

19. Änderung Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 „Rücknahme des Regionalen Grünzuges östlich Bretzfeld-Siebeneich“ auf Antrag der Gemeinde Bretzfeld

Die Gemeinde Bretzfeld stellte am 09.11.2021 einen Antrag auf Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken. Ziel der Änderung ist es, östlich von Bretzfeld-Siebeneich den Regionalen Grünzug „Öhringer Ebene einschließlich Bretzfeld“ zurückzunehmen, um dort eine Bauleitplanung zur Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes zu ermöglichen.

Hierbei handelt es sich um einen Betrieb, der neben Ackerbau und Tierhaltung auch Weinbau betreibt. Dieser Betrieb errichtete in den 1990er Jahren im Rahmen einer landwirtschaftlichen Privilegierung nach § 35 (1) Satz 1 BauGB östlich von Bretzfeld-Siebeneich im Regionalen Grünzug eine landwirtschaftliche Halle mit der genehmigten Zusatznutzung als „Markt- und Festhalle“. In dieser wird selbst produziertes Rindfleisch und Wein z.B. im Rahmen von Weinfesten und Betriebsfeiern vermarktet. Diese Form der Direktvermarktung wurde von dem Betrieb bereits zuvor an eigener Hofstelle im Ort begonnen. Grund für die Auslagerung in den Außenbereich waren praktisch-wirtschaftliche Gründe wie z.B. bessere Zuwegung und Parkierungsmöglichkeiten, bessere Entwicklungsmöglichkeiten und der Schutz der Anwohner vor Lärm etc.

Mitte der 2010er Jahre wurde der Neubau der Weinkellerei dieses Betriebes ebenfalls im Rahmen einer landwirtschaftlichen Privilegierung an die landwirtschaftliche Halle angegliedert. Hierbei handelte es sich ebenfalls um die Verlagerung der bestehenden Weinkellerei aus der Ortslage aufgrund von dort fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten. An den Verfahren dieser landwirtschaftlich privilegierten Auslagerungen in den Außenbereich wurde der Regionalverband nicht beteiligt.

Diese gegenwärtig bereits betriebene Nutzung zur Direktvermarktung soll nun deutlich ausgeweitet werden. So soll eine dauerhafte Verkaufsfläche von unter 800 m² Größe für die Vermarktung von selbst erzeugten Produkten sowie das Sortiment abrundender, zugekaufter Produkte aufgebaut werden. Weiter soll die Nutzung für Events und gastronomische Zwecke ausgebaut werden. Dies bedingt bauliche Erweiterungen der Bestandsgebäude, wofür eine Sondergebietsfläche im Umfang von ca. 2,1 ha festgesetzt werden soll. Auch eine zukünftige Erweiterung der Weinkellerei und der Bau eines Betriebsleiterwohnhauses sollen in diesem Sondergebiet ermöglicht werden. Für diese Nutzungsintensivierung werden darüber hinaus PKW-Parkplatzflächen sowie Karavanstellplätze mit ca. 1 ha vorgesehen. Diese geplante intensive Einzelhandels- und Gastronomienutzung ist nicht mehr unter einer landwirtschaftlichen Privilegierung genehmigungsfähig. Wie den als **Anlage 1** beigefügten Antragsunterlagen zu entnehmen ist, kommt jedoch eine Alternativenprüfung zu dem Ergebnis, dass dieser Standort der am besten geeignete ist. Aus diesen Gründen plant die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans „Sondergebiet Direktvermarktung“, um

dieses Vorhaben zu ermöglichen. Aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug „Öhringer Ebene einschließlich Bretzfeld“ steht jedoch eine Bauleitplanung im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung. Der Verbandsverwaltung wurde die Planung erstmalig 2019 vorgestellt. Die Verwaltung teilte der Gemeinde und dem Vorhabenträger von Beginn an mit, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung in Konflikt steht. Eine Ausnahmeregelung, wie sie für landwirtschaftlich privilegierte Vorhaben regelmäßig zum Tragen kommt, kann für eine Bauleitplanung ohne Privilegierung nicht in Betracht kommen. Auch ein Zielabweichungsverfahren ist aufgrund der besonderen Situation (Größe der Plangebietsfläche und Lage in einer siedlungsgliedernden Engstelle zwischen Siebeneich und Schwabbach) nicht anwendbar. Soll eine Umsetzung des Vorhabens ermöglicht werden, kann dies nur über eine Regionalplanänderung und Zurücknahme des Regionalen Grünzuges erreicht werden.

Aus Sicht der Verwaltung war es essenziell, bevor Überlegungen für eine Aufnahme eines Regionalplanänderungsverfahrens konkretisiert werden, eine Zusammenschau aller anstehenden Planungen im näheren räumlichen Umfeld zu erstellen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde die gegenwärtig anstehenden Planungen in Bretzfeld-Siebeneich zusammengestellt und den Antragsunterlagen beigelegt. Neben dem „Sondergebiet Direktvermarktung“ sind in Bretzfeld-Siebeneich drei weitere Planungen anhängig. Diese werden im Folgenden kurz vorgestellt.

- Ca. 160 m westlich des geplanten Sondergebietes, am Ortsrand von Siebeneich, plant ein Fleischereibetrieb eine Erweiterung um zwei weitere Hallen, Stellplätze und Gebäude zur Unterbringung von Arbeitskräften. Diese Planung konnte in Gesprächen zur Vorabstimmung zwischen der Gemeinde Bretzfeld und der Verbandsverwaltung dahingehend beeinflusst werden, dass der Eingriff in den Grünzug minimiert wurde. Der abschließende Planungsstand berührt den Regionalen Grünzug danach nur noch randlich, so dass dieses Vorhaben als Ausformung des Grünzuges an dieser Stelle mitgetragen werden kann.
- Darüber hinaus plant ein in Siebeneich ansässiger Obsthof eine Betriebsverlagerung in den Außenbereich. Dieses Vorhaben wird auf ausdrücklichen Wunsch des Vorhabenträgers als landwirtschaftlich privilegiertes Vorhaben außerhalb der Regionalplanänderung geplant. Der Vorhabenträger schließt eine Umsetzung in einem Bebauungsplanverfahren aus und strebt eine Baugenehmigung nach § 35 (1) Satz 1 BauGB an. Sollte das Vorhaben als privilegiertes Vorhaben im Grünzug verortet werden, so könnte dies in Form einer Ausnahmeregelung behandelt werden. Zum aktuellen Zeitpunkt steht nach Kenntnis der Verwaltung der endgültige Hofstandort noch nicht fest. Die derzeit diskutierten Flächen stehen jedoch nicht im Zusammenhang mit der Plangebietsfläche der Regionalplanänderung und beeinflussen dieses Verfahren nicht.
- Schließlich wird zur Arrondierung der Ortslage von Siebeneich eine Klarstellungssatzung aufgestellt. Durch diese Planung ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung. Alle durch diese Planung möglichen baulichen Maßnahmen finden praktisch vollständig innerhalb der Weißfläche um Siebeneich statt. Eine Beeinflussung des Verfahrens zu einer Regionalplanänderung im Plangebiet ist nicht absehbar.

Sofern dies sachlich vorteilhaft gewesen wäre, hätte die Verwaltung eine Aufnahme aller Vorhaben in ein gemeinsames Regionalplanänderungsverfahren vorangetrieben. Stand heute ist dies nicht notwendig.

Daher liegt nunmehr der Antrag der Gemeinde Bretzfeld auf Rücknahme des Regionalen Grünzuges im Wege einer Regionalplanänderung vor. Gegenstand des Antrags ist insbesondere das geplante Sondergebiet für Direktvermarktung.

Das Plangebiet für die Regionalplanänderung umfasst die in **Anlage 2** dargestellte Fläche. Wie in den Antragsunterlagen (**Anlage 1**) erläutert ist, ergeben sich die Abgrenzungen des Plangebietes weitgehend aus den wirtschaftlichen Rahmensetzungen des Betriebes sowie der bereits vorhandenen Bestandsbebauung. **Anlage 1** umfasst neben dem Antragsschreiben auch eine Erläuterung sowie 3 Pläne.

Das Vorhaben steht exemplarisch für einen sich zunehmend in verschiedener Ausformung immer deutlicher zeigenden Strukturwandel in der landwirtschaftlichen Betriebsführung. Die Marktpreise für landwirtschaftliche Produkte bleiben in ihrer Entwicklung sehr weit hinter dem Anstieg der Bruttolöhne, sowie der allgemeinen Inflation zurück. Teilweise konnte dies durch Maßnahmen zur Steigerung der Effizienz der Bewirtschaftung, wie größere Maschinen verbunden mit größeren Schlägen, insgesamt größere Betriebe, Einsatz von Kunstdünger und Pflanzenschutzmitteln, sowie inzwischen auch Digitalisierung kompensiert werden. Zu einem anderen Teil wird die Ertragslücke durch Subventionen ausgeglichen. Die reine landwirtschaftliche Produktion ist dennoch für eine deutlich zunehmende Anzahl an Betrieben nicht mehr ausreichend, um das wirtschaftliche Überleben zu sichern. Deshalb werden vermehrt weitere betriebliche Standbeine gesucht. Sehr häufig werden hierfür Konzepte zur Verarbeitung und Direktvermarktung der eigenen Produkte, häufig auch in Verbindung mit gastronomischen Angeboten, regelmäßigen Festaktivitäten und Übernachtungs- und Freizeitangeboten gesucht. Dies geht einher, mit einem sich zunehmend ändernden Konsumentenverhalten. Verbraucher fragen verstärkt regionale Lebensmittel nach (Stichwort Hofläden, lokale / gläserne Produktion). Zunehmend werden auch Fragen nach der Art der Produktion, des Tierwohls und der Nachhaltigkeit zur Grundlage von Kaufentscheidungen und Tolerierung höherer, angemessener Preise gemacht. Auch hierauf müssen Betriebe reagieren, z.B. in dem sie sich transparenter aufstellen und ihren Hof für Interessenten öffnen.

Weitere Möglichkeiten der Diversifizierung sind etwa die Produktion von Energie (Photovoltaik, Biomasse) oder andere, der Landwirtschaft wesensverwandte, Außenbereichsnutzungen wie etwa der Betrieb einer Pferdepension. Durch Aufgabe gesamter landwirtschaftlicher Betriebe oder einzelner Betriebsteile werden Gebäude frei, in denen Nachnutzungen wie Wohnen oder Handwerk/Gewerbe etabliert werden sollen, die nicht mehr der eigentlichen privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen sind. Andererseits werden bei Vergrößerung oder Spezialisierung der verbleibenden Betriebe zusätzliche Maschinenhallen, Stallgebäude, Gewächshäuser oder Unterkünfte für Saisonarbeiter notwendig.

Diese Entwicklungen haben zur Folge, dass Vorhaben zur Erweiterung oder Änderung der Nutzung landwirtschaftlicher Hofstellen in den letzten Jahren deutlich erkennbar zunehmen, womit regelmäßig im Außenbereich und insbesondere in Regionalen Grünzügen Fragen der planungsrechtlichen Zulässigkeit verbunden sind. Die Verbandsverwaltung geht davon aus, dass diese Entwicklung in den nächsten Jahren mindestens andauern, sich aber vermutlich noch deutlich intensivieren wird. Daher sind generell Überlegungen anzustellen, wie die

Sicherung des dauerhaften Auskommens landwirtschaftlicher Betriebe in der Region gegenüber der Sicherung der Freiraumfunktionen zu gewichten ist und in welchem Umfang Vorhaben der Diversifizierung im Außenbereich mit freiraumschützenden regionalplanerischen Festlegungen vereinbar sind. Im Landschaftsrahmenplan sollen deshalb neben den eigentlichen Umweltbelangen auch landwirtschaftliche Belange mit betrachtet werden. Zudem sollte mittelfristig die Auslegung der Ausnahmeregelung für landwirtschaftliche Vorhaben in Regionalen Grünzügen laut Plansatz 3.1.1 im Hinblick auf die aktuellen Rahmenbedingungen überprüft werden.

Die oben beschriebenen sich ändernden Lebenswirklichkeiten haben die Verbandsverwaltung dazu bewogen, das Vorhaben „Sondergebiet Direktvermarktung“ in Bretzfeld-Siebeneich in abstimmenen Gesprächen zu begleiten. Hierbei war es Ziel der Verwaltung die Auswirkungen auf Funktionen des Regionalen Grünzuges soweit möglich zu minimieren. Leider konnte sich eine von der Verwaltung gewünschte Orientierung des Vorhabens stärker nach Westen in Richtung des Siedlungsgebietes Bretzfeld-Siebeneich sowie eine insgesamt kompaktere Ausgestaltung aus wirtschaftlichen und verkehrlichen Erwägungen des Vorhabenträgers nicht in der Planung niederschlagen. Insbesondere die sich weit in den Grünzug erstreckenden Parkierungsflächen konnte der Vorhabenträger aus Gründen einer nutzungsorientierten Flächenanordnung nicht kompakter gestalten. Da diese weitgehend unversiegelt als „Baumwiesen“ ausgestaltet werden sollen, ist der Verlust der Flächenfunktionen für den Naturhaushalt (z.B. Wasserhaushalt, Bodenfunktionen) jedoch nicht vollständig. Die „Baumwiesen“ können, je nach Art des Baumbesatzes und zumindest in Zeiten in denen keine Veranstaltungen stattfinden, teilweise zu einer gewissen Aufwertung der bisherigen Ackerfläche für die lokale Fauna beitragen. Diese Flächen können dem verbleibenden Grünzug und den von ihm zu erfüllenden Funktionen in Teilen weiter zugesprochen werden. Insbesondere die siedlungsgliedernde Wirkung des Grünzuges, der in diesem Bereich zwischen Siebeneich und Schwabbach deutlich unter 1000 m Breite beträgt, kann durch diese Art der Parkplatzgestaltung optisch weitgehend erhalten werden. Aus raumordnerischer Sicht ist die Planung an dieser Stelle zwar grundsätzlich nicht wünschenswert, nachdem in früheren Jahren allerdings an dieser Stelle der Grundstein gelegt wurde, ist sie aus betrieblicher Sicht schlüssig.

Die Gemeinde und der Vorhabenträger sind mit den zuständigen Stellen des Landratsamtes des Hohenlohekreises in Kontakt und stimmen fachliche Belange (in diesem Fall insbesondere Landwirtschaft, Wasserwirtschaft, Verkehr) kontinuierlich ab. In Folge dieser durch die Verbandsverwaltung forcierten Abstimmungen kritischer Fachfragen wurde etwa eine bislang vorgesehene Gewässerverlegung des „Siebeneicher Bächle“ aus der Planung gestrichen. Aus verkehrlicher Sicht bestehen aktuell keine Bedenken gegen das Vorhaben. Weitere konkretisierende Abstimmungen werden diesbezüglich im Verlauf des Verfahrens folgen.

Wie der Vorhabenträger in den Antragsunterlagen (**Anlage 1**) nachvollziehbar darlegt, ist die Planung für die weitere Entwicklung des Betriebs essenziell und eine Erweiterung der bereits bestehenden Gebäude und deren Nutzung die insgesamt am besten geeignete Variante. In einer Gesamtabwägung teilt die Verbandsverwaltung diese Auffassung.

Bei einem entsprechenden Beschluss soll in einem nächsten Schritt die Unterrichtung über den Aufstellungsbeschluss der 19. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 nach § 9 (1) ROG durchgeführt werden. Auf Basis der vom Vorhabenträger und der Gemeinde

bereitgestellten Unterlagen sowie der Ergebnisse der in Folge dieser Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen erfolgt im Anschluss die Zusammenstellung der Planunterlagen zur Regionalplanänderung (Textteil mit Begründung und Umweltbericht, Kartenteil) und der Einstieg in das weitere Beteiligungsverfahren.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsversammlung beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 19. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 - Rücknahme des Regionalen Grünzuges östlich Bretzfeld-Siebeneich.

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag der Gemeinde Bretzfeld vom 09.11.2021 inklusive Erläuterungsbericht und 3 Plänen
- Anlage 2: Übersichtsplan auf Basis der Raumnutzungskarte



BRETZFELD
DAS TOR ZUM
HOHENLOHER LAND

Landkreis: Hohenlohekreis
Gemeinde: Bretzfeld
Gemarkung: Schwabbach/Siebeneich

Antrag zur Rücknahme des Regionalen Grünzugs im Bereich östlich Siebeneich

Die Gemeinde Bretzfeld beabsichtigt in den nächsten Jahren bestimmte bauliche Entwicklungen im Ortsteil Siebeneich mit Hilfe des Satzungsrechts des § 34 BauGB bzw. der kommunalen Bauleitplanung zu ermöglichen.

Diese umfassen aus heutiger Sicht:

1. Innerörtliche Entwicklung und Abrundung des Ortsteils Siebeneich durch Erlass einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung. Hierdurch soll insbesondere am Ortsrand definiert werden, welche Flächen dem Innenbereich zugeordnet werden und demnach im Rahmen des § 34 BauGB beurteilt werden können. Dabei werden auch städtebaulich geeignete Flächen am Rand der Siedlung in den Bebauungszusammenhang einbezogen. Planungsinstrument ist eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, mit entsprechend geringem Festsetzungsumfang (siehe Anlage 1).
2. Östlicher Ortsrand, Gewinn Flürle (Fleischereibetrieb)
Der vorhandene Fleischereibetrieb beabsichtigt die Arrondierung des Betriebsstandorts durch weitere Gebäude und Stellplätze. Beabsichtigt sind eine weitere gewerbliche Halle, die Erweiterung der Gebäude für Mitarbeiter-Appartements und ein Wohnhaus. Entlang des östlichen und südlichen Gebietsrands ist eine ausgeprägte Eingrünung vorgesehen. Hierfür soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, Basis hierfür ist eine erste Bebauungsplankonzeption vom 22.09.2021 (siehe Anlage 2).
3. Nördlicher Ortsrand, Gewinn Hutzelnbaum, Flst. Nr. 156, Teilfläche Weg Flst. Nr. 155 (Obstbaubetrieb, bisheriger Betriebsstandort Himmelreichstraße, Siebeneich)
Der vorhandene Obstbau- und Obsthandelsbetrieb beabsichtigt die Aussiedlung und Neuerrichtung des in den letzten Jahren stetig gewachsenen Betriebs durch die Errichtung einer Kühlhalle, einer Lagerhalle mit Kommissionierungsräumen sowie des Wohnhauses des Betriebsinhabers mit seiner Familie. Hier ist nach Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt des Hohenlohekreises von einer vollständigen landwirtschaftlichen Privilegierung des Vorhabens auszugehen. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.
4. Sondergebiet Direktvermarktung am Standort Halden
Das Vorhaben umfasst die Erweiterung der vorhandenen Maschinen-/Festhalle durch Schaffung von Stellplätzen zur Ausweitung der Veranstaltungsnutzung, Erweiterung Kellerei, Neubau Verkaufsgebäude zur Direktvermarktung, Erweiterung Eventgebäude, Wohnhaus für den Betriebsinhaber sowie Wohnmobilstellplätze auf insgesamt ca. 4,1 ha (siehe Strukturkonzept vom 20.09.2021, Anlage 3).

Die Vorhaben 1 und 2 liegen innerorts bzw. können nach erfolgter Vorabstimmung noch als sogenannte Ausformung des Regionalen Grünzugs mitgetragen werden. Da beim Vorhaben 3 von einer vollständigen landwirtschaftlichen Privilegierung auszugehen ist, sind

entsprechend der Vorabstimmung mit dem Regionalverband die Ausnahmetatbestände für landwirtschaftliche Vorhaben in Grünzügen zu prüfen.

Das Vorhaben 4 ist aufgrund seines Flächenumfangs sowohl regionalbedeutsam als auch vollständig innerhalb des Regionalen Grünzugs liegend. Seitens des Regionalverbands kann dem Vorhaben nicht im Zuge einer Ausformung zugestimmt werden. Ein Ausnahmetatbestand ist für eine nicht privilegierte gewerbliche Nutzung nicht vorgesehen. Die Voraussetzungen für ein Zielabweichungsverfahren (Vorliegen eines Härtefalls, Unberührtheit der Grundzüge der Planung und raumordnerische Vertretbarkeit) sind ebenfalls nicht erfüllt. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist somit in diesem Fall nur durch Rücknahme des Regionalen Grünzugs im Rahmen einer Änderung des Regionalplans herzustellen.

Zur Umsetzung des Vorhabens 4, verbunden mit der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für ein „Sondergebiet Direktvermarktung“ (Arbeitstitel), beantragt die Gemeinde Bretzfeld hiermit die Rücknahme des Regionalen Grünzugs „Öhringer Ebene einschließlich Bretzfeld“ im Bereich zwischen Siebeneich und Schwabbach.

Der Umfang der Rücknahme bemisst sich aus Sicht der Gemeinde nach den Erfordernissen des bereits mit dem Regionalverband vorabgestimmten Konzepts vom 20.09.2021, das im Folgenden erläutert wird:

Generell sieht das Konzept die Festsetzung eines Sondergebiets mit entsprechender Zweckbestimmung vor, der Arbeitstitel ist „Sondergebiet Direktvermarktung“. Des Weiteren sind Grünflächen konzipiert, die zum Teil bei größeren Veranstaltungen als baumüberstandene Stellplatzanlage dienen sollen, aber auch Raum für Wiesen, Weiden oder Fortsetzung der Ackernutzung bieten. Ausgehend von den am Standort „Hälden“ (Flst.Nr. 556) vorhandenen Gebäuden (Kellerei und Festhalle) sollen westlich Bauflächen für die Nutzungen Verkauf, Verwaltung, Gastronomie, Lager und Sozialräume entstehen. Die geplanten Gebäudehöhen sollen sich an der Höhe der vorhandenen Gebäude orientieren. Da die geplanten Gebäude hinsichtlich ihrer Abmessungen/Lage noch nicht konkretisiert werden können, soll eine Zweigeschossigkeit mit Dach und einer maximalen Höhe wie die vorhandene Veranstaltungshalle die Obergrenze bilden. Hinsichtlich Dachform und -farbe wird das Einfügen in den Bestand über entsprechende Festsetzungen gewährleistet. Im westlichen Anschluss an das bestehende Kellereigebäude werden Bauflächen für eine Erweiterung dieser Nutzung vorgehalten, die Höhe orientiert sich hier ebenfalls am Bestand. Zwischen den Gebäuden sind Betriebsflächen vorgesehen, die der Zufahrt und Logistik dienen. Nördlich der Bestandsgebäude ist keine weitergehende Nutzung als die heute vorhandene geplant, insbesondere bleibt die den Standort nach Norden abschließende Baumreihe erhalten, was im Bebauungsplan über eine Pflanzbindung gesichert werden soll. Dies gilt ebenso für Flächen östlich der Bestandsgebäude, wo die Eingrünung erhalten bleibt und zusammen mit dem Biotop auf Flst.Nr. 560 bzw. 562 (Feldhecke nach § 32 BNatSchG) eine Einbindung des Standorts nach Osten gewährleistet. Insgesamt wird die bauliche Entwicklung in Richtung Ortslage Siebeneich erfolgen, während nach Osten eine Eingrünung des Vorhabens erfolgt, die im Bebauungsplanverfahren noch weiter konkretisiert wird (Grünflächen, offene Stellplätze als Baumwiesen). Das westlich angrenzende Flst.Nr. 116 steht für eine Unterbringung des Parkverkehrs nicht zur Verfügung, sodass zur Ausformung des Plangebiets im Osten keine besser geeignete Alternative besteht, insbesondere weil der Besucherverkehr aus Richtung Schwabbach anfährt. Das Einfahren des Besucherverkehrs in die Ortslage Siebeneich wird durch die vorgesehene Anordnung der Stellplätze wirkungsvoll verhindert.

Der befestigte Feldweg Flst.Nr. 555 soll im Bereich des Standorts und bis zur Zufahrt auf der Ostseite auf Kosten des Vorhabenträgers auf ein verkehrsgerechtes Maß verbreitert werden, um die Befahrbarkeit zu verbessern.

Südlich des Feldwegs, auf Flst.Nr. 553, soll ein Baufenster für das Wohnhaus des Betriebsinhabers festgesetzt werden. Zusammen mit einer kleineren Stellplatzfläche gehört dieser Bereich noch zur Sonderbaufläche. Östlich davon erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche, die der Hauptzufahrt aus Richtung Schwabbach/K 2338 zugeordnet ist

und eine Stellplatzanlage vorsieht. Diese wird als Baumwiese gestaltet und soll bei größeren Veranstaltungen der Unterbringung des Besucherverkehrs dienen. Lediglich die Zufahrtsbereiche zu den Stellplätzen (Fahrgassen) sollen wasserdurchlässig befestigt werden, bspw. mit Rasengittern. Caravanstellplätze bieten in diesem Bereich ein zusätzliches touristisches Angebot am Standort und sind zu den bestehenden Gebäuden hin orientiert. Ein gewisser Abstand der Abstellflächen zum Veranstaltungsbetrieb ist jedoch erforderlich und sinnvoll, um die Funktionen zu trennen und Konflikte, z.B. zwischen Fußgänger/Festbetrieb und Parkverkehr, zu vermeiden. In zentraler Lage, gut erreichbar und einsehbar vom Festgelände her, ist ein Bereich mit Spielmöglichkeiten für die jungen Besucher angedacht.

Südlich, zwischen Siebeneicher Bächle und K 2338 soll eine weitere Stellplatzanlage entstehen, die ebenfalls als Baumwiese gestaltet ist und nur wenige Tage im Jahr genutzt wird. Die Gestaltung als Baumwiese schafft einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft. Die Zufahrt zu dieser Stellplatzanlage erfolgt hier ebenfalls über die Ostseite, die Abfahrt über die Westseite. Insgesamt wird durch die Anordnung der Parkierungsmöglichkeiten auch bei größeren Veranstaltungen gewährleistet, dass die Ortslage von Siebeneich vom Verkehr verschont wird, was aus kommunaler Sicht ein ausdrückliches Ziel der Planung darstellt. Die Anordnung der beiden großen Stellplatzanlagen folgt dabei generell dem Ansatz, dass bei optimaler Anfahrbarkeit von der Kreisstraße her gleichzeitig eine Trennung des Fußgänger- und des Fahrverkehrs gegeben ist. Hierfür ist ein gewisser Abstand zu den Gebäuden und damit zum eigentlichen Festbetrieb erforderlich.

Die Landschaft beidseitig des Siebeneicher Bächles (zwischen Kreisstraße und Feldweg 555) stellt sich aktuell als eine ausgeräumte Agrarlandschaft dar, z.B. gänzlich ohne gliedernde Gehölzstrukturen. Die dort geplanten Stellplatzanlagen werden so durch Bäume eingegrünt, dass eine deutliche Aufwertung des Bereichs entsteht (durch neue Lebensräume für Kleinlebewesen, landschaftsräumliche Gliederung). Durch das Konzept werden die im Bereich Hätzenberg vorhandenen Grünstrukturen (Streuobstwiesen, Hecken) in das Plangebiet fortgeführt und es entsteht ein neues Landschaftselement im bisher strukturarmen Bereich.

Im Rahmen der Festsetzung eines Sondergebiets erfolgen Regelungen zur Verkaufsfläche und zu den Sortimenten. Vorgesehen ist auf unter 800m² Verkaufsfläche vorwiegend der Verkauf eigener Erzeugnisse (Rindfleisch, Wein). Weitere Produkte sind zur Abrundung des Sortiments vorgesehen, jedoch flächenmäßig und wirtschaftlich untergeordnet.

Hinsichtlich der geplanten Öffnungszeiten ergeben sich unterschiedliche Zeiträume für Events, gastronomische Angebote und Verkaufsräume. Grundsätzlich ist eine mögliche 7-tägige Nutzung des Geländes vorgesehen. Events finden nur für ein paar Stunden statt, Verkaufsräume haben ausgedehntere Öffnungszeiten. Da der Trend hin zum Erlebnis- und Freizeiteinkauf, sowie die Kombination mit gastronomischen Angeboten geht, verlagert sich die Direktvermarktung zunehmend auf das Wochenende.

Die größeren, öffentlichen Veranstaltungen sollen in ihrer Anzahl begrenzt werden, hierzu wird eine öffentlich-rechtliche vertragliche Regelung mit der Gemeinde getroffen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt. Hinsichtlich des Besucherverkehrs sind der Gemeinde bisher keine Probleme bekannt. Eine erste Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt hat diese Einschätzung bestätigt. Die geplante Stellplatzanlage stellt eine deutliche Verbesserung zur bisherigen Situation bei Veranstaltungen dar, da der Verkehr an der Kreisstraße abgefangen wird und Ein- und Ausfahrt getrennt sind. Die Kreisstraße wird vom Straßenbauamt als ausreichend leistungsfähig eingeschätzt.

Wir bitten um wohlwollende Prüfung unseres Antrags und verweisen ergänzend auf die der Anlage zu diesem Antrag beigefügten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Bretzfeld, den 09.11.2021



Piott, Bürgermeister

Anlagen

1. Entwurf einer Abgrenzungskarte zur „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Ortsteil Siebeneich“ v. 14.09.2021
2. Konzept im Maßstab 1:500 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Siebeneich, östlicher Ortsrand (Flürle)“ v. 22.09.2021
3. Strukturkonzept im Maßstab 1:1000 zum Bebauungsplan „Sondergebiet Direktvermarktung“ v. 20.09.2021, mit textlicher Erläuterung und weiteren Ausführungen zum Antrag auf Rücknahme des Regionalen Grünzugs

Erläuterung zum Strukturkonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Direktvermarktung“ (Arbeitstitel) vom 20.09.2021

sowie

Darstellung Standortentstehung und betriebliche Notwendigkeit, Prüfung von Alternativstandorten und Abschätzung der Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Generell sieht das Konzept die Festsetzung eines Sondergebiets mit entsprechender Zweckbestimmung vor, der Arbeitstitel ist „Sondergebiet Direktvermarktung“. Des Weiteren sind Grünflächen konzipiert, die zum Teil bei größeren Veranstaltungen als baumüberstandene Stellplatzanlage dienen sollen, aber auch Raum für Wiesen, Weiden oder Fortsetzung der Ackernutzung bieten. Ausgehend von den am Standort „Hälden“ (Flst.Nr. 556) vorhandenen Gebäuden (Kellerei und Festhalle) sollen westlich Bauflächen für die Nutzungen Verkauf, Verwaltung, Gastronomie, Lager und Sozialräume entstehen. Die geplanten Gebäudehöhen sollen sich an der Höhe der vorhandenen Gebäude orientieren. Da die geplanten Gebäude hinsichtlich ihrer Abmessungen/Lage noch nicht konkretisiert werden können, soll eine Zweigeschossigkeit mit Dach und einer maximalen Höhe wie die vorhandene Veranstaltungshalle die Obergrenze bilden. Hinsichtlich Dachform und -farbe wird das Einfügen in den Bestand über entsprechende Festsetzungen gewährleistet. Im westlichen Anschluss an das bestehende Kellereigebäude werden Bauflächen für eine Erweiterung dieser Nutzung vorgehalten, die Höhe orientiert sich hier ebenfalls am Bestand.

Zwischen den Gebäuden sind Betriebsflächen vorgesehen, die der Zufahrt und Logistik dienen. Nördlich der Bestandsgebäude ist keine weitergehende Nutzung als die heute vorhandene geplant, insbesondere bleibt die den Standort nach Norden abschließende Baumreihe erhalten, was im Bebauungsplan über eine Pflanzbindung gesichert werden soll. Dies gilt ebenso für Flächen östlich der Bestandsgebäude, wo die Eingrünung erhalten bleibt und zusammen mit dem Biotop auf Flst.Nr. 560 bzw. 562 (Feldhecke nach § 32 BNatSchG) eine Einbindung des Standorts nach Osten gewährleistet. Insgesamt wird die bauliche Entwicklung in Richtung Ortslage Siebeneich erfolgen, während nach Osten eine Eingrünung des Vorhabens erfolgt, die im Bebauungsplanverfahren noch weiter konkretisiert wird (Grünflächen, offene Stellplätze als Baumwiesen). Das westlich angrenzende Flst.Nr. 116 steht für eine Unterbringung des Parkverkehrs nicht zur Verfügung, sodass zur Ausformung des Plangebiets im Osten keine besser geeignete Alternative besteht, insbesondere weil der Besucherverkehr aus Richtung Schwabbach anfährt. Das Einfahren des Besucherverkehrs in die Ortslage Siebeneich wird durch die vorgesehene Anordnung der Stellplätze wirkungsvoll verhindert.

Der befestigte Feldweg Flst.Nr. 555 soll im Bereich des Standorts und bis zur Zufahrt auf der Ostseite auf Kosten des Vorhabenträgers auf ein verkehrsgerechtes Maß verbreitert werden, um die Befahrbarkeit zu verbessern.

Südlich des Feldwegs, auf Flst.Nr. 553, soll ein Baufenster für das Wohnhaus des Betriebsinhabers festgesetzt werden. Zusammen mit einer kleineren Stellplatzfläche gehört dieser Bereich noch zur Sonderbaufläche. Östlich davon erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche, die der Hauptzufahrt aus Richtung Schwabbach/K 2338 zugeordnet ist und eine Stellplatzanlage vorsieht. Diese wird als Baumwiese gestaltet und

soll bei größeren Veranstaltungen der Unterbringung des Besucherverkehrs dienen. Lediglich die Zufahrtsbereiche zu den Stellplätzen (Fahrgassen) sollen wasserdurchlässig befestigt werden, bspw. mit Rasengittern. Caravanstellplätze bieten in diesem Bereich ein zusätzliches touristisches Angebot am Standort und sind zu den bestehenden Gebäuden hin orientiert. Ein gewisser Abstand der Abstellflächen zum Veranstaltungsbetrieb ist jedoch erforderlich und sinnvoll, um die Funktionen zu trennen und Konflikte, z.B. zwischen Fußgänger/Festbetrieb und Parkverkehr, zu vermeiden. In zentraler Lage, gut erreichbar und einsehbar vom Festgelände her, ist ein Bereich mit Spielmöglichkeiten für die jungen Besucher angedacht.

Südlich, zwischen Siebeneicher Bächle und K 2338 soll eine weitere Stellplatzanlage entstehen, die ebenfalls als Baumwiese gestaltet ist und nur wenige Tage im Jahr genutzt wird. Die Gestaltung als Baumwiese schafft einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft. Die Zufahrt zu dieser Stellplatzanlage erfolgt hier ebenfalls über die Ostseite, die Abfahrt über die Westseite. Insgesamt wird durch die Anordnung der Parkierungsmöglichkeiten auch bei größeren Veranstaltungen gewährleistet, dass die Ortslage von Siebeneich vom Verkehr verschont wird, was aus kommunaler Sicht ein ausdrückliches Ziel der Planung darstellt. Die Anordnung der beiden großen Stellplatzanlagen folgt dabei generell dem Ansatz, dass bei optimaler Anfahrbarkeit von der Kreisstraße her gleichzeitig eine Trennung des Fußgänger- und des Fahrverkehrs gegeben ist. Hierfür ist ein gewisser Abstand zu den Gebäuden und damit zum eigentlichen Festbetrieb erforderlich.

Die Landschaft beidseitig des Siebeneicher Bächles (zwischen Kreisstraße und Feldweg 555) stellt sich aktuell als eine ausgeräumte Agrarlandschaft dar, z.B. gänzlich ohne gliedernde Gehölzstrukturen. Die dort geplanten Stellplatzanlagen werden so durch Bäume eingegrünt, dass eine deutliche Aufwertung des Bereichs entsteht (durch neue Lebensräume für Kleinlebewesen, landschaftsräumliche Gliederung). Durch das Konzept werden die im Bereich Hätzenberg vorhandenen Grünstrukturen (Streuobstwiesen, Hecken) in das Plangebiet fortgeführt und es entsteht ein neues Landschaftselement im bisher strukturarmen Bereich.

Im Rahmen der Festsetzung eines Sondergebiets erfolgen Regelungen zur Verkaufsfläche und zu den Sortimenten. Vorgesehen ist auf unter 800m² Verkaufsfläche vorwiegend der Verkauf eigener Erzeugnisse (Rindfleisch, Wein). Weitere Produkte sind zur Abrundung des Sortiments vorgesehen, jedoch flächenmäßig und wirtschaftlich untergeordnet.

Hinsichtlich der geplanten Öffnungszeiten ergeben sich unterschiedliche Zeiträume für Events, gastronomische Angebote und Verkaufsräume. Grundsätzlich ist eine mögliche 7-tägige Nutzung des Geländes vorgesehen. Events finden nur für ein paar Stunden statt, Verkaufsräume haben ausgedehntere Öffnungszeiten. Da der Trend hin zum Erlebnis- und Freizeiteinkauf, sowie die Kombination mit gastronomischen Angeboten geht, verlagert sich die Direktvermarktung zunehmend auf das Wochenende.

Die größeren, öffentlichen Veranstaltungen sollen in ihrer Anzahl begrenzt werden, hierzu wird eine öffentlich-rechtliche vertragliche Regelung mit der Gemeinde getroffen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt. Hinsichtlich des Besucherverkehrs sind der Gemeinde bisher keine Probleme bekannt. Eine erste Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt hat diese Einschätzung bestätigt. Die geplante Stellplatzanlage stellt eine deutliche Verbesserung zur bisherigen Situation bei Veranstaltungen dar, da der Verkehr an

der Kreisstraße abgefangen wird und Ein- und Ausfahrt getrennt sind. Die Kreisstraße wird vom Straßenbauamt als ausreichend leistungsfähig eingeschätzt.

Entstehung des Standorts

Die Entstehung des Standorts „Hälden“ basiert auf der Entscheidung der damaligen Betriebsinhaber, mit ihrem landwirtschaftlichen Betrieb in Bretzfeld-Siebeneich in die Selbstvermarktung von Wein und Rindfleisch einzusteigen und mit der Flaschenweinvermarktung und der Veranstaltung von Weinfesten mit Ochs am Spieß aus eigener Aufzucht zu beginnen. Nach erfolgreichen Jahren der Weinfeste am Hof in der geschlossenen Ortschaft Anfang der 1990er wurde der Entschluss gefasst, im Außenbereich auf dem jetzigen Plangebiet eine landwirtschaftliche Lagerhalle mit der Zusatznutzung als Markt- & Festhalle zu errichten. Diese Zusatznutzung war Teil der Bauvoranfrage und des Bauantrags und wurde auch so genehmigt. Hauptbeweggründe für den Bau der Festhalle im Außenbereich waren die gute Zuwegung, ausreichend Platz für Stellplätze, weitere Entwicklungsmöglichkeiten am Standort, Nachbarschaftsschutz und die dennoch bestehende Nähe zum bestehenden Betrieb von ca. 500m. 1996 wurde die Festhalle gebaut und seither werden jährlich bis zu 7 öffentliche Hoffeste sowie in unterschiedlichem Umfang Betriebsfeiern umgesetzt, bislang ohne Zwischenfälle, Ruhestörungen o.Ä.

Ebenfalls in Siebeneich (Wengertstraße) befand sich die Weinkellerei. Diese erwies sich zu Beginn der 2010er Jahre als zu klein und Erweiterungsmöglichkeiten wurden evaluiert. Am Standort im Ort waren aufgrund der Lage an Straße und Bach sowie nicht zu erwerbenden Grundstücken an den anderen beiden Seiten keine Erweiterungen mehr möglich. So wurde der Entschluss gefasst, die Weinkellerei an die Festhalle mit auszusiedeln. Dieser Bau wurde 2015 und 2016 mit landwirtschaftlicher Privilegierung verwirklicht.

Im Zuge dessen und im Zuge der Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes ca. 300m nördlich der Festhalle (Standort Beutinger Straße), wurde auch der Standort Hälden mit einer eigenen Mittelspannungsstation erschlossen. So ist dieser Standort nun mit Wasser, Abwasser, Elektrizität, Nahwärme (der hofeigenen Biogasanlage), Glasfaser und Straßenzuwegung voll erschlossen. Je nach Saison und Veranstaltung ergänzen sich die beiden Gebäude hervorragend um Lagerraum in beide Richtungen kurzfristig nutzen zu können.

Die Alleinlage im Außenbereich erwies sich in den vergangenen 25 Jahren als sehr gut geeignet für Veranstaltungen, da so keine Nachbarn von Verkehrs-, Geräusch- oder Besucheremissionen beeinträchtigt wurden.

In den vorliegenden Plänen geht es folglich nicht um eine gänzliche Neuaussiedlung, sondern über eine Nutzungserweiterung eines bestehenden Standorts, von der 80% bereits baulich bestehen. Die nun geplanten zukünftigen Erweiterungsmaßnahmen beziehen sich im Kern auf die Vermarktung der landwirtschaftlichen Produkte (Verkauf, Veranstaltungen und gastronomische Angebote).

Prüfung alternativer Standorte

1. Wengertstraße 8

In der Wengertstraße 8, der alten Hofstelle mit früherer Tierhaltung, befinden sich heute noch der Weinverkauf, Probierstube, Weinlager, alte Fahrsilos, Wohnungen und Lagergebäude. Der Standort ist mittlerweile von allen Seiten mit nachbarlicher Wohnbebauung in geringem Grenzabstand umschlossen. Eine Nutzung für Veranstaltungen ist über das Maß des Probierraums aus nachbarschaftlicher Sicht nicht sinnvoll. Alleine die gängigen Besucherzahlen der Veranstaltungen in der Festhalle im niedrigen bis mittleren vierstelligen Bereich hätten keinen Platz im Ort, geschweige denn die dafür notwendigen Besucher-Stellplätze. Platzmangel, fehlende Stellplätze, Nachbarschaftsschutz und Bestandsgebäude machen diesen Standort für die bestehende und geplante Nutzung unattraktiv. Aus diesen Gründen wurde die Aussiedlung Mitte der 1990er Jahre mit der Festhalle in den Außenbereich vorgenommen.

2. Beutinger Str. 58 (Gewann Bildacker)

Rund 300m nördlich des Plangebiets befindet sich die heutige landwirtschaftliche Aussiedlung des Betriebes mit 3 Bullenställen, Biogasanlage, 2 Maschinenhallen und einer momentan im Bau befindlichen Rinderschlachtung mit Produktion. Die genannten Nutzungen bringen alleine aufgrund ihrer Art Emissionen mit sich, die mit Besucherverkehr, Genuss und gastronomischer Nutzung nur sehr schwer vereinbar sind. Dieser Standort hat aufgrund der Wege- und Eigentumsverhältnisse nur die Erweiterungsmöglichkeit nach Norden. Ansonsten gibt es hier für den landwirtschaftlichen Betrieb keine absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten in andere Richtungen. Diese Richtung mit einer ganz anderen Nutzung zu verbauen, wäre unternehmerisch und planerisch falsch. Eine Nutzung mit Festhalle ist hier nicht realisierbar, da auch der Grund für die Halle selbst sowie die Stellplätze nicht vorhanden wäre. Zudem wäre der Standort auf einem Höhenrücken mit erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden.

3. Gewählter Standort „Hälden“

Am gewählten Standort des Betriebs existiert seit 1996 die landwirtschaftliche Lagerhalle mit der Zusatznutzung als Markt- und Festhalle. Des Weiteren existiert die zum Betrieb gehörige Weinkellerei seit 2015. Beide Gebäude sind landwirtschaftlich privilegiert errichtet worden. Die ältere Halle ist für die Nutzung als Veranstaltungshalle über die vergangenen beiden Jahrzehnte auch weiter ertüchtigt worden. Die Lage mit sehr guter Zufahrt aus Schwabbach, ausreichend Stellplätzen und die Lage vor Siebeneich, sodass kein Verkehr in oder durch den Ort geleitet werden muss, ist für diese Zwecke ideal. Der Standort ist mit allen Versorgungsträgern voll erschlossen und nutzbar sowie auch mit geringem Aufwand um weitere Gebäude erweiterbar. Die weit über 100 Veranstaltungen sowie der Kellereibetrieb sind die vergangenen Jahrzehnte störungsfrei und ohne nennenswerte Zwischenfälle umgesetzt worden. Eine Verlagerung der Festhallennutzung an einen anderen Standort zöge Erschließungsaufwand, zusätzliche Zersiedelung und betrieblich unnötige Zersplitterung nach sich. Für den Betrieb wäre es ein vierter Standort, zusätzlich zu den drei bereits existierenden. Zwei davon befinden sich im Außenbereich.

Bei der Planung geht es hauptsächlich um die Umnutzung eines Bestandsgebäudes. Dieses Gebäude kann dann weiter und intensiver genutzt werden. Jede Verlagerung an einen anderen Standort, zöge einen Neubau mit sich, der zusätzliche Fläche versiegelt, sehr hohe Kosten verursacht und den Betrieb weiter zersplittert. Das Areal bietet zudem die Möglichkeit, sein Umfeld ökologisch durch die Neugestaltung deutlich aufzuwerten. Heute ist dort ein einfacher, unbewachsener Bach, Ackerflächen, Wiesenflächen und außer den Parkplatzbäumen keine Bepflanzung. Die Planungen sehen vor, dieses Areal deutlich ökologisch aufzuwerten und für die Gemarkung Siebeneich einen signifikanten ökologischen Mehrwert zu generieren. Die im Konzept dargestellten Gebäude und versiegelten Flächen sind bereits zu 80% Bestand. Die weiteren Planungen sehen lediglich kleinere Gebäude und die ökologische Aufwertung durch Landschaftsgestaltung vor.

Betriebliche Notwendigkeit

Der landwirtschaftliche Familienbetrieb hat sich den vergangenen 20 Jahren stetig weiterentwickelt. So hat sich von 1998 bis 2019 z.B. die Bullenmast von 180 Mastplätzen auf 599 Mastplätze und der Betriebszweig Weinbau von ca. 5 ha auf knapp 35 ha vergrößert. Diese Ausweitung des Betriebs bedingte einen Zuwachs beim Mitarbeiterumfang auf 11 Vollzeitäquivalente. Durch das Wachstum und die 2014 vollzogenen Betriebsnachfolge mit 3 Betriebsleitern ergeben sich für den Betrieb neue Möglichkeiten aber auch neue Herausforderungen. Der extrem unter Druck stehende Weinmarkt und die Preissituation bei den sonstigen landwirtschaftlichen Erzeugnissen wie Getreide und Fleisch zwingen Betriebe in größere Strukturen und/oder die Selbstvermarktung. Im Familienbetrieb sind die Zugänge zum Markt über die Direktvermarktung durch eigene Veranstaltungen vorhanden, können momentan aber nicht genutzt werden. Die Veranstaltungen dienen als Werbe- und Verkaufsplattform für die Produkte des landwirtschaftlichen Familienbetriebs und als zusätzlicher Einkommenszweig der Diversifizierung und somit Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebs als Lebensgrundlage der Familien und zum Erhalt der bäuerlichen Strukturen mit ebendiesen Familienbetrieben.

Die hohe Zahl der Betriebsaufgaben bei landwirtschaftlichen Betrieben und bei Weinbaubetrieben zeigt, dass nur ein ansprechendes Weingut mit einer guten Vermarktung überlebensfähig ist. Erfolgreiche Direktvermarktung funktioniert überall dort, wo man erfolgreich den Verbraucher auf den Hof holt und einen guten Eindruck hinterlässt. Das möchten der Betrieb in beispielhaftem Maß umsetzen und leisten hier, zumindest für Deutschland, in gewissem Maße auch Pionierarbeit.

Tourismus, Direktvertrieb und regionale landwirtschaftliche Produkte sind Förderschwerpunkte von Gemeinde, Landkreis und Land in den letzten Jahren und besonders heute. Die Veranstaltung der Familie sind ein bedeutendes touristisches Ziel mit großem Einzugsgebiet in das Bioenergiedorf Siebeneich die Gemeinde Bretzfeld, den neugeschaffenen Verbund der Hohenloher Perlen und den gesamten Hohenlohekreis im Hinblick auf wiederkehrenden Tagestouristen und Kurzurlauber.

Abschätzung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit Bezug zu den Funktionen des Regionalen Grünzugs sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

