sind durch das Änderungsverfahren nicht berührt.	Kenntnisnahme.
12. Stadt Sachsenheim vom 30.06.2022	Die Stadt Sachsenheim hat keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.	Kenntnisnahme.
13. TransnetBW GmbH vom 30.06.2022	Im geplanten Geltungsbereich der 5. Änderung der 2. Fortschreibung des FNP der VVG Brackenheim-Cleebronn betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
14. Amprion GmbH Asset Management Bestandssicherung Leitungen vom 04.07.2022	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns zukünftig digital unter <a href="mailto:leitungsauskunft@amprion.net">leitungsauskunft@amprion.net</a> an Ihren Bauleitplanungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Dies ist erfolgt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
15. Deutsche Bahn AG vom 04.07.2022	Öffentliche Belange der DB AG werden durch die o.g. Flächennutzungsplanänderung nicht berührt.	Kenntnisnahme.
16. Gemeinde Freudental vom 05.07.2022	Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 22.06.2022 in oben genannter Angelegenheit und teilen Ihnen mit, dass die Gemeinde Freudental die Fortschreibung zur Kenntnis nimmt.	Kenntnisnahme.
17. Polizeipräsidium Heilbronn Führungs- und Einsatzstab Stabsbereich Einsatz Sachbereich Verkehr vom 11.07.2022	Nach Einsichtnahme der Unterlagen zur „5. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebronn“ sind von Seiten des Polizeipräsidiums Heilbronn keine Bedenken / Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
18. Gemeinde Nordheim vom 14.07.2022	Die Gemeinde Nordheim hat zum Flächennutzungsplanvorentwurf keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme.
19. Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest vom 20.07.2022	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planungen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzlich gilt:</p> <p>In den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung auf der Vorhabenebene.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
	<p>Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Wir haben zu allen genannten Änderungen des Flächennutzungsplans und den daraus folgenden Bebauungsplänen unsere Stellungnahmen abgegeben - unsere Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>20. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 21.07.2022</p>	<p><b>Raumordnung</b></p> <p>Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen parallel zu den laufenden Bebauungsplanverfahren „Weinausschank Michaelsberg“, „Waldschenke Hörnle“ und „Am Schulzentrum III“ die Flächen im Flächennutzungsplan entsprechend geändert und dargestellt werden.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Hinsichtlich der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche „Am Schulzentrum III“ im Umfang von 2,5 ha weisen wir in diesem Zusammenhang zusätzlich auf Folgendes hin:</p> <p>Aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart empfiehlt sich im Rahmen der vorliegenden FNPÄ, den Nachweis des Bedarfs orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vorzunehmen. Bei einem solchen Vorgehen ist sichergestellt, dass keine wesentlichen Punkte außer Betracht bleiben, die bei der Bedarfsbegründung eine Rolle spielen.</p> <p>Auch empfehlen wir im Hinblick auf die Aussage unter Ziffer 3. a), dass auf die differenzierte Darstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Mischbauflächen (MU) aufgrund deren Kleinteiligkeit verzichtet wird, eine Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn als zuständige Genehmigungsbehörde.</p> <p>Zu den weiteren Einzelheiten nehmen wir Bezug auf die Anregungen und geäußerten Bedenken in unseren Stellungnahmen im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden entsprechend des zugrunde liegenden Bebauungsplanverfahrens „Am Schulzentrum III“ bestehende Gemeinbedarfs- und Mischbauflächen zu Wohnbauflächen abgeändert. Dies ist sinnvoll, da an dieser Stelle weder Flächen für eine Erweiterung der bestehenden Schule noch gemischte Bauflächen benötigt werden. Es werden keine über den Flächennutzungsplan hinausgehenden Flächen in Anspruch genommen. Die zusätzlichen Wohnbauflächen bzw. die dann vorhandenen Baulücken werden jedoch bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans in die Bedarfsberechnung einfließen.</p> <p>Das Landratsamt wurde und wird weiterhin an diesem Verfahren beteiligt, Bedenken wurden hierzu nicht geäußert.</p> <p>Eine zu kleinteilige Darstellung ist im Flächennutzungsplan weder vom Maßstab noch von seiner Zielrichtung einer Darstellung von Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung her sinnvoll.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
	<p><b>Mobilität, Verkehr, Straßen</b>  die Belange des Regierungspräsidiums Stuttgart sind bei Abschnitt C „Am Schulzentrum III“ betroffen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Sofern die Bestimmungen aus den Bebauungsplanverfahren auch für den FNP übernommen werden, bestehen aus unserer Sicht keine Einwendungen.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an <a href="mailto:Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de">Referat 42 SG 4 Technische Strassenverwaltung@rps.bwl.de</a>.</p> <p><b>Denkmalpflege</b>  von o.g. Planung sind folgende Kulturdenkmale betroffen:</p> <p><u>Archäologie:</u></p> <p>B. „Waldschenke Hörle“. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hat das LAD zu dem Vorhaben am 15.06.2022 Stellung genommen.</p> <p>C. „Am Schulzentrum III“. Das Plangebiet liegt im Bereich der Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG Nr. 13: Späthallstatt- / frühlatènezeitliche Siedlung und Nr. 16: Latènezeitliche Siedlung.</p> <p><b>Karte: Kulturdenkmale gemäß DSchG</b></p>  <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Bilitsch, Tel. 0711/904-45243, E-Mail: <a href="mailto:Andrea.Neth@rps.bwl.de">Andrea.Neth@rps.bwl.de</a>.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Bestimmungen betreffen den Bebauungsplan und werden dort beachtet. Auf die Darstellung im Flächennutzungsplan ergeben sich keine Auswirkungen.</p> <p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme wird im Bebauungsplanverfahren beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme wird im Bebauungsplanverfahren beachtet.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
	<p><b>Hinweis:</b> Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom <b>11.03.2021</b> mit <b>jeweils aktuellem Formblatt</b> (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/">https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/</a>).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach <a href="mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de">KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de</a> zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
21. Stadt Bönningheim vom 22.07.2022	Die Stadt Bönningheim hat keine Bedenken gegen das Flächennutzungsplanänderungsverfahren, wenn die Wasserschutzzonen der Stadt Bönningheim durch die Vorhaben im Bereich des Weinausschanks Michaelsberg nicht beeinträchtigt werden.	Kenntnisnahme. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind auf der Vorhabenebene zu beachten. Hinweise auf die Rechtslage werden in die jeweiligen Bebauungspläne aufgenommen.
22. Netze BW GmbH vom 28.07.2022	<p>Mit Ihrem Schreiben vom 22.06.2022 benachrichtigten Sie uns von der Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes. Hiergegen haben wir keine grundsätzlichen Bedenken vorzubringen.</p> <p>Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans führen teilweise Mittel- und Niederspannungsleitungen der Netze BW.</p> <p>Derzeit sind keine wesentlichen Änderungen bzw. Planungen vorhanden. Die örtlichen Versorgungsnetze müssen den baulichen Entwicklungen angepasst bzw. erweitert werden. Detailangaben hierüber können jedoch erst im Zuge der jeweiligen Bebauungsplanverfahren gemacht werden.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Flächennutzungsplanverfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Verweis auf die Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
23. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 29.07.2022	Unter Bezugnahme auf dieses Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
24. Vermögen und Bau Baden-Württemberg Abteilung 2, Immobilienmanagement Amt Heilbronn vom 02.08.2022	Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren. Landeseigene Grundstücke, sowie Interessen und Planungen sind hier nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
25. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 02.08.2022	<p><b>B Stellungnahme</b></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b></p> <p>Keine</p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter <a href="http://maps.lgrb-bw.de/">http://maps.lgrb-bw.de/</a> abgerufen werden.</p> <p>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z.B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter <a href="http://geogefahren.lgrb-bw.de/">http://geogefahren.lgrb-bw.de/</a> abgerufen werden.</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
	<p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Die Planflächen „Michaelsberg – Weinausschank“ befinden sich innerhalb der Zone III (weitere Schutzzone) des festgesetzten rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Bönningheim (Qu Tripsdrill) (LUBW-Nr. 125.018; Datum der Rechtsverordnung: 01.10.2004). Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind zu beachten.</p> <p>Im Bereich der Planflächen „Am Schulzentrum III“ sowie im Bereich der Planfläche „Hörnle – Waldschenke“ ist im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.</p> <p>Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.</p> <p>Aktuell finden in den Plangebieten keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Wasserschutzgebiete sind im Planteil nachrichtlich dargestellt. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind auf der Vorhabenebene zu beachten</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise werden in die jeweiligen Bebauungspläne aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
	<p>Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes tangiert: Innerhalb der geplanten Waldfläche der Änderung A „Michaelsberg – Weinausschank“ befindet sich das Geotop Nr. 14204 (Mergelgrube ca. 600 m westlich von Treffentritt). Dieses Geotop sollte erhalten bleiben.</p> <p>Ergänzend verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p>	<p>Das Geotop wird erhalten. Es erfolgt eine Änderung von „Sonderbaufläche“ in „Waldfläche“.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>26. Landratsamt Heilbronn vom 02.08.2022</p>	<p><b>Bauplanungsrecht</b></p> <p>Die im parallellaufenden Verfahren zum „Weinausschank Michaelsberg“ eingezeichneten Parkplätze auf Flst.-Nr. 6315 werden im Flächennutzungsplanverfahren nicht erwähnt. Wir bitten diese bei Beibehaltung der Planung im weiteren Verfahren im Flächennutzungsplan ebenfalls zu ergänzen.</p> <p><b>Natur- und Artenschutz</b></p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir zur oben genannten zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:</p> <p><u>A „Weinausschank Michaelsberg“:</u></p> <p>Im Zuge der Änderung soll die als Sonderbaufläche im Bereich der ehemaligen Kiesgrube ausgewiesene Fläche mit einer Größe von 0,2 ha entfallen und als Waldfläche ausgewiesen werden. Der Änderungsbereich für den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans „Weinausschank Michaelsberg“ umfasst eine Fläche von 0,08 ha. In der näheren Umgebung befinden sich nordöstlich auf dem Michaelsberg das Jugendhaus der Diözese Rottenburg-Stuttgart und im westlichen Bereich der Erlebnispark Tripsdrill.</p> <p>Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird die Planung eines größeren Gastronomiebetriebes innerhalb des Vogelschutz- und FFH-Gebietes kritisch gesehen, insbesondere die aktuell vorliegende Planung im parallelgeführten Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich geändert, die notwendigen Parkplätze für den Weinausschank werden auf dem bestehenden Wanderparkplatz Näser untergebracht. Die bislang vorgesehene Parkplatzfläche ist daher nicht mehr notwendig.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
	<p>Nutzungsbedingt ist zu erwarten, dass es zu einer deutlichen Erhöhung der Besucherfrequenz in diesem Gebiet kommen wird. Des Weiteren ist zu befürchten, dass mit einer Genehmigung des Weinausschankes in dieser Größe und Art ein Anreiz für weitere zukünftig Planungen für weitere gastronomische Betriebe oder anderweitige Eventplanungen bzw. -lokations in diesem Gebiet entsteht. Eine Aussage zur Parkplatzsituation ist in den Planunterlagen nicht getroffen, wird jedoch von uns für erforderlich gehalten. Im bereits vorliegenden Bebauungsplan ist dieser zweigeteilt und enthält eine Fläche (Geltungsbereich 2), die künftig als Parkplätze verwendet werden soll. Diese Fläche ist jedoch nicht im Flächennutzungsplan enthalten.</p> <p><u>Schutzgebiete</u></p> <p>Die beiden Geltungsbereiche des Bebauungsplans liegen in folgenden Schutzgebieten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Vogelschutzgebiet „Stromberg“</li> <li>● Natura 2000-Gebiet „Stromberg“</li> <li>● Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“.</li> </ul> <p>Der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans ist nicht vom aktuell vorliegenden Flächennutzungsplan umfasst und grenzt unmittelbar an eine nach Anhang I der FFH-Richtlinie sowie nach § 30 BNatSchG geschützte „Magere Flachland-Mähwiese“ der Kategorie A an.</p> <p>Aus den Planungsunterlagen ist nicht zu entnehmen, ob eine Parkplatzbegrenzung vorgesehen ist. Zum Schutz der auf dem angrenzenden Flurstück 6314 befindlichen nach § 30 BNatSchG geschützten mageren Flachland-Mähwiese ist eine Parkplatzbegrenzung erforderlich, um eine Schädigung durch unbedachtes Parken zu verhindern.</p> <p>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.</p>	<p>Dies ist aus Sicht der VVG nicht der Fall, da bereits heute an zahlreichen Tagen bzw. Wochenenden Veranstaltungen des Weintourismus im Bereich des Näser stattfinden, zum Teil im Steinbruch, aber auch unmittelbar auf den Wirtschaftswegen mittels mobiler Ausschankwagen. Diese Veranstaltungen entfallen künftig und werden im geplanten Gebäude stattfinden. Für den Umfang der künftigen Nutzung des Gebäudes wird es zudem eine vertragliche Vereinbarung mit der Gemeinde Cleebornn geben.</p> <p>Im parallel geführten Bebauungsplanverfahren ist der bisherige Geltungsbereich 2 entfallen, die Parkierung findet auf dem bestehenden Wanderparkplatz Näser (Flst. 5634) statt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Geltungsbereich 2 ist nicht mehr Teil des Bebauungsplans.</p> <p>Die notwendigen Parkplätze für den Weinausschank werden auf dem bestehenden Wanderparkplatz Näser untergebracht. Die bislang vorgesehene Parkplatzfläche ist daher nicht mehr notwendig.</p> <p>Das ist richtig, diese Vorgehensweise soll auch so beibehalten werden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
	<p>Die Summationswirkung der bereits vorhandenen Vorhaben (Tripsdrill, Jugendhaus Michaelsberg) sind in die FFH-Verträglichkeitsprüfung mit einzubeziehen. In einer Verträglichkeitsvorprüfung dürfen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht berücksichtigt werden.</p> <p>(Begründung der Verträglichkeitsprüfung: Der EuGH entschied mit Urteil vom 12.04.2018C 323/17, dass Maßnahmen, die die nachteiligen Auswirkungen eines Projekts auf das betroffene Gebiet vermeiden oder vermindern sollen, im Rahmen der Vorprüfung nicht berücksichtigt werden dürfen. Nach der Entscheidung des EuGHs hätten die Maßnahmen zur Vermeidung im Rahmen der Vorprüfung nicht berücksichtigt werden dürfen. Würden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf Ebene der Vorprüfung berücksichtigt, drohe die Verträglichkeitsprüfung umgangen zu werden. Denn die Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen setze voraus, dass die Wahrscheinlichkeit erheblicher Beeinträchtigungen besteht. Eine genaue Analyse dieser Maßnahmen könne nicht im Rahmen der Vorprüfung, sondern erst im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung erfolgen. Die Entscheidung des EuGHs unterstreicht, dass auf eine Verträglichkeitsprüfung nur verzichtet werden darf, wenn erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten offensichtlich ausgeschlossen sind. Eine Vorprüfung kann deshalb entfallen.)</p> <p><u>Artenschutzrechtliche Gutachten</u></p> <p>Die Planunterlagen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens enthalten ein avifaunistisches Gutachten (Stand: Juni 2021) für den Geltungsbereich 1. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Geltungsbereiche 1 und 2 und eine Natura 2000-Vorprüfung sind in den Planunterlagen nicht enthalten.</p> <p>Im unmittelbaren Umfeld wurden einige Brutvogelarten mit einer ungünstigen lokalen Population festgestellt. Betroffen sind die in der Vorwarnliste aufgeführte Klappergrasmücke und Goldammer, der stark gefährdete Bluthänfling sowie gefährdete und streng geschützte Zaunammer.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung in der FFH-Verträglichkeitsprüfung, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wird.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Sämtliche notwendige Gutachten werden auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet, auf dieses parallel laufende Verfahren wird verwiesen (Abschichtung).</p> <p>Kenntnisnahme und Verweis auf das Bebauungsplanverfahren.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
