



**Vereinbarte
Verwaltungsgemeinschaft
Brackenheim – Cleebronn**



Flächennutzungsplan

4. Änderung der 2. Fortschreibung

- A: „Erlebnispark Tripsdrill – 2. Bauabschnitt“**
- B: „Im Hasenlauf 1“**
- C: „Sondergebiet Hoffeld, 2. Änderung + Erweiterung“**
- D: „Erweiterung Reiterverein Brackenheim“**
- E: Photovoltaik-Park „Hinter dem Schafhaus“**
- F: Korrekturen**
- G: Berichtigungen (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB)**

Begründung

- Entwurf -

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG 6

A: Erlebnispark Tripsdrill, 2. Bauabschnitt

Teil 1:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

- 1. Erfordernis der Planaufstellung 6**
- 2. Lage des Plangebietes 6**
- 3. Planerische Zielsetzung 7**
- 4. Planerische Vorgaben 8**

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht 8

B: Im Hasenlauf 1

Teil 1:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

- 1. Erfordernis der Planaufstellung 9**
- 2. Lage des Plangebietes 9**
- 3. Planerische Zielsetzung 10**
- 4. Planerische Vorgaben 11**

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht 11

C: Sondergebiet Hoffeld, 2. Änderung und Erweiterung

Teil 1:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

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

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht	14
----------------------	-----------

D: Erweiterung Reiterverein Brackenheim

Teil 1:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

- | | |
|-------------------------------------------|-----------|
| 1. Erfordernis der Planaufstellung | 15 |
| 2. Lage des Plangebietes | 15 |
| 3. Planerische Zielsetzung | 16 |
| 4. Planerische Vorgaben | 16 |

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht	16
----------------------	-----------

E: Photovoltaik-Park „Hinter dem Schafhaus“

Teil 1:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

- | | |
|-------------------------------------------|-----------|
| 1. Erfordernis der Planaufstellung | 17 |
| 2. Lage des Plangebietes | 17 |
| 3. Planerische Zielsetzung | 18 |
| 4. Planerische Vorgaben | 18 |

Teil 2 der Begründung:

- | | |
|----------------------|-----------|
| Umweltbericht | 19 |
|----------------------|-----------|
-

F: Korrekturen

- | | |
|---------------------------------------------------|-----------|
| 1. Grübengrund (Brackenheim-Hausen) | 20 |
| 2. Unter den Forsten (Brackenheim) | 21 |
| 3. Schwabäcker (Brackenheim-Hausen) | 22 |
| 4. An der Maulbronner Straße (Brackenheim) | 23 |

G: Berichtigungen gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB

1. An der Herrmann-Bauer-Straße (Brackenheim)	24
2. An der Herrmann-Bauer-Straße, 1. Änderung (Brackenheim)	25
3. Knipfelesweg, 1. Änderung (Brackenheim)	26
4. Geigersberg, 2. Änderung (Brackenheim)	27
5. Gaswerkstraße / Austraße, 2. Änderung (Brackenheim)	28
6. Hindenburgstraße 49, 51 + 51/1 (Cleebronn)	29
7. Theodor-Heuss-Siedlung, 4. Änderung (Heuchelbergstraße 28) (Brackenheim)	30
8. Hoffeld II, 4. Änderung (Brackenheim)	31
<hr/>	
Zeichenerklärung	32

VORBEMERKUNG

Die 4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebronn wurde am 08.11.2018 eingeleitet. Primäres Ziel der Änderung war die Parallelität zum Bebauungsplan „Erlebnispark Tripsdrill, 2. Bauabschnitt“, welcher sich bereits in Aufstellung befand. Aufgrund von aktuell abgeschlossenen Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) wurden die notwendigen Anpassungen des Flächennutzungsplans, die im Wege der Berichtigung vorgenommen werden kann, deklaratorisch ebenfalls in die 4. Änderung aufgenommen (vgl. Kap. G). Dies galt auch für einige mit dem Landratsamt bereits abgestimmte redaktionelle Änderungen (vgl. Kap. F).

Zwischenzeitlich haben sich jedoch noch weitere Änderungen ergeben, die zur Offenlage mit in das laufende Verfahren aufgenommen werden. Es handelt sich hierbei um Bebauungsplanverfahren, die bereits abgeschlossen sind bzw. kurz vor dem Abschluss stehen (vgl. Kap. B – E). Auch das Bebauungsplanverfahren „Erlebnispark Tripsdrill, 2. Änderung“ ist zwischenzeitlich abgeschlossen (Satzungsbeschluss 22.02.2019).

A: Erlebnispark Tripsdrill, 2. Bauabschnitt

1. Erfordernis der Planaufstellung

Innerhalb des Kurzurlaubssegments übernehmen Freizeitparks, in denen die ganze Familie und nicht nur einzelne Zielgruppen angesprochen werden, eine wichtige gesellschaftliche und wirtschaftliche Funktion. Um der Zielgruppe Familie dauerhaft ein attraktives Angebot zu bieten, ist es erforderlich, dass Freizeitparks neben einem wechselnden Jahresprogramm neue Angebote innerhalb der Anlage präsentieren.

Durch die Kombination von Freizeitpark mit einem bunten Angebot an Attraktionen einerseits und dem im Wald gelegenen Wildparadies andererseits nimmt der Erlebnispark Tripsdrill eine Ausnahmestellung im Land ein. In den letzten Jahren wurden um den Standort mit der Aufstellung der Bebauungspläne „Erlebnispark Tripsdrill – Erweiterung Wildparadies“ (2009) und „Erlebnispark Tripsdrill – 1. Bauabschnitt“ (2012) die Erweiterung des Freizeitparks vorangebracht. Der Ausbauschwerpunkt im Wildparadies war die Falknerei und die Errichtung des Natur-Resort Tripsdrill, welches sich schrittweise mit dem Bau von Baumhäusern entwickeln konnte. Im Freizeitpark zählen zu den letzten Großattraktionen die Holzachterbahn "Mammut" (2008) und die Katapultachterbahn "Karacho" (2013).

Um die Wettbewerbsfähigkeit im Freizeitparksegment auf Regional- und Landesebene aufrecht zu halten, werden in der Regel im Durchschnitt alle 3 bis 4 Jahre Neuangebote von Großattraktionen erforderlich. Nur so kann auch künftig gewährleistet werden, dass die Besucherzahlen weitestgehend gehalten werden können. Nach jetzt fünf Jahren Großattraktion „Karacho“ ist dringend eine weitere Großattraktion erforderlich, um dem Wettbewerb Stand zu halten.

2. Lage der Plangebiets

Der Erlebnispark Tripsdrill liegt südöstlich von Cleebronn am südlichen Rand des Michaelsbergs. Der Erlebnispark grenzt im Osten an die Gemarkungsgrenze von Bönningheim an. Der Erlebnispark ist von verschiedenen Schutzgebieten umgeben.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt südwestlich angrenzend an den als Sonderbaufläche dargestellten Freizeitpark Tripsdrill und ca. 370 m nördlich des Wildparadieses Tripsdrill (vgl. Übersichtsplan). Er liegt auf dem derzeit als Parkplatz genutzten Flurstück 6340/2, sowie dem Flurstück 6331/1 und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,2 ha.

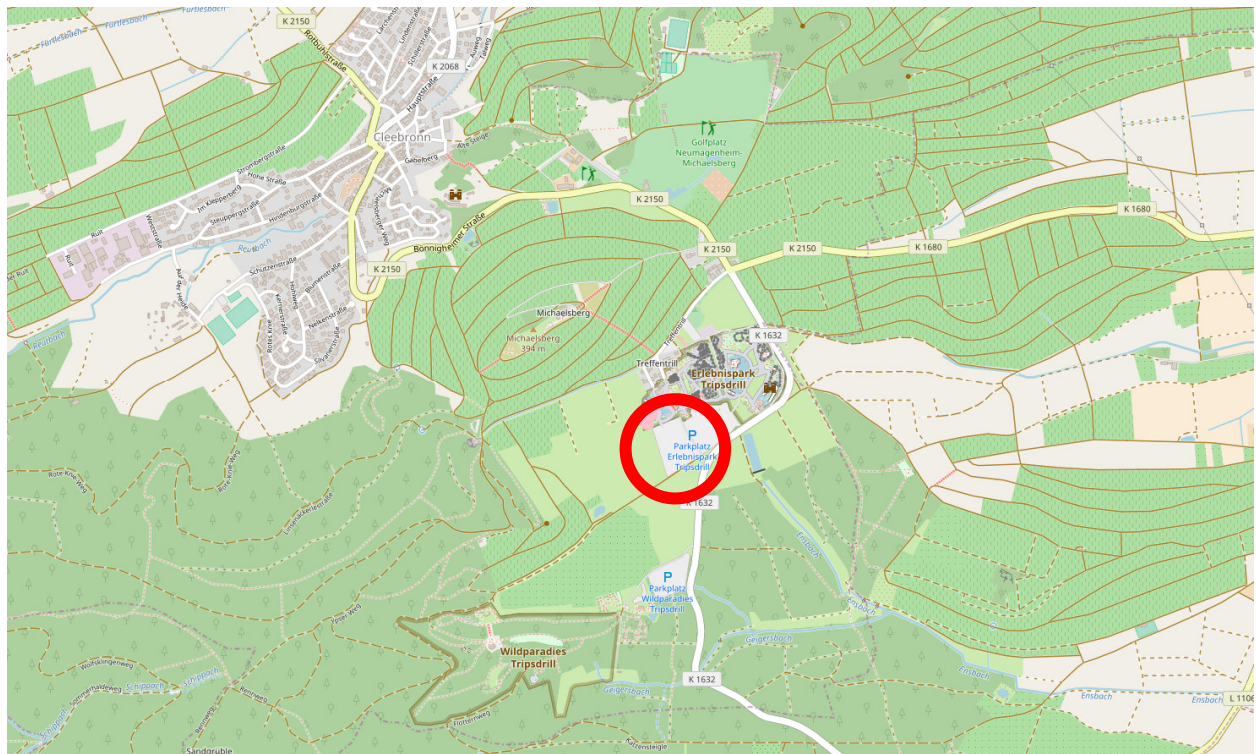


Abbildung 1: Lage Änderungsbereich

© OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Ziel der Planung ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche, um den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit des überregional bedeutsamen Freizeitparks Tripsdrill zu sichern. Dieser ist auf seinen bestehenden Flächen inzwischen an die Grenzen gestoßen, eine weitere Großattraktion ist innerhalb des bestehenden Parks nicht mehr möglich. Zudem ergibt sich derzeit durch die bisherige Entwicklung des Parks Richtung K1632 eine Ungleichverteilung der Besucherströme. Daher zielt die Ansiedelung der nächsten Attraktionen auf der geplanten Fläche insbesondere auch auf eine harmonische interne Besucherlenkung.

b) Alternativenprüfung

Aufgrund der sehr spezifischen Anforderungen muss die Erweiterung in einem sehr nahen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Freizeitpark liegen. Die geplante Fläche grenzt direkt an den Freizeitpark an. Sie wird zudem derzeit vom Freizeitpark als Parkplatz genutzt, wodurch die Umnutzung wertvoller Freiflächen verhindert wird. Daher stellt sich die geplante Fläche als die am besten für die Parkerweiterung geeignete Fläche dar.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Aus dem Regionalplan ergeben sich keine Einschränkungen für die Fläche. Sie liegt jedoch im Grenzbereich zu einem Wasserschutzgebiet und innerhalb eines Vorranggebiets für Erholung mit der Funktion Vergnügungspark, Wildpark.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche wird derzeit als Parkplatzfläche dargestellt.

