Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim – Cleebronn

Flächennutzungsplan

6. Änderung der 2. Fortschreibung

A: „Flächentausch Steupberg/Lindenhof und Neuausweisung Sonderbaufläche Steupberg“
B: „Rosengarten, westliche Erweiterung“
C: „Hinter der Schule“
D: „Tauschfläche Geigersgrund“

Begründung mit Nachtrag

- Entwurf -

Käser ingenieure
Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Untergruppenbach
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Projektnummer: 3 2024 0116

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG 4

A: Flächentausch Steupberg/Lindenhof und Neuausweisung Sonderbaufläche Steupberg (Teilverwaltungsraum Cleebronn)

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 7**

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht 7

B: Rosengarten, westliche Erweiterung (Teilverwaltungsraum Brackenheim)

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 9**

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht 10

C: Hinter der Schule (Teilverwaltungsraum Brackenheim)

Teil 1:
Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

1. **Erfordernis der Planaufstellung** **11**
2. **Lage des Plangebietes** **11**
3. **Planerische Zielsetzung** **12**
4. **Planerische Vorgaben** **13**

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht **13**

D: Tauschfläche Geigersgrund (Teilverwaltungsraum Brackenheim)

Teil 1:
Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

1. **Erfordernis der Planaufstellung** **14**
2. **Lage des Plangebietes** **14**
3. **Planerische Zielsetzung** **14**
4. **Planerische Vorgaben** **15**

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht **15**

Hinweise für nachgelagerte Verfahren 16

Zeichenerklärung 17

Anlage der Begründung:

Umweltbericht zur Sonderbaufläche im Bereich Steupberg

angefertigt durch:

Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Hohe Straße 9/1
72793 Pfullingen

VORBEMERKUNG

Die 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebronn wurde am 06.05.2024 durch den Gemeinsamen Ausschuss eingeleitet. Primäres Ziel der Änderung ist die planungsrechtlich geforderte Parallelität zu den Bebauungsplanverfahren für die Wohnbaugebiete „Lindenhof, Neubearbeitung“, „Rosengarten, westliche Erweiterung“ und „Hinter der Schule“, welche sich bereits in Aufstellung befinden (vgl. § 8 Abs. 3 BauGB).

A: Flächentausch Steupberg/Lindenhof und Neuausweisung Sonderbaufläche Steupberg (Teilverwaltungsraum Cleebronn)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Cleebronn stellt den Bebauungsplan „Lindenhof, Neubearbeitung“ auf, der zur Bereitstellung von Wohnflächen dient. Dieser umfasst ca. 3,6 ha. Zur Wahrung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebots ist die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der dazu notwendige Bedarfsnachweis kann entfallen, da im Zuge der Änderung ein Flächentausch erfolgt. Die Gemeinde verfügt noch über ausreichende Flächenreserven, welche auf absehbare Zeit nicht entwickelt werden können.

Durch die besondere Lage zwischen den beiden Ballungsräumen Stuttgart / Ludwigsburg / Bietigheim-Bissingen und Heilbronn / Neckarsulm übernimmt die Gemeinde Siedlungsfunktionen für beide Ballungsräume, die in den vergangenen Jahren spürbare Wachstumsimpulse verzeichnen konnten. Diese Wachstumsimpulse haben zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauflächen geführt, die in den zentralen Städten nicht mehr gedeckt werden kann. Daher kann die Gemeinde Cleebronn seit mehreren Jahren eine spürbar gestiegene Nachfrage nach Bauflächen verzeichnen.

Zur Abdeckung dieses Bedarfs hat die Gemeinde in den Jahren 2010 bis 2014 ein circa 5 Hektar großes Baugebiet mit circa 70 Bauplätzen erschlossen. Diese 70 Bauplätze sind inzwischen komplett verkauft und beinahe vollständig aufgesiedelt. Die Besonderheit dieses Wohngebietes „Unter dem Schloss“ liegt darin, dass es sich vormals um eine innerörtliche Gewerbebrache (ehemalige pyrotechnische Fabrik) handelte. Die Beseitigung dieser Brache, die einen schwerwiegenden städtebaulichen Missstand darstellte, hin zu einem Wohngebiet, wurde durch die Gemeinde trotz schwieriger Grundstücksverhandlungen zielstrebig durchgeführt. Der Gemeinderat hat in diesem Zuge einen Selbstbindungsbeschluss gefasst, wonach keine Außenbereichsentwicklungen durchgeführt werden sollen, bevor die Gewerbebrache nicht beseitigt und zu einem Wohngebiet umgewandelt werden kann. Zudem wurden in den letzten Jahren mehrere kleinere Einzelvorhaben im Innenbereich umgesetzt. Der Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde somit in Cleebronn konsequent umgesetzt.

Innerörtliche Potenziale hat die Gemeinde im Bereich des zentralen Ortskerns durch die Neubebauung von brach liegenden Flächen erschlossen (z.B. Wohn- und Arztgebäude am Kreisverkehr). Weitere vorhandene Baulücken stehen ausnahmslos in Privateigentum und sind somit einem Zugriff der Gemeinde entzogen. Eine vor Jahren durchgeführte Abfrage der Verkaufsbereitschaft bei den Eigentümern ergab keine verwertbaren Ergebnisse. Durch die Ausweisung eines neuen Baugebiets am nordöstlichen Ortsrand soll ein Beitrag zur mittel- bis langfristigen Bedarfsdeckung geschaffen werden.

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 zu Wohnbauland entwickelt werden können, kann die Änderung in Form eines Flächentausches durchgeführt werden.

Zudem liegt der Gemeinde Cleebronn eine konkrete Anfrage vor, einen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb zu entwickeln. Da es in Cleebronn derzeit keine Möglichkeit der umfassenden Nah- und Grundversorgung gibt, liegt eine solche Entwicklung sehr im Interesse der Gemeindeverwaltung und soll weiterverfolgt werden. Die Anfrage bezieht sich konkret auf den nordöstlichen Rand der bislang als Wohnbaufläche dargestellten Fläche südwestlich der K2150/Rotbühlstraße im Gewann Steupberg. Daher soll die Darstellung eines Teils der bisherigen Wohnbauflächen anstatt in Fläche für die Landwirtschaft zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel abgeändert werden.

2. Lage der Plangebiete

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Flächentauschs zweigeteilt. Der nördliche Teil ist ca. 3,6 ha groß, umfasst das geplante Baugebiet „Lindenhof“ und liegt am nördlichen Ortsrand von Cleebronn. Der Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und besteht größtenteils aus Ackerland und Weihnachtsbaumplantagen. In einem kleinen Teilbereich sind zudem Reben angepflanzt. Im Süden schließt er an die bestehende Bebauung an, im Norden und Osten ist er von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, im Westen grenzt er an Rebflächen.

Der südliche Teil, welcher ebenfalls eine Größe von ca. 3,6 ha aufweist, umfasst Teile der vorhandenen Flächenreserven im Gewann „Steupberg“ am westlichen Ortsrand von Cleebronn. An diesen Bereich grenzt nordöstlich und südöstlich die bestehende Wohnbebauung, nordwestlich und südwestlich Weinberglage an. Auch der Änderungsbereich selbst wird durch den Weinbau genutzt.

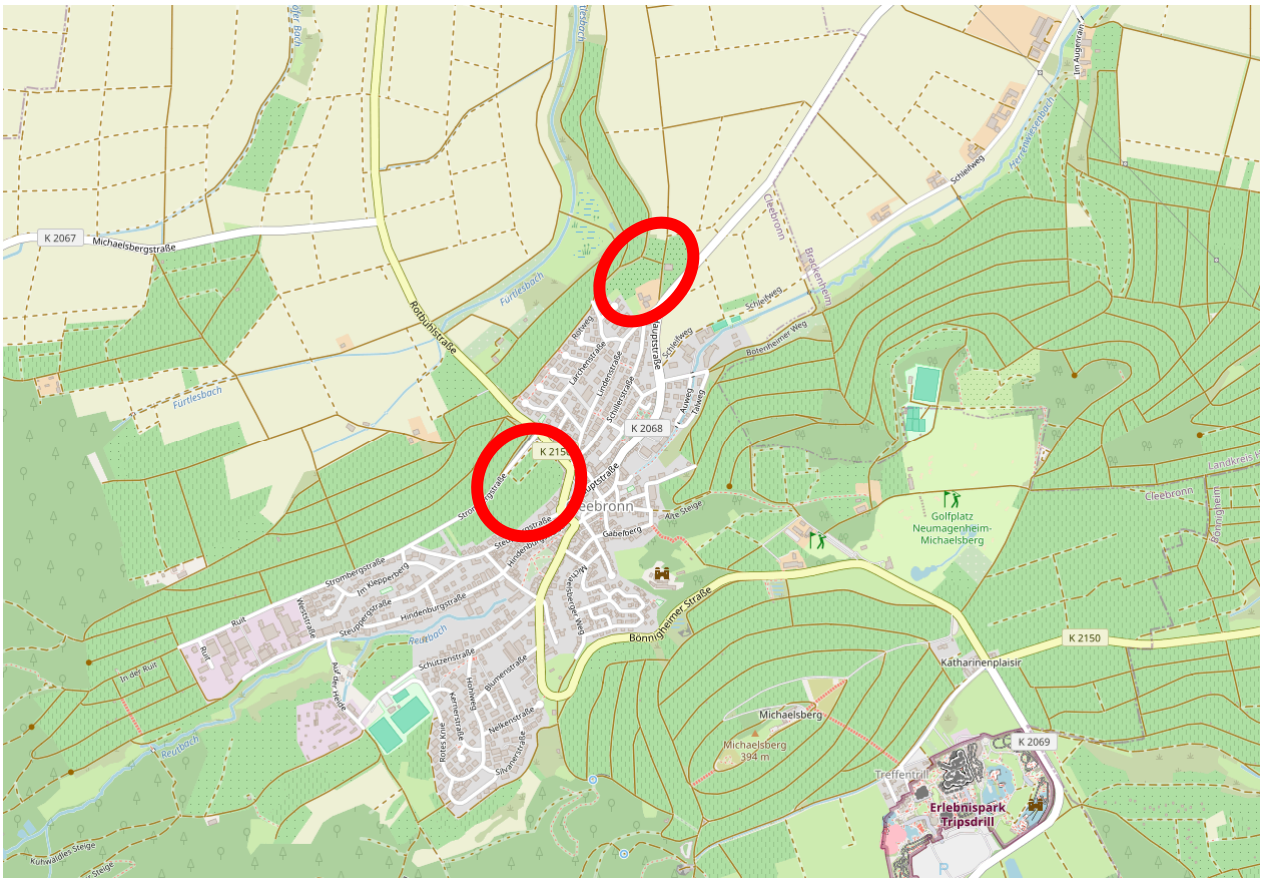

Abbildung 1: Lage Änderungsbereiche © OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Die Gemeinde Cleebronn beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen. Parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren muss die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst werden (Parallelverfahren). Dies erfolgt durch Darstellung einer ca. 3,6 ha umfassenden Wohnbaufläche anstatt landwirtschaftlicher Fläche im Bereich des Lindenhofs. Im Zuge dieser Neudarstellung werden im Gegenzug ca. 2,6 ha der vorhandenen Wohnbaufläche im Bereich „Steupberg“ als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (Flächentausch). Weitere ca. 1,0 ha der Fläche werden als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt, da der Gemeinde eine konkrete Anfrage vorliegt, einen Lebensmitteldiscounter an dieser verkehrsgünstigen Stelle anzusiedeln.

b) Alternativenprüfung

Die Gemeinde Cleebronn sucht bereits seit längerem nach einer geeigneten Stelle, eine Wohnbauentwicklung anzustoßen. So wurde im Bereich der vorhandenen Wohnbauflächen im Gewann Steupberg ein Bebauungsplanverfahren begonnen, welches mangels ausreichender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer jedoch nicht zu Ende geführt werden konnte. Im Zuge des damals gültigen § 13b BauGB wurde daraufhin am Lindenhof ein Verfahren begonnen. Dies ist im Gegensatz zum Steupberg sehr vielversprechend, da sich hier die Eigentumsverhältnisse sehr viel einfacher darstellen. Ein Großteil der Fläche gehört einem Landwirt, der selbst im Gebiet wohnt und seinen Betrieb auf absehbare Zeit aufgeben möchte. Zudem ist dies eine der wenigen Stellen in Cleebronn, welche sowohl an den Siedlungskörper anschießt, als auch topographisch für eine derartige Entwicklung geeignet sind. Daher stellt sich die geplante Fläche als die am besten geeignete Fläche dar.

