

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Cleebronn
Gemarkung: Cleebronn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Weinausschank Michaelsberg“

Begründung

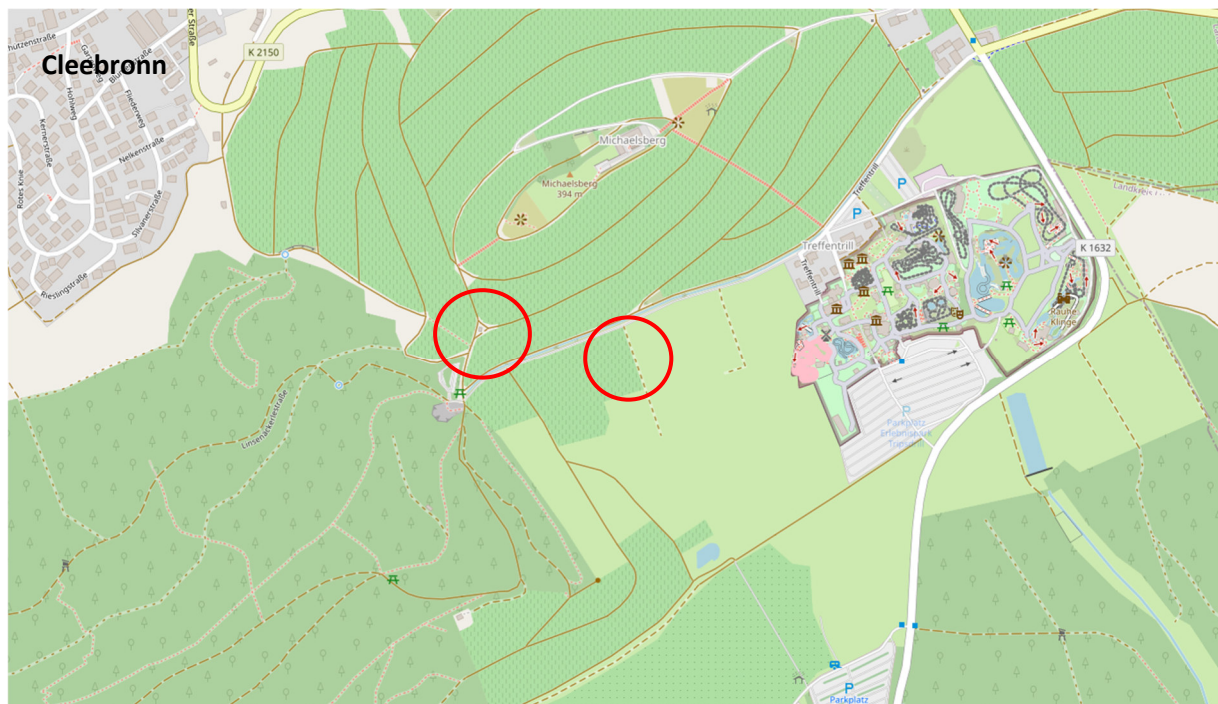
VORENTWURF

1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet teilt sich in zwei Geltungsbereiche, diese liegen südöstlich von Cleebronn. Teilbereich 1 liegt unmittelbar in der Nähe des Wanderparkplatzes Näser, Teilbereich 2 etwa 300m östlich davon (siehe Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 5874, 5875 und 5876 (Geltungsbereich 1) bzw. einen Teil des Flst. 6315 (Geltungsbereich 2).



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

1.2. 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 weinbaubetriebenden Betriebe Weingärtner Cleeborn-Güglingen eG., STORZ Weinkellerei GmbH und die Weingüter Holzwarth und Ranspacher Hof haben bei der Gemeinde Cleeborn die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt, um für ein Gebäude zum Weinausschank auf den Flurstücken 5874-5876, sowie für die notwendige Parkierung auf dem Flst. 6315, die baurechtliche Zulässigkeit zu erreichen.

Bereits seit einigen Jahren wird sonntags und bei schönem Wetter in der Kiesgrube Näser ein Weinausschank durch die Weingärtner Cleeborn-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 Zelt pavillons 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 Gemeinde Cleeborn ist landschaftliche 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 Cleeborn für dieses Projekt.

Die Gemeinde Cleeborn möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans einen Beitrag zur Förderung des Weintourismus und der örtlichen Betriebe leisten. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt den Teilbereich 1 als landwirtschaftliche Fläche (mit Schraffur „Wein“) dar, Teilbereich 2 ist ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Unmittelbar südlich von Teilgeltungsbereich 1 wurde im Zuge der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (wirksam seit 10.03.2017) eine Sonderbaufläche „Weintourismus Steinbruch Näser“ dargestellt. Diese Fläche wird durch die hier gegenständliche Planung nicht mehr benötigt und soll durch eine Änderung des Flächennutzungsplans an den nun beabsichtigten Standort verschoben werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt, Trägerin der Planung ist die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebronn.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Michaelsberg (Schutzgebiets-Nr. 1.25.006).

Die Planung liegt im „Wasserschutzgebiet Bönningheim (Quelle Tripsdrill)“, wobei die Stellplatzanlage in Schutzzone 2 und das Gebäude in Schutzzone 3 dieses Wasserschutzgebiets liegt.

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

Das Plangebiet 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.

1.4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet liegt beim Teilbereich 1 in etwa auf 345 m üNN, während die zugeordnete Stellplatzanlage (Teilbereich 2) etwas tiefer auf ca. 320m üNN liegt. Deutlich überragt wird das Plangebiet vom Michaelsberg, der eine Höhe von 394m üNN aufweist.

Der Bereich des geplanten Gebäudes wird momentan als Weinberg genutzt. Diese Nutzung kann auf den nicht in Anspruch genommenen Teilflächen fortgeführt werden, wobei für die Einschränkungen bei der Bewirtschaftung das entsprechende Einverständnis der Eigentümer und Bewirtschafter der Rebflächen vorliegt.

Der als Stellplatzanlage einbezogene Bereich (Flst. 6315) stellt sich als schmale Wiesenfläche zwischen Streuobstwiesen und Rebflächen dar. Südlich sind neu gepflanzte Obstbäume vorhanden.

1.5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

1.5.1 Vorbemerkung

Planungsrechtliches Ziel ist die Schaffung der Zulässigkeit eines Gebäudes für die Weinpräsentation/den Weinausschank mit zugehöriger Stellplatzanlage, die über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden soll.

Der Vorhabenträger hat hierzu einen mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vorgelegt (vgl. Anlage 1 der Begründung). Dieser VEP sieht die Errichtung eines Gebäudes auf den Flst. 5874-5876 vor, das zur Nutzung als Weinausschank und Präsentation, sowie das Anrichten und die Ausgabe von einfachen Speisen vorgesehen ist. Das Gebäude umfasst eine Toilettenanlage, Technik- und Lagerräume, einen kleinen Küchen- und Thekenbereich sowie einen ca. 100m² großen Aufenthaltsraum, bei dem die seitlichen Fenster bei Bedarf geöffnet werden können. Nördlich schließt sich eine offene Terrasse mit ca. 90m² an. Die notwendige Parkierung wird auf dem Flst. 6315 nachgewiesen und ist ebenfalls Teil des Bebauungsplans (Geltungsbereich 2).

1.5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Ausgestaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die Festsetzungen weitestgehend auf die Rahmensetzung.

Gemäß § 12 (3) BauGB wird die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Nutzung als zulässig festgesetzt. Demnach sind im Plangebiet ein Gebäude zur Nutzung als Weinausschank, mit zugehöriger Stellplatzanlage zulässig. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (siehe Anlage 1 der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens. Über eine ergänzende vertragliche Regelung wird der Nutzungsumfang gesteuert, so sollen private Feiern z.B. ausgeschlossen werden.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Eine Längenbeschränkung des Gebäudes erfolgt über das festgesetzte Baufenster.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ermöglicht dort eine intensive Flächennutzung, die dem Planungszweck wie auch der städtebaulichen Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Die Kubatur des Gebäudes wird eindeutig begrenzt durch die Festsetzung der Baugrenzen, sowie durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), der Traufhöhe und der Firsthöhe, jeweils in Metern über Normalnull als Höchstgrenze. Der Bebauungsplan bildet hinsichtlich der zulässigen Höhen lediglich einen Rahmen aus, der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert wird. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen stellen sicher, dass die Fernwirkung des Gebäudes ein bestimmtes Maß nicht überschreitet.

Auf dem Flst. 6315 sind offene und wasserdurchlässige Stellplätze vorgesehen, für die eine entsprechende Fläche (St) festgesetzt ist. Die als Senkrechtparker angedachte Anordnung ermöglicht bei einer Länge von ca. 120m etwa 40 Pkw-Stellplätze. Die Zufahrt entlang der Westseite des Grundstücks ist bereits heute geschottert.

Die Freiflächen im Plangebiet sind durch ein flächiges Pflanzgebot überplant, auf dem Weinreben zu pflanzen sind. Diese sind in der Umgebung bereits vorhanden und es ergibt sich eine Eingrünung des unteren Teils des Gebäudes, insbesondere zur Talseite hin. Die Wirkung auf das Landschaftsbild wird so minimiert, es verbleibt die durchaus landschaftstypische Ansicht eines Weinberghäuschens.

1.5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung orientieren sich an der Projektplanung und stellen die landschaftsbildverträgliche Einbindung in die Umgebung sicher. Wichtige Vorgaben sind hier das Material und die Farbe der Dachdeckung sowie die Fassadengestaltung.

1.5.4. Erschließungskonzept / Parkierung

Für Kraftfahrzeuge ist das Plangebiet über den Feldweg 5972 an die Kreisstraße 2069 angeschlossen, über den auch der Weiler Treffentrill und der Wanderparkplatz Näser angefahren wird. Etwa 800m nach Verlassen der Kreisstraße ist die Stellplatzanlage auf Flst. 6315 erreicht, auf der etwa 40 Stellplätze nachgewiesen werden können. Ein Weg, der als Zufahrt zu den Stellplätzen genutzt werden kann, ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf diesem Flurstück bereits vorhanden

Die Anforderung an die baurechtlich notwendigen Stellplätze wird über die Verwaltungsvorschrift Stellplätze (Anhang zur VwV Stellplätze, Tabelle B Nr. 6.1) ermittelt, wobei die Grundfläche des Gastraums inkl. der Terrasse zu Grunde gelegt wird. Aufgrund der abgelegenen Lage, die auch keinen ÖPNV-Anschluss aufweist, wird der niedrigere Wert der VwV für die Berechnung angesetzt, was zu einer höheren Stellplatzanforderung führt. Im Ergebnis sind so 33 Stellplätze erforderlich, die auf der Fläche auf Flst. 6315 nachgewiesen werden können. Ergänzend stehen Parkplätze auf dem öffentlichen Wanderparkplatz Näser zur Verfügung, der unmittelbar beim Weinausschank liegt. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen in der Umgebung, z.B. am Katharinenplaisier, beim Erlebnispark Tripsdrill oder beim Wildparadies.

Für Wanderer oder Radfahrer ist das Plangebiet über zahlreiche Wirtschaftswege gut aus allen Himmelsrichtungen erreichbar. Es wird daher davon ausgegangen, dass in etwa die Hälfte aller Gäste zu Fuß oder mit dem Fahrrad zum Weinausschank kommen.

1.6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Das geplante Gebäude liegt in aussichtsreicher Lage, am Sattel zwischen Näser und Michaelsberg und hat daher eine entsprechende Fernwirkung. Da eine vollständige Eingrünung des Gebäudes nicht gewollt ist um die Aussicht erhalten, beschränken sich die Festsetzungen zur Eingrünung auf die Pflanzung auf die landschaftstypischen Weinreben. Die Minimierung der Fernwirkung wird so planungsrechtlich abgesichert.

Die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen. Dies dient der Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs, dem Erhalt der Bodenfunktion und der Reduzierung der Hochwassergefahr bei Starkregenereignissen.

Aus der fachgutachterlichen Einschätzung der durch die Planung betroffenen Arten ergeben sich Maßnahmen für den Artenschutz. Diese umfassen bestimmte Vorgaben beim Bau des Gebäudes und sind entsprechend festgesetzt.

Desweiteren sind auf zwei gemeindeeigenen Flächen externe Maßnahmen zur Stützung des Vorkommens der Zaunammer festgesetzt. Grundlage für die Ausführung und Pflege der Maßnahmen ist das avifaunistische Gutachten und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (vgl. Anlage 2 der Begründung).

1.7. Planstatistik

Gesamtfläche des Bebauungsplans	ca.	19 Ar	100 %
davon:			
- Geltungsbereich Teil 1 (Gebäude)	ca.	9 Ar	47 %
- Geltungsbereich Teil 2 (Parkplatz)	ca.	10 Ar	53 %

1.8. Auswirkungen der Bauleitplanung / Artenschutz

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Umweltbericht, der Teil 2 der Begründung ist, dargestellt.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung dargestellt. Die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 27.01.2022

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

angefertigt durch:

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Anlagen der Begründung:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

angefertigt durch:

Mattes Ringlewski Wahl Architekten

Vorhabenträger: Weingärtner Cleebrohn Güglingen eG., STORZ Weinkellerei GmbH,
Weingut Holzwarth, Weingut Ranspacher Hof

2. Avifaunistisches Gutachten und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

angefertigt durch:

Peter-Christian Quetz, Dipl.Biol.

Gutachten Ökologie Ornithologie

Stallupöner Allee 51

14055 Berlin

3. FFH-Natura2000-Vorprüfung

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -