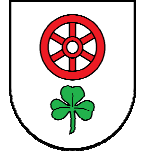




**Vereinbarte
Verwaltungsgemeinschaft
Brackenheim – Cleebronn**



Flächennutzungsplan

7. Änderung der 2. Fortschreibung

- A: „Burgermühle Nord“**
- B: „Herrenwiesenbach, Erweiterung“**
- C: „Solarpark bei der Kläranlage Obere Zaber“**
- D: „Feuerwehrhaus Abteilung Ost“**
- E: „Erlebnispark Tripsdrill – Wirtschaftsgebäude Pilzzucht“**

Begründung

-Vorentwurf-



Projektnummer: 3 2025 0363

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

VORBEMERKUNG **5**

A: Burgermühle Nord (Teilverwaltungsraum Brackenheim)

Teil 1:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1. Erfordernis der Planaufstellung | 5 |
| 2. Lage des Plangebietes | 5 |
| 3. Planerische Zielsetzung | 6 |
| 4. Planerische Vorgaben | 7 |

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht	7
----------------------	----------

B: Herrenwiesenbach, Erweiterung (Teilverwaltungsraum Brackenheim)

Teil 1:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

- | | |
|------------------------------------|----|
| 1. Erfordernis der Planaufstellung | 8 |
| 2. Lage des Plangebietes | 9 |
| 3. Planerische Zielsetzung | 9 |
| 4. Planerische Vorgaben | 10 |

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht	10
----------------------	-----------

C: Solarpark bei der Kläranlage Obere Zaber (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 | 12 |

Teil 2 der Begründung:

- | | |
|----------------------|-----------|
| Umweltbericht | 12 |
|----------------------|-----------|
-

D: Feuerwehrhaus Abteilung Ost (Teilverwaltungsraum Brackenheim)

Teil 1:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

- | | |
|-------------------------------------------|-----------|
| 1. Erfordernis der Planaufstellung | 13 |
| 2. Lage des Plangebietes | 13 |
| 3. Planerische Zielsetzung | 14 |
| 4. Planerische Vorgaben | 14 |

Teil 2 der Begründung:

- | | |
|----------------------|-----------|
| Umweltbericht | 14 |
|----------------------|-----------|
-

E: Erlebnispark Tripsdrill – Wirtschaftsgebäude Pilzzucht (Teilverwaltungsraum Cleebronn)

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	17
<hr/>	
Hinweise für nachgelagerte Verfahren	17
Zeichenerklärung	18

VORBEMERKUNG

Die 7. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebronn wurde am 18.12.2025 durch den Gemeinsamen Ausschuss eingeleitet. Primäres Ziel der Änderung ist die planungsrechtlich geforderte Parallelität zu den Bebauungsplanverfahren „Burgermühle Nord“, „Herrenwiesenbach, Erweiterung“, „Solarpark bei der Kläranlage Obere Zaber“, „Feuerwehrhaus Abteilung Ost“ und „Erlebnispark Tripsdrill – Wirtschaftsgebäude Pilzzucht“, welche sich bereits in Aufstellung befinden (vgl. § 8 Abs. 3 BauGB).

A: Burgermühle Nord (Teilverwaltungsraum Brackenheim)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gewerbebetrieb „Spielberger Mühle GmbH“ betreibt am Standort Burgermühle, die erstmals im Jahre 1529 schriftlich erwähnt wurde (Quelle: Wikipedia), eine Getreidemühle, die sich auf die Erzeugung von Bioprodukten spezialisiert hat. Die Betriebsgebäude, teilweise bestehend aus der historischen Bebauung der Mühle, wurden in den letzten Jahren aufwändig saniert.

Um den Betrieb zukunftsfähig zu halten bedarf es jedoch insbesondere einer Verbesserung der Lagermöglichkeiten für die verschiedenen Produkte der Mühle, deren Anzahl aufgrund der zunehmenden Nachfrage im Bereich von Bioprodukten ständig erweitert wurde und noch wird. Zu diesem Zweck ist in einem ersten Ausbauschnitt die Errichtung einer Lagerhalle als Hochregallager geplant. Die bisherige Zufahrtsstraße, ehemals Teil der Verbindungsstraße Brackenheim-Meimsheim, soll entwidmet werden und künftig als Betriebsfläche bzw. als Betriebszufahrt genutzt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren notwendig. Da der gesamte Bereich der Mühle im Flächennutzungsplan der GVV Brackenheim als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, muss auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

2. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt unmittelbar nördlich der historischen Burgermühle und südlich der zwischen Brackenheim und Meimsheim verlaufenden Landesstraße L 1103 und umfasst ca. 0,7 ha (vgl. Übersichtsplan). Im Änderungsbereich finden sich derzeit unterschiedliche Nutzungen. Im Westen befindet sich Ackerland, im östlichen Bereich Grünlandnutzung mit Obstbäumen. Mit einbezogen ist zudem eine bestehende Lagerhalle, die zur Mühle gehört.