Bezüglich der Sonderbaufläche für Einzelhandel liegt der Gemeinde eine konkrete Anfrage für genau diesen Standort vor. Die Stelle ist verkehrsgünstig gelegen und ausreichend groß. Da insbesondere die ausreichende Größe innerhalb der Ortslage Cleebronns aufgrund der bewegten Topographie schwer zu finden ist, wird die angefragte Stelle als sehr gut geeignet angesehen und entspricht daher auch dem planerischen Willen der Gemeinde Cleebronn.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken ergeben sich keine Restriktionen im Bereich des Plangebiets.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche für das Gebiet „Lindenhof“ wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, der Bereich am Steupberg als Wohnbaufläche.

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 die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Lindenhof Neubearbeitung“ verwiesen.

Für die Umwandlung der Fläche am Steupberg von Wohnbaufläche zu einer Fläche für die Landwirtschaft wird kein Umweltbericht notwendig, da sich an der tatsächlich vor Ort befindlichen Nutzung nichts ändert. Für den Teilbereich, der als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt wird, wurde dagegen ein Umweltbericht erarbeitet, welcher der Begründung als Anlage beiliegt. Dies ist notwendig, da im Vergleich zu einer Wohnbebauung ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit seinem höheren Verkehrsaufkommen, seiner höheren Lärmbelastung und seinem höheren Versiegelungsgrad einen stärkeren Eingriff in die meisten Schutzgüter darstellt und daher tendentiell stärkere Betroffenheiten zu erwarten sind.

B: Rosengarten, westliche Erweiterung (Teilverwaltungsraum Brackenheim)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Brackenheim stellt den Bebauungsplan „Rosengarten, westliche Erweiterung“ im Stadtteil Haberschlacht auf. Zur Wahrung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebots ist die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Brackenheim sieht sich nach wie vor einer starken Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere für Einfamilienhäuser, gegenüber. Gemäß der Zielsetzung im Stadtentwicklungskonzept sollen zur Bedarfsdeckung neben der Umsetzung von Innenentwicklungsmaßnahmen auch Neubauflächen geschaffen werden, wobei auch die Stadtteile mit Möglichkeiten zur Eigenentwicklung berücksichtigt werden sollen. Durch die Ausweisung eines kleinen Baugebietes mit ca. 12 – 15 Bauplätzen am westlichen Ortsrand von Haberschlacht soll ein Beitrag zur kurz- bis mittelfristigen Bedarfsdeckung geschaffen werden. 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.

Die Stadt fördert aktiv die Bedarfsdeckung durch die Entwicklung von innerörtlichen Potentialflächen oder durch Nachverdichtung. So wurden in der jüngeren Vergangenheit mehrere Verfahren mit dem Ziel der Innenentwicklung abgeschlossen und umgesetzt. Auch befinden sich parallel mehrere Projekte mit diesem Ziel im Verfahren, diese sind mehrheitlich in der Kernstadt oder in den größeren Stadtteilen Brackenheims verortet. Um eine parallele Weiterentwicklung auch der kleineren, ländlich geprägten Stadtteile zu ermöglichen, ist es aufgrund der geringeren Nachverdichtungspotenziale notwendig, hier in geringem Umfang auch Wohnbauflächen im Außenbereich auszuweisen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch die Planung ist insgesamt gering, zudem findet keine intensive Landwirtschaft auf den Flächen statt, was im Flächenzuschnitt und der Topografie begründet ist.

2. Lage der Plangebiets

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt am westlichen Ortsrand des Brackenheimer Stadtteils Haberschlacht (vgl. Übersichtsplan). Die Fläche umfasst die Teile des Bebauungsplans „Rosengarten, westliche Erweiterung“, die bislang noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt sind. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,3 ha und stellt sich größtenteils als Grünland dar. Östlich des Plangebiets grenzt die Ortslage Haberschlachts an, südlich ein Feldgehölz. Die Flächen westlich des Plangebiets werden als Grünland und durch Beerensträucher genutzt, nördlich befinden sich Reben.

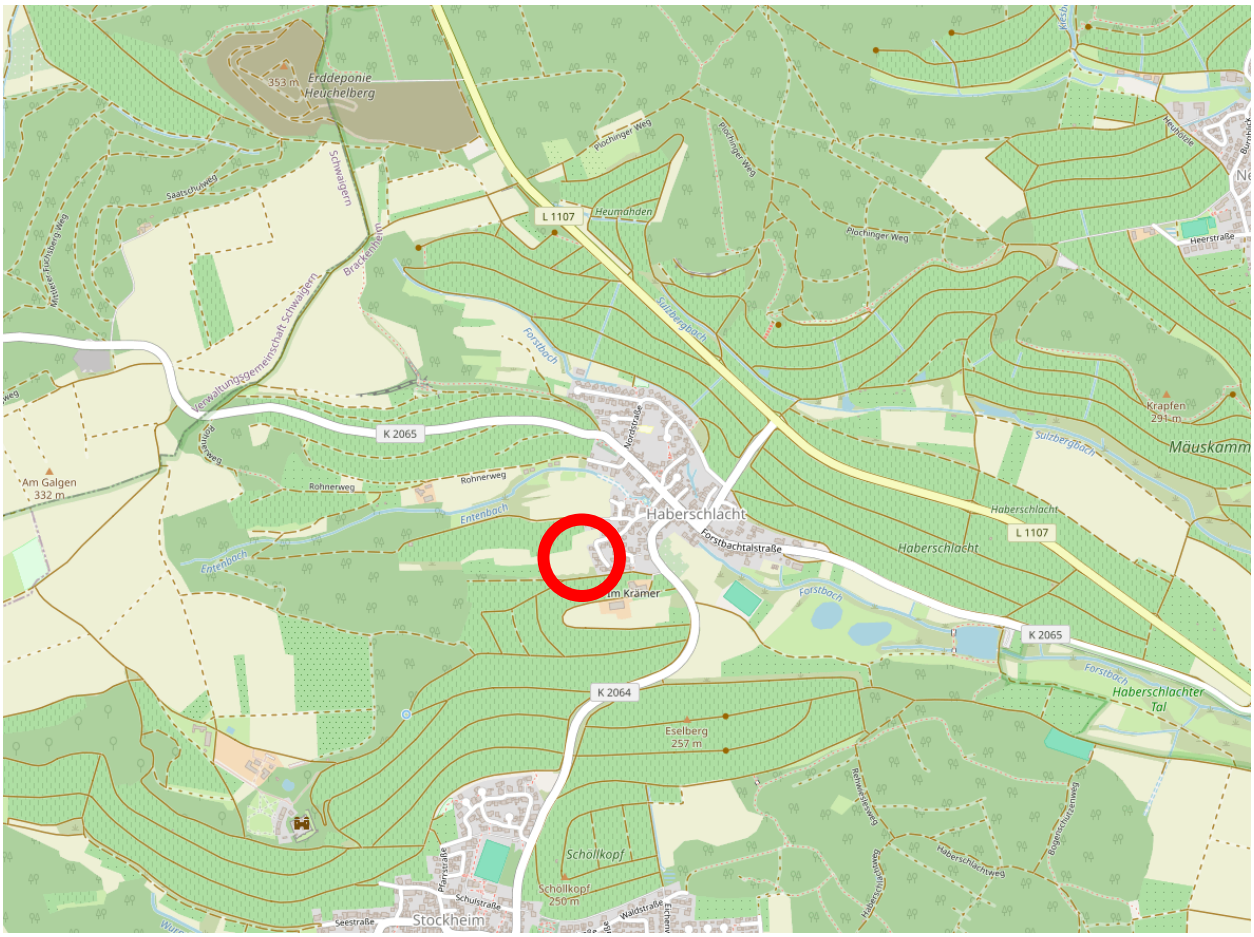

Abbildung 3: Lage Änderungsbereich © OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung eines bestehenden Wohngebiets zu schaffen (Parallelverfahren). Hierfür werden die Teile des zu Grunde liegenden Bebauungsplans, welche über die Darstellung im Flächennutzungsplan hinausgehen, zu Wohnbauflächen umgewandelt. Der Bedarfsnachweis für diese Umwandlung wird im Zuge eines einfachen Flächentauschs geführt. Hierfür wird eine Fläche im Bereich Geigersgrund von einer Wohnbaufläche zu einer landwirtschaftlichen Fläche umgewandelt (Anteil 0,3 ha).

b) Alternativenprüfung

Es handelt sich lediglich um eine Anpassung der Ausformung der Bauflächen an einen konkreten Bebauungsplanentwurf. Eine Alternativenprüfung ist nicht notwendig.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. Die Schutzziele des Gebiets sind jedoch nicht negativ beeinträchtigt, da lediglich eine randliche Betroffenheit vorliegt. Dieses Vorbehaltsgebiet umfasst nahezu den kompletten Heuchelberg.

Zudem berührt das Plangebiet ein Vorranggebiet für Landwirtschaft nach PS 3.2.3.3 (Z). Aufgrund der geringen Überschneidung und der regionalplanerischen Unschärfe wird das Vorranggebiet durch die Planung in zulässiger Weise ausgeformt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft 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 „Rosengarten, westliche Erweiterung“ verwiesen.

C: Hinter der Schule (Teilverwaltungsraum Brackenheim)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Brackenheim stellt den Bebauungsplan „Hinter der Schule“ im Stadtteil Neipperg auf. Zur Wahrung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebots ist die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Brackenheim sieht sich nach wie vor einer starken Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere für Einfamilienhäuser, gegenüber. Gemäß der Zielsetzung im Stadtentwicklungskonzept sollen zur Bedarfsdeckung neben der Umsetzung von Innenentwicklungsmaßnahmen auch Neubauflächen geschaffen werden, wobei auch die Stadtteile mit Möglichkeiten zur Eigenentwicklung berücksichtigt werden sollen. Durch die Ausweisung eines kleinen Baugebietes am westlichen Ortsrand von Neipperg soll ein Beitrag zur kurz- bis mittelfristigen Bedarfsdeckung geschaffen werden. 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 Neipperg vorhandene Infrastruktur zu stützen, ablesbar an der unmittelbaren Lage bei der örtlichen Grundschule bzw. Kindergarten.

Die Stadt fördert aktiv die Bedarfsdeckung durch die Entwicklung von innerörtlichen Potentialflächen oder durch Nachverdichtung. So wurden in der jüngeren Vergangenheit mehrere Verfahren mit dem Ziel der Innenentwicklung abgeschlossen und umgesetzt. Die Nachverdichtungsmaßnahmen sind naturgemäß überwiegend in der Kernstadt oder in den größeren Stadtteilen Brackenheims verortet. Um eine parallele Weiterentwicklung auch der kleineren, ländlich geprägten Stadtteile zu ermöglichen, ist es aufgrund der geringeren Nachverdichtungspotenziale notwendig, hier in geringem Umfang auch Wohnbauflächen im Außenbereich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen auszuweisen. Da der Anstoß für die Baulandentwicklung durch die Eigentümer erfolgte, sind einzelbetriebliche Belange nicht erheblich betroffen, zudem ist der Flächenverlust insgesamt als gering einzustufen. Die verbleibenden Flächen sind so zugeschnitten, dass deren Bewirtschaftung nicht erschwert ist. Bei der Planung wird zudem darauf geachtet, dass die Anschlüsse an das landwirtschaftliche Wegenetz erhalten bleiben und das im Plangebiet ausreichende Fahrbahnbreiten bereitgestellt werden.

2. Lage der Plangebiets

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt am westlichen Ortsrand des Brackenheimer Stadtteils Neipperg (vgl. Übersichtsplan). Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha und wird weinbaulich genutzt. Nordöstlich, südöstlich und südlich grenzt die Ortslage Neippergs an, westlich und nordwestlich befinden sich weitere Weinbauflächen.

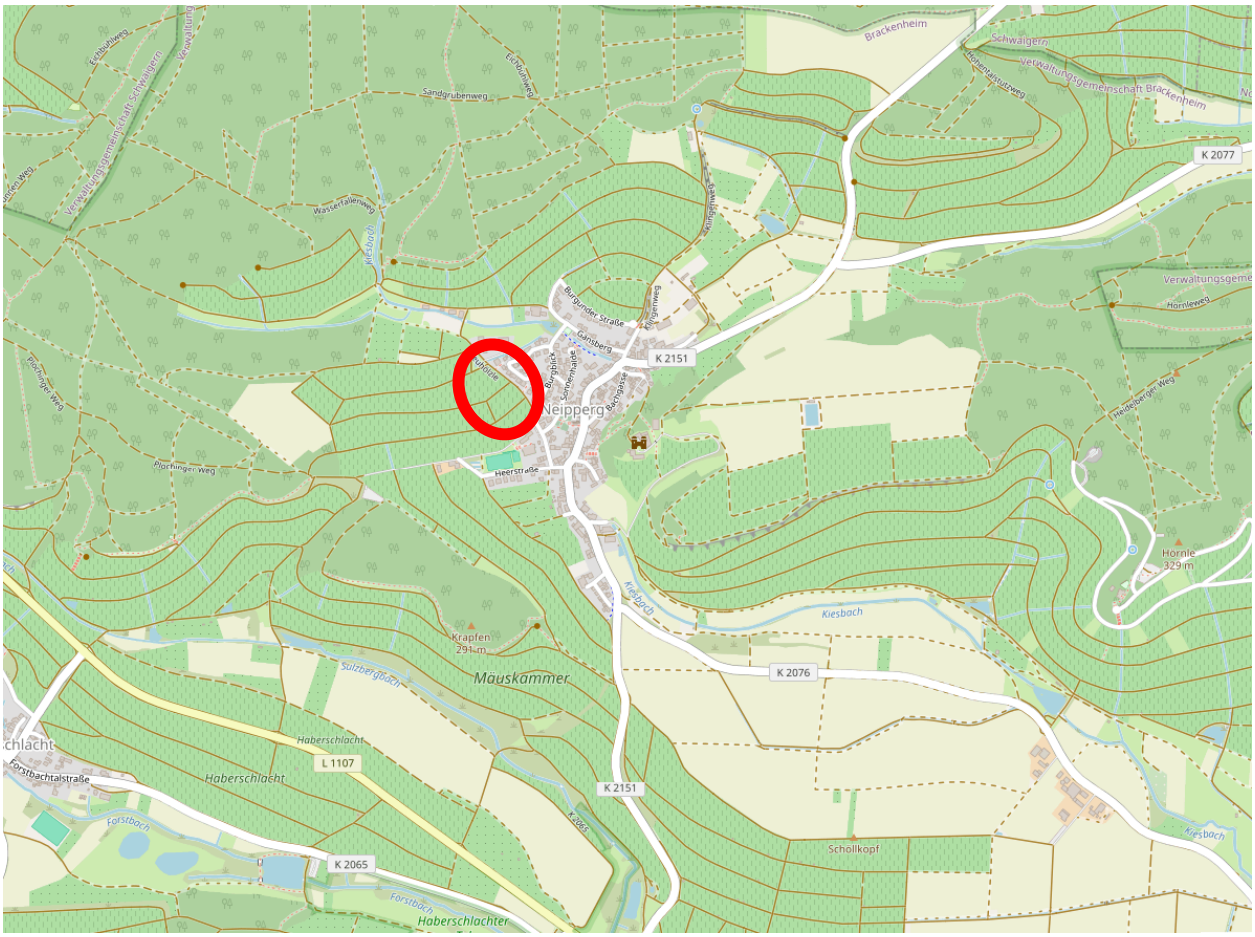

Abbildung 4: Lage Änderungsbereich © OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzung für ein Wohngebiet zu schaffen (Parallelverfahren). Hierfür werden landwirtschaftliche Flächen zu Wohnbauflächen umgewandelt. Der Bedarfsnachweis für diese Umwandlung wird im Zuge eines einfachen Flächentauschs geführt. Hierfür wird eine Fläche im Bereich Geigersgrund von einer Wohnbaufläche zu einer landwirtschaftlichen Fläche umgewandelt (Anteil 1,5 ha).

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.

b) Alternativenprüfung

In den vergangenen Jahren wurden in Neipperg bereits verschiedene Flächen auf ihre Eignung für eine Wohnbebauung überprüft, so z.B. in den Bereichen Schafäcker/Leimengrube und Tannenweg. Hierzu wurden Voruntersuchungen zu den Themen Natur- und Artenschutz sowie zur Erschließung erstellt, die ergeben haben, dass diese Flächen von erheblichen Restriktionen bzw. erhöhtem Erschließungsaufwand betroffen sind. Im Zuge der Suche nach geeigneten Wohnbauflächen sind die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet an die Stadt herangetreten, um ihre Flächen für eine Baulandentwicklung zur Verfügung zu stellen. Diese Flächen stellen sich unter den oben genannten Gesichtspunkten als deutlich konfliktärmer dar. Das Baugebiet rundet die Siedlungsfläche von Neipperg sinnvoll ab und ist geeignet, einen westlichen Ortsrand auszuformen. Es liegt günstig zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten und Grundschule, sowie zur Ortsmitte.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. Die Schutzziele des Gebiets sind jedoch nicht negativ beeinträchtigt, da lediglich eine randliche Betroffenheit vorliegt. Dieses Vorbehaltsgebiet umfasst nahezu den kompletten Heuchelberg.

Zudem liegt das Plangebiet teilweise in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft nach PS 3.2.3.3 (Z). Da es sich jedoch nur um eine randliche Überplanung handelt, wird die Funktion des Vorranggebiets nicht beeinträchtigt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft 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 „Hinter der Schule“ verwiesen.

D: Tauschfläche „Geigersgrund“ (Teilverwaltungsraum Brackenheim)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für die Änderungen des Flächennutzungsplans in den Bereichen „Rosengarten, westliche Erweiterung“ im Stadtteil Haberschlacht und „Hinter der Schule“ im Stadtteil Neipperg, ist eine Tauschfläche vonnöten, deren Darstellung im Gegenzug von Wohnbaufläche zu einer Fläche für die Landwirtschaft geändert wird. Dies ist notwendig, um nicht über Bedarf Wohnbaufläche darzustellen.

2. Lage der Plangebiets

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt zwischen Brackenheim und dem Statteil Dürrenzimmern (vgl. Übersichtsplan). Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,8 ha und wird intensiv ackerbaulich genutzt. Nördlich befindet sich das Baugebiet Geigersberg, östlich, westlich und südlich weitere Ackerbauflächen.

Abbildung 5: Lage Änderungsbereich © OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

Ziel der Planung ist es, im Rahmen einer bedarfsgerechten Planung eine Tauschfläche für die Änderungen „Rosengarten, westliche Erweiterung“ und „Hinter der Schule“ zu schaffen. Hierfür werden Wohnbauflächen zu landwirtschaftlichen Flächen umgewandelt. Somit ist der Bedarfsnachweis durch einen einfachen Flächentausch gewährleistet.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Plangebiet ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist derzeit als Wohnbaufläche 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. Für die Umwandlung der Fläche am Geigersgrund von Wohnbaufläche zu einer Fläche für die Landwirtschaft wird dennoch kein Umweltbericht notwendig, da sich an der tatsächlich vor Ort befindlichen Nutzung nichts ändert.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Lindenhof, Neubearbeitung“:

- Fläche liegt in der Vorrangflur
- Vorhandener Hausanschluss der Netze BW
- Angrenzende Biotope

Sonderbaufläche am Steupberg:

- Bei einer möglichen Erweiterung sind die Vorgaben des Arten- und Naturschutzes zu beachten
- Fläche liegt in der Vorrangflur
- Abstand Rebflächen
- Angrenzende Freileitungs- und Erdkabelanschlüsse der Netze BW
- Integrationsgebot

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rosengarten, westliche Erweiterung“:

- Fläche liegt in der Vorrangflur
- Abstand Obstanlage
- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- FFH-Mähwiese
- Angrenzendes Biotop
- Mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hinter der Schule“:

- Fläche liegt in der Vorrangflur
- Betroffenheit Weinbauern
- Vorranggebiet für Landwirtschaft

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 05.04.2024/05.03.2025

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV) VOM 18.12.1990

BESTAND PLANUNG

Wohnbauflächen
(§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Gemischte Bauflächen
(§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Sonderbauflächen
(§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Gewerbliche Bauflächen
(§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Gewerbegebiet
(§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

Industriegebiet
(§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)

Sanierungsgebiete
(§5 Abs. 4 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf + Sport- u. Spielanlagen
(§5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Öffentliche Verwaltungen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Schule

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kirche/kirchl. Einrichtungen

Post

Kindergarten

Feuerwehr / Gerätehaus

Hallenbad

Sportanlagen

Spielanlagen

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 35 (3) 3 BauGB)

Elektrizität

Brunnen

Hochbehälter

Abwasser

Abfall

Wasser

Gas

Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

F elektrische Freileitung

E elektrisches Kabel

G Gasleitung

P Pipeline

W Wasserleitung

A Abwasserleitung

Richtfunkstrecke mit Freihaltezone

Grünflächen
(§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Dauerkleingärten

Parkanlagen

private Grünfläche

Friedhof

Spielplatz

Sportplatz

Freibad / Badeplatz

Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Flächen für Landwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Flächen für Weinbau / Obstanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

A Aussiedlerhof

Wasserflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

RHB Regenrückhaltebecken
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

RÜB Regenüberlaufbecken
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Überschwemmungsgebiet
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

HQ 100 Linie

Wasserschutzgebiet Zone I, II, III
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

Fläche für Abgrabungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.
(§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

Altlastenverdächtig eingestufte Flächen
(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

Naturschutzgebiet
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

Naturdenkmal flächenhaft
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

FFH-Gebiete (Flora, Fauna, Habitat)
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

Naturdenkmal
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

nach § 32 NatSchG geschütztes Biotop
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

D Kulturdenkmal
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

Bodendenkmal

Bahnanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Flächen für den überörtlichen Verkehr
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)

Hauptverkehrsstraße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)

Grenze des Naturparks Stromberg - Heuchelberg

P Öffentliche Parkplätze

geplanter Hubschrauberlandeplatz

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches/Verwaltungsraums

Grenze des Teilverwaltungsraums

Grenze Wildpark Tripsdrill

Sicherheitszone mit einem Radius von 300 m

Grenze Gewässerentwicklung

Nummerierung
s. Begründung zur 3. Änd. der 2. Fortschreibung

Landkreis: Heilbronn
Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim/Cleebronn
Gemarkungen: Brackenheim und Cleebronn

6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans **Nachtrag zur Begründung**

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 24.06.2024 - 26.07.2024:

Anregungen von	**Inhalt der Anregungen**	**Beschluss des gemeinsamen Ausschusses**
1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 17.06.2024	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger Öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.
2. Staatliches Schulamt Heilbronn vom 17.06.2024	Das Staatliche Schulamt Heilbronn hat keine Einwände zum o. g. Bauvorhaben.	Kenntnisnahme.
3. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 17.06.2024	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
4. Netze BW GmbH vom 17.06.2024	Die uns zugegangenen Unterlagen haben wir auf unsere Belange hin geprüft und nehmen wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans bestehen Versorgungsanlagen der Netze BW GmbH. <u>Stellungnahme der Netzentwicklung Projekte Genehmigungsmanagement Sparte 110-kv-Netz (NETZ TEPM)</u> Seitens des Genehmigungsmanagements Netzentwicklung Projekte bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans. Für die überörtliche Stromversorgung bestehen im Geltungsbereich der FNP-Änderung keine Trassen für 110-kv-Leitungen der Netze BW.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	Stellungnahme der Netzentwicklung Mitte Netzplanung Sparte Strom (Mittel- und Niederspannung) (NETZ TEMN) Zum o.g. FNP haben wir grundsätzlich keine Bedenken vorzubringen. Sollten Sie zu Planungszwecken und Aktualisierung Ihrer Planunterlagen eine Übersicht unserer Netze benötigen, so erhalten Sie diese bei unserer Leitungsauskunft online über http://www.netzebw.de/leitungsauskunft oder über das E-Mailpostfach leitungsauskunft-mitte@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten. Der weitere Ausbau der Leitungsnetze richtet sich nach den zukünftigen energietechnischen Anforderungen. Bei der Bauflächenentwicklung wird je nach Bedarf das vorhandene Netz erweitert. Bitte beteiligen Sie uns dazu auf Ebene der Bebauungsplanung erneut. Wir bitten darum, unsere Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren, nach Abschluss des Verfahrens das Inkrafttreten des Flächennutzungsplans mitzuteilen und uns eine endgültige Fassung des Flächennutzungsplans in digitaler Form an unsere E-Mail-Sammelpostfachadresse bauleitplanung@netze-bw.de zuzusenden. Hierzu geben Sie bitte jeweils die o.g. Vorgangs-Nr. an. Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren und an nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung.
5. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH vom 17.06.2024	Zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra 13 TÖB Fontainengraben 200 53123 Bonn. BAIUDBwToeB@bundeswehr.org	Kenntnisnahme, siehe Stellungnahme Nr. 1.
6. Landratsamt Ludwigsburg vom 18.06.2024	Die Belange des Landkreises Ludwigsburg werden durch die Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme.
7. Stadt Schwaigern vom 18.06.2024	Für die Beteiligung im o.g. Verfahren danken wir uns recht herzlich. Aus Sicht der Stadt Schwaigern ist es nicht erforderlich, Anregungen, Hinweise oder Bedenken geltend zu machen, da wir hievon nicht betroffen sind. Der FNP-Anpassung wünschen wir einen zügigen und erfolgreichen Verlauf.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
8. Gemeinde Nordheim vom 18.06.2024	Vielen Dank für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren „6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VVG Brackenheim-Cleebronn“. Die Gemeinde Nordheim hat zum Vorentwurf der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.	Kenntnisnahme.
9. Eisenbahn-Bundesamt vom 20.06.2024	Ihr Schreiben ist am 17.06.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. 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. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
10. TransnetBW GmbH vom 20.06.2024	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich der 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VVG Brackenheim-Cleebronn betreibt und plant die Transnet BW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme und Beachtung.
11. Wasserverband Zaber vom 21.06.2024	Keine Einwendungen.	Kenntnisnahme.
12. Terranets bw vom 21.06.2024	Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten 6. Änderung des Flächennutzungsplans und teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens von den Änderungen **(gilt nur für rot markierte Bereiche)** nicht betroffen sind. Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten Flächennutzungsplans Brackenheim liegen Anlagen der terranets bw GmbH. Sollten der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die Anlagen der terranets bw GmbH nicht auszuschließen sein, bitten wir um erneute Beteiligung. **Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: www.bil-leitungsauskunft.de .**	Kenntnisnahme und Beachtung.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
13. AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH vom 24.06.2024	Wir bedanken uns für die erneute Anhörung an der o. g. Aufstellung des Flächennutzungsplans. Die AVG ist weiterhin von dem Vorhaben nicht betroffen und hat somit hierzu keine Einwände oder sonstigen Anmerkungen.	Kenntnisnahme.
14. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 24.06.2024	In o. g. Angelegenheit werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
15. Amprion GmbH vom 25.06.2024	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme. Die anderen Leitungsträger wurden ebenfalls beteiligt.
16. MW Netze GmbH vom 27.06.2024	Vielen Dank für das Anzeigen der o.g. Flächennutzungspläne. Nach Prüfung Ihrer Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich sind keine Gasversorgungsleitungen der MW Energie AG verlegt. Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
17. Polizeipräsidium Heilbronn Stabsbereich Einsatz - Sachbereich Verkehr- vom 28.06.2024	Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen von hier aus grundsätzlich keine Bedenken. In der Planung sollten ausreichend Stellflächen berücksichtigt werden.	Kenntnisnahme, dies betrifft die Ebene des Bebauungsplans bzw. des Bauantrags.
18. Gemeinde Freudental vom 28.06.2024	Vielen Dank für die Beteiligung. Freudentaler Belange sind durch das o.g. Vorhaben nicht tangiert.	Kenntnisnahme.
19. Vodafone West GmbH vom 01.07.2024	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.06.2024. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
20. Tyczka Energy GmbH vom 08.07.2024	Die Tyczka Energy GmbH hat keine Einwände gegen das Bauvorhaben in Brackenheim-Cleebronn. Gasleitungen unserer Firma im Öffentlichen Bereich werden davon nicht berührt. Wir halten eine weitere Beteiligung am Verfahren für nicht erforderlich.	Kenntnisnahme und Beachtung.
21. Stadt Sachsenheim vom 11.07.2024	Wir danken für die frühzeitige Beteiligung am Flächennutzungsplanverfahren der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebronn, 6. Änderung der 2. Fortschreibung. Die Stadt Sachsenheim hat keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen. Wir wünschen dem Verfahren weiterhin einen guten Verlauf.	Kenntnisnahme.
22. Regierungspräsidium Freiburg, Landesforstverwaltung Baden-Württemberg Referat 83 – Waldpolitik und Körperschaftsdirektion vom 12.07.2024	Der Gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebronn hat am 06. Mai 2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen, eine 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten. Gleichzeitig wurde der Vorentwurf gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die höhere Forstbehörde nimmt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu dem o. g. Verfahren wie folgt Stellung. **STELLUNGNAHME** Anlass für die hier gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans ist die planungsrechtlich geforderte Parallelität zu den Bebauungsplanverfahren „Lindenhof", „Rosengarten, westliche Erweiterung" und „Hinter der Schule", welche sich bereits in Aufstellung befinden (vgl. § 8 Abs. 3 BauGB). Zu den entsprechenden Verfahren hat die höhere Forstbehörde bereits am 02.02.24 („Lindenhof` und „Rosengarten"), sowie am 26.04.2024 („Hinter der Schule") Stellung genommen. Zusätzlich soll mit vorliegender Änderung der Umbau und eine damit einhergehende Umnutzung eines bestehenden Gebäudes beim Freizeit- und Wildpark Tripsdrill planerisch vorbereitet werden (Planänderung B: „Alte Pilzzucht Tripsdrill"). Im Geltungsbereich der 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) Brackenheim -Cleebronn liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG, im Westen von Plangebiet B „Alte Pilzzucht Tripsdrill" grenzen jedoch unmittelbar Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG an, wodurch hier eine <u>indirekte Betroffenheit</u> forstlicher Belange gegeben ist.	Kenntnisnahme. Die Teilfläche „Alte Pilzzucht Tripsdrill“ wurde aus der Änderung des Flächennutzungsplans herausgenommen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	Planänderung B: „Alte Pilzzucht Tripsdrill" Innerhalb des Planänderung B: „Alte Pilzzucht Tripsdrill" soll der Umbau und die damit einhergehende Umnutzung eines bestehenden Gebäudes in ein dem Wildparadies Tripsdrill zugeordnetes Wirtschaftsgebäude planerisch vorbereitet werden. Hierzu ist die Umwidmung der Fläche in eine Sonderbaufläche vorgesehen. Im Westen der Planfläche grenzt Wald im Sinne des § 2 LWaldG an. Die geplante Sonderbaufläche liegt vollständig innerhalb des baurechtlichen Mindestabstands von 30 m zur benachbarten Waldfläche, wodurch gemäß § 4 Abs. 3 LBO grundsätzlich einzuhaltenden Waldabstands eine indirekte Betroffenheit forstlicher Belange gegeben ist. Auch das im Planbereich befindliche und umzubauende Bestandsgebäude weist einen Abstand von weniger als 30 m zum angrenzenden Wald auf. Der gemäß § 4 Abs. 3 LBO grundsätzlich einzuhaltende Waldabstand gilt nach § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO allerdings nicht für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Ob dies hier einschlägig ist, kann anhand der vorliegenden Unterlagen seitens der höheren Forstbehörde nicht beurteilt werden. Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass im gesetzlich vorgegebenen Waldabstandsstreifen von 30 m waldtypische Gefahren (u.a. umstürzende Bäume, Waldbrand) nicht ausgeschlossen werden können. Die genannte Waldabstandsvorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse an einer Gefahrenvermeidung für den Wald und insbesondere auch für die Gebäude sowie die sich dort aufhaltenden Menschen. Darüber hinaus dient sie dazu, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen sowie die von diesen erbrachten Waldfunktionen zu gewährleisten. Sollte § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO hier nicht einschlägig sein, wird seitens der Forstverwaltung dringend empfohlen, den gesetzlich sowie fachlich erforderlichen Waldabstand einzuhalten. Insbesondere sollten dort keine Baufenster für Gebäude zum dauerhaftem Aufenthalt von Menschen geplant werden. Zudem bitten wir darum, den Waldabstandsstreifen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Heilbronn erhält eine Mehrfertigung dieser Stellungnahme. Wir bedanken uns für die frühzeitige Beteiligung.	Kenntnisnahme. Die Teilfläche „Alte Pilzzucht Tripsdrill“ wurde aus der Änderung des Flächennutzungsplans herausgenommen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
23. Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn vom 16.07.2024	Nach Prüfung aller Unterlagen können wir Ihnen hiermit mitteilen, dass das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren erhebt. Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
24. IHK Heilbronn-Franken vom 22.07.2024	Wir bestätigen den Eingang Ihrer Nachricht vom 17. Juni 2024 sowie den Erhalt der Planunterlagen. Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben und nach sorgfältiger Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen.	Kenntnisnahme.
25. Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 23.07.2024	Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung: **1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen** 1.1. Geologie Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg. 1:50.000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex 1.2. Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben. 1.3. Bodenkunde Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karten 1:50.000 (GeoLa BK50) eingesehen werden.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	Prinzipiell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u.a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung -Archivfunktion) bei Planvorhaben aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.	Kenntnisnahme. Es werden keine Moore oder Anmoore überplant.
	Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z.B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen. Wir empfehlen das Schutzgut Boden frühestmöglich in der Planung vollumfänglich zu berücksichtigten.	Kenntnisnahme.
	2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	
	2.1. Ingenieurgeologie Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können im Kartenviewer des LRGB abgerufen werden. 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. Potenziell vorhandene oder nachgewiesene Geogefahren (insbesondere Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) können vorab in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg abgerufen werden.	Kenntnisnahme.
	2.2. Hydrogeologie Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1:50.000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.	Kenntnisnahme.
	Auf die Lage der Teilfläche B "Alte Pilzzucht Tripsdrill" in Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Bönnigheim“ (LUBW Nr.: 125-018) wird in den Antragsunterlagen hingewiesen.	Kenntnisnahme. Die Teilfläche „Alte Pilzzucht Tripsdrill“ wurde aus der Änderung des Flächennutzungsplans herausgenommen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	Aktuell finden in den Plangebieten keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Kenntnisnahme.
	2.3. Geothermie	
	Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg" (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Kenntnisnahme.
	2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)	
