

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Cleebronn
Gemarkung: Cleebronn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Weinausschank Michaelsberg“

Begründung

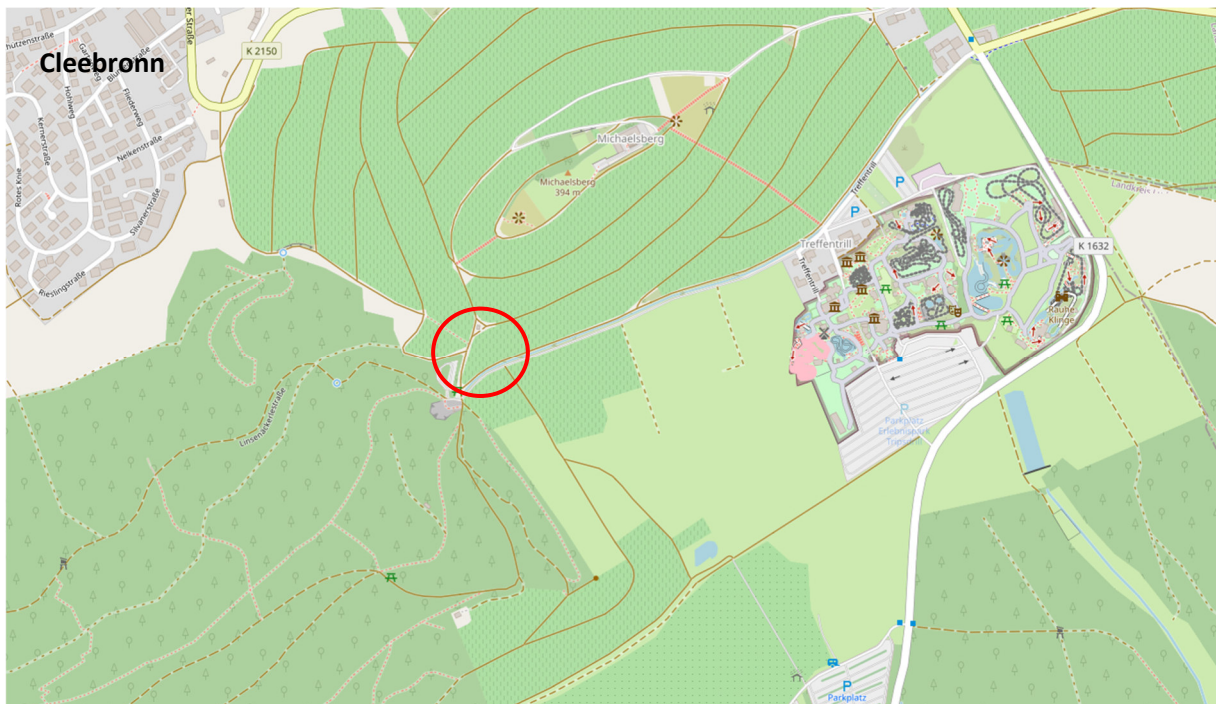
ENTWURF

1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt südöstlich von Cleebronn in unmittelbarer Nähe des Wanderparkplatzes Näser (siehe Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 5874, 5875 und 5876.



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 weinbaubetreibenden 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 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 welchem den Besuchern geschützte Aufenthaltsräume mit Bewirtungsmöglichkeit, eine Terrasse und auch eine Toilettenanlage angeboten werden können. Der Weinausschank soll von den weinbaubetreibenden Betrieben gemeinsam bewirtschaftet werden. Über eine vertragliche Regelung wird der Nutzungsumfang gesteuert.

Der gewählte Standort bietet im Vergleich zur bisherigen Lage im Steinbruch eine bessere Sichtbarkeit und Zugänglichkeit für die Besucher. Ein zeitgemäßer Neubau ist möglich und durch die unmittelbare Lage an den Wirtschaftswegen begünstigt. Dem Besucher bietet sich durch den am Standort gegebenen Ausblick die Möglichkeit, die durch den Weinbau geprägte Kulturlandschaft vollumfänglich zu erleben. Durch die gewählte Lage ergeben sich auch Blickbeziehung in Richtung Cleeborn bzw. das obere Zabergäu. Die städtebauliche Zielsetzung, hier primär die Förderung des Weintourismus, lässt sich am gewählten Standort somit ideal erreichen.