	<p>In der Zusammenfassung des avifaunistischen Gutachten wird aufgeführt, dass „dauerhaft (betriebs- bzw. nutzungsbedingt) vermehrt von Störungen für Brutvögel und Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen von Vogelarten der Roten Liste/Vorwarnliste auszugeben ist“.</p> <p><u>B „Waldschenke Hörnle“:</u></p> <p>Derzeit ist die Waldschenke Hörnle als „sonstiges Vorhaben“ im Außenbereich nach § 35 (2) baurechtlich genehmigt. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,7 ha.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die abschließende Beurteilung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Waldschenke Hörnle“ abgegeben.</p> <p><u>C „Am Schulzentrum III“:</u></p> <p>Die Änderung umfasst zwei Bereiche mit einer Gesamtflächengröße von ca. 2,5 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schulzentrum III“ liegt bereits im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan. Die Flächen sind als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Im Rahmen der Änderungen sollen diese Flächen als Wohnbaufläche aufgenommen werden. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Landwirtschaft</b></p> <p>Nach § 16 (1) LLG stellen landwirtschaftliche Flächen für die Landwirtschaft die zentrale Produktionsressource dar. Ein Ziel des Landes ist es, landwirtschaftliche Flächen zu schützen und zur Landschaftsentwicklung beizutragen. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden sollen nach Möglichkeit geschont werden.</p> <p>Die neu in die Planungen aufgenommenen Entwicklungsflächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit sehr guten Böden (Vorrangfläche I). Gute Böden im Bezirk sind für die hier ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe die Existenzgrundlage. Für uns alle produzieren diese Betriebe im Haupt- oder Nebenerwerb Futtermittel und/oder Nahrungsmittel. Bei der Bauleitplanung soll nach § 1 a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p>	<p>Die Gutachten umfassen entsprechende Minimierungsmaßnahmen, die zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führen. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Generell ist es so, dass es aufgrund der insgesamt sehr guten Böden im gesamten Zabergäu für alle Städte und Gemeinden in dieser Region nur schwer möglich ist, im Rahmen ihrer Entwicklung Flächen in Anspruch zu nehmen, die nicht als Vorrangflur definiert sind. Die Vorrangflur kann hier daher kein Ausschlusskriterium sein, da dies sämtliche Entwicklungsmöglichkeiten der Zabergäu-Städte und -Gemeinden unverhältnismäßig einschränken würde.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
	<p>Nach §1 Abs. 6 Nr. 8 b) BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Eine dahingehende Darstellung ist aus den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen. Ein Abwägungsdefizit liegt jedoch vor, wenn in die Abwägung der Belange nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (vgl. BVerwG, Urt. V. 12.12.1969 - 4 C 105.66). Da vorliegend die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen vorgesehen ist, halten wir eine Abwägung landwirtschaftlicher Belange für erforderlich. Wir empfehlen weiterhin die Anwendung der Digitalen Flurbilanz (<a href="http://www.flurbilanz.de">www.flurbilanz.de</a>).</p> <p>Zudem fordert § 1 a (2) BauGB einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, sowie § 1 (5) BauGB den Vorrang der Innenentwicklung. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll nachvollziehbar begründet werden.</p> <p><u>Cleebronn: Weinausschank Michaelsberg - Sonderbaufläche</u></p> <p>In der Digitalen Flurbilanz sind diese Flächen als Vorrangflur der Stufe I bewertet. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG). Das Landwirtschaftsamt stellt die Bedenken bei der Überplanung von 0,28 ha zurück, und begrüßt grundsätzlich Initiativen zur Absatzförderung landwirtschaftlicher Produkte. So ist auch hier die vorgesehene Nutzung „Weinausschank“ zu begrüßen, da sie dem Endverbraucher am Ort der landwirtschaftlichen Urproduktion mit dem Erzeugnis Wein in Verbindung bringt. Wir halten allerdings die konkrete Lage unmittelbar umgeben von Rebnutzung für sehr kritisch und erwarten Nutzungskonflikte.</p> <p><u>Brackenheim-Dürrenzimmern: Waldschenke Hörnle – Sonderbaufläche</u></p> <p>Da keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden und die überplante Teilfläche bereits größtenteils überbaut ist, stellen wir unsere Bedenken zurück. Wir halten allerdings die konkrete Lage unmittelbar mit der angrenzender Rebnutzung für kritisch, da uns Konflikte bekannt sind.</p>	<p>Die Belange der Landwirtschaft fließen selbstverständlich mit entsprechendem Gewicht in die bauleitplanerische Abwägung ein. Die hier gegenständlichen Änderungen sind jedoch entweder bereits überbaut bzw. betreffen heutige Waldflächen (Verfahren „Waldschenke Hörnle“), sind unmittelbar durch landwirtschaftliche (Weinbau-) Betriebe angestoßen (Verfahren „Weinausschank Michaelsberg“) oder bereits im FNP als Bauflächen dargestellt (Verfahren „Am Schulzentrum III“). Die Belange der Landwirtschaft sind durch das vorliegende Verfahren daher nur wenig betroffen bzw. sogar begünstigt, da sie die Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte fördern.</p> <p>Kenntnisnahme. Bezüglich der Darstellung und Minimierung der Nutzungskonflikte wird auf das parallel geführte Bebauungsplanverfahren verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme. Bezüglich der Darstellung und Minimierung der Nutzungskonflikte wird auf das parallel geführte Bebauungsplanverfahren verwiesen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