	Gegen die Planung bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen. Es wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren"). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden (https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/abfall-und-kreislaufwirtschaft/abfallvermeidung-und-verwertung#Abfallverwertungskonzept, https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/documents/10184/926515/Erl%C3%A4uterungen+und+Hinweise+zum+AV-Formblatt_V1.12021_07_08_barrierefrei.pdf/91036ec6-ca89-4cge-98ab-7e9bca12c199).	Kenntnisnahme.
	3. Landesbergdirektion	
	3.1. Bergbau	
	Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim LGRB vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	Allgemeine Hinweise **Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG)** Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. **Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet** Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
26. Stadt Bönnigheim vom 24.07.2024	Die Stadt Bönnigheim macht zum o.g. Verfahren keine Bedenken und Anregungen geltend.	Kenntnisnahme.
27. Landratsamt Heilbronn vom 24.07.2024	Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung: **Natur- und Artenschutz** Zu den einzelnen Änderungen des Flächennutzungsplans werden folgende Stellungnahmen abgegeben: Hinter der Schule - Brackenheim Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Brackenheimer Stadtteils Neipperg und hat eine Größe von ca. 2,4 ha. Die Fläche soll zukünftig als Wohnbaufläche anstatt landwirtschaftlicher Weinbaufläche ausgewiesen werden. Für diese Fläche wurde im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Hinter der Schule" aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“. Weitere Schutzgebiete nach § 33 NatSchG/ § 30 NatSchG geschützte Biotope sowie der Fachplan landesweiter Biotopverbund sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie eine konkrete Planung der CEF-Maßnahmen fehlen und werden im weiteren Bebauungsplanverfahren eingereicht, somit kann aus Sicht des Naturschutzes zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren wird von der Abschichtungsmöglichkeit nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht. Daher wird hinsichtlich der umweltplanerischen Beiträge auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen. Die Ausnahme bildet die Aufnahme der Sonderbaufläche für Einzelhandel im Gewann Steupberg. Hierfür gibt es noch kein Bebauungsplanverfahren, daher wurde hierfür ein Umweltbericht angefertigt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<u>Artenschutz</u> Ein Fachbeitrag zum Artenschutz liegt uns vor. Laut Artenschutzgutachten kommt es aufgrund der Bebauung und einer erhöhten menschlichen Aktivität zu einer möglichen Revierverschiebung von einem Brutpaar der Heidelerche und es sind CEF-Maßnahmen für die Heidelerche erforderlich. Um den Umfang der betroffenen Heidelerchenpaare sowie die CEF-Maßnahme nachvollziehen zu können, sind eine Karte der unmittelbar westlich zum Plangebiet angrenzenden Revierpunkte der Heidelerche sowie Informationen darüber wie viele Brutreviere in welchem Abstand zum Plangebiet kartiert wurden, nachzureichen. Artenschutzrechtliche Belange sowie die Umweltbelange werden im Rahmen des parallelgeführten Bebauungsplanverfahrens „Hinter der Schule" geprüft. Sofern diese o.g. Artenschutzbelange im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden, sind unüberwindbare natur- und artenschutzrechtliche Hindernisse, die der Aufstellung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen und ggf. die Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans verhindern könnten, nicht zu erwarten.	Kenntnisnahme.
	<u>Rosengarten westliche Erweiterung -Brackenheim</u> Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Brackenheimer Stadtteils Haberschlacht und hat eine Größe von ca. 8.200 m². Die Fläche soll zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Derzeit befinden sich auf der Fläche hauptsächlich hochwertige Wiesen mit Habitatbäumen. Im Süden des Plangebiets befindet sich eine kartierte Magere Flachland-Mähwiese. Für diese Fläche wurde im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Rosengarten westliche Erweiterung" aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im westlichen Bereich an Kernflächen und Kernräume sowie im südlichen Bereich an den 500 m Suchraum des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte an. Der Biotopverbund wurde in den Planunterlagen berücksichtigt. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im südlichen Bereich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend, befinden sich die nach § 30 BNatschG geschützten Biotope, in die eingegriffen wird. Eine detaillierte Beschreibung des geplanten Biotopausgleichs für die nach § 33 NatschG/ § 33 BNatschG geschützte Salbei-Glatthaferwiese wurde im Bebauungsplanverfahren vorgelegt. Nach § 30 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 BNatschG ist eine Ausnahme für die Eingriffe in die Biotope zu beantragen.	Kenntnisnahme. Es wird darauf hingewiesen, dass die im hier gegenständlichen Flächennutzungsplanverfahren maßgebliche Fläche ca. 0,3 ha (ca. 3.000 m²) beträgt, während die Restfläche bereits im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die notwendigen Ausnahmeanträge und die Details zum Biotopausgleich wird im Bebauungsplanverfahren geprüft und behandelt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<u>Artenschutz</u> Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen wertvollen mit Bäumen bestanden Wiesenbereich und ein wichtiges Nahrungshabitat. Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch das Vorhaben wird vom Gutachter als erheblich eingestuft. Diese Meinung wird seitens der unteren Naturschutzbehörde geteilt. Es muss deshalb eine Ergänzung des Artenschutzes um das Untersuchungsgebiet (Plangebiet sowie die nähere Umgebung) durchgeführt werden, da die negativen artenschutzrechtlichen Auswirkungen in dem wertvollen Gebiet über das Plangebiet hinausgehen. Es sind CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse sowie Reptilien erforderlich. Konkrete CEF-Maßnahmen liegen noch nicht vor.	Kenntnisnahme. Dies wird im Bebauungsplanverfahren geprüft und behandelt.
	Die untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum parallel geführten Bebauungsplanverfahren „Rosengarten westliche Erweiterung" gehört. Naturschutzrechtliche sowie artenschutzrechtliche Belange sowie die Umweltbelange werden im Rahmen des parallelgeführten Bebauungsplanverfahrens „Rosengarten Westliche Erweiterung" abgehandelt.	Kenntnisnahme, das ist richtig (vgl. sog. „Abschichtung“ gem. § 2 (4) S. 5 BauGB).
	Eine Prüfung, ob unüberwindbare natur- und artenschutzrechtliche Hindernisse der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen könnten, welche ggf. die Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans verhindern könnten, kann erst nach Vorlage der Ergänzung des Artenschutzes um das Untersuchungsgebiet sowie der CEF-Maßnahme erfolgen.	Kenntnisnahme.
	<u>Flächentausch Steupberg/Lindenhof und Neuausweisung Sonderbaufläche Steupberg - Cleebronn</u> Der Änderungsbereich umfasst zwei Teilflächen. Die nördliche ca. 3,6 ha große Teilfläche soll zukünftig als Wohnbaufläche anstatt landwirtschaftlicher Fläche ausgewiesen werden. Für diese Fläche wurde im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Lindenhof, Neubearbeitung" aufgestellt. Im parallel geführten Bauleitplanverfahren „Lindenhof, Neubearbeitung" wurden die natur- und artenschutzrechtlichen Belange im Umweltbericht und in der artenschutzrechtlichen Prüfung noch nicht abschließend abgehandelt. Eine Prüfung, ob unüberwindbare natur- und artenschutzrechtliche Hindernisse der 6. Änderung des Flächennutzungsplans entgegenstehen könnten, welche ggf. die Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans verhindern könnten, kann erst nach Vorlage der vollständigen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen.	Kenntnisnahme. Im Flächennutzungsplanverfahren wird von der Abschichtungsmöglichkeit nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht. Daher wird auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen. Die Ausnahme bildet die Aufnahme der Sonderbaufläche für Einzelhandel im Gewann Steupberg. Hierfür gibt es noch kein Bebauungsplanverfahren, daher wurde hierfür ein Umweltbericht angefertigt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	Die ca. 2,6 ha große ausgewiesene Wohnbaufläche im Bereich „Steupberg“ soll im Gegenzug als landwirtschaftliche Fläche (Flächentausch) sowie soll eine ca. 1,0 ha große Fläche als Sonderbaufläche umgewidmet werden. Für die geplante Sonderbaufläche liegt der Gemeinde eine Anfrage für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters vor.	
	Die Ausweisung der Teilfläche für Sonderbaufläche wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde kritisch gesehen, da diese Fläche fingerartig in die freie Landschaft ragt. Es ist zu befürchten, dass bei einer Ausweisung dieser Fläche als Sonderbaufläche in naher Zukunft weitere Sonderflächen ausgewiesen werden und ein realer Flächentausch nicht stattfindet.	Die Neuausweisung der Sonderbaufläche ist anlassbezogen und für diese wurde ein Umweltbericht angefertigt. Sollten in der Zukunft Erweiterungen geplant werden, werden dafür selbstverständlich ebenfalls die Vorgaben bezüglich des Arten- und des Naturschutzes beachtet, die Betroffenheiten geprüft und ggf. Maßnahmen ergriffen.
	<u>Alte Pilzzucht Tripsdrill - Cleebronn</u> Die Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und soll in eine Sonderbaufläche umgewidmet werden. Im künftigen Bauleitplanverfahren zu dieser Fläche sind die natur- und artenschutzrechtlichen Belange im Umweltbericht einschl. Natura 2000-Vorprüfung und in der artenschutzrechtlichen Prüfung abzuhandeln. Eine Prüfung ob unüberwindbare natur- und artenschutzrechtliche Hindernisse der 6. Änderung des Flächennutzungsplans entgegenstehen könnten, welche ggf. die Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans verhindern könnten, kann erst nach Vorlage der genannten Unterlagen erfolgen.	Die Fläche wurde aus der 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans herausgenommen.
	Landwirtschaft 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.	Kenntnisnahme. Innerhalb der kommunalen Bauleitplanung werden die landwirtschaftlichen Belange gegenüber anderen Belangen abgewogen.
	Die neu in die Planungen aufgenommenen Entwicklungsflächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit sehr guten Böden (Vorrangflur). 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.	Dies ist grundsätzlich richtig, jedoch ist ein großer Teil des gesamten Zabergäus innerhalb der Vorrangflur, sodass eine konsequente Vermeidung von Entwicklungen innerhalb der Vorrangflur den Zabergäugemeinden jede Entwicklungsmöglichkeit nehmen würde. Dies muss in der Abwägung ebenfalls berücksichtigt werden.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	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 an Belange nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (vgl. BVerwG, Urt. W.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 (www.flurbilanz.de). Zudem fordert § 1a (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. <u>Flächentausch Steupberg/Lindenhof - Wohnbaugebiet - Cleebronn</u> Das Plangebiet (Lindenhof) von 3,67 ha liegt am nördlichen Ortsrand von Cleebronn. Im Süden schließt es an die bestehende Bebauung an, im Norden und Osten ist es von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, im Westen grenzt es an Rebflächen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1131 -1136,1140/5 und 6841 -6852 sowie Teile der Flurstücke 588/1 (Lindenstraße), 593-595, 600, 6962 und 6981. Im Plangebiet liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, die aber mittelfristig aufgeben werden soll. Bis zur vollständigen Betriebsaufgabe an diesem Standort sollte der Landwirt uneingeschränkt wirtschaften können. Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur aus. 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 3,67 ha.	Wo es zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt gibt es entsprechende Kapitel in den Begründungen der parallel geführten Bebauungspläne. Diese Ausführungen werden in die Begründung des Flächennutzungsplans übernommen. Die Belange der Landwirtschaft werden im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren umfassend behandelt. Hier wird auch darauf hingewiesen, dass ungefähr die Hälfte der Fläche von der Flurbilanz überhaupt nicht erfasst wird, da es sich um teilweise befestigte Hofflächen handelt. Zudem ist ein großer Teil des gesamten Zabergäus innerhalb der Vorrangflur, sodass eine konsequente Vermeidung von Entwicklungen innerhalb der Vorrangflur den Zabergäugemeinden jede Entwicklungsmöglichkeit nehmen würde. Dies muss in der Abwägung ebenfalls berücksichtigt werden.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<u>Neuausweisung Steupberg – Sonderbaufläche - Cleebronn</u> Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur aus, 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). Des Weiteren handelt es sich bei der überplanten Fläche um Rebanlagen. Rebflächen sind Dauerkulturen und lassen sich nur durch erheblich höhere Vorleistung an Arbeit und Kapital für Bodenbearbeitung und Pflanzgut sowie Gerüst- und Spalieranlagen herstellen. Dauerkulturen erfordern einen hohen Pflege- und Ernteaufwand. Entsprechend können durch die Bewirtschaftung von Rebflächen höhere Gewinne generiert werden, im Vergleich zu Ackerbaukulturen. Die Etablierung einer Neuanlage ist langwierig und eine Übertragung des Reb-Pflanzrechtes nur schwer möglich. Daher bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die Überplanung von ca. 1,0 ha. Da sich im direkten Anschluss weitere Rebanlagen befinden empfehlen wir, um Nutzungskonflikte zu vermeiden, ein Abstand von mindestens 20 m zwischen dem Rand der jeweiligen Rebfläche und des geplanten Sonderbaugebiet einzuhalten. Außerdem empfiehlt sich die Anlage eines mehrere Meter tiefen und hohen Gehölzschutzstreifens zwischen der Rebanlage und den geplanten Sonderbaugebiet. Der Abstand bezieht sich auf die geplanten privaten Grünflächen, nicht den Gebäudegrundriss. Aus Immissionsschutzgründen ist gegenüber Raumkulturen regelmäßig ein Abstand von 20 m erforderlich (vgl. Urteil VGH Ba-Wü, 3 S 2812/98 und 3 S 2517/03).	Die Fläche ist bereits im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche überplant. Daher handelt es sich eigentlich nicht um eine Neuausweisung, sondern lediglich um eine Umwidmung von Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche. Ein großer Teil der hier bislang ausgewiesenen Wohnbaufläche wird zudem in Fläche für die Landwirtschaft geändert. Somit sorgt die Planung in diesem Bereich aus Sicht der Landwirtschaft für eine Verbesserung der Situation.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<u>Alte Pilzzucht Tripsdrill - Sonderbaufläche - Cleebronn</u> Der Änderungsbereich umfasst das ca. 0,3 ha große, am Waldrand gelegene Grundstück, auf dem sich das bestehende Pilzzuchtgebäude befindet. Westlich grenzt Wald an, nördlich und östlich Weinberge, südlich befindet sich das Wildparadies und eine Streuobstwiese. Die beplante Fläche befindet sich im Außenbereich und ist bereits mit einem Gebäude bebaut. Da sich im direkten Anschluss weitere Rebanlagen befinden empfehlen wir, um Nutzungskonflikte zu vermeiden, ein Abstand von mindestens 20 m zwischen dem Rand der jeweiligen Rebfläche und des geplanten Sonderbaugebiet einzuhalten. Außerdem empfiehlt sich die Anlage eines mehrere Meter tiefen und hohen Gehölzschutzstreifens zwischen der Rebanlage und den geplanten. Sonderbaugebiet. Der Abstand bezieht sich auf die geplanten privaten Grünflächen, nicht den Gebäudegrundriss. Aus Immissionsschutzgründen ist gegenüber Raumkulturen regelmäßig ein Abstand von 20 m erforderlich (vgl. Urteil VGH Ba-Wü, 3 S 2812/98 und 3 S 2517/03). Die Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB durch die geplante Nutzung zu dulden.	Die Fläche wurde aus der 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans herausgenommen.
	<u>Rosengarten westliche Erweiterung - Wohnbaufläche - Brackenheim</u> Das Plangebiet von einer Größe von 82 Ar liegt am westlichen Ortsrand des Brackenheimer Stadtteils Haberschlacht. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 1351/6, 1353, 1354, 1396/1, 1396/4, 1397, 1398 und 1399, sowie Teile der Flurstücke 1394, 1395/1, 1395/2, 1395/3, 1401, 1402 und 1403. Auf einem Teil der Flurstücke wird Obst angebaut, andere werden als Grünlandlandwirtschaftlich genutzt., Angrenzend werden Reben angebaut. Des Weiteren ist ein Feldweg am westlichen Rande geplant. Ein Großteil der Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche überplant. Die Flurbilanz 2022 weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur aus. 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 82 Ar. Im Nord-Osten des Plangebiets liegt die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes die zur Zeit nicht aktiv genutzt wird.	Kenntnisnahme. Es wird darauf hingewiesen, dass die im hier gegenständlichen Flächennutzungsplanverfahren maßgebliche Fläche ca. 0,3 ha (ca. 3.000 m²) beträgt, während die Restfläche bereits im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die Einstufung als Vorrangflur kann in Brackenheim, wie im ganzen Zabergäu, nicht ausschlaggebend für die bauleitplanerische Abwägung sein, da alle Zabergäugemeinden weit überdurchschnittlich viele Vorrangfluren aufweisen und somit eine nachhaltige und sinnvolle Entwicklung der Städte und Gemeinden unangemessen stark eingeschränkt würde.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte ein Abstand von mindestens 20 m zwischen dem Rand der jeweiligen Obstanlage und den geplanten Wohngrundstücken eingehalten werden. Außerdem empfiehlt sich die Anlage eines mehrere Meter tiefen und hohen Gehölzschutzstreifens zwischen der Obstanlage und den Wohnhäusern. Der Abstand bezieht sich auf die geplanten privaten Grünflächen, nicht den Gebäudegrundriss. Aus Immissionsschutzgründen ist gegenüber Raumkulturen regelmäßig ein Abstand von 20 m erforderlich (vgl. Urteil VGH Ba-Wü, 3 S 2812/98 und 3 S 2517/03).	Es handelt sich um eine pauschale Angabe, der im parallelen Bebauungsplan nicht gefolgt wird. Zur Minimierung des Konflikts zwischen der Wohnnutzung und den Rebflächen wurde dort ein 4 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so weit abgerückt, dass der Abstand mind. 10 m beträgt.
	<u>Hinter der Schule – Wohnbaufläche - Brackenheim</u> Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Brackenheimer Stadtteils Neipperg. Im Norden, Osten und Süden schließt es an die bestehende Bebauung an, im Westen grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weinberge). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 240 Ar und die Flurstücke 2182 2183, 2184 (Wassergraben), 2236, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244 sowie teilweise die Flurstücke 184 (Friedenstraße), 192/1 (Feldweg), 2144 (Feldweg), 2167 (Feldweg), 2204 (Feldweg), 2235 (Feldweg) und 2237. Die Flächen grenzen östlich an Weinberge an.	
	Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur aus. Diese Flächen zeichnen sich durch eine gute Eignung als Standort für Kulturpflanzen aus. Bei einem Teil der überplanten Fläche handelt es sich um Rebanlagen. Rebflächen sind Dauerkulturen und lassen sich nur durch erheblich höhere Vorleistung an Arbeit und Kapital für Bodenbearbeitung und Pflanzgut sowie Gerüst- und Spalieranlagen herstellen. Dauerkulturen erfordern einen hohen Pflege- und Ernteaufwand. Entsprechend können durch die Bewirtschaftung von Rebflächen höhere Gewinne generiert werden, im Vergleich zu Ackerbaukulturen. Die Etablierung einer Neuanlage ist langwierig und eine Übertragung der Pflanzrechte nur schwer möglich. 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 2,4 ha. Die vorliegende Planung betrifft 3 Landwirte, die Weinbau betreiben, die durch den Flächenverlust betroffen sind.	Die Einstufung als Vorrangflur kann in Brackenheim, wie im ganzen Zabergäu, nicht ausschlaggebend für die bauleitplanerische Abwägung sein, da alle Zabergäugemeinden weit überdurchschnittlich viele Vorrangfluren aufweisen und somit eine nachhaltige und sinnvolle Entwicklung der Städte und Gemeinden unangemessen stark eingeschränkt würde. Auf die ausführliche Darstellung der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange in der Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen. Die Planung umfasst in diesem Sinne zahlreiche Punkte, durch welche die Betroffenheit minimiert wird.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	Grundwasser/Altlasten/Boden	
	Flächentausch Steupberg/Lindenhof und Neuausweisung Sonderbaufläche – Steupberg - Cleebronn	
	Aus Sicht des Grundwasser- und Bodenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Eine detailliertere Prüfung findet auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens statt.	Kenntnisnahme.
	Alte Pilzzucht Tripsdrill - Cleebronn	
	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „WSG Bönnigheim (Qu Tripsdrill)". Bei entsprechender Berücksichtigung der gültigen Schutzgebietsverordnung bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine grundsätzlichen Bedenken	Die Fläche wurde aus der 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans herausgenommen.
	Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Eine detailliertere Prüfung findet auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens statt.	
	Rosengarten, westliche Erweiterung - Brackenheim	
	Aus Sicht des Grundwasser- und Bodenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Eine detailliertere Prüfung findet auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens statt.	Kenntnisnahme.
	Hinter der Schule - Brackenheim	
	Aus Sicht des Grundwasser- und Bodenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Eine detailliertere Prüfung findet auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens statt.	Kenntnisnahme.
	Straßen und Verkehr	
	Details bezüglich Straßenbau und Straßenverkehrsrecht werden in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren behandelt.	Kenntnisnahme.
	Immissionsschutz und Gewerbe	
	Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme.
	Hinweise	
	Zu den Wohngebieten in Cleebronn und Haberschlacht wurden bereits Hinweise im jeweiligen konkreten Bebauungsplanverfahren gegeben.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	Forst Die Änderung umfasst Anpassungen auf 5 Teilflächen. Auf der Teilfläche B soll der Umbau und eine damit einhergehende Umnutzung eines bestehenden Gebäudes beim Freizeit- und Wildpark Tripsdrill planerisch vorbereitet werden. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf unter Beachtung verschiedener forstlicher Belange. So ist beispielsweise mit Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Dieser Abstand dient dem Schutz der Gebäude und sich darin befindlicher Menschen – beispielsweise durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste. Gleichzeitig dient der Abstand auch dem Schutz der Wälder beispielsweise vor Immissionen oder einer erhöhten Waldbrandgefahr und stellt eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung sicher. Von den fünf Teilflächen sind auf der Teilfläche B „Alte Pilzzucht Tripsdrill" forstliche Belange betroffen. <u>Geplante Sonderbaufläche „Alte Pilzzucht Tripsdrill", Cleebronn</u> Im Westen grenzt an die Planungsfläche Wald im Sinne des §2 LwaldG an. Die geplante Sonderbaufläche auf Flst.Nr. 7145 liegt mit ganzer Fläche innerhalb des baurechtlichen Mindestabstands von 30 m zur Waldfläche auf Flst.Nr. 7146. Der dortige ca. 30 m hohe und etwa 50-jährige Waldbestand besteht zu 60% aus Douglasie und zu 20% Eiche. Er ist laut Waldfunktionenkartierung mit drei Waldfunktionen mehrfach belegt: Klimaschutz-, Bodenschutz- und Erholungswald Stufe 1b. Daher ist eine Waldumwandlung dieser Waldfläche zur Herstellung des baurechtlichen Waldabstands forstrechtlich nicht genehmigungsfähig.	Kenntnisnahme. Die Fläche wurde aus der 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans herausgenommen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	Der baurechtlich vorgeschriebene Mindestabstand zur westlich vorgelagerten Waldfläche ist bei künftigen Bebauungsplan-Verfahren zu berücksichtigen. Dort sollten keine Baufenster für Gebäude zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geplant werden oder geeignete baurechtliche Festsetzungen getroffen werden, die eine Gefährdung von Menschen sowie Sachschäden ausschließen können. Eine geeignete Maßnahme zur Reduzierung des Gefährdungspotentials durch den Waldbestand kann eine dauerhaft höhenreduzierende Behandlung des Waldbestands wenigstens innerhalb eines 30 m Streifens am Waldinnenrand sein. Waldbaulich umsetzbar ist so eine Behandlung a) durch eine niederwaldartige Bewirtschaftung mit einzelnen Überhältern oder b) durch eine periodische erfolgende, höhengestuft eingreifende Waldrandpflege in diesem 30 m Streifen. Die Forstbehörde bittet darum, in künftige Bebauungspläne die vorgeschriebene Waldabstandsgrenze mit einzuzeichnen.	
28. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 24.07.2024	Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 zu folgender Einschätzung: <u>Wohnbauflächenbedarf</u> Die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan soll nach § 5 Abs. 1 BauGB bedarfsorientiert erfolgen. Die Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB bitten wir darzustellen. Hierzu bitten wir um die Auflistung der wohnbaulichen Flächenreserven im FNP, zuzüglich der Darstellung der Flächenpotenziale im Innenbereich (Baulücken, Brachen etc.). Diese sind einem plausibel hergeleiteten Flächenbedarf gegenüberzustellen. Auf die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB wird verwiesen.	Sämtliche in der Flächennutzungsplanänderung umfassten Wohnbauflächen werden über einen Flächentausch generiert. Somit verändert sich nichts an der Gesamtfläche und eine Bedarfsberechnung kann entfallen. Für die beiden Brackenheimer Flächen wurde inzwischen ebenfalls eine Tauschfläche gefunden, welche nun auch Teil der Flächennutzungsplanänderung ist.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<u>Einzelflächen</u> *A: „Flächentausch Steupberg/Lindenhof und Neuausweisung Sonderbaufläche Steupberg“* Wir bedauern, dass die kompakte Siedlungsentwicklung zugunsten einer Flächenentwicklung im Randbereich des Siedlungskörpers Cleebronn aufgegeben wird. Gerade im Zuge der geplanten Ansiedlung eines Discountmarkts hätten Überlegungen zur städtebaulichen Ein- und Anbindung der geplanten Versorgungsstruktur angestellt werden können. Diese Planung bedeutet das Gegenteil. Verpasste Chancen im Städtebau vermögen jedoch keinen Zielverstoß zu begründen. Einen Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung stellen wir weder gegen die Darstellung des Sondergebiets Steupberg noch gegen die Wohnbaufläche Lindenhof fest. *B: „Alte Pilzzucht Tripsdrill"* Die Fläche liegt vollständig im Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. Zudem liegt die Fläche im FFH- und Vogelschutzgebiet, sodass die Funktion Naturschutz des Regionalen Grünzugs berührt ist. Die als Sonderbaufläche dargestellte Fläche ist deutlich größer als das Bestandsgebäude. Ob im Bereich der Sonderbaufläche weitere Nutzungen geplant sind ist unklar zudem liegt noch kein Bebauungsplanverfahren vor. Derzeit kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung daher noch nicht abschließend beurteilt werden. Im weiteren Verfahren muss dargelegt werden ob nur das Bestandsgebäude gesichert werden soll, oder welche weiteren Planungen es in dem Bereich gibt. Zudem sollte genauer ausgeführt werden, für was das Gebäude genutzt werden soll. Bis zur Darlegung der Sachverhalte müssen wir vorsorglich Bedenken gegen das Vorhaben erheben. Die regionalplanerischen Festlegungen zum Vorbehaltsgebiet für Erholung (Plansatz 3.2.6.1) werden in ausreichendem Maß in den Unterlagen behandelt.	Die Einschätzung, dass eine Wohnbauentwicklung am Steupberg städtebaulich sinnvoll wäre, wird von der Gemeinde Cleebronn, wie auch von der VVG geteilt. In der Vergangenheit wurden bereits mehrfach Versuche unternommen, eine Entwicklung an dieser Stelle anzustoßen, welche jedoch sämtlich gescheitert sind. Daher wird diese Entwicklung nun am Lindenhof vorangetrieben. Die Fläche wurde aus der 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans herausgenommen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	C: „Rosengarten, westliche Erweiterung“ Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens:	
	Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Das Plangebiet berührt im Südwesten in ein nach Plansatz 3.2.3.3 festgelegtes Vorranggebiet für Landwirtschaft. Die Vorranggebiete für Landwirtschaft sollen in ihrem Flächenumfang, ihrer natürlichen Beschaffenheit und in ihrer natürlichen Leistungskraft nachhaltig gesichert werden. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit einer vorrangigen Landwirtschaft nicht vereinbar sind. Vorranggebietsfestlegungen im Regionalplan sind gebietsscharfe Regelungen, sie sind nicht grundstücksscharf. Mit Blick auf die Unschärfe der Festlegung in Randbereich und der Geringfügigkeit der Überschneidung von Vorranggebietsfestlegung und Planung im Flächennutzungsplan kommen wir zu der Einschätzung, dass die Vorranggebietsfestlegung durch die kommunale Planung in zulässiger Weise ausgeformt wird. Wir bitten die Berührung des Vorranggebiets in den planbegründenden Unterlagen zu thematisieren und darzustellen, dass die Belange der Landwirtschaft in der Planung berücksichtigt sind.	Die geforderte Behandlung des Vorranggebiets ist im Bebauungsplanverfahren erfolgt, sodass der Regionalverband dort „die flächenmäßig sehr kleine Überschneidung (…) als maßstabsbedingte Konkretisierung der Abgrenzung mittragen“ kann.
	Die regionalplanerischen Festlegungen zum Vorbehaltsgebiet für Erholung (Plansatz 3.2.6.1) werden in ausreichendem Maß in den Unterlagen behandelt.	Kenntnisnahme.
	D: „Hinter der Schule“ Wir weisen auf unsere Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hin:	
	Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Die Planung liegt Großteils in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3. Vorranggebiete für Landwirtschaft sollen nach Flächenumfang, Beschaffenheit und Leistungskraft gesichert werden. Nutzungen, die nicht mit der vorrangigen Landwirtschaft vereinbar sind, sind ausgeschlossen.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	Wir gehen davon aus, dass die Funktion des Vorranggebiets für Landwirtschaft durch die randliche Überplanung nicht beeinträchtigt wird. Aus unserer Sicht ist z.B. die Festlegung einer Grünfläche hin zur landwirtschaftlichen Fläche, wie im Bebauungsplan vorgesehen, auch im Flächennutzungsplan sinnvoll. So kann gezeigt werden, dass im angrenzenden Bereich keine Flächenversiegelung stattfindet und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht erschwert wird. Da den Planunterlagen eine Auseinandersetzung mit den Belangen der Landwirtschaft fehlt, kann derzeit die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung noch nicht abschließend beurteilt werden.	Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche wird nicht vom Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst. Diese beschränkt sich auf die realistisch als Wohnbauland nutzbaren Bereiche des Bebauungsplans.
	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. Hierfür bedanken wir uns vorab.	Kenntnisnahme und Beachtung.
29. Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest vom 25.07.2024	Vielen Dank für die Beteiligung am Flächennutzungsplanverfahren. 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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	
	Gegen die 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VVG. Brackenheim-Cleebronn bestehen seitens der Telekom keine Einwände. In den Randbereichen der Geltungsbereiche befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Wir werden zu gegebener Zeit zu den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
30. Netze BW GmbH vom 25.07.2024	Vielen Dank für die Zusendung des FNPs der VVG Brackenheim - Cleebronn, wir nehmen gebündelt folgend Stellung: **A: Lindenhof → Für die Sparte Strom (Mittel- und Niederspannung):** Im Bereich der Abgrenzung ist aktuell noch der Hausanschluss Lindenstr. 51 in Betrieb. Wird dieser nicht mehr benötigt, so ist dieser frühzeitig offiziell bei uns abzumelden. Wir weisen darauf hin, dass beauftragte Bauunternehmen verpflichtet sind, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten aktuelle Planunterlagen für Strom, Straßenbeleuchtung und Gas bei der zuständigen Auskunftsstelle der Netze BW GmbH, Stuttgarter Straße 80-84, 71083 Herrenberg, Tel.:07032 13233, Fax: 0721 9142 1369, E-Mail: leitungsauskunft-mitte@netze-bw.de anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen. Wir bitten darum, uns einen Stationsplatz für eine neue Netz-Umspannstation innerhalb der Abgrenzung vorzusehen. Die Trafostation müsste so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Der benötigte Platzbedarf der Trafostation ist maximal 5m x 7m, das Gebäude wäre maximal 3m x 5m groß. Gewünscht ist ein Standort der Netz-Umspannstation so nah wie möglich an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die bestehenden und geplanten Betriebsmittel sind im Verfahren dinglich zu sichern, falls diese noch nicht dinglich gesichert sind. Wir bitten Sie, hierfür unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen. Die örtlichen Versorgungsnetze müssen den baulichen Entwicklungen angepasst bzw. erweitert werden, daher bitten wir auch darum frühzeitig den benötigten Leistungsbedarf offiziell bei uns anzumelden. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Verfahren. Ansonsten haben wir weder Bedenken noch Anregungen. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme. Diese Punkte betreffen nicht die Ebene des Flächennutzungsplans.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	A: Flächentausch Steupberg → Für die Sparte Strom (Mittel- und Niederspannung): Im Bereich der Abgrenzung sind aktuell keine in Betrieb befindlichen Bestandskabel, die angrenzenden Gebäude haben jedoch in Betrieb befindliche Freileitungs- und Erdkabelhausanschlüsse. Wir weisen darauf hin, dass beauftragte Bauunternehmen verpflichtet sind, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten aktuelle Planunterlagen für Strom, Straßenbeleuchtung und Gas bei der zuständigen Auskunftsstelle der Netze BW GmbH, Stuttgarter Straße 80-84, 71083 Herrenberg, Tel.: 07032 13233, Fax:.0721 9142 1369, E-Mail: leitungsauskunft-mitte@netze-bw.de anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen. Die bestehenden und geplanten Betriebsmittel sind im Verfahren dinglich zu sichern, falls diese noch nicht dinglich gesichert sind. Wir bitten Sie, hierfür unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRMBodenordnung@Netze-BW.de, zu gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen. Die örtlichen Versorgungsnetze müssen den baulichen Entwicklungen angepasst bzw. erweitert werden, daher bitten wir auch darum frühzeitig den benötigten Leistungsbedarf offiziell bei uns anzumelden. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Verfahren. Ansonsten haben wir weder Bedenken noch Anregungen. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme. Diese Punkte betreffen nicht die Ebene des Flächennutzungsplans.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	B: Alte Pilzzucht Tripsdrill → Für die Sparte Strom (Mittel- und Niederspannung): Wir weisen darauf hin, dass beauftragte Bauunternehmen verpflichtet sind, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten aktuelle Planunterlagen für Strom, Straßenbeleuchtung und Gas bei der zuständigen Auskunftsstelle der Netze BW GmbH, Stuttgarter Straße 80-84, 71083 Herrenberg, Tel.: 07032 13233, Fax: 0721 9142 1369, E-Mail: leitungsauskunft-mitte@netze-bw.de anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen. Die bestehenden und geplanten Betriebsmittel sind im Verfahren dinglich zu sichern, falls diese noch nicht dinglich gesichert sind. Wir bitten Sie, hierfür unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRMBodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen. Wir bitten darum, frühzeitig den benötigten Leistungsbedarf offiziell bei uns anzumelden. Ansonsten haben wir weder Bedenken noch Anregungen. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Verfahren. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Fläche wurde aus der 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans herausgenommen.
	C: Rosengarten, westliche Erweiterung → Für die Sparte Strom (Mittel- und Niederspannung): Die bereits abgegebene Stellungnahme behält weiterhin Ihre Gültigkeit. Ansonsten haben wir weder Bedenken noch Anregungen. Bitte beteiligen sie uns weiterhin am Verfahren. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
	D: Hinter der Schule → Für die Sparte Strom (Mittel- und Niederspannung): Die bereits abgegebene Stellungnahme behält weiterhin Ihre Gültigkeit. Ansonsten haben wir weder Bedenken noch Anregungen. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Verfahren. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
31. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 26.07.2024	Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 5 - Umwelt - zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: **Raumordnung** Mit der 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Brackenheim - Cleebronn" soll dieser an die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen der Gemeinden angepasst werden. Insbesondere werden die Flächen der aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren im Flächennutzungsplan geändert. Aus raumordnerischer Sicht bestehen derzeit noch **Bedenken** gegenüber der Planung. Dazu im Einzelnen: **I. Rechtsgrundlage** Der rechtliche Rahmen für die Planung von Bauflächen wird im Wesentlichen durch § 1 Abs. 3, § 1 a Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. den Zielen der Raumordnung, § 1 Abs. 5-7 BauGB und § 5 BauGB bestimmt. Danach ist im FNP „das Erforderliche" auszuweisen. Die Planung muss daher beispielsweise einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleisten, was voraussetzt, dass der Bedarf für die geplanten Flächen nachvollziehbar dargelegt wird. Weiter sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs.1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs.1 ROG). Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der raumordnerischen Beurteilung werden der Landesentwicklungsplan 2002 („LEP") und der Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken („Regionalplan") zu Grunde gelegt.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	II. Raumstrukturelle Einstufung Die Stadt Brackenheim ist gemäß PS 2.3.3. Abs.1 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Unterzentrum festgelegt und liegt in der Randzone um den Verdichtungsbereich. Die Gemeinden Cleebronn liegt auch in der Randzone um den Verdichtungsraum weist jedoch keine zentralörtliche Funktion auf. Nach PS 2.4.1 Abs.1 (Z) Regionalplan soll sich in Brackenheim-Kernort die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen.	Kenntnisnahme.
	III. Raumordnerische Beurteilung **1. Quantitative Betrachtung** Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung von § 1 Abs.4 und 5 sowie § 1a Abs.3 BauGB sind derzeit noch nicht ausreichend begründet. Der Umfang der Bauflächenausweisung hat sich gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB an den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommunen zu orientieren. Für die geplanten Wohnbauflächen ist daher nachvollziehbar der voraussichtliche Bedarf für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans zu ermitteln.	
	Die Neuausweisung der geplanten Wohnbaufläche „Lindenhof" soll im vereinfachten Flächentausch mit der derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbaufläche „Steupberg" erfolgen. Bei dem Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans für Wohnungsbau bei akutem Wohnbauflächenmangel und vorhandenen aber nicht geeigneten Wohnbauflächen (vereinfachter Flächentausch) ist insbesondere auch auf die Vergleichbarkeit der Flächen in Größe und Qualität zu achten. Eine entsprechend tiefere Ausführung im Hinblick auf den akuten Wohnbaumangel und die Gründe der nicht mehr geeigneten Wohnbaufläche „Steupberg“ wird empfohlen.	Kenntnisnahme. Die Gründe für den Flächentausch werden in der Begründung ausreichend behandelt. Für noch detailliertere Ausführung wird auf das laufende Bebauungsplanverfahren „Lindenhof, Neubearbeitung“, sowie auf das eingestellte Bebauungsplanverfahren „Steupperg“ verwiesen. Das Regierungspräsidium Stuttgart wurde in beiden Verfahren beteiligt.
	Laut den vorgelegten Unterlagen ist derzeit noch offen, ob die Planungen „Hinter der Schule" und „Rosengarten, westliche Erweiterung" im Zuge eines vereinfachten Flächentauschs durchgeführt oder im Rahmen einer Wohnbauflächenbedarfsberechnung begründet werden. Sofern kein Flächentausch durchgeführt wird, empfiehlt es sich aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart, den Nachweis des Bedarfs orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vorzunehmen.	Für die beiden Brackenheimer Flächen wurde inzwischen ebenfalls eine Tauschfläche gefunden, welche nun auch Teil der Flächennutzungsplanänderung ist. Damit können alle in der Flächennutzungsplanänderung umfassten Wohnbauflächen über einen einfachen Flächentausch generiert werden. Somit verändert sich nichts an der Gesamtfläche der Wohnbauflächenbedarfe und eine Bedarfsberechnung kann entfallen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	2. Qualitative Betrachtung	
	Bei allen Flächenneuausweisungen ist PS 3.1.9 (Z) LEP 2002 zu beachten. Danach ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.	Kenntnisnahme. Die landesplanerischen Ziele sind in allen Verfahren berücksichtigt. So sind in beiden Gemeinden laufend innerörtliche Nachverdichtungen zu verzeichnen. Auf die Begründung zur gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung und die Begründungen zu den jeweiligen Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.
	Darüber hinaus weisen wir auf die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 hin. Danach sind die Ziele und Grundsätze nach Ziffer 1. und 11. der Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz zu prüfen. Insbesondere sind hier auch nach Ziffer 1.2.1 (Z) die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.	Kenntnisnahme. Auf die Ausführungen zum Hochwasserschutz und zum Starkregen in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.
	Die Flächen im Einzelnen:	
	<u>Flächentausch Steupberg/Lindenhof und Neuausweisung Wohnbaufläche „Lindenhof" (ca. 3,6 ha)</u>	
	Wir bedauern, dass die Chance einer sinnvollen Arrondierung des Siedlungskörpers in der Nähe des Zentrums der Gemeinde Cleebronn und damit einer kompakten Siedlungsentwicklung aufgegeben wird, zugunsten einer Flächenentwicklung am nördlichen Siedlungsrand. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Lindenhof, Neubearbeitung" vom 12.02.2024 nach § 4 Abs.1 BauGB und tragen die Planung weiterhin mit.	Kenntnisnahme. Die Einschätzung, dass eine Wohnbauentwicklung am Steupberg städtebaulich sinnvoll wäre, wird von der Gemeinde Cleebronn, wie auch von der VVG geteilt. In der Vergangenheit wurden bereits mehrfach Versuche unternommen, eine Entwicklung an dieser Stelle anzustoßen, welche jedoch sämtlich gescheitert sind. Daher wird diese Entwicklung nun am Lindenhof vorangetrieben.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<u>Flächentausch Steupberg/Lindenhof und Neuausweisung Sonderbaufläche „Steupberg" (ca. 1 ha)</u> Für die Anfrage eines Lebensmitteldiscounters soll zukünftig teilweise eine Sonderbaufläche (ca. 1 ha) auf der derzeit als geplante Wohnbaufläche „Steupberg" (ca. 3,5 ha) dargestellt werden. Aufgrund der geplanten Darstellung als Sonderbaufläche gehen wir von dessen Großflächigkeit aus. Hierzu sollte die Begründung entsprechend ergänzt werden.	
	Zur Gewährleistung der für den großflächigen Einzelhandel strikt zu beachtenden Ziele der Raumordnung ist jeweils die Aufstellung eines Bebauungsplans mit konkretisierenden Festsetzungen erforderlich, die den Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im raumverträglichen Umfang verbindlich festlegen. Ebenfalls sollte die Begründung eine entsprechende Herleitung bzw. Darstellung der möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des großflächigen Einzelhandelsbetriebs enthalten. Insoweit bestehen unseres Erachtens derzeit noch Defizite, die jedoch für den vorliegenden Verfahrensabschnitt noch nicht zwingend geklärt werden müssen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuarbeiten sind. Ein Bebauungsplan liegt uns bisher nicht vor.	Kenntnisnahme. Ein Bebauungsplan wird zu gegebener Zeit aufgestellt.
	In diesem Zusammenhang der Hinweis, dass die Zweckbestimmung (großflächiger Einzelhandel) der Sonderbaufläche aus den Darstellungen bislang nicht erkennbar ist. Dies ist gem. § 5 Abs. 1 und 2 BauGB erforderlich. Wir bitten, die Festsetzungen entsprechend zu ergänzen.	Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wäre die Darstellung der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung generell ausreichend, vgl. § 5 (2) BauGB. Die Anregung wird jedoch aufgenommen, da die Art der baulichen Nutzung bereits konkret bekannt ist.
	Vorsorglich und mit Blick auf das anstehende Bebauungsplanverfahren weisen wir auf Folgendes hin: Nach Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 und 3 LEP 2002 sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.	Kenntnisnahme und Beachtung im späteren Bebauungsplanverfahren.
	Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage. Aus der genannten Ausnahmeregelung in Satz 5 folgt im Umkehrschluss, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Warensortimenten allein an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen und gerade nicht in einer städtebaulichen Randlage (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 04.07.2012 - 3 S 351/11).	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	Unter einem städtebaulich integrierten Standort ist im Wesentlichen ein Standort zu verstehen, der in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und einem den Gegebenheiten angepassten öffentlichen Personennahverkehr liegt. Mit dem Integrationsgebot wird insofern an bestimmte siedlungsstrukturelle Gegebenheiten angeknüpft (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 22.11.2013-3 S 3356/11). Der geplante Standort erfüllt diese Voraussetzungen derzeit nicht vollumfänglich, da Wohnbebauung lediglich östlich an das Plangebiet angrenzt und insofern von einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang losgelöst ist, also gerade nicht an eine unmittelbar vorhandene städtebauliche Struktur angeknüpft wird.	Kenntnisnahme.
	Wir weisen darauf hin, dass die Fortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 - Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2) nach dem Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 14.06.2024 nunmehr dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg zur Genehmigung nach § 13 Abs.1 LpIG vorgelegt wurde. Nach der Genehmigung dieser Fortschreibung und den damit anwendbaren künftigen Plansätzen (vgl. Plansätze 2.4.3.2.6 Abs. 5 (Z) Abs.1 (N) i.V.m. Plansatz 2.4.3.2.1 Abs. 3 Teilfortschreibung Einzelhandel) wäre der Standort als städtebaulich integriert zu beurteilen. Insoweit wird für die weitere Planung empfohlen, die Genehmigung der Fortschreibung abzuwarten.	Kenntnisnahme.
	Sofern die Genehmigung der Regionalplanänderung nicht abgewartet werden soll, besteht grds. auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens die Möglichkeit der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens. Gem. § 24 Landesplanungsgesetz soll das Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Raumordnungsbehörde im Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Wir bitten insofern um frühzeitige Abstimmung zum weiteren Verfahren.	Vorliegend ist die Änderung des Flächennutzungsplans verfahrensgegenständlich, im Vorgriff auf einen späteren Bebauungsplan. Die Frage einer Zielabweichung stellt sich also derzeit noch nicht.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<u>Sonderbaufläche „Alte Pilzzucht Tripsdrill" (ca. 0,2 ha)</u> Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs. Nach PS 3.1.1 (Z) Regionalplan sind *„die Regionalen Grünzüge [...] von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Innerhalb der Regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszurichten."* Die vorliegenden Planunterlagen sind, wohl aufgrund des frühen Verfahrensstadiums, noch sehr pauschal und damit noch nicht abschließend beurteilbar. Ein Bebauungsplanverfahren ist uns bisher nicht bekannt. Aus raumordnerischer Sicht bestehen deshalb derzeit noch Bedenken, da • noch nicht überschaubar ist, welche Nutzungen konkret an dem Standort zu erwarten sind und • bislang insbesondere unklar ist, warum das gesamte Flurstück als Sonderbaufläche dargestellt ist, da sich das bereits bestehende Gebäude der alten Pilzzucht lediglich im südlichen Teilbereich des Plangebiets befindet. Für das weitere Verfahren sind daher vor allem weitere Ausführungen zu den geplanten Nutzungen und der geplanten Bebauung erforderlich. Erst wenn hierzu aussagekräftige Unterlagen vorliegen, kann eine abschließende raumordnerische Stellungnahme erfolgen und eine Aussage getroffen werden, ob dem Vorhaben Ziele der Raumordnung entgegenstehen oder eine Vereinbarkeit mit diesen vorliegt.	Die Fläche wurde aus der 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans herausgenommen.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	Weiter liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiet für Erholung. Nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sollen *„in den Vorbehaltsgebieten für Erholung [...] die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhäng der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden."* Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind. In den vorgelegten Unterlagen ist das Vorbehaltsgebiet plausibel thematisiert.	
	Weiter liegt das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebiets nach PS 3.3.2 (N), Naturparks nach PS 3.2.6.1 (N) sowie eines NATURA 2000-Gebiets nach PS 3.2.1 (N) Regionalplan, welche als nachrichtliche Übernahme in der Raumnutzungskarte dargestellt werden.	
	<u>Wohnbaufläche „Rosengarten, westliche Erweiterung" (ca. 0,3 ha)</u>	
	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 12.02.2024 nach § 4 Abs.1 BauGB.	Kenntnisnahme.
	<u>Wohnbaufläche „Hinter der Schule" (ca. 1,5 ha)</u>	
	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 26.04.2024 nach § 4 Abs. 1 BauGB.	Kenntnisnahme.
	<u>IV. Fazit</u>	
	Im Hinblick auf die noch zu dünnen Planunterlagen, wohl aufgrund des frühen Verfahrensstadiums, sind die Vorhaben noch nicht abschließend beurteilbar. Wir erheben daher aus raumordnerischer Sicht noch **vorsorglich Bedenken** gegenüber der Planung.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	Umwelt	
	Naturschutz:	
	Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von den vorliegenden Planungen nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
	Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, da diesbezüglich auf Gutachten verwiesen wird, die den Unterlagen nicht beigefügt wurden.	Kenntnisnahme.
	Obwohl für das Nachstehende eine Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist, möchten wir folgende Hinweise geben:	
	<u>Fläche A: Flächentausch BPL Lindenhof</u>	
	Im Westen und Norden an den Vorhabenbereich grenzen nach § 30 BNatschG und § 33 NatschG gesetzlich geschützte Biotope. Soweit im Rahmen der Maßnahmenumsetzung bzw. des Ausbauvorhabens in geschützte Biotope eingegriffen werden sollte, wäre gemäß § 30 Abs. 3 BNatschG, § 33 Abs. 3 Nr. 2 NatschG mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob es einer Ausnahme bedarf und ob diese erteilt werden könnte.	Kenntnisnahme. In die Biotope wird nicht eingegriffen. Die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens stattgefunden.
	<u>Fläche B: Alte Pilzzucht Tripsdrill</u>	
	Das betroffene Gebäude befindet sich inmitten des Vogelschutzgebietes „Stromberg". Es muss ausgeschlossen sein, dass von der geplanten Umnutzung und den ggf. damit verbundenen Baumaßnahmen negative Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet ausgehen. Schutzzwecke sowie die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete dürfen grundsätzlich nicht erheblich beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund wird ggf. eine Natura 2000-Vorprüfung bzw. ggf. eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durch die Vorhabenträgerin erforderlich. Diesbezüglich sollte alsbald Kontakt mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde aufgenommen werden.	Die Fläche wurde aus der 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans herausgenommen.
	<u>Fläche C: Rosengarten, westliche Erweiterung</u>	
	Im Vorhabenbereich wurde eine FFH-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510 od. 6520) kartiert (Stand 15.05.2020, LUBW). Wir weisen darauf hin, dass erhebliche Beeinträchtigungen von FFH-Mähwiesen einen naturschutzrechtlichen Eingriff nach § 14 Abs.1 BNatSchG darstellen und somit möglichst zu vermeiden sind. Seit März 2022 unterliegen FFH-Mähwiesen zudem einem gesetzlichen Schutz als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG.	Die von der Planung betroffene FFH-Mähwiese wird in unmittelbarer Nähe des Plangebiets auf einer städtischen Fläche wieder etabliert. Dies wird auch im Umweltbericht des Bebauungsplans thematisiert und detailliert ausgeführt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	Darüber hinaus grenzt im Süden an den Vorhabenbereich ein nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG gesetzlich geschütztes Feldhecken-Biotop. Soweit im Rahmen der Maßnahmenumsetzung bzw. des Ausbauvorhabens in geschützte Biotope eingegriffen werden sollte, wäre gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 3 Nr. 2 NatSchG mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob es einer Ausnahme bedarf und ob diese erteilt werden könnte.	Das Feldheckenbiotop wird im Umweltbericht des Bebauungsplans behandelt. Daraus ergaben sich Schutzmaßnahmen, welche dort festgesetzt wurden. Ein direkter Eingriff in das Biotop findet nicht statt.
	Ergänzende Hinweise:	
	Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff. BNatSchG oblieget grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.	Kenntnisnahme. Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan findet noch kein naturschutzrechtlicher Eingriff statt.
	Wenn Festsetzungen eines FNP mit den Regelungen einer naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotsregelung nicht zu vereinbaren sind, ist der FNP mangels Erforderlichkeit dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Regelungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. Wirksam ist der FNP hingegen, wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotsregelung auch sonst nichts entgegensteht.	Kenntnisnahme. Auf die Behandlung des Arten- und Naturschutzes im Rahmen der parallel geführten Bebauungsplanverfahren wird verwiesen. Dort wurden die notwendigen Ausnahmen in Aussicht gestellt.
	Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss und/oder der geplanten Errichtung neuer Gebäude ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Hierzu möchten wir auf Folgendes hinweisen:	Kenntnisnahme. Die Anregungen und Hinweise betreffen das Bebauungsplanverfahren bzw. den späteren Bauantrag.
	• Bei der Sanierung bzw. dem Abriss bestehender Gebäude sind insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes „Artenschutz am Haus".	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	• Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Broschüre des LBV "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht".	Kenntnisnahme.
	• Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen Publikationen des „Projektes Sternenpark Schwäbische Alb“ sowie des „Biosphärenreservates Rhön“ (Stichwort: Außenbeleuchtung).	Kenntnisnahme.
	• Falleneffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.	Kenntnisnahme.
	• Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.	Kenntnisnahme.
	• Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.	Kenntnisnahme.
	• Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen. Vor Baubeginn ist deshalb u.a. mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen. Bei Rückfragen stehen zur Verfügung: Herr Schmitz, Referat 55, ☎0711/904-15502, ✉ Andreas.Schmitz@rps.bwl.de Frau Rübesam, Referat 56, ☎ 0711/904-15611, ✉ Ella.Ruebesam@rps.bwl.de	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	Anmerkung: - Abteilung 8 -Landesamt für Denkmalpflege -meldet Fehlanzeige. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Lucas Bilitsch, ☎ 0711/90445170, ✉ Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
	Hinweis: Wir bitten künftig -soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).	Kenntnisnahme und Beachtung.
	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 KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	Kenntnisnahme und Beachtung.
	Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden	Kenntnisnahme und Beachtung.