Die Gemeinde Cleeborn 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. 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 die Flächen als landwirtschaftliche Fläche (mit Schraffur „Wein“) dar. Unmittelbar südlich des Plangebiets 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 in Schutzzone 3 des „Wasserschutzgebiet Bönningheim (Quelle Tripsdrill)“.

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 wurde erstellt, siehe Anlage der Begründung.

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.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3. 2. 6. 1. des Regionalplans Heilbronn-Franken. Durch die vorgesehene Nutzung als Standort für den Weintourismus sind die Belange der Erholungseignung nicht negativ betroffen, im Gegenteil ergeben sich positive Auswirkungen durch die Möglichkeit einer landschaftsbezogenen Erholung für weite Kreise der Bevölkerung, insbesondere für den Wander- und Radtourismus.

1.4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet liegt in etwa auf 345 m üNN. 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.

1.5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

1.5.1 Vorbemerkung

Planungsrechtliches Ziel ist die Schaffung der Zulässigkeit eines Gebäudes für die Weinpräsentation und den Weinausschank, 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 für 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 bereits vorhandenen Wanderparkplatz Näser auf Flst. 5634 nachgewiesen.

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 ist im Plangebiet ein Gebäude zur Nutzung als Weinausschank 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.

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

Die Nutzung wird primär zu Fuß oder per Fahrrad vom touristischen Ausflugsverkehr angesteuert. Für den motorisierten Teil des Verkehrs ist das Plangebiet über den Feldweg 5972 an die Kreisstraße 2069 angeschlossen, über den auch der Weiler Treffentrill und der Wanderparkplatz Näser angefahren wird.

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 wären so 33 Stellplätze erforderlich, die auf dem unmittelbar angrenzenden Wanderparkplatz Näser auf Flst. 5634 nachgewiesen werden können. Auf dem Wanderparkplatz wurde in der vegetationsfreien Zeit durch einen geringfügigen Gehölzrückschnitt zusätzlicher Parkraum geschaffen, es stehen dort nun gut 50 Stellplätze zur Verfügung. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen in der Umgebung, z.B. am Katharinenplaisier, beim Erlebnispark Tripsdrill oder beim Wildparadies.

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

1.5.5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Frischwasser erfolgt über einen Anschluss an die Bestandsleitung im Bereich Tripsdrill, eine entsprechende Druckerhöhung ist vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird ebenfalls bei Tripsdrill an den Bestandskanal angeschlossen, wobei die erforderlichen Leitungen entlang der Zufahrtstraße (Weg Flst. 5972) geführt werden. Aufgrund der geringen Dachfläche sind die anfallenden Niederschlagsmengen gering, sie werden zusammen mit dem Schmutzwasser abgeleitet. Eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht ohne Weiteres möglich, da die Böden nicht ausreichend versickerungsfähig sind. Ein geeigneter Vorfluter in wirtschaftlich vertretbarer Entfernung ist nicht vorhanden. Ob eine Nutzung des Regenwassers mittels Zisterne sinnvoll ist, wird im Zuge der Ausführungsplanung noch geprüft.

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. Eine vollständige Eingrünung des Gebäudes ist nicht gewollt um die vorhandene Aussicht zu erhalten, da diese zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung erforderlich ist. Die umgebend verbleibenden Rebanlagen sorgen für eine gewisse Eingrünung, insbesondere der unteren Bauwerksteile.

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.

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

1.7. Planstatistik

Gesamtfläche des Bebauungsplans	ca.	6 Ar
--	------------	-------------

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. Die Ergebnisse einer förmlichen Natura2000-Vorprüfung sind in der Anlage der Begründung dargestellt.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 27.01.2022/27.01.2023

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

angefertigt durch:

roosplan

Freiraum - Stadt - Landschaft

Adenauerplatz 4

71522 Backnang

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. Natura2000-Vorprüfung

angefertigt durch:

roosplan

Freiraum - Stadt - Landschaft

Adenauerplatz 4

71522 Backnang

4. Artenschutzrechtliche Prüfung zu Reptilien und der Blaflügeligen Ödland-schrecke

angefertigt durch:

roosplan

Freiraum - Stadt - Landschaft

Adenauerplatz 4

71522 Backnang