Das Bebauungsplanverfahren „Erlebnispark Tripsdrill, 2. Änderung“ ist zwischenzeitlich abgeschlossen (Satzungsbeschluss 22.02.2019).

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 und die FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan „Erlebnispark Tripsdrill – 2. Bauabschnitt“ verwiesen.

B: Im Hasenlauf 1

1. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aktuell gültig ist die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebronn. Diese wurde bisher dreimal geändert.

Der Stadt Brackenheim liegt eine konkrete Anfrage zur Erweiterung des bestehenden Betriebs vor, der als Biohof mit Direktvermarktung betrieben wird. Die Anfrage umfasst neben einer Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude auch im Außenbereich nichtprivilegierte Nutzungen, wie eine Maschinenhalle, Kühlhäuser, Leergutlager, Werkstatt und Sozialräume. Des Weiteren sind eine Obstlagerhalle und ein Verarbeitungsbereich für Saft, Konfitüre, Konserven und andere Nahrungsmittel geplant. Auch die Möglichkeit zur Erweiterung der Flächen für die Direktvermarktung der landwirtschaftlichen Produkte oder zur Produktpräsentation soll gegeben sein. Durch das Ausmaß und die Art der geplanten neuen Anlagen verlässt der Betrieb die landwirtschaftliche Privilegierung nach § 35 BauGB und nimmt einen gewerblichen Charakter an. Dennoch sollen weiterhin Nutzungen möglich sein, welche durch die Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebs abgedeckt wären. Dies betrifft insbesondere Wohnungen für Betriebsinhaber und Personal. Die Planungen dienen auch dem Ziel, im Rahmen des Vereins „Bioinitiative Zaber-Neckar“ den Vertrieb regionaler und nachhaltiger Biolebensmittel zu fördern. Zudem kann durch die Planung die landwirtschaftliche Struktur in Brackenheim gestützt werden, verbunden z.B. mit positiven Effekten für die Landschaftspflege. Daher entsprechen die Erweiterungswünsche auch den städtebaulichen Zielen der Stadt Brackenheim. Das Vorhaben ist standortgebunden an die bestehende Hofstelle, wo sich der Betrieb bisher auf Grundlage des § 35 BauGB auf den heutigen Stand entwickelt hat.

2. Lage der Plangebiets

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt zwischen Brackenheim und Stockheim, ca. 650 m westlich der Ortslage von Brackenheim. Die Fläche umfasst einen bestehenden Aussiedlerhof, der von Ackerflächen und Obstplantagen umgeben ist, ca. 250m südlich verläuft die Kreisstraße K 2063 (vgl. Übersichtsplan). Er umfasst Teile der Flurstücke 5246, 5247 und 5250 und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,0 ha.

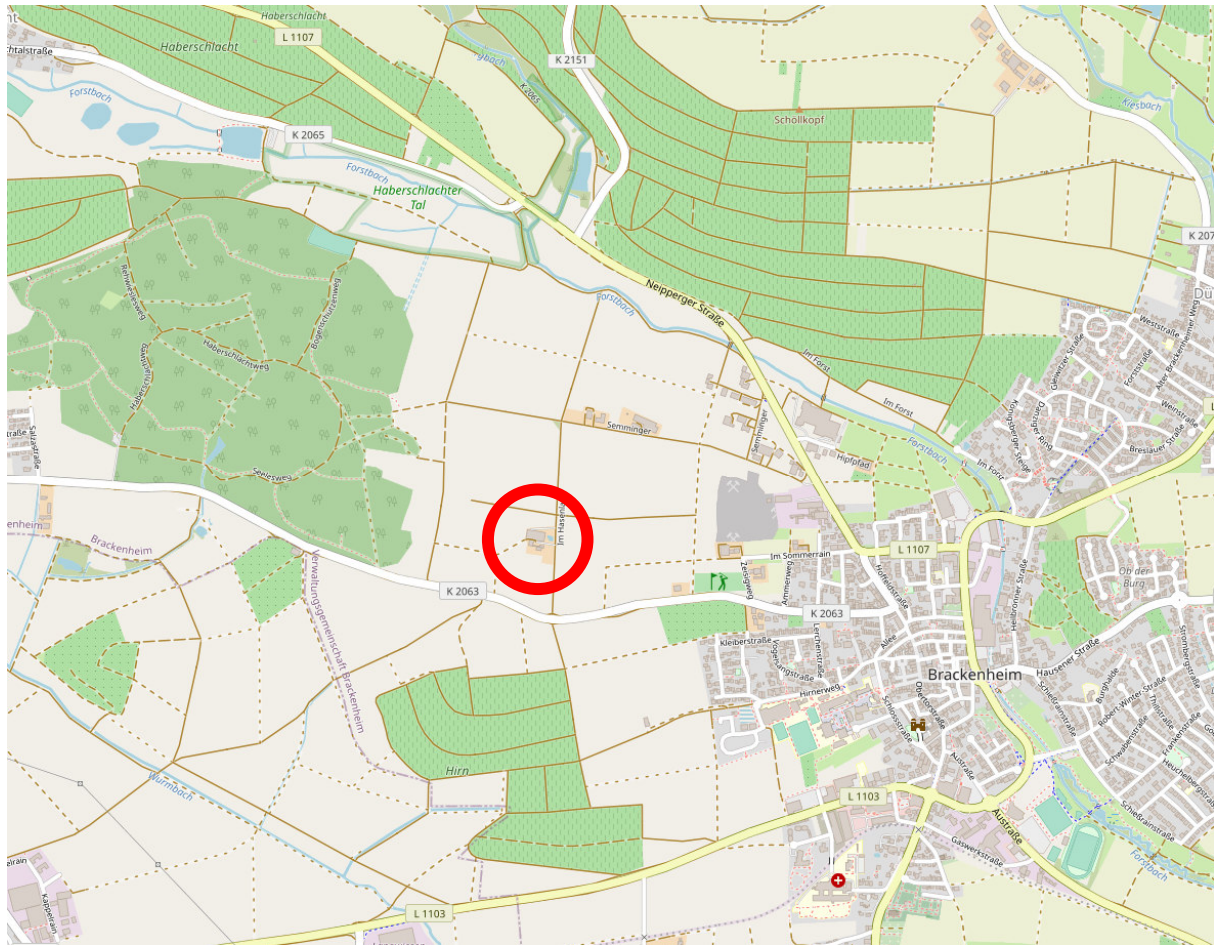


Abbildung 2: Lage Änderungsbereich

© OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Ziel der Planung ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche, um die Erweiterung der bestehenden Anlagen des Biohofs durch eine Maschinenhalle, Kühlhäuser, ein Leergutlager, eine Werkstatt, Sozialräume, sowie Anlagen zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, insbesondere von Obst zu ermöglichen. Dabei umfasst der Standort „Im Hasenlauf“ die Geschäftsbereiche Biohof mit Obstbau (ca. 25 ha Anbaufläche), Wino Biolandbau (Biokisten-Lieferservice) und Biobauern:hn, ein Erzeugerzusammenschluss zur Belieferung von Handelskunden mit regionalen Bio-Produkten. Die geplanten Baulichkeiten werden übergreifend von diesen Geschäftsbereichen genutzt, so zum Beispiel in Form von Büroräumen für die Verwaltung. Die neue Halle wird für die Kommissionierung der Bioprodukte des Lieferservice benötigt, wo an mehreren Packstraßen ein vollständiges Lebensmittelsortiment verpackt und versendet wird. Für die Bereitstellung eines kompletten Voll-Sortiments werden auch Waren von Großhändlern geliefert, aufgrund der frischen Produkte auch an Sonn- und Feiertagen. Weitere zusätzliche Flächen dienen als Aufenthalts- und Besprechungsräume oder als Ruheräume für die Mitarbeitenden. Abgerundet wird das Bauvorhaben durch Räume für die Produktpräsentation und eine große Küche, in der Kochkurse rund um die Produkte angeboten werden sollen.

b) Alternativenprüfung

Da es sich bei der Bauanfrage um eine Erweiterung einer bereits bestehenden Nutzung am etablierten Standort handelt, ist von einer Standortgebundenheit auszugehen. Daher ist eine Alternativenprüfung weder sinnvoll noch notwendig.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Regionalen Grünzug, welcher jedoch nicht überschritten wird. Östlich grenzt das Plangebiet an ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Rohstoffen. Auch dieses wird durch die Planung nicht berührt. Der tatsächlich ausgeübte Lehm-Abbau befindet sich mehr als 500m entfernt. Die Fläche liegt teilweise innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung. Die Erholungseignung wird jedoch nicht eingeschränkt, da im Vergleich zum Status Quo nur minimal erhöhte Emissionen zu erwarten sind.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

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 „Im Hasenlauf 1“ verwiesen, welcher im Parallelverfahren zur 4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird.

C: Sondergebiet Hoffeld, 2. Änderung + Erweiterung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Ein ansässiger Verbrauchermarkt plant eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche. Hierfür soll der Markt nach Norden verlängert und die Anlieferung und Lager dorthin verschoben werden. Die Maßnahme erfordert zudem eine Erhöhung der Stellplatzanzahl. Dies soll durch Umbau der bestehenden Anlage, sowie ebenfalls durch eine Erweiterung nach Norden realisiert werden. Auf Grundlage dieser Planung wurde eine Auswirkungsanalyse gem. § 11 Abs. 3 BauNVO durchgeführt. Dabei wurden u.a. Umverteilungseffekte und raumordnerische Bewertungskriterien untersucht. Die Analyse kommt dabei zu dem Ergebnis, dass geringfügige Umsatzumverteilungseffekte im Einzugsgebiet von maximal 5 % in Zone 1 (Kernstadt Brackenheim und Dürrenzimmern) zu erwarten sind. In Zone II (restliche Brackheimer Stadtteile) ist noch eine Umsatzumverteilung von 2 – 3 % zu erwarten. In Bezug auf die raumordnerischen Bewertungskriterien kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass sämtliche Kriterien am vorliegenden Standort eingehalten werden. Da zudem eine Erweiterung des bestehenden Marktes am Standort gleichzeitig einen Verzicht auf einen Neubau an anderer Stelle bedeutet, trägt die Bebauungsplanänderung sowohl zur Sicherung der bestehenden, stadtkernnahen Versorgung, als auch zur Minimierung des Flächenverbrauchs bei.

2. Lage der Plangebiets

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt nordöstlich des Stadtkerns von Brackenheim, westlich der Talaue des Forstbachs. Die Fläche umfasst den Erweiterungsbereich des Verbrauchermarkts (vgl. Übersichtsplan) auf Teilen des Flurstücks 527. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,06 ha.

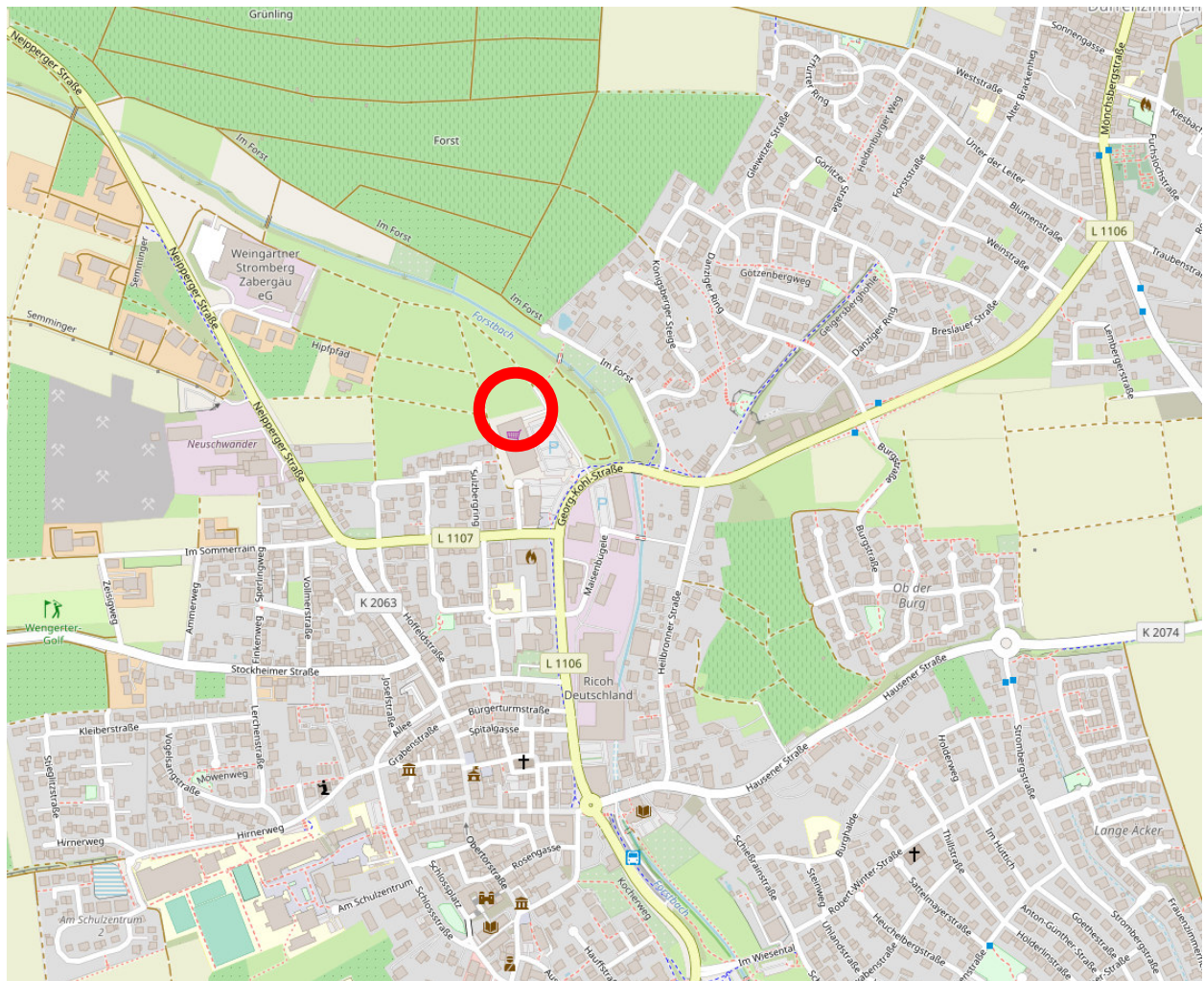


Abbildung 3: Lage Änderungsbereich

© OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Ziel der Planung ist es, die Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarkts über die Ausweisung einer Sonderbaufläche zu ermöglichen. Hierfür wird die bestehende Sonderbaufläche entsprechend des Platzbedarfs nach Norden vergrößert.

b) Alternativenprüfung

Da es sich bei der Bauanfrage um eine Erweiterung einer bereits bestehenden Nutzung am etablierten Standort handelt, ist von einer Standortgebundenheit auszugehen. Daher ist eine Alternativenprüfung weder sinnvoll noch notwendig.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Plangebiet liegt innerhalb der als „Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte“ dargestellten Flächen des Regionalplans (Plansatz 2.7.2).

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche wird 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 „Sondergebiet Hoffeld, 2. Änderung + Erweiterung“ verwiesen.

Das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen.

D: Erweiterung Reiterverein Brackenheim

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadt Brackenheim liegt eine konkrete Anfrage des Reitervereins Brackenheim zur Erweiterung der bestehenden Anlagen auf dem Vereinsgelände vor. Es sollen Ställe und eine Wettkampfhalle errichtet, sowie diverse Koppeln und Weideflächen angelegt werden. Da der Reiterverein ein wichtiger Baustein der Vereinsstruktur in Brackenheim ist und die Stadt ein aktives Vereinsleben fördert, entsprechen die Erweiterungswünsche den städtebaulichen Zielen der Stadt Brackenheim. Da jedoch das Plangebiet des Bebauungsplans über die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche hinausgeht, ist es notwendig, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

2. Lage der Plangebiets

Der Änderungsbereich liegt ca. 500 m nördlich des Ortskerns von Dürrenzimmern am Fuße des Hörnle. Er umfasst die an die bestehende Reitanlage angrenzenden Flurstücke 3012 und 3016-3020, die von weiteren Sportanlagen (Tennis, Fußball) umgeben sind (vgl. Übersichtsplan). Er umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,2 ha.

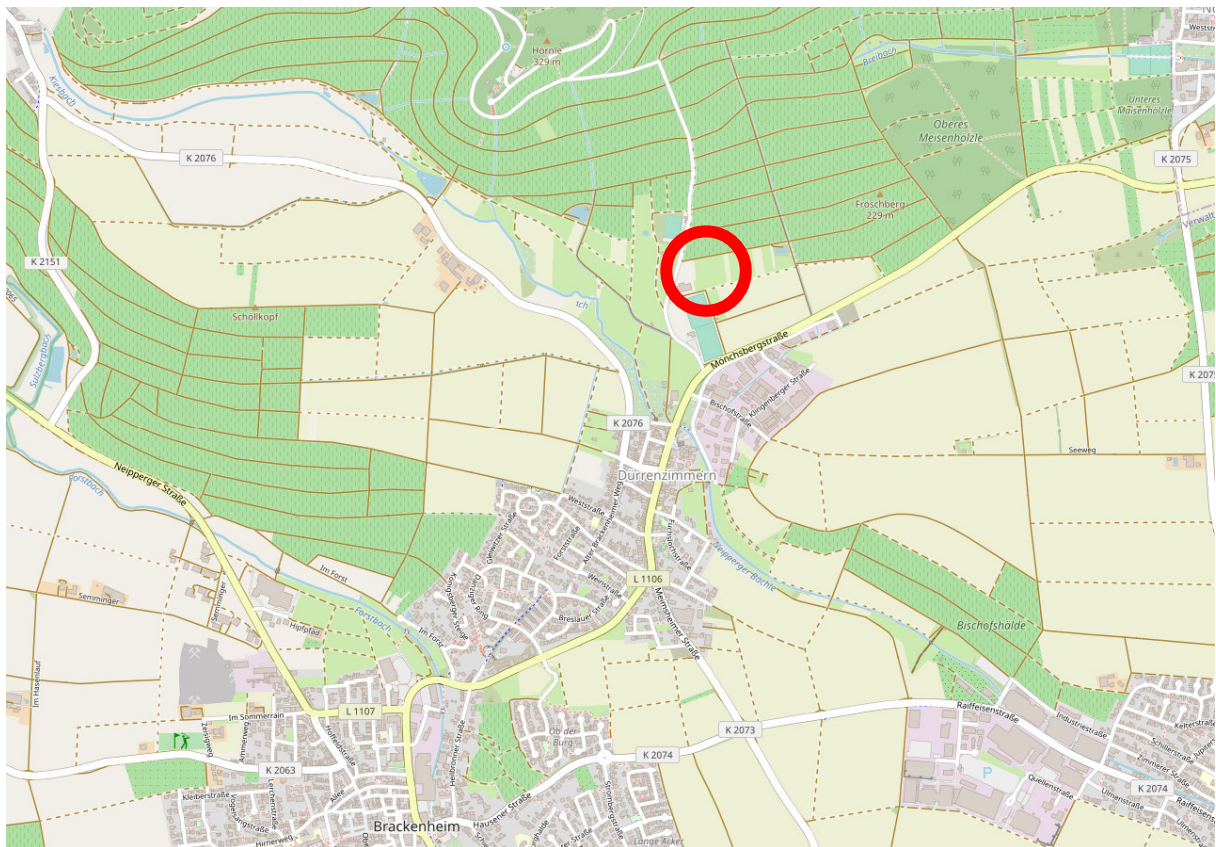


Abbildung 4: Lage Änderungsbereich

© OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Erweiterung der bestehenden Anlagen des Reitervereins Backenheim durch Ställe, eine Wettkampfhalle und Weideflächen.

b) Alternativenprüfung

Da es sich bei der Bauanfrage um eine Erweiterung einer bereits bestehenden Nutzung am etablierten Standort handelt, ist von einer Standortgebundenheit auszugehen. Daher ist eine Alternativenprüfung weder sinnvoll noch notwendig.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Plangebiet grenzt nördlich an den Regionalen Grünzug. Auf der Fläche selbst sind jedoch keine regionalplanerischen Restriktionen ersichtlich.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

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 „Erweiterung Reiterverein Brackenheim“ verwiesen, welcher im Parallelverfahren zur 4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird.

E: Photovoltaik-Park „Hinter dem Schafhaus“

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Zuge der Energiewende ist der verstärkte Einsatz regenerativer Energien ein herausragendes politisches Ziel. Zur Umsetzung dieses Zieles ist es notwendig, dass im Rahmen der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Quellen geschaffen werden. Aufgrund der konkreten Bauabsicht eines Investors und dessen Projektträgerschaft wurde ein Bebauungsplan entsprechend dieser Zielsetzung aufgestellt und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Photovoltaikanlage geschaffen. Parallel ist nun eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, um die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan sicherzustellen.

Die Kommunen sind vor dem Hintergrund von § 7 Absatz 4 und § 8 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg angehalten, die Realisierung und Nutzung von Anlagen zur Energieerzeugung aus regenerativen Quellen zu unterstützen. Insoweit dient die vorhandene Planung auch der programmatischen Umsetzung dieser Verpflichtungen.

2. Lage der Plangebiets

Der Änderungsbereich befindet sich südwestlich von Brackenheim (vgl. Übersichtsplan). Er umfasst die Flurstücke 5681-5685 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,2 ha.

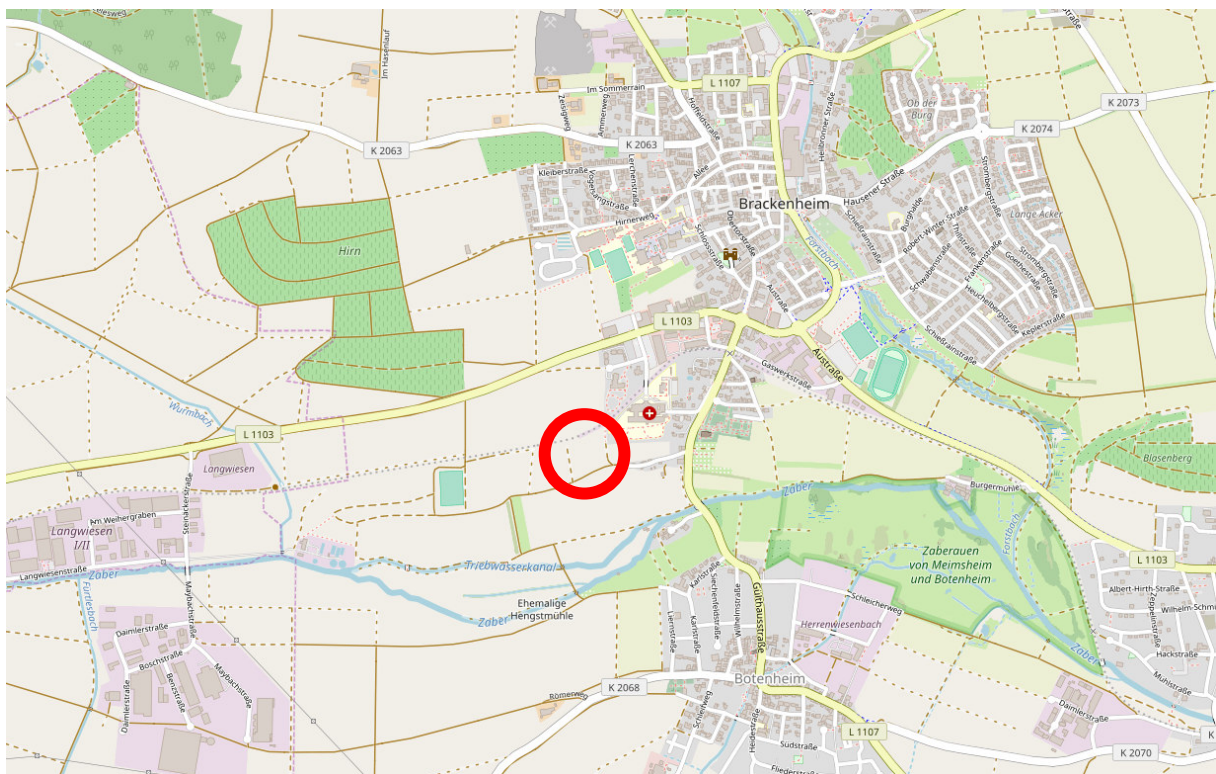


Abbildung 5: Lage Änderungsbereich

© OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage zu schaffen. Grundlage ist die Projektplanung eines Investors. Die Anlage ist insgesamt auf eine Spitzenleistung von ca. 750 kWp ausgelegt.

b) Alternativenprüfung

Aufgrund der Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, der Freiflächenöffnungsverordnung (FFÖ-VO) des Landes Baden-Württemberg und des Regionalplans Heilbronn-Franken sind Freiflächenphotovoltaikanlagen bevorzugt entweder im benachteiligten Gebiet gemäß der Begriffsdefinition der benachteiligten landwirtschaftlichen Gebiete der EU-Richtlinie 86/465/EWG des Rates vom 14. Juli 1986 oder entlang linearer landschaftsprägender Infrastruktureinrichtungen anzuordnen. Nach der Flächenkulisse der benachteiligten landwirtschaftlichen Gebiete vom 14. Juli 1986 befindet sich keine der Gemarkungen von Brackenheim im benachteiligten Gebiet. Daher sind die Flächen entlang linearer landschaftsprägender Infrastruktureinrichtungen zu suchen.

Da nördlich an den Änderungsbereich die derzeit stillgelegte, nicht jedoch endgültig entwidmete Bahnstrecke der Zabergäubahn (Lauffen a.N. – Zaberfeld-Leonbronn) angrenzt, befindet sich die Fläche innerhalb dieses Korridors. Da zudem die regionalplanerischen Herausforderungen (siehe 4.9) gering sind, bzw. durch einfache, bauliche Maßnahmen weiter verringert werden können, ist die Fläche als sehr gut geeignet anzusehen.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Auf der Ebene der Regionalplanung liegt der Änderungsbereich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken.

Die Belange der landschaftlichen Erholungseignung sind durch die PV-Anlage nur gering betroffen, da die Anlage im Osten und Westen durch Strauchgruppen eingegrünt wird. Zudem bleiben die im Norden und Süden vorhandenen Heckenstrukturen unberührt, wodurch die Fernwirkung der Anlage nochmals minimiert wird. Nachteilige Wirkungen auf die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen sind so weitestmöglich reduziert, eine verbleibende Beeinträchtigung wird im Parallelverfahren mit den Belangen des Klimaschutzes und der Erzeugung erneuerbarer Energien in die Abwägung eingestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Teil 2: Umweltbericht

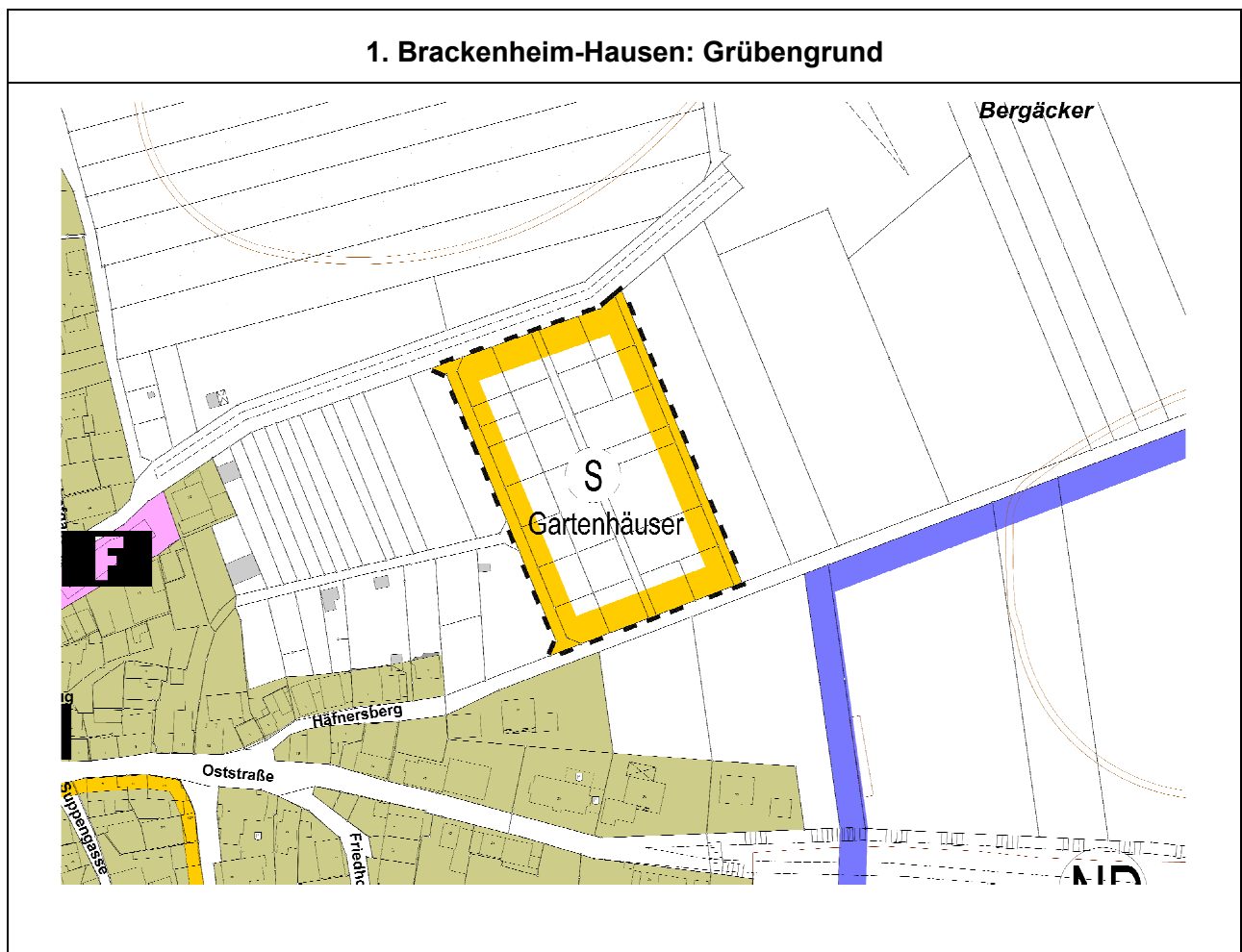
Im Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 vorliegenden, ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird von der Abschichtungsmöglichkeit nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht und auf den Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie auf die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Photovoltaikpark Hinter dem Schafhaus“ verwiesen.

Das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen.

F: Korrekturen des Flächennutzungsplans im Zuge der 4. Änderung der 2. Fortschreibung

Im Zuge der 4. Änderung der 2. Fortschreibung sollen zusätzlich zu den Änderungen diverse Korrekturen vorgenommen werden. So sind die Bebauungspläne „Grübengrund“ und „Unter den Forsten“ seit dem 30.04.1986 rechtskräftig, jedoch bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Heilbronn sollen diese Flächen nun im Zuge einer Korrektur in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Des Weiteren ergeben sich kleinere Korrekturen innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne „Schwabäcker“ und „An der Maulbronner Straße“.

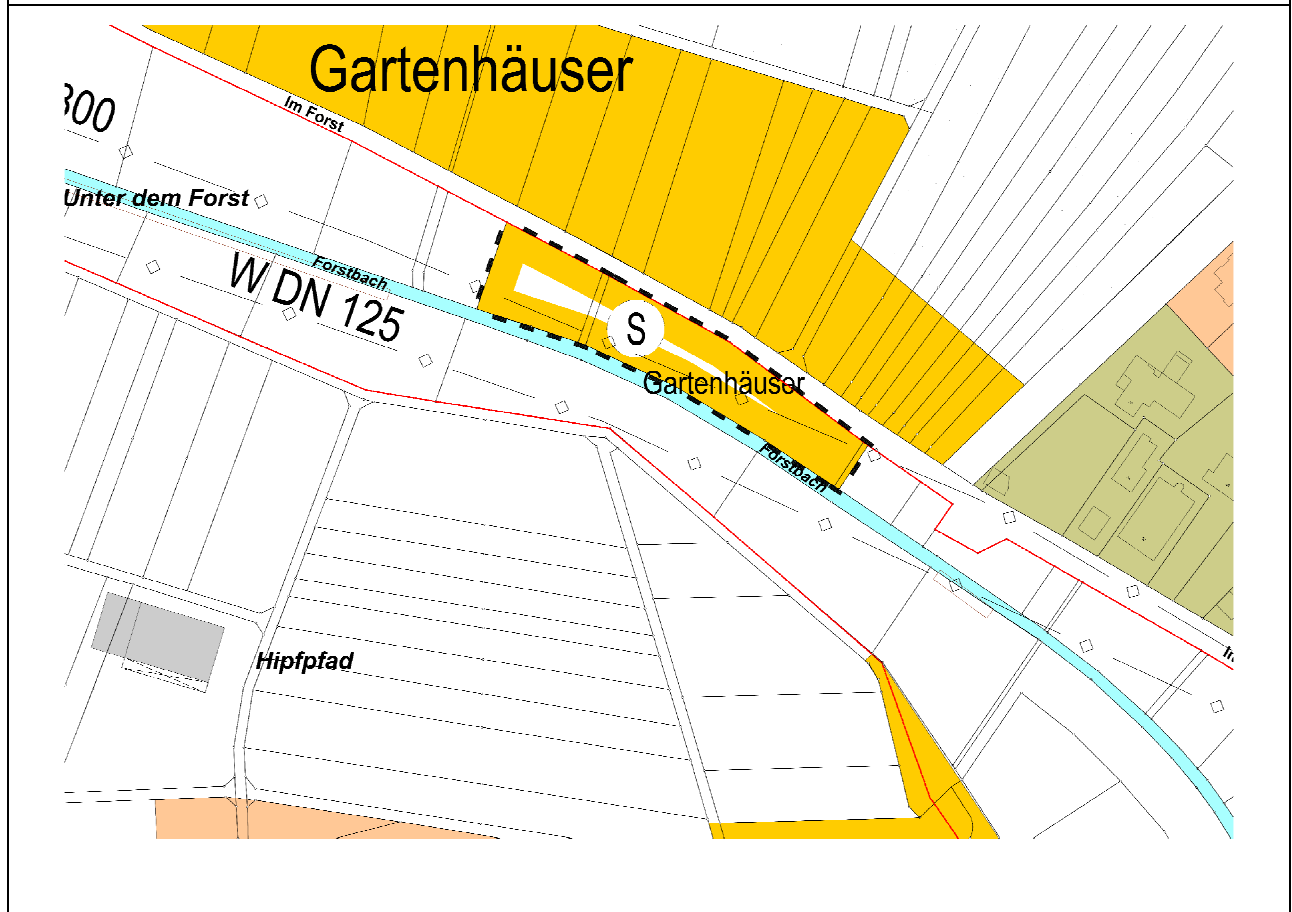


Teilverwaltungsraum:	Brackenheim
Gemarkung:	Hausen
Fläche:	Grübengrund
Flächengröße:	ca. 0,7 ha

Korrektur:

Auf der Fläche ist seit dem 23.05.1986 der Bebauungsplan „Grübengrund“ rechtskräftig, der ein Sondergebiet für Gartenhäuser festsetzt. Daher wird die Darstellung im Flächennutzungsplan korrigiert (Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft).

2. Brackenheim: Unter den Forsten

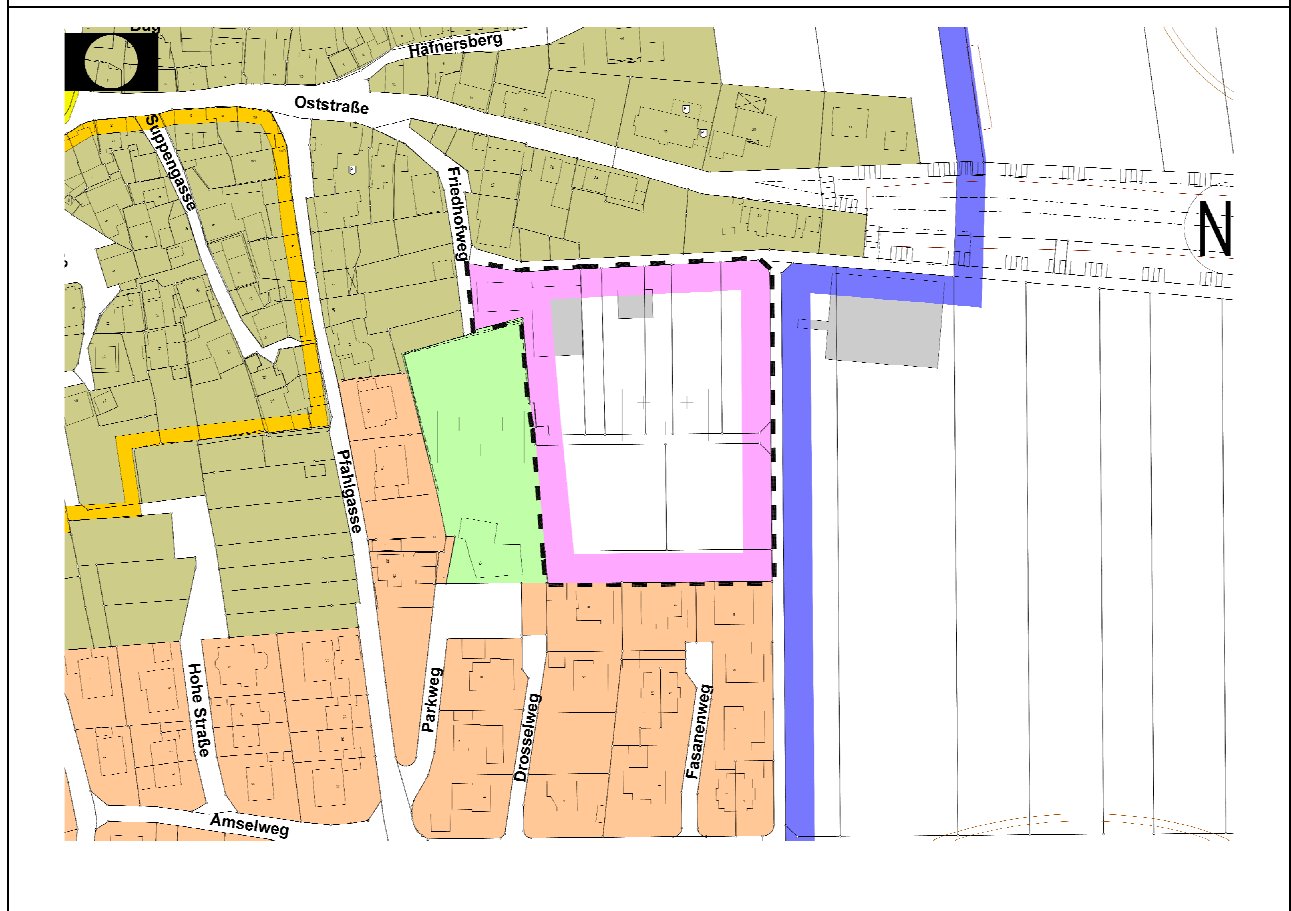


Teilverwaltungsraum: Brackenheim
Gemarkung: Brackenheim
Fläche: Unter dem Forsten
Flächengröße: ca. 0,3 ha

Korrektur:

Auf der Fläche ist seit dem 23.05.1986 der Bebauungsplan „Unter den Forsten“ rechtskräftig, der ein Sondergebiet für Gartenhäuser festsetzt. Daher wird die Darstellung im Flächennutzungsplan korrigiert (Bisherige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft).

3. Brackenheim-Hausen: Schwabäcker

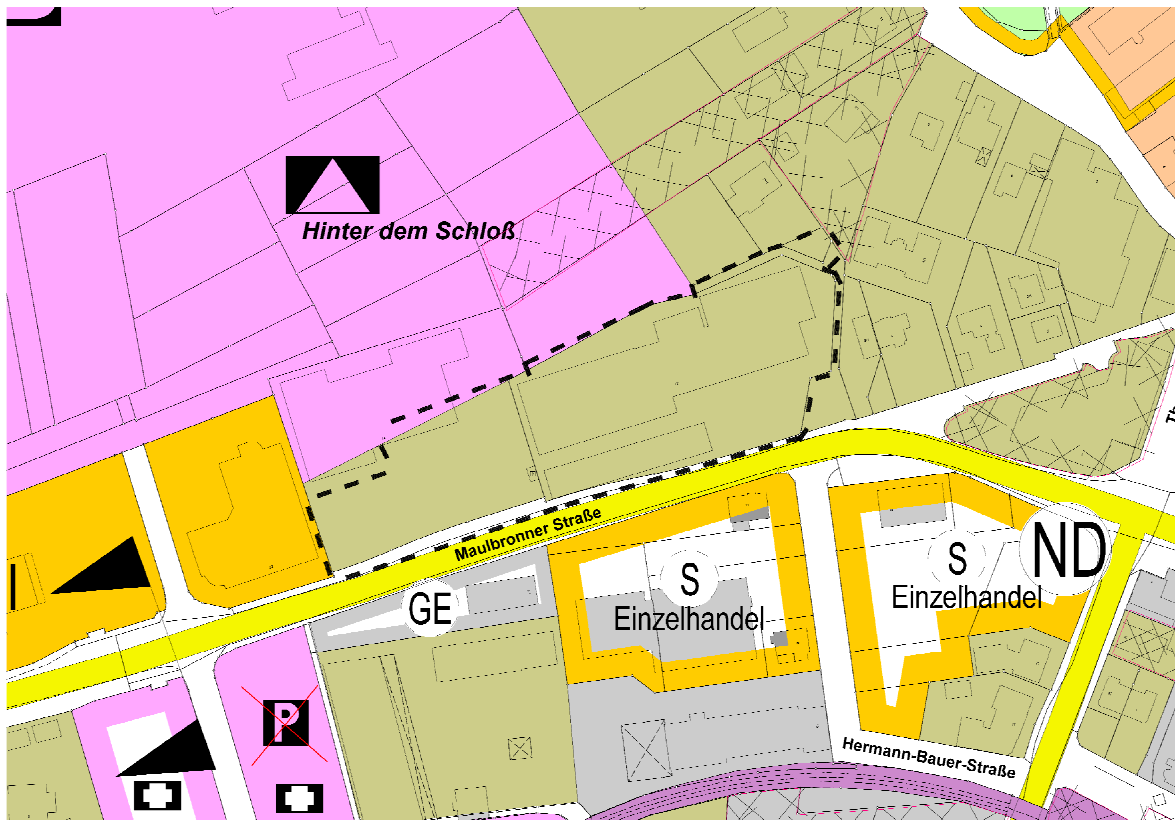


Teilverwaltungsraum: Brackenheim
Gemarkung: Hausen
Fläche: Schwabäcker
Flächengröße: ca. 0,9 ha

Korrektur:

Auf der Fläche ist seit dem 24.09.1971 der Bebauungsplan „Schwabäcker“ rechtskräftig, der für die Erweiterung des Friedhofs eine Fläche für Gemeinbedarf festsetzt. Daher wird die Darstellung im Flächennutzungsplan korrigiert (Bisherige Darstellung: Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft).

4. Brackenheim: An der Maulbronner Straße



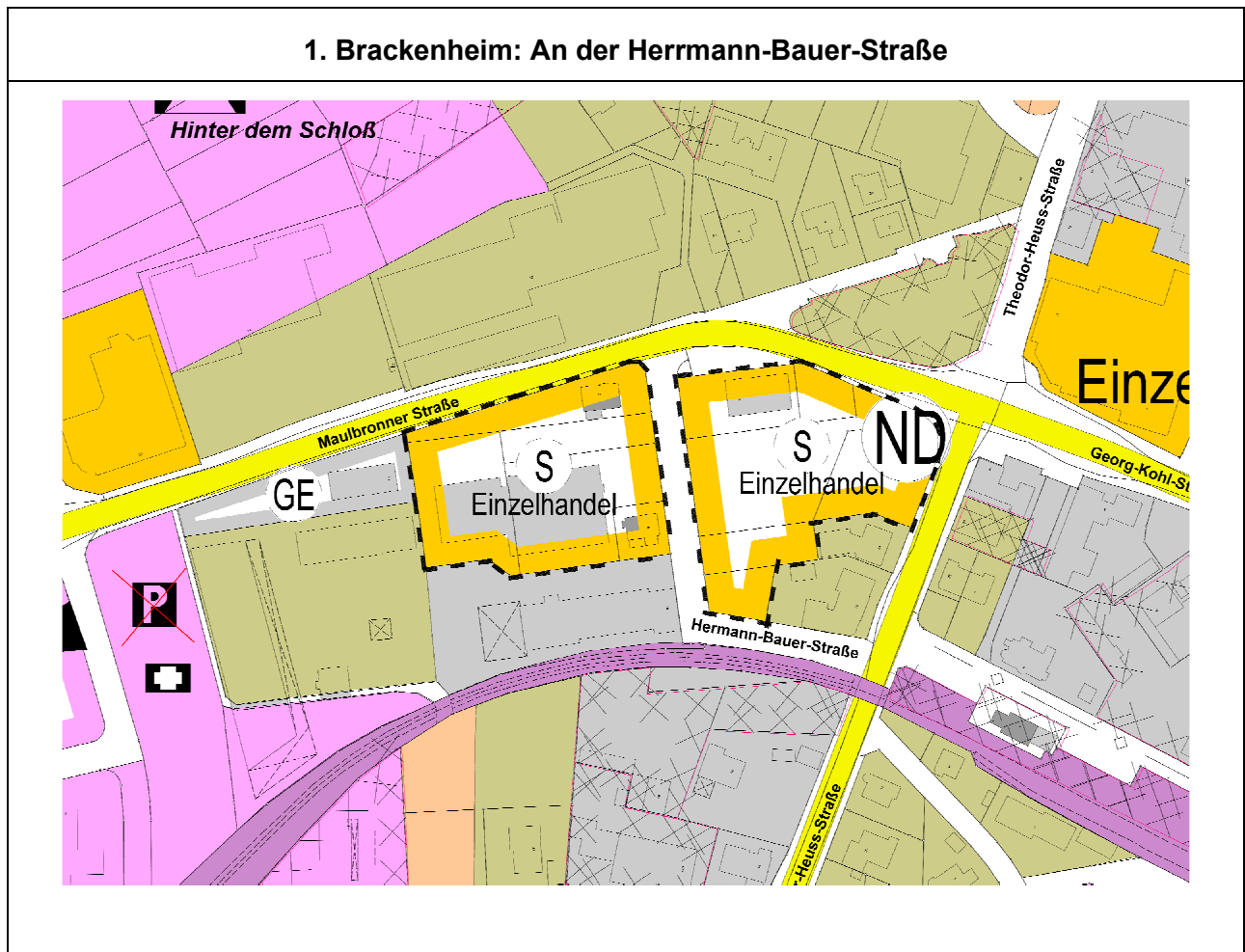
Teilverwaltungsraum: Brackenheim
Gemarkung: Brackenheim
Fläche: An der Maulbronner Straße
Flächengröße: ca. 0,9 ha

Korrektur:

Auf der Fläche besteht kein Altlastenverdacht mehr. Daher wird die entsprechende Kennzeichnung aus dem Flächennutzungsplan entfernt.

G: Berichtigungen des Flächennutzungsplans im Zuge der 4. Änderung der 2. Fortschreibung

In den vergangenen Jahren sind außerdem mehrere Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt worden. Auch diese sollen nun als Berichtigungen gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

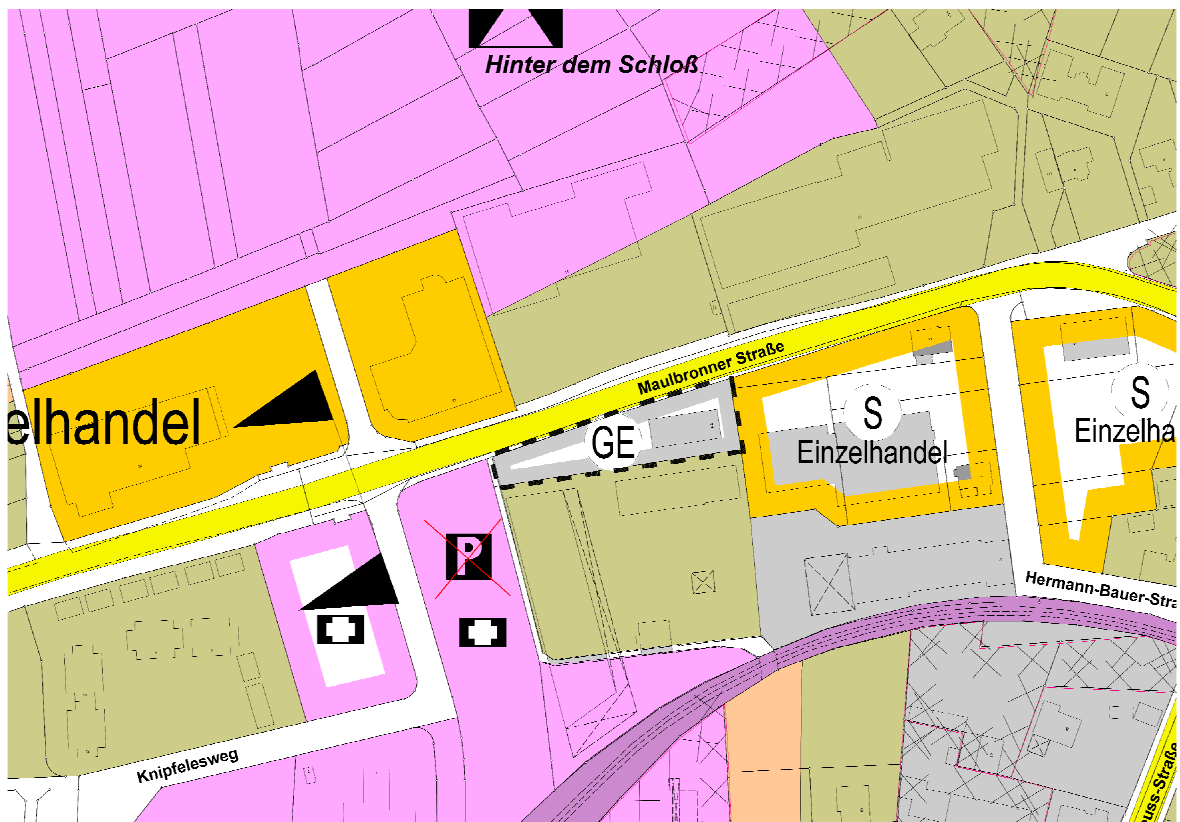


Teilverwaltungsraum:	Brackenheim
Gemarkung:	Brackenheim
Fläche:	An der Hermann-Bauer-Straße
Flächengröße:	ca. 1,1 ha

Berichtigung:

Auf der Fläche ist am 26.06.2015 der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „An der Hermann-Bauer-Straße“ in Kraft getreten, der ein Sondergebiet für ein Fachmarktzentrum (Einzelhandel) festsetzt. Daher wird die Darstellung im Flächennutzungsplan zu Sonderbaufläche berichtigt (Bisherige Darstellung: Gewerbefläche und Mischbaufläche). Zudem besteht auf der Fläche kein Altlastenverdacht mehr, die Kennzeichnung wurde entfernt.

2. Brackenheim: An der Herrmann-Bauer-Straße, 1. Änderung

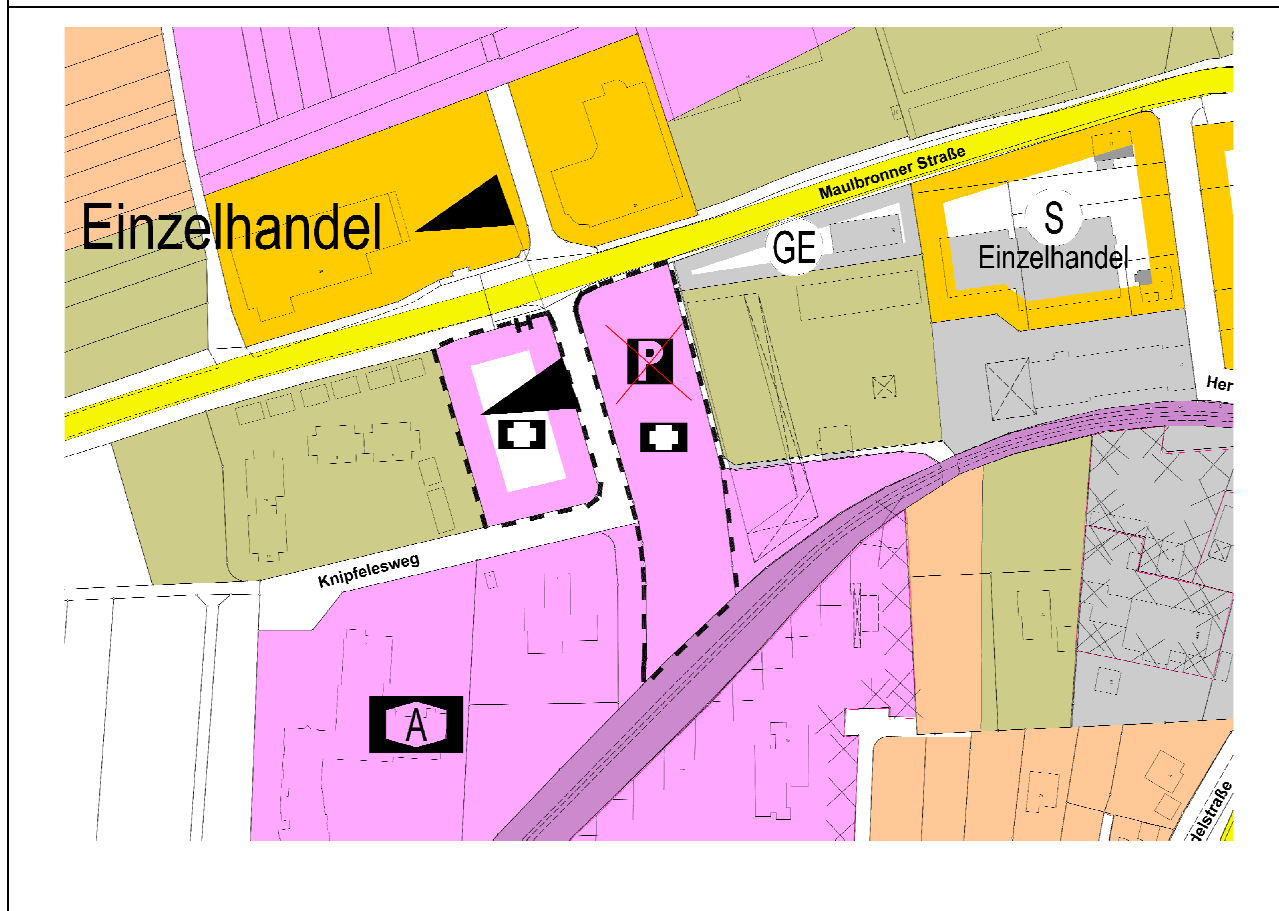


Teilverwaltungsraum: Brackenheim
Gemarkung: Brackenheim
Fläche: An der Herrmann-Bauer-Straße, 1. Änderung
Flächengröße: ca. 0,1 ha

Berichtigung:

Auf der Fläche ist am 04.05.2018 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „An der Herrmann-Bauer-Straße, 1. Änderung“ in Kraft getreten, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Daher wird die Darstellung im Flächennutzungsplan zu Gewerbefläche berichtigt (Bisherige Darstellung: Mischbaufläche).

3. Brackenheim: Knipfelesweg, 1. Änderung

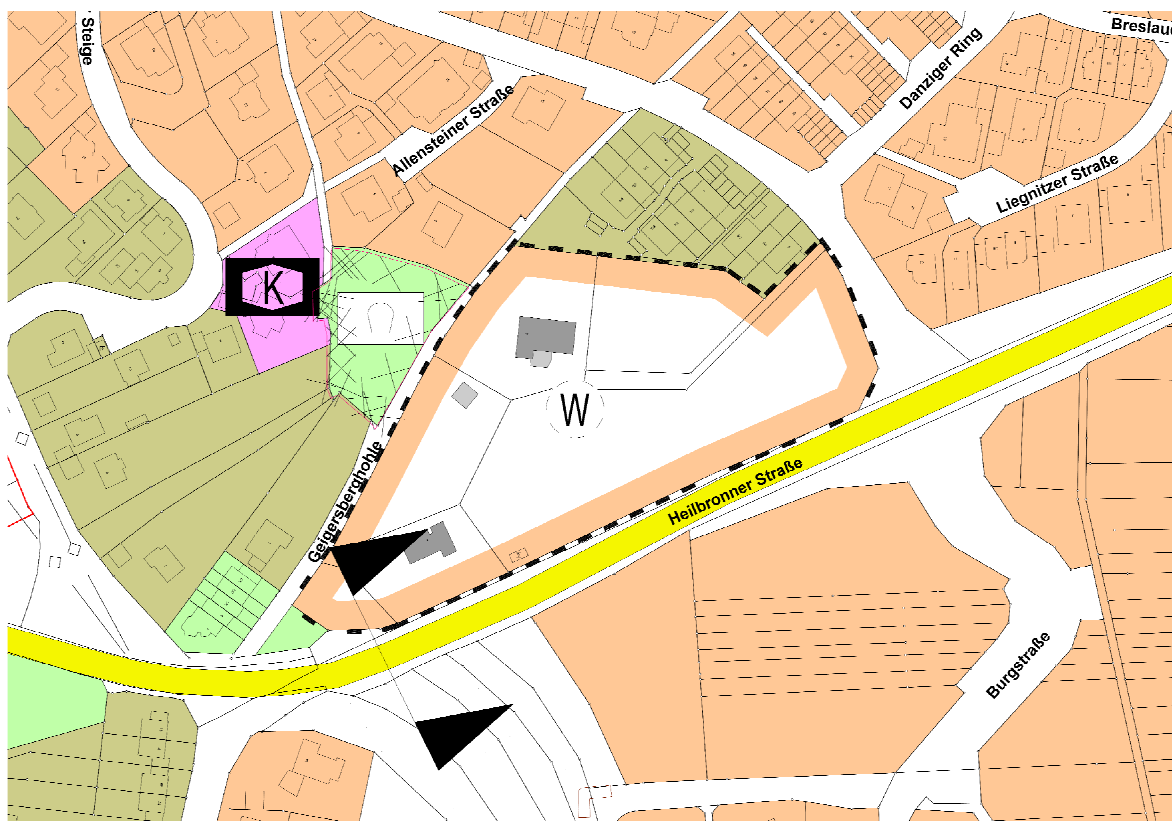


Teilverwaltungsraum: Brackenheim
Gemarkung: Brackenheim
Fläche: Knipfelesweg
Flächengröße: ca. 0,7 ha

Berichtigung:

Auf der Fläche ist am 03.08.2018 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Knipfelesweg, 1. Änderung“ in Kraft getreten, der eine Fläche für Gemeinbedarf (soziale und gesundheitliche Zwecke) festsetzt. Daher wird die Darstellung im Flächennutzungsplan zu Gemeinbedarfsfläche berichtigt (Bisherige Darstellung: Gemeinbedarfsfläche und Mischbaufläche). Die Zweckbestimmung wird ebenfalls berichtigt (Bisher: Parkplatz).

4. Brackenheim: Geigersberg, 2. Änderung



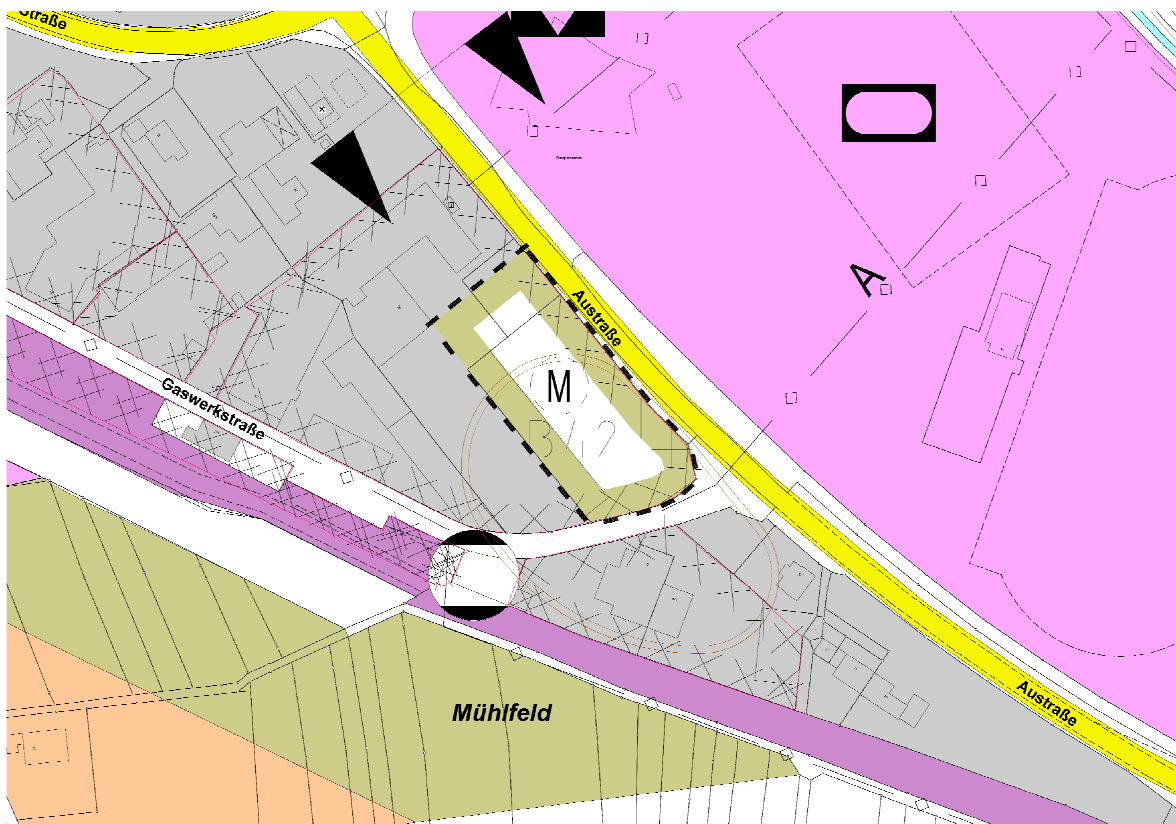
Teilverwaltungsraum:	Brackenheim
Gemarkung:	Brackenheim
Fläche:	Geigersberg
Flächengröße:	ca. 1,4 ha

Berichtigung:

Auf der Fläche ist am 06.10.2017 der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Geigersberg, 2. Änderung“ in Kraft getreten, der allgemeines Wohngebiet festsetzt. Daher wird die Darstellung im Flächennutzungsplan zu Wohnbaufläche berichtigt (Bisherige Darstellung: Gewerbefläche).

Die im Zuge der Berichtigung angepasste Fläche geht um ca. 0,5 ha über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus, da sich die Nutzung der gesamten Fläche auf Wohnen beschränkt. Somit liegt ein faktisches Wohngebiet vor.

5. Brackenheim: Gaswerkstraße / Austraße, 2. Änderung

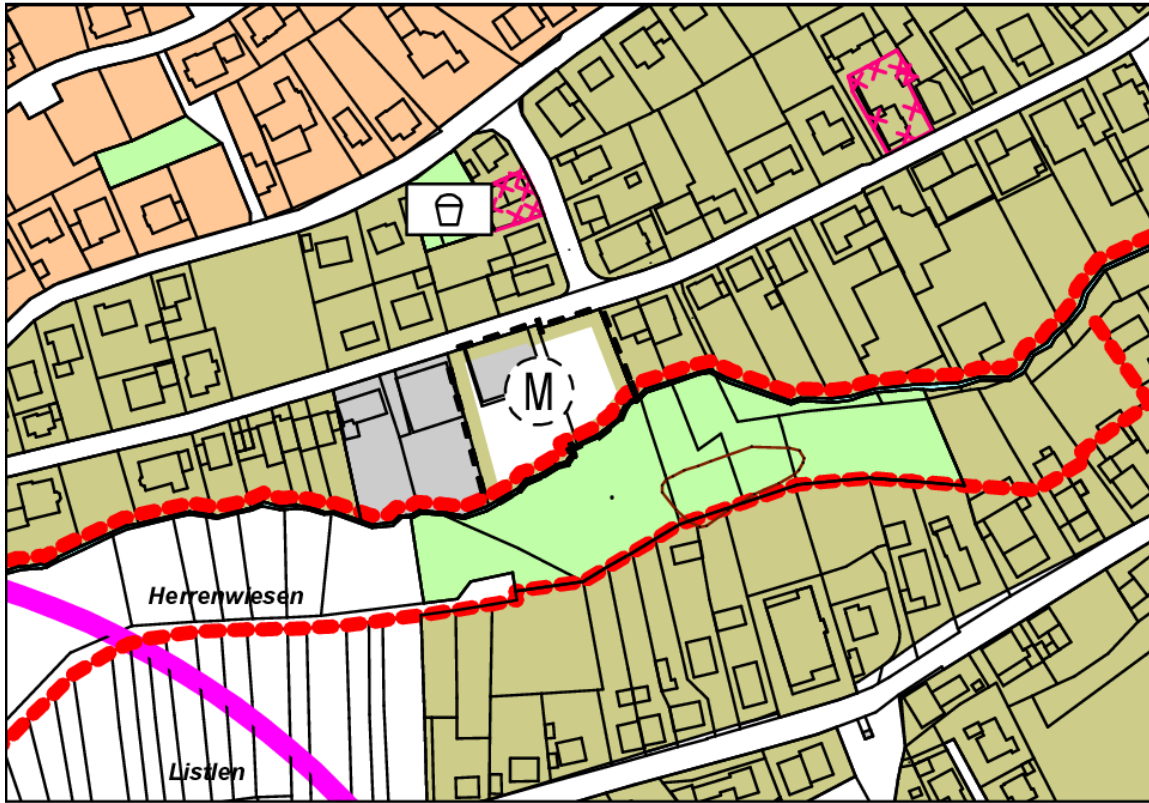


Teilverwaltungsraum: Brackenheim
Gemarkung: Brackenheim
Fläche: Gaswerkstraße
Flächengröße: ca. 0,4 ha

Berichtigung:

Auf der Fläche ist am 06.02.2015 der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Gaswerkstraße / Austraße, 2. Änderung“ in Kraft getreten, der eingeschränktes Mischgebiet festsetzt. Daher wird die Darstellung im Flächennutzungsplan zu Mischbaufläche berichtigt (Bisherige Darstellung: Gewerbefläche).

6. Cleebronn: Hindenburgstraße 49, 51 + 51/1

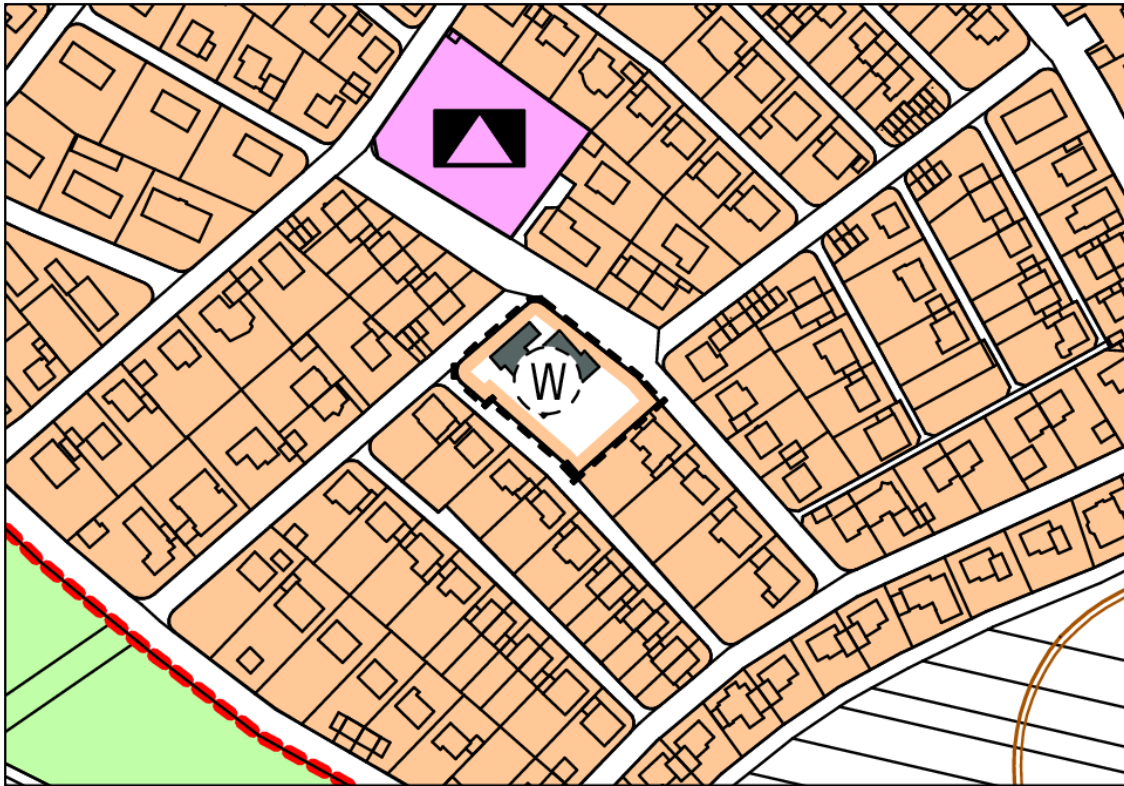


Teilverwaltungsraum:	Cleebronn
Gemarkung:	Cleebronn
Fläche:	Hindenburgstraße
Flächengröße:	ca. 0,8 ha

Berichtigung:

Auf der Fläche ist am 25.11.2016 der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 12 und 13a BauGB „Hindenburgstraße 49“ in Kraft getreten, der ein Wohnhaus festsetzt. Zudem befindet sich derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 12 und 13a BauGB „Hindenburgstraße 51 + 51/1“ im Verfahren. Mit einem Verfahrensabschluss ist noch im ersten Halbjahr 2022 zu rechnen. Da die Umgebung durch gemischte Bauflächen geprägt ist wird die Darstellung im Flächennutzungsplan zu Mischbaufläche berichtigt (Bisherige Darstellung: Gewerbefläche).

7. Brackenheim: Theodor-Heuss-Siedlung, 4. Änderung (Heuchelbergstraße 28)

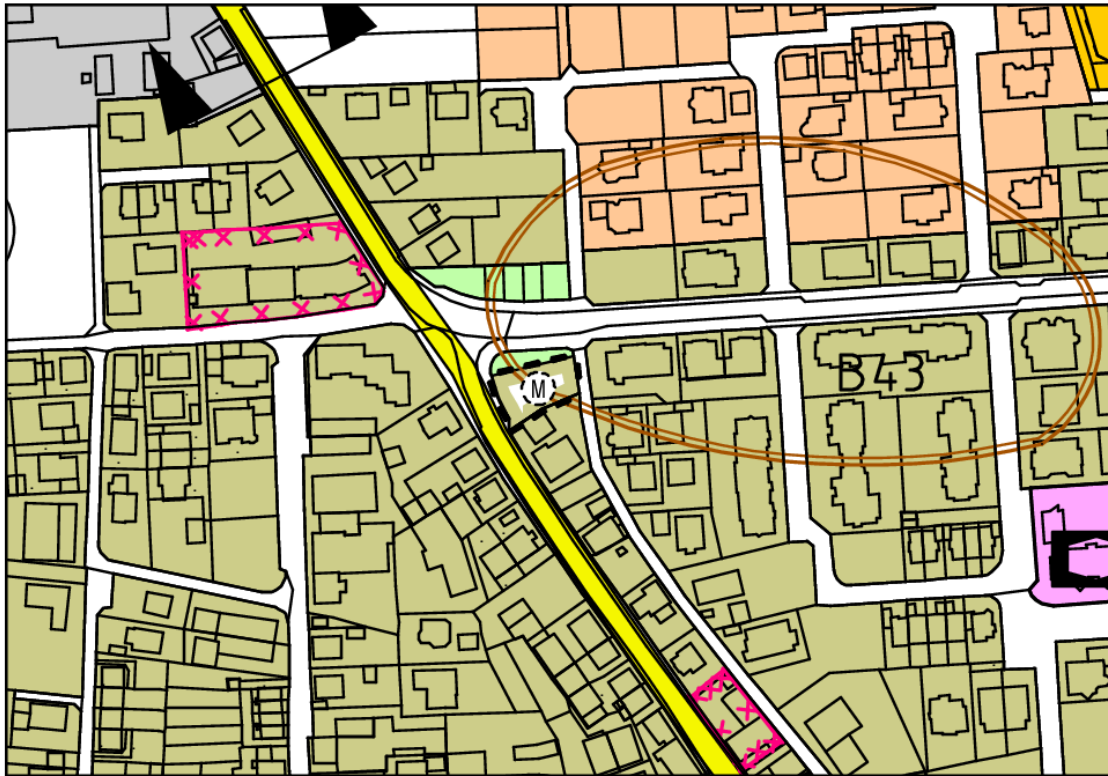


Teilverwaltungsraum: Brackenheim
Gemarkung: Brackenheim
Fläche: Heuchelbergstraße
Flächengröße: ca. 0,2 ha

Berichtigung:

Auf der Fläche ist am 23.12.2021 der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 12 und 13a BauGB „Theodor-Heuss-Siedlung, 4. Änderung (Heuchelbergstraße 28)“ in Kraft getreten, der ein Wohnhaus festsetzt. Daher wird die Darstellung im Flächennutzungsplan zu Wohnbaufläche berichtigt (Bisherige Darstellung: Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten).

8. Brackenheim: Hoffeld II, 4. Änderung



Teilverwaltungsraum: Brackenheim
Gemarkung: Brackenheim
Fläche: Hoffeldstraße
Flächengröße: ca. 0,05 ha

Berichtigung:

Auf der Fläche ist am 21.01.2021 der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 12 und 13a BauGB „Hoffeld II, 4. Änderung“ in Kraft getreten, der ein Wohnhaus festsetzt. Da die Umgebung durch gemischte Bauflächen geprägt ist wird die Darstellung im Flächennutzungsplan zu Mischbaufläche berichtigt (Bisherige Darstellung: Grünfläche).

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 21.09.2018/05.05.2022

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)
		elektrische Freileitung
		elektrisches Kabel
		Gasleitung
		Pipeline
		Wasserleitung
		Abwasserleitung
		Richtfunkstrecke mit Freihallezone
		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)
		Aussiedlerhof

	Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
	Regenrückhaltebecken (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
	Regenüberlaufbecken (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
	Überschwemmungsgebiet (§ 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)
	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)
	Allseitsverdrängt eingestufte Flächen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)
	Naturschutzgebiet (§ 5 Abs. 4 BauGB)
	Naturschutzgebiet (§ 5 Abs. 4 BauGB)
	Naturdenkmal flächenhaft (§ 5 Abs. 4 BauGB)
	Naturdenkmal flächenhaft (§ 5 Abs. 4 BauGB)
	Landschaftsschutzgebiet (§ 5 Abs. 4 BauGB)
	Landschaftsschutzgebiet (§ 5 Abs. 4 BauGB)
	FFH-Gebiete (Flora, Fauna, Habitat) (§ 5 Abs. 4 BauGB)
	Naturdenkmal (§ 5 Abs. 4 BauGB)
	Naturdenkmal (§ 5 Abs. 4 BauGB)
	nach § 32 NatSchG geschütztes Biotop (§ 5 Abs. 4 BauGB)
	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
	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