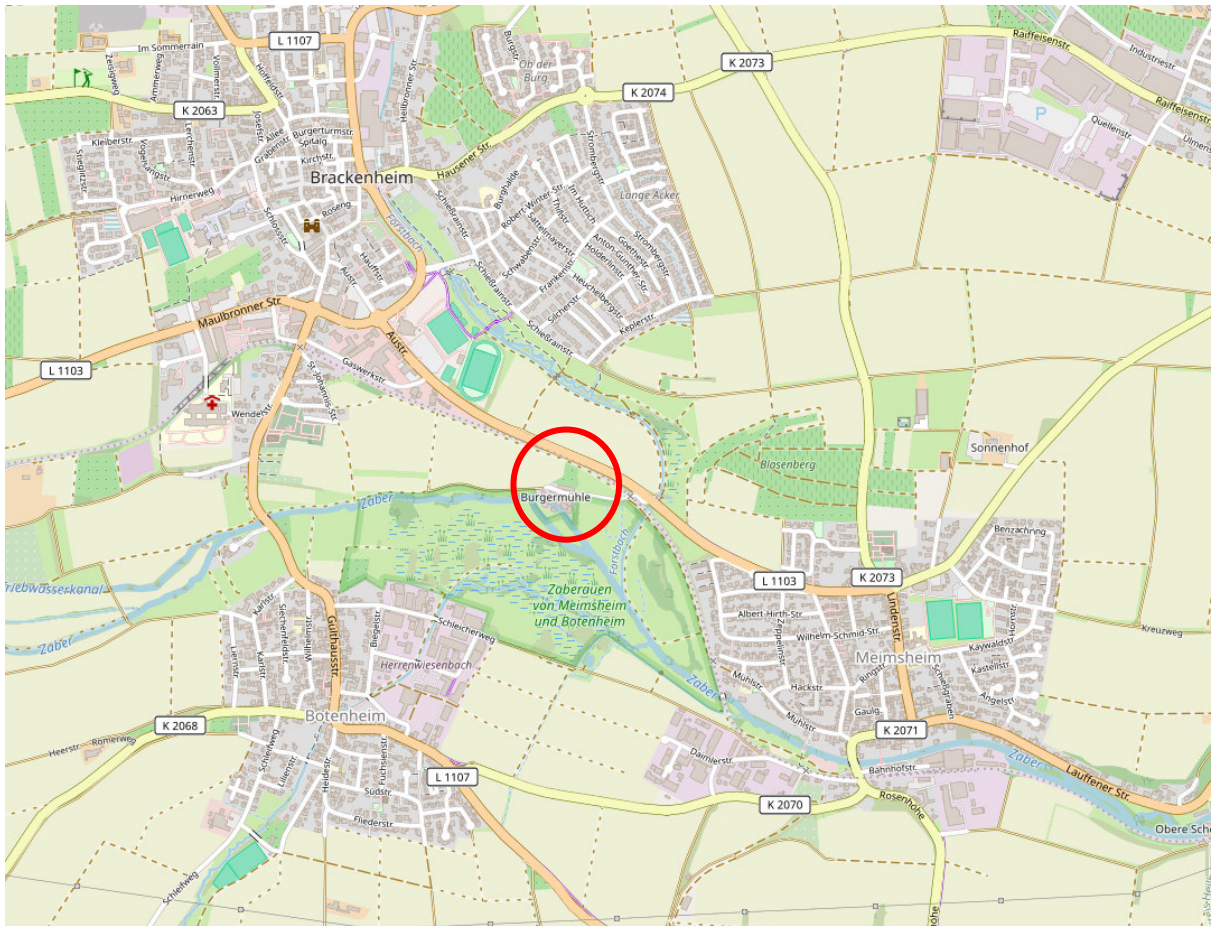


Abbildung 1: Lage Änderungsbereich

© OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Übergeordnete städtebauliche Zielsetzung ist die Ausweisung von Flächen für die gewerbliche Nutzung, um dem Betrieb eine Perspektive für die weitere Entwicklung am Standort zu geben. Dabei ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung so auszurichten, dass eine Lagerhalle und ein Hochregallager angesiedelt werden können. Dies erfolgt durch Darstellung einer ca. 0,7 ha umfassenden Gewerbebaufläche anstatt landwirtschaftlicher Fläche im Bereich der Burgermühle.

b) Alternativenprüfung

Der Mühlenbetrieb am Standort der Burgermühle hat eine lange Tradition. Mindestens seit dem 16. Jahrhundert werden hier Mühlenprodukte hergestellt und vertrieben, seit den 1980er-Jahren als reiner Bio-Betrieb. In jüngerer Vergangenheit erfolgte eine umfassende Sanierung des historischen Gebäudebestandes. Zwischen 2021 und 2023 wurde zudem der Neuaufbau eines historischen Gebäudes durchgeführt, das 2015 abgebrochen wurde. Die Burgermühle liefert heute bundesweit an Naturkostläden, zudem befindet sich am Standort ein Direktvertrieb in Form eines Mühlenladens und auch die zentrale Verwaltung des Mühlenbetriebs.

Die Stadt Brackenheim unterstützt aus vorgenannten Gründen die Fortführung der Produktion an diesem historischen Standort. Die Lagerflächen des Betriebs sind im Augenblick jedoch auf verschiedene andere Standorte, u.a. im Stadtgebiet Brackenheim, aber auch darüber hinaus, verteilt und sollen zukünftig an der Burgermühle konzentriert werden. Dies ermöglicht einen wirtschaftlichen Weiterbetrieb der Mühle und damit auch den Erhalt einer Abnahmemöglichkeit für die örtliche Landwirtschaft.

Es handelt sich somit um eine standortgebundene Planung, welche dazu geeignet ist, die Anzahl von Fahrten zwischen den Produktionsanlagen und den verschiedenen Lagerstandorten zu verringern. Sie kann in diesem Sinne auch zur Reduzierung von CO₂-Emissionen beitragen. Daher stellt sich die geplante Fläche als der am besten geeignete Standort dar.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Für den Änderungsbereich besteht auf Ebene der Regionalplanung (Regionalplan der Region Heilbronn-Franken), bis auf die Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung (VBG Erholung, Plansatz 3.2.6.1), eine Weißdarstellung.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4.3 Hochwasser/Starkregen

Der Änderungsbereich ist bei einem HQ100 nicht betroffen, er liegt jedoch geringfügig innerhalb der Überflutungsflächen bei einem Extremhochwasser (HQextrem).

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, den Grünordnerischen Beitrag, sowie auf die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Burgermühle Nord“ verwiesen.

B: Herrenwiesenbach, Erweiterung (Teilverwaltungsraum Brackenheim)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Brackenheim hat in den Jahren 2007 und 2008 das Bebauungsplanverfahren „Herrenwiesenbach-Erweiterung“ betrieben und es bis zum Satzungsbeschluss am 14.10.2008 geführt. In der Baulandumlegung konnte jedoch damals nicht mit allen Eigentümern eine Einigung erzielt werden, die Umsetzung des Baugebiets wurde daher zurückgestellt.

Da die notwendige Einigung zwischenzeitlich erreicht werden konnte, wurde das Verfahren wieder aufgegriffen. Für die Gewerbeflächen besteht nach wie vor ein erheblicher Bedarf, der insbesondere durch im Altgebiet ansässige Betriebe wiederholt angemeldet wurde. Nach erfolgter Rücksprache mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken konnte im Zuge der Wiederaufnahme erreicht werden, dass die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets östlich abgerundet werden kann und zusätzlich eine Anbindung an die K 2070 / Botenheimer Straße möglich ist.

Zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der geplanten Änderungen gegenüber dem Stand von 2008 wurde ein neues (Regel-) Verfahren begonnen. Dort wurde im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung die Forderung aufgeworfen, aufgrund der neuen Straßenanbindung mit ihrer Eingrünung auch den Flächennutzungsplan zu ändern.

2. Lage der Plangebiets

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Nördlich wird ein Feldweg in Verlängerung des Schleicherwegs berührt. Dieser ist ein asphaltierter Hauptweg und führt in direkter Linie bis nach Meimsheim. Er hat auch eine Funktion als überörtliche Radwegverbindung.

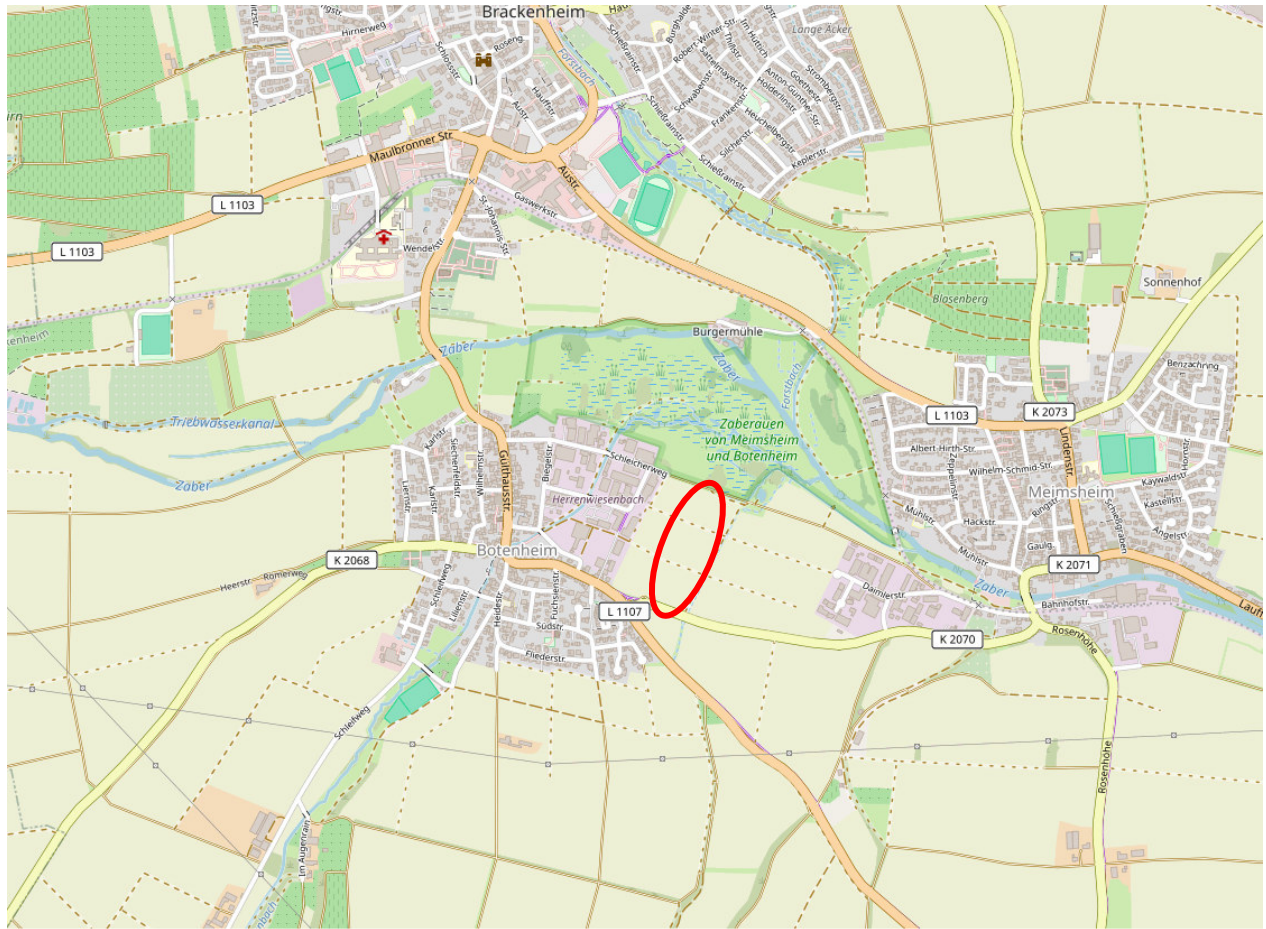


Abbildung 2: Lage Änderungsbereich

© OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets zu schaffen (Parallelverfahren). Die Stadt Brackenheim hat in den Jahren 2007 und 2008 das Bebauungsplanverfahren „Herrenwiesenbach-Erweiterung“ betrieben und es bis zum Satzungsbeschluss am 14.10.2008 geführt. In der Baulandumlegung konnte jedoch damals nicht mit allen Eigentümern eine Einigung erzielt werden, die Umsetzung des Baugebiets wurde daher zurückgestellt.

Da die notwendige Einigung zwischenzeitlich erreicht werden konnte, wurde das Verfahren wieder aufgegriffen. Für die Gewerbeflächen besteht nach wie vor ein erheblicher Bedarf, der insbesondere durch im Altgebiet ansässige Betriebe wiederholt angemeldet wurde. Nach erfolgter Rücksprache mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken konnte im Zuge der Wiederaufnahme erreicht werden, dass die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets östlich abgerundet werden kann und zusätzlich eine Anbindung an die K 2070 / Botenheimer Straße möglich ist.

Zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der geplanten Änderungen gegenüber dem Stand von 2008 wird ein neues (Regel-) Verfahren begonnen. Der Bebauungsplan ist nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geplante Erschließungsstraße zu den Gewerbeflächen ist, wie auch die daran angrenzenden, geplanten Grünflächen bisher nicht Teil der Flächennutzungsplanung. Daher ist ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans notwendig.

b) Alternativenprüfung

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

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das geplante Gewerbegebiet ist im Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken als geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe enthalten. Die geplante Straßenanbindung führt durch den regionalen Grünzug. In einer Vorabstimmung mit dem Regionalverband ist die vorliegende Planung als abschließende Ausformung des Grünzugs im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung festgelegt worden, unter dem Vorbehalt einer ausreichend breiten Ortsrandeingußung am östlichen Gebietsrand.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist derzeit größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Teile der Straßenanbindung durchqueren zudem gewerbliche Bauflächen.

4.3 Hochwasser/Starkregen

Im Osten des geplanten Gewerbegebiets befindet sich zukünftig die Erschließungsstraße und eine breite öffentliche Grünfläche, welche Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung sind. Über diese geplante Grünfläche können die auftreffenden Wassermengen aus dem Außenbereich schadlos nach Norden abfließen. Die Straße mit ihrer Grünfläche verbessert somit für das geplante Gewerbegebiet die Situation im Starkregenfall.

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 „Herrenwiesenbach, Erweiterung“ verwiesen.

C: Solarpark bei der Kläranlage Obere Zaber (Teilverwaltungsraum Brackenheim)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Zuge der Energiewende ist der verstärkte Einsatz regenerativer Energien ein herausragendes politisches Ziel. Die Landesregierung Baden-Württemberg hat 2011 beschlossen, dass Baden-Württemberg zur führenden Energie- und Klimaschutzregion werden soll. Aufgrund ihres hohen Potenzials ist die Sonnenenergie ein zentraler Baustein bei der Umstellung auf eine regenerative Energieversorgung. Nach dem vom Land Baden-Württemberg vorgesehenen Ausbaupfad sollen bis 2050 16,7 Terawattstunden pro Jahr (TWh/a) Strom durch Photovoltaik und 14,1 TWh/a Wärme durch Solarthermie erzeugt werden. Zur Umsetzung dieser Ziele ist es notwendig im Rahmen der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Quellen zu schaffen.

Die Kommunen sind vor dem Hintergrund des Klimaschutz- und Klimaanpassungsgesetzes 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

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortslagen von Brackenheim und dem Güglinger Stadtteil Frauenzimmern (vgl. Übersichtsplan).

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha und wird als Grünland genutzt. Südlich des Plangebiets befindet sich direkt angrenzend die Kläranlage des GVV Oberes Zabergäu, die jedoch komplett auf Brackheimer Gemarkung liegt. Westlich, südöstlich und nördlich liegen Gärten und Obstwiesen, östlich das Gelände des Hundesportvereins Brackenheim.

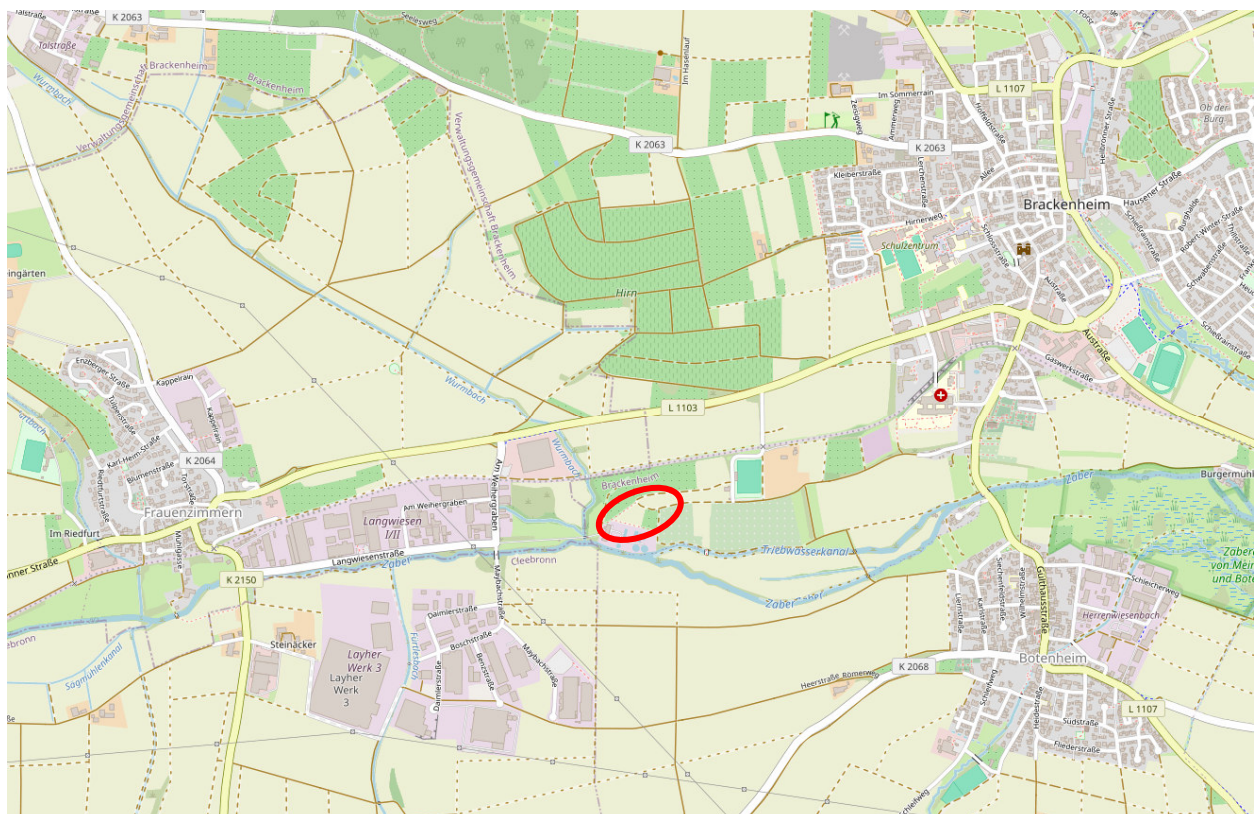


Abbildung 3: Lage Änderungsbereich

© OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zu schaffen (Parallelverfahren). Hierfür werden landwirtschaftliche Flächen zu Sonderbauflächen umgewandelt.

b) Alternativenprüfung

Der Betreiber der bestehenden Kläranlage des GVV Oberes Zabergäu plant, diese zukünftig weitestgehend autark und Klimaneutral mit Energie zu versorgen. Ein Baustein dieses Konzepts soll eine auf dem direkt angrenzenden Grundstück errichtete Freiflächen-Photovoltaikanlage bilden. Die Stadt Brackenheim unterstützt dieses Vorhaben. Um Synergieeffekte zu nutzen, möchte Brackenheim zudem auf einem weiteren, angrenzenden Grundstück ebenfalls eine Photovoltaikanlage errichten. Beide Anlagen können überschüssigen Strom direkt auf dem Gelände der Kläranlage am dort vorhandenen Einspeisepunkt in das Netz einspeisen.

Das Plangebiet wird zudem derzeit landwirtschaftlich lediglich als Grünland genutzt. Diese Nutzung kann auch bei einer Belegung des Plangebiets durch eine Photovoltaikanlage weitergeführt werden, wenn auch mit leichten Einschränkungen. Somit besteht nur ein sehr geringfügiger Konflikt zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Stromerzeugung.

Aus diesen Gründen ist der gewählte Standort am geeignetsten zur Umsetzung des Vorhabens.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Auf der Ebene der Regionalplanung liegt die Fläche außerhalb des regionalen Grünzugs, am östlichen Rand des Plangebiets wird jedoch die Grünzäsur zwischen Brackenheim und Frauenzimmern berührt. Die geringe Überschneidung kann als Ausformung der Grünzäsur gewertet werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4.3 Hochwasser/Starkregen

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Laut den vorliegenden Starkregengefahrenkarten der Stadt Brackenheim ist zudem keine unmittelbare Betroffenheit im Starkregenfall erkennbar. Lediglich im nordöstlichen Bereich bildet sich eine Einstauung. Fließwege durch das Plangebiet sind dagegen nicht vorhanden.

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 „Solarpark bei der Kläranlage Obere Zaber“ verwiesen.

D: Feuerwehrhaus Abteilung Ost (Teilverwaltungsraum Brackenheim)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Brackenheim hat im Jahr 2021 den Feuerwehrbedarfsplan für die Brackenhimer Feuerwehr beschlossen. Im Zuge der Aufstellung des Bedarfsplans erfolgte eine Neuorganisation der Brackenhimer Feuerwehr, die künftig in die Abteilungen „Mitte“, „Süd“, „Nord“, „Ost“ und „West“ aufgeteilt ist. Weiterer Inhalt des Feuerwehrbedarfsplans ist unter anderem der Bau von 2 Feuerwehrgeräthäusern für die neu eingerichteten Abteilungen Ost und West.

Die Abteilung „Ost“ entstand mit der Fusion der beiden Abteilungen Hausen und Meimsheim im Jahr 2022. Bis heute sind die Abteilungen in ihren bisherigen Geräthäusern in den Ortslagen von Hausen und Meimsheim untergebracht. Mit dem Neubau des Feuerwehrhauses für die Abteilung Ost soll ein gemeinsamer Standort entstehen, in dem auch ein zeitgemäßer Übungsbetrieb stattfinden kann. Da sich der Standort im Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, für den auch der Flächennutzungsplan geändert werden muss.

2. Lage der Plangebiets

Der Änderungsbereich liegt zwischen den Brackenhimer Stadtteilen Hausen an der Zaber und Meimsheim, unmittelbar an der Gemarkungsgrenze und umfasst ca. 0,6 ha (vgl. Übersichtsplan). Nordwestlich verläuft die Kreisstraße 2075, nördlich ein Feldweg. Ansonsten ist es umgeben von freier Feldflur. Etwas weiter nordöstlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

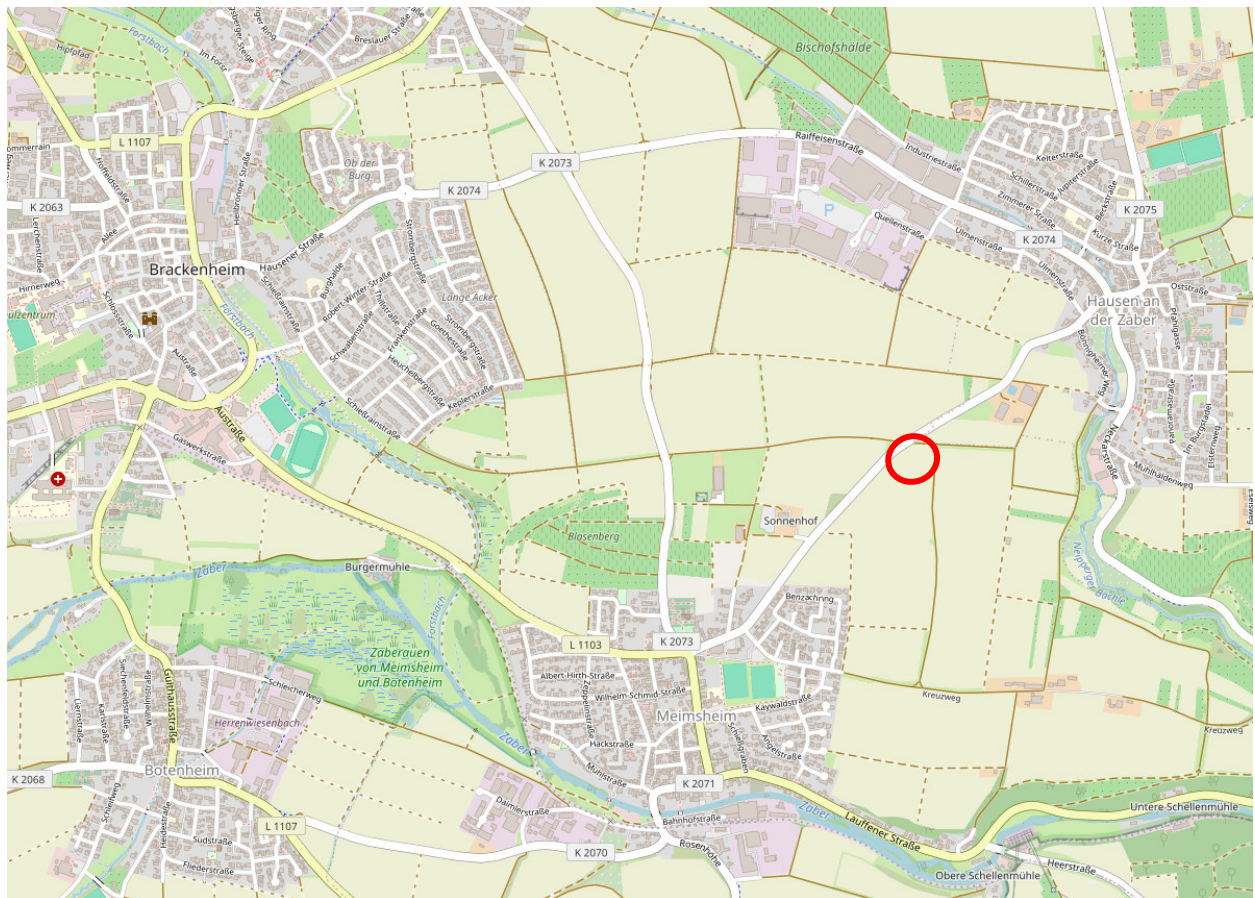


Abbildung 4: Lage Änderungsbereich

© OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrhauses. Die Fläche wird daher als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt.

b) Alternativenprüfung

Für die Standortwahl des Ausrückbereichs wurden im Vorfeld zwei Varianten untersucht, wobei die Entscheidung letztlich für den Standort an der K 2075 zwischen den Stadtteilen Hausen und Meimsheim fiel. An diesem Standort können die erforderlichen Ausrück- und Eintreffzeiten für die Stadtteile Hausen und Meimsheim nahezu idealtypisch nachgewiesen werden. Eine erste Machbarkeitsstudie für den Standort wurde angefertigt, um die Unterbringung der gewünschten technischen und personellen Ausstattung auf dem geplanten Areal nachzuweisen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken ausgewiesenen Regionalen Grünzugs „Zabergäu“ (Vorranggebiet). Seine Funktionen sind Naturschutz und Landschaftspflege, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Luftaustausch, siedlungsnaher Erholung, Bodenerhaltung und Landwirtschaft. Die Funktionen des Grünzugs sind durch die Planung betroffen, jedoch aufgrund des geringen Umfangs des Eingriffs nicht erheblich.

4.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan sind die Flächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

4.3 Hochwasser/Starkregen

Gemäß der Starkregengefahrenkarte wird der Änderungsbereich bei einem extremen Starkregenereignis punktuell bis maximal 0,1 m überflutet. Bei einem außergewöhnlichen bzw. seltenen Ereignis gibt es keine Beeinträchtigung.

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 „Feuerwehrhaus Abteilung Ost“ verwiesen.

E: Erlebnispark Tripsdrill – Wirtschaftsgebäude Pilzzucht (Teilverwaltungsraum Cleebronn)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Familie Fischer KG plant den Abbruch einer ehemaligen Pilzzucht im Gewann „Sommerrain“ in Cleebronn. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht die Gemeinde Cleebronn dem Vorhabenträger Erlebnispark Tripsdrill GmbH & Co. KG die Umsetzung der Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes zur Bewirtschaftung der Parkanlagen. Grund hierfür sind die Verringerung von Arbeitsverkehr und die Ermöglichung einer effizienteren Bewirtschaftung der Parkanlage. Dadurch können langfristig Emissionen wie Lärm oder Treibhausgase sowie Verkehrskonflikte zwischen Betriebsfahrzeugen und Besuchern minimiert werden. Der gesamte Erlebnispark bzw. Wildpark kann somit ökonomisch und ökologisch nachhaltiger agieren und profitiert städtebaulich durch die Planung. Durch die Überplanung der bestehenden Pilzzuchtgebäude wird dem städtebaulichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a BauGB Folge geleistet. Die Wiederverwendung bestehender Versiegelungsflächen im Außenbereich mindert den Flächenverbrauch unversiegelter Flächen. Da sich die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplan notwendig.

2. Lage der Plangebiets

Der Änderungsbereich liegt ca. 1,1 km südwestlich des Erlebnisparks Tripsdrill, in direkter Nachbarschaft zum Wildparadies. 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.

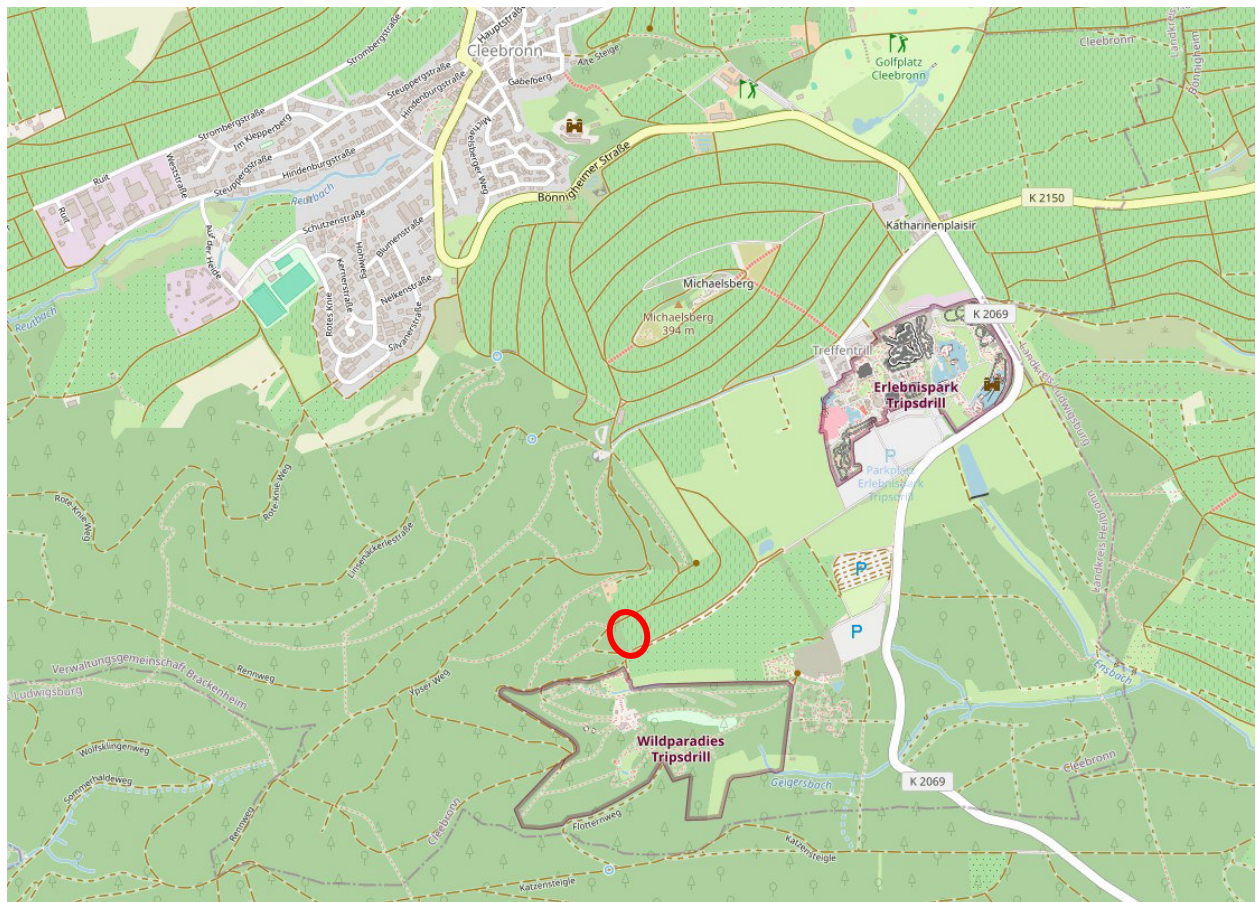


Abbildung 5: Lage Änderungsbereich

© OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines dem Wildparadies Tripsdrill zugeordneten Wirtschaftsgebäudes. Die Fläche wird daher analog zum Wildparadies selbst als Sonderbaufläche dargestellt.

b) Alternativenprüfung

Die zu Grunde liegende Bauanfrage bezieht sich auf einen Umbau und eine Umnutzung eines bereits bestehenden Gebäudes, welches sich direkt angrenzend an das Wildparadies befindet und diesem betrieblich untergeordnet ist. Es ist deshalb auch im Rahmen der notwendigen Flächennutzungsplanänderung von einer Standortgebundenheit auszugehen. Eine Alternativenprüfung ist daher nicht sinnvoll und wird nicht durchgeführt.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Regionalen Grünzugs, der als Ziel der Raumordnung durch die kommunale Bauleitplanung zu beachten ist. Seine Funktionen sind durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt, bedingt durch die geringe Plangebietsgröße ist zudem nicht von einer Raumbedeutsamkeit im regionalplanerischen Sinne auszugehen. Die Funktion „siedlungsnaher Erholung“ wird begünstigt, da die Maßnahme den Unterhalt und die Bewirtschaftung des Wildparadieses vereinfacht.

Die Fläche liegt zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung, dessen Belange in die Abwägung einzustellen sind. Da durch die Planung die landschaftsbezogene Erholung gefördert wird, ist von einer positiven Betroffenheit dieses Belangs auszugehen.

Das Plangebiet liegt am Rand eines NATURA 2000-Gebiets. Im Bebauungsplanverfahren ist daher eine NATURA 2000-Voruntersuchung durchzuführen.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Wasserschutzgebiet. Die Schutzgebietsverordnung ist im Zuge der Bauausführung zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Stromberg-Heuchelberg. Dessen Schutzziele sind nicht durch negative Auswirkungen betroffen.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4.3 Hochwasser/Starkregen

Im Änderungsbereich besteht kein Hochwasserrisiko. Das ebenfalls geringe Risiko im Starkregenfall wird im Bebauungsplanverfahren durch die Festsetzung einer Wasserrückhaltung weiter minimiert.

4.4 Waldabstand

Der Änderungsbereich grenzt direkt an Waldflächen an, er befindet sich somit innerhalb des Waldabstands. Dieser Tatsache wird im Bebauungsplan durch Entwicklung eines Niederwaldes im an das Plangebiet angrenzenden Bereich begegnet.

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 „Erlebnispark Tripsdrill – Wirtschaftsgebäude Pilzzucht“ verwiesen.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

-wird im weiteren Verfahren ergänzt-

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 19.11.2025

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)
		Sankierungsgebiete (§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
		Spielflächen
		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 Freizeitzone
		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)
	Altlastenverdächtig 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)
	Kulturlandmarkmal (§ 5 Abs. 4 BauGB)
	Kulturlandmarkmal (§ 5 Abs. 4 BauGB)
	Bodendenkmal
	Bodendenkmal
	Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
	Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)
	Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)
	Hauptverkehrsstraße mit Ortsdurchfahrtschranke (§ 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