

öffentlich

Sachbearbeiter: Thomas Vogl

Datum: 04.04.2024

Aktenzeichen: 621.30

TOP: 45

Beschlussvorlage Nr. 27/2024

Betreff: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebonn - 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans
 - Vorberatung und Beauftragung der Cleebronner Mitglieder des Gemeinsamen Ausschusses
 - Einleitungsbeschluss
 - Billigung des Vorentwurfs

Produkt:	Haushaltsjahr:	Mittel vorhanden?
Betrag:		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Deckungsvorschlag:	Fachbereich:	bisher behandelt:
<input type="checkbox"/> überplanmäßig <input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input type="checkbox"/> Kämmerei	

Sachverhalt:

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die aktuell gültige 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebonn wurde bisher viermal geändert. Die 5. Änderung der 2. Fortschreibung steht kurz vor dem Abschluss (siehe vorheriger Tagesordnungspunkt).

Aufgrund von verschiedenen geplanten Entwicklungen in Brackenheim und Cleebonn ist es notwendig, eine 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans auf den Weg zu bringen. Primäres Ziel der Änderung ist die planungsrechtlich geforderte Parallelität zu den Bebauungsplanverfahren „Lindenhof, Neubearbeitung“ in Cleebonn sowie „Rosengarten, westliche Erweiterung“ und „Hinter der Schule“ in Brackenheim, welche sich bereits in Aufstellung befinden. Zusätzlich soll der Umbau und eine damit einhergehende Umnutzung eines bestehenden Gebäudes beim Freizeit- und Wildpark Tripsdrill in Cleebonn planerisch vorbereitet werden.

Der **Bebauungsplan „Lindenhof, Neubearbeitung“** der Gemeinde Cleebonn soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen Baugebiets am nordöst-

lichen Ortsrand mit einer Größe von ca. 3,6 Hektar schaffen. Durch die Überplanung der Freiflächen im Gewann Winter kann eine bedarfsgerechte Entwicklung erreicht werden. Da zudem Teile der Flächenreserven im Bereich „Steupberg“ auf absehbare Zeit nicht entwickelt werden können, kann die Änderung in Form eines Flächentausches durchgeführt werden. Aus diesem Grund ist der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans zweigeteilt. Im Bereich des Lindenhofs werden ca. 3,6 Hektar als Wohnbaufläche anstatt landwirtschaftlicher Fläche ausgewiesen. Im Gegenzug werden ca. 2,6 Hektar der vorhandenen Wohnbaufläche im Bereich „Steupberg“ als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (Flächentausch). Weitere ca. 1,0 Hektar der Fläche werden als Sonderbaufläche dargestellt, da der Gemeinde eine Anfrage vorliegt, einen Lebensmitteldiscounter an dieser verkehrsgünstigen Stelle anzusiedeln.

Angrenzend an den Wildpark Tripsdrill in Cleebronn befindet sich ein bereits seit längerer Zeit ungenutztes, ehemaliges **Pilzzuchtgebäude**. Die Parkverwaltung will dieses Gebäude zu einem Wirtschaftsgebäude mit Mitarbeiterräumen und Garage umnutzen. Durch diese Umnutzung verliert das Gebäude die Privilegierung, weshalb ein Bebauungsplan nötig wird, welcher durch eine Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet wird. Ziel der Planung ist es, die geplante Umnutzung des bestehenden Pilzzuchtgebäude in ein dem Wildparadies zugeordnetes Wirtschaftsgebäude planerisch vorzubereiten. Hierfür wird eine Sonderbaufläche dargestellt.

Mit dem **Bebauungsplan „Rosengarten, westliche Erweiterung“** in Brackenheim-Haberschlacht sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines kleinen Baugebiets am westlichen Ortsrand von Haberschlacht mit ca. 12 bis 15 Bauplätze für Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppelhäuser geschaffen werden. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 82 Ar und soll ein Beitrag zur kurz- bis mittelfristigen Bedarfsdeckung schaffen. Die Maßnahme zielt auf eine angemessene Eigenentwicklung des Stadtteils und soll jungen Familien die Möglichkeit bieten, am Ort zu bleiben. Damit ist die Planung auch geeignet, die in Haberschlacht vorhandene Infrastruktur zu stützen.

Auch in Brackenheim-Neipperg soll mit dem **Bebauungsplan „Hinter der Schule“** die Ausweisung eines Wohnbaugebietes am westlichen Ortsrand, unmittelbar bei der örtlichen Grundschule bzw. Kindergarten, erfolgen. Im Baugebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 2,4 Hektar sollen ca. 31 Bauplätze für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser entstehen. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,5 Hektar. Landwirtschaftliche Flächen sollen zu Wohnbauflächen umgewandelt werden. Ob diese Umwandlung im Zuge eines einfachen Flächentauschs durchgeführt wird oder über eine Wohnbauflächenbedarfsberechnung begründet wird, muss im weiteren Verfahren noch entschieden werden. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist kleiner gehalten als das Plangebiet des Bebauungsplans, da dieses auch größere Grünflächen im Übergang zu den Weinbergen umfasst, welche auf längere Sicht nicht durch Wohnbebauung genutzt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Über die vorbereitende Bauleitplanung entscheidet der Gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebronn. Dieser wird aus Vertretern der an der Verwaltungsgemeinschaft beteiligten Gemeinden gebildet. Neben den Bürgermeistern bilden 4 weitere Vertreter der Gemeinde Cleebronn und 6 weitere Vertreter der Stadt Bra-

Brackenheim den Ausschuss.

Mitglied	Fraktion	Persönlicher Stellvertreter	Fraktion
Daniel Beuttner	CDU	Andreas Schüdi	CDU
Klaus Beyl	FWV	Magdalena Storz	FWV
Immanuel Grenda	AGU	Gerald Seidler	AGU
Wolfgang Beyl	PC	Wilhelm Speitelsbach	PC

Jede beteiligte Gemeinde hat so viele Stimmen wie Vertreter im Gemeinsamen Ausschuss. Die Stimmen jeder beteiligten Gemeinde können nur einheitlich abgegeben werden.

In der heutigen Sitzung sollen die Cleebronner Mitglieder des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebrohn mit der Abgabe untenstehender Beschlüsse beauftragt werden. Das weitere Verfahren wird durch den Gemeinsamen Ausschuss begleitet und beschlossen. Die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses ist für Montag, 6. Mai 2024 um 17:00 Uhr im Rathaus Brackenheim vorgesehen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Für den Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebrohn erfolgt eine 6. Änderung der 2. Fortschreibung (Einleitungsbeschluss).**
- 2. Der bereits vorliegende Vorentwurf der 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird in der Fassung vom 05.04.2024 gebilligt und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel hierzu durchgeführt.**
- 3. Der Gemeinderat Cleebrohn beauftragt seine Mitglieder im Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebrohn, die heute durch ihn gefassten Beschlüsse zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans unter Ziffer 1 und 2 im Gemeinsamen Ausschuss positiv zu vertreten und diesen dort zuzustimmen (Weisung des Gemeinderats zur Stimmabgabe).**

Anlage(n)

- 1. Planteil 6. Änderung FNP**
- 2. Begründung 6. Änderung FNP**