	<p><u>Brackenheim: Am Schulzentrum III - Wohnbaufläche</u></p> <p>In der Digitalen Flurbilanz sind diese Flächen als Vorrangflur der Stufe I bewertet. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG). Es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken, gegen die Überplanung von 2,5 ha.</p> <p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (insbesondere Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen.</p> <p>Oberboden, der bei Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.</p> <p>Wird bei einem Bauvorhaben, z. B. durch Erschließungsmaßnahmen, auf mehr als 0,5 Hektar natürlichen Boden eingewirkt, ist vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Dadurch wird sichergestellt, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Bauvorhaben als auch bei der Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen (vgl. § 2 Absatz 2 BBodSchG) gewährleistet wird. Das Bodenschutzkonzept orientiert sich an der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und ist bei der Bauantragstellung der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.</p>	<p>Hierfür werden keine zusätzlichen, über die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans hinausgehenden, landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Es wird lediglich die Darstellung der bislang als Gemeinbedarf- und Mischbaufläche dargestellten Bereiche an den zugrunde liegenden Bebauungsplan angepasst und künftig Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Bestimmung betreffen die Bauvorhaben, entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplanverfahren aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
	<p><b>Forst</b></p> <p><u>Weinausschank Michaelsberg</u></p> <p>Der vorhandene Waldparkplatz an der ehemaligen Mergel-Grube wird nun als Waldfläche dargestellt. Nach Landeswaldgesetz (LWaldG) § 2 (3) gelten auch Waldparkplätze (im Wald liegende oder mit ihm verbundene) als Wald im Sinne des Gesetzes, man spricht hierbei von einer sog. Nichtholzbodenfläche. Die Änderung ist sinnvoll; der Parkplatz wird (bislang) überwiegend als öffentlicher Parkplatz von Erholungssuchenden (Michaelsberg, Stromberg) benutzt. Da es sich bei der Fläche aber um einen dauerhaft angelegten Waldparkplatz handelt (Nichtholzbodenfläche, Wanderparkplatz dient primär dem Parken von Autos), ist laut Gesetzeskommentar zum §4 Abs. 3 der LBO eine Unterschreitung des nach selben Paragraphen geforderten Mindestabstand von 30 Metern von Gebäuden zum Wald vertretbar. Die sog. Holzbodenflächen (Wald im eigentlichen Sinne) weisen bereits einen höheren Abstand auf.</p> <p><u>Waldschenke Hörnle</u></p> <p>Die Ausweisung der Umgebung der schon seit den 60er Jahren bestehenden Waldschenke als Sonderbaufläche legalisiert einen bislang gewissermaßen rechtsfreien Raum. Hier ist es auch sinnvoll, die Parkplatzfläche nicht als Wald darzustellen, sondern ebenfalls als Sonderbaufläche; eindeutig handelt es sich um einen Parkplatz, der weit überwiegend von den Besuchern und Gästen der Waldschenke benutzt wird und nicht den Charakter eines Wanderparkplatzes am oder im Wald hat. Damit geht auch die Verkehrssicherungspflicht auf den Betreiber bzw. den Grundstücksbesitzer (Stadt Brackenheim) direkt über.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die notwendigen Parkplätze für den Weinausschank werden auf dem bestehenden Wanderparkplatz Näser untergebracht. Somit ist kein Konflikt zu erwarten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
	<p>Vor dem Hintergrund der Ausweisung der Fläche als Sonderbaufläche und nicht mehr als Waldfläche weisen wir darauf hin, dass hierfür eine Zustimmung der höheren Forstbehörde bzw. eine sogenannte Umwandlungserklärung zwingend erforderlich ist, wenn tatsächlich vorhandene Waldflächen in einer anderen Nutzungsart (hier: Sonderbaufläche) dargestellt werden soll. Diese Umwandlungserklärung ist als „sonstige Rechtsvorschrift“ im Sinne von § 6 Abs. 2 und § 10 Abs. 2 BauGB anzusehen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass auch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans erst rechtskräftig werden kann, wenn nach Durchführung eines förmlichen forstrechtlichen Umwandlungsverfahrens die Umwandlungserklärung nach § 10 Abs. 2 i. V. m. §9 LWaldG vorliegt. Nach § 9 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes darf Wald nur mit der Genehmigung der höheren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Eine Beteiligung der höheren Forstbehörde, der Forstdirektion in Freiburg, ist daher für das Verfahren zwingend erforderlich.</p> <p>Die eingezeichnete Sonderbaufläche hält an seinen Außengrenzen nicht den nach § 4 Abs. 3 LBO gesetzlich geforderten Mindestwaldabstand von 30 m ein. Davon betroffen sind auch die im Textteil angesprochenen Erweiterungen (Container, Lagergebäude, etc.). Im Hinblick auf das Alter des Waldbestandes, aktuelle klimatische Veränderungen (insb. Trockenheit) und mehrere abgestorbene Bäume im Plangebiet sehen wir eine erhöhte Gefahrenlage für die vorhandenen und perspektivisch geplanten Gebäude.</p> <p>Um hier etwaigen Haftungsfragen vorzugreifen raten wir, eine Haftungsverzichtserklärung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Betreiber und Waldeigentümer zu vereinbaren. Wir geben zu bedenken, dass diese jedoch allenfalls vor Haftungsrisiken für Sachschäden schützt. Strafrechtliche Folgen für den Fall von Personenschäden können hingegen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Darüber hinaus raten wir, hinsichtlich der bestehenden Verkehrssicherungspflicht im Umfeld der Sonderbaufläche (auch im direkt angrenzenden Waldbestand) sowie im Bereich des öffentlich zugängigen Waldparkplatzes, zu einer vertraglichen Abstimmung zwischen dem Betreiber der Waldschenke und der Stadt Brackenheim als Waldbesitzerin, um die Bestandspflege in diesen Bereichen langfristig zu sichern.</p>	<p>Die höhere Forstbehörde wird im Zuge der FNP-Änderung und des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens beteiligt. Die Stadt Brackenheim, als Eigentümerin der Waldflächen und der Waldschenke, hat die erforderliche Umwandlungserklärung in Abstimmung mit den Forstbehörden beantragt und hat diese inzwischen vorliegen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eigentümer der Waldflächen ist die Stadt Brackenheim. Generell ist beabsichtigt, die Verkehrssicherungspflicht analog der Vorgehensweise bei Waldkindergärten zu gewährleisten. Hierzu erfolgt eine Abstimmung mit den Forstbehörden.</p> <p>Dies ist beabsichtigt, siehe oben.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
	<p><b>Flurneuordnung</b></p> <p>Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass der Weg direkt am geplanten Weinausschank (Flurstück 5873) in das Rebflurbereinigungsverfahren Cleebronn (Michaelsberg) einbezogen ist.</p>	Kenntnisnahme.
27. MVV Netze GmbH, vom 04.08.2022	<p>Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans sind keine Gasversorgungsleitungen der MW Energie AG verlegt.</p> <p>Wir bitten Sie, uns im Planverfahren zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.</p>	Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme und Beachtung.
28. Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion vom 04.08.2022	<p>Anlass für die Änderung des FNPs ist die planungsrechtlich geforderte Parallelität zu den Bebauungsplanverfahren „Weinausschank Michaelsberg“, „Waldschenke Hörnle“ und „Am Schulzentrum III“, welche sich bereits in Aufstellung befinden. Zu den im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplanverfahren A. „Weinausschank Michaelsberg“ und B. „Waldschenke Hörnle“ hat die höhere Forstbehörde bereits am 12.04.2022 (A.) (Az.: RPF83-2511-6518/2/2) und am 29.06.2022 (B.) (Az.: RPF83-2511-6517/4/2) ausführlich Stellung genommen.</p> <p>Nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen sowie Rücksprache mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Heilbronn werden durch zwei Änderungen des FNPs auch forstrechtliche Belange berührt.</p> <p><b>A. Planänderung „Weinausschank Michaelsberg“</b></p> <p>Durch die geplante FNP Änderung „Weinausschank Michaelsberg“ der Gemeinde Cleebronn werden keine Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG in Anspruch genommen. Im Südwesten grenzt ein Waldparkplatz auf Flst. Nr. 5634, Gmkg. Cleebronn an den Geltungsbereich der Planänderung an. Hierbei handelt es sich gemäß § 2 Abs. 3 Satz 2 LWaldG um eine dem Wald gleichgestellte Fläche (Wald im weiteren Sinne). Der nach § 4 Abs. 3 LBO grundsätzlich einzuhaltende Waldabstand gilt jedoch nur für Wald im engeren Sinne (§ 2 Abs. 1 LWaldG) und kommt somit hier nicht zum Tragen.</p> <p>Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Fläche des Waldparkplatzes auf einem Teilbereich des Flst. Nr. 6696, Gmkg. Cleebronn durch die aktuelle FNP-Änderung als Wald dargestellt wird (alte Darstellung: Sonderbaufläche).</p>	Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme.  Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
	<p><b>B. Planänderung „Waldschenke Hörnle“</b></p> <p>Durch die Planänderung B. werden auf den Flst. Nr. 3848, 3849 und 3850, Gmkg. Dürrenzimmern Waldflächen überplant bzw. werden hier Waldflächen im FNP mit einer anderen Nutzungsart (hier: Sonderbaufläche) dargestellt.</p> <p>Das Änderungsgebiet umfasst in seiner Gesamtheit ca. 0,7 ha. Projektiert werden hierin laut Bebauungsplanunterlagen 0,59 ha Sondergebietsfläche und 0,07 ha öffentliche Grünfläche. Die Verkehrsflächen mit einer Größe von 0,07 ha bestehen bereits. Letzteres gilt auch für ein bereits seit Jahrzehnten vorhandenes Bestandsgebäude. Ungeachtet dessen war die gesamte Fläche im gültigen FNP bisher mit der Nutzungsart Wald belegt. Dies soll nun geändert werden.</p> <p>Im Rahmen der FNP-Änderung weisen wir darauf hin, dass die Bereiche mit dem „alten“ Bestandsgebäude kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG darstellen. Die mit Waldbäumen und Waldsträuchern bestockte Restfläche sowie der Waldparkplatz im Nordosten sind jedoch als Wald zu klassifizieren.</p> <p>Die durch das geplante Vorhaben in Anspruch genommene Waldfläche ist im Besitz der Stadt Brackenheim. Hierbei handelt es sich um einen lichten ca. 140 Jahre alten Eichenbestand. Gleiches gilt für die umliegenden Waldflächen. Die überplante Waldfläche erfüllt nach den Ergebnissen der Waldfunktionenkartierung neben den forstlichen Grundfunktionen noch mehrere Sonderfunktionen. Als Erholungswald der Stufe 1a dient sie in besonderer Weise der Erholungsfunktion. Darüber hinaus ist sie als Klimaschutzwald ausgewiesen. Zudem liegt sie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mönchsberg, Hörnle und Wolf“ sowie im Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“.</p> <p>Laut Landesentwicklungsplan gehört die Stadt Brackenheim zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart. Mit einem Waldanteil von lediglich 12,2 % ist sie ebenso wie der Landkreis Heilbronn (25,2 %) im landesweiten Vergleich klar unterdurchschnittlich bewaldet (Landesdurchschnitt 37,8 %). Im Regionalplan Heilbronn-Franken ist das Plangebiet Teil eines regionalen Grünzuges.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
	<p>Auf der Planungsebene der FNP-Änderung ist nach § 10 LWaldG eine Zustimmung der höheren Forstbehörde bzw. eine sogenannte Umwandlungserklärung zwingend erforderlich, wenn für tatsächlich vorhandene Waldflächen in einem Bauleitplan eine andere Nutzungsart (hier: Sonderbaufläche) dargestellt werden soll. Diese Umwandlungserklärung ist als „sonstige Rechtsvorschrift“ im Sinne von § 6 Abs. 2 und § 10 Abs. 2 BauGB anzusehen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass auch die geplante Änderung des FNPs erst rechtskräftig werden kann, wenn nach Durchführung eines förmlichen forstrechtlichen Umwandlungsverfahrens die Umwandlungserklärung nach § 10 Abs. 2 i. V. m. § 9 LWaldG vorliegt. Das entsprechende Verfahren wird von der höheren Forstbehörde nur auf Antrag eingeleitet. Die Antragsunterlagen sind vom Träger der Bauleitplanung über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Heilbronn hierher einzureichen. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang das Antragsformular EW 12 inklusiv Anlagen (u.a. detaillierte Lagepläne, Flurstücke, Zustimmung betroffener Grundstückseigentümer, Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (insbesondere Befreiung LSG-VO), forstrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Ausgleichsmaßnahmen, Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde). Darüber hinaus sind die im Rahmen ihrer Offenlage eingeholten Stellungnahmen weiterer TÖBs sowie ihre Abwägungstabelle für eine abschließende Bearbeitung erforderlich.</p> <p>Bei Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen prüft die höhere Forstbehörde gemäß § 10 Abs. 1 LWaldG, ob die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für eine Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG vorliegen. Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, wird darüber eine Umwandlungserklärung erteilt.</p>	<p>Die Stadt Brackenheim, als Eigentümerin der Waldflächen und der Waldschenke, hat die erforderliche Umwandlungserklärung in Abstimmung mit den Forstbehörden beantragt und hat diese inzwischen vorliegen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
	<p>Die Umwandlungserklärung ersetzt nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 Abs. 1 LWaldG. Sie begründet aber einen Rechtsanspruch darauf, sofern bis zur Beantragung der Genehmigung keine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und keine zwingenden Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen. Dies wird im Rahmen eines Umwandlungsverfahrens nach § 9 LWaldG von der höheren Forstbehörde geprüft. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass nach § 10 Abs. 3 LWaldG die Umwandlung nach § 9 LWaldG erst genehmigt werden darf, wenn die Inanspruchnahme der Waldfläche für die genehmigte Nutzungsart zulässig ist bzw. der Bauleitplan Rechtskraft erlangt hat.</p> <p>➤ Hinweise</p> <p>Hinsichtlich der Eingriffsbewertung gilt es in den Antragsunterlagen auf Umwandlungserklärung die Planungsfläche differenziert darzustellen. Hierbei müssen Flächen mit alten Bestandsgebäuden (kein Wald), Waldflächen mit (geplanten oder bereits ungenehmigt umgesetzten) dauerhaften Waldinanspruchnahmen (Container, ggf. Terrasse) und Flächen mit Walderhalt unterschieden werden. Bezüglich der Eingriffsbewertung (Eingriffs- Ausgleichsbilanz) wird eine enge Abstimmung mit der höheren Forstbehörde empfohlen.</p> <p>Es gilt zu beachten, dass der aktuelle Zustand der Flächen nicht von der Verpflichtung zur Durchführung der forstrechtlichen Verfahren nach §§ 9, 10 LWaldG befreit.</p> <p>In den Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren ist vermerkt, dass das Baufenster größer ausgewiesen wurde als dem aktuellen Bedarf entsprechend, um zukünftige Erweiterungen von Gebäuden zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund, dass für die Beurteilung der Waldeigenschaft ausschließlich die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort maßgeblich sind, raten wir diese Fläche vollumfänglich der dauerhaften Waldumwandlung zuzurechnen. Anderenfalls wäre zum Zeitpunkt der Erweiterung eine erneute Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
	<p>➤ Waldabstand</p> <p>Wald grenzt unmittelbar an die eingezeichnete Sonderbaufläche an. Auf den nach § 4 Abs. 3 LBO gesetzlich geforderten Mindestwaldabstand von 30 m und hiermit in Zusammenhang stehende Gefahren hat die höhere Forstbehörde bereits in ihrer Stellungnahme vom 29.06.2022 zum Bebauungsplan „Waldschenke Hörnle“ hingewiesen.</p> <p><b>C. Planänderung „Am Schulzentrum III“</b></p> <p>Durch diese Planänderung werden keine forstfachlichen oder -rechtlichen Belange berührt.</p> <p>Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Heilbronn erhält eine Mehrfertigung dieser Stellungnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>29. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 04.08.2022</p>	<p>Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.</p> <p><i>A Weinausschank Michaelsberg, Cleebronn</i></p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Weinausschank Michaelsberg“ vom 05.04.2022.</p> <p>Wie in den Unterlagen dargestellt liegt das Plangebiet innerhalb des Regionalen Grünzuges „Zabergäu“ nach Plansatz 3.1.1. Regionale Grünzüge sind nach diesem Plansatz von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.</p> <p>Die Fläche teilt sich in 0,08 ha neu ausgewiesene Sonderbaufläche und 0,2 ha neu ausgewiesene Waldfläche, welche zuvor als Sondergebiet ausgewiesen war. Da es sich mit einer Fläche von 0,08 ha um einen sehr geringen Flächenumfang handelt und dadurch keine Konflikte mit den Funktionen des Grünzugs entstehen, erheben wir keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>In den Unterlagen sollte noch ergänzt werden, dass sich das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 befindet. Wir sehen in diesem Fall keine Beeinträchtigung der Funktionen des Vorbehaltsgebiets.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begründung wurde ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
	<p>Im Bebauungsplanverfahren sind zudem Stellplätze auf Flurstücknummer 6315 geplant. Wir bitten um Darlegung ob die Stellplätze weiter geplant sind und ggf. um Aufnahme in den Flächennutzungsplan.</p> <p><i>B Waldschenke Hörnle, Brackenheim</i></p> <p>Hier verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Waldschenke Hörnle“ vom 30.06.2022.</p> <p>Das Plangebiet liegt im nach Plansatz 3.1.1 festgelegten Regionalen Grünzug „Zabergäu“. In Regionalen Grünzügen sind funktionswidrige Nutzungen ausgeschlossen. In Bezug auf den Standort und die Planung sind die Funktionen ‚Naturschutz und Landschaftspflege‘ sowie ‚siedlungsnaher Erholung‘ des Regionalen Grünzugs relevant.</p> <p>Wir können den Bestand mit geringfügiger Erweiterung zur Bestandssicherung der derzeitigen Nutzung im Rahmen des FNPs mittragen. Die genaue Gestaltung und die Auswirkungen auf den Grünzug müssen im Rahmen des Bebauungsplans geklärt werden. Unserer Forderungen aus der Stellungnahme vom 30.06.2022 halten wir für den Bebauungsplan aufrecht.</p> <p>Gegen die Ausweisung im Flächennutzungsplan zur Bestandssicherung tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Darüber hinaus liegt die Planung vollständig in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6. Die Unterlagen sind hier zu korrigieren, da nur von einer teilweisen Lage innerhalb des Vorbehaltsgebiets geschrieben wird. Wir sehen in diesem Fall keine Beeinträchtigung der Funktionen des Vorbehaltsgebiets.</p> <p><i>C Am Schulzentrum III, Brackenheim</i></p> <p>Hier verweisen auf unsere Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Schulzentrum III“ vom 30.08.2017 und vom 26.01.2021. Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p>	<p>Die notwendigen Parkplätze für den Weinausschank werden auf dem bestehenden Wanderparkplatz Näser untergebracht. Die bislang vorgesehene Parkplatzfläche ist daher nicht mehr notwendig.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begründung wurde angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses
30. Gemeinde Kirchheim am Neckar vom 05.08.2022	<p>Der Verwaltungs- und Bauausschuss der Gemeinde Kirchheim a. N. hat am 18. Juli 2022 in öffentlicher Sitzung die o.g. Fortschreibung behandelt. Nun möchten wir Ihnen gerne unsere Stellungnahme hierzu mitteilen.</p> <p>Die Gemeinde Kirchheim a. N. hat sich nicht gegen die Fortschreibung des Flächennutzungsplans ausgesprochen, bittet aber um die Berücksichtigung folgender Anregung:</p> <p>Die Gemeinde Kirchheim a. N. fordert das Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige Raumordnungsbehörde dazu auf, bei der Beurteilung der im Außenbereich vorgesehenen Bauvorhaben dieselben Maßstäbe zugrunde zu legen, die auch zu der Ablehnung der Erweiterung der Kirchheimer Obsthalle geführt haben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die VVG Brackenheim-Cleebronn ist hier nicht der richtige Ansprechpartner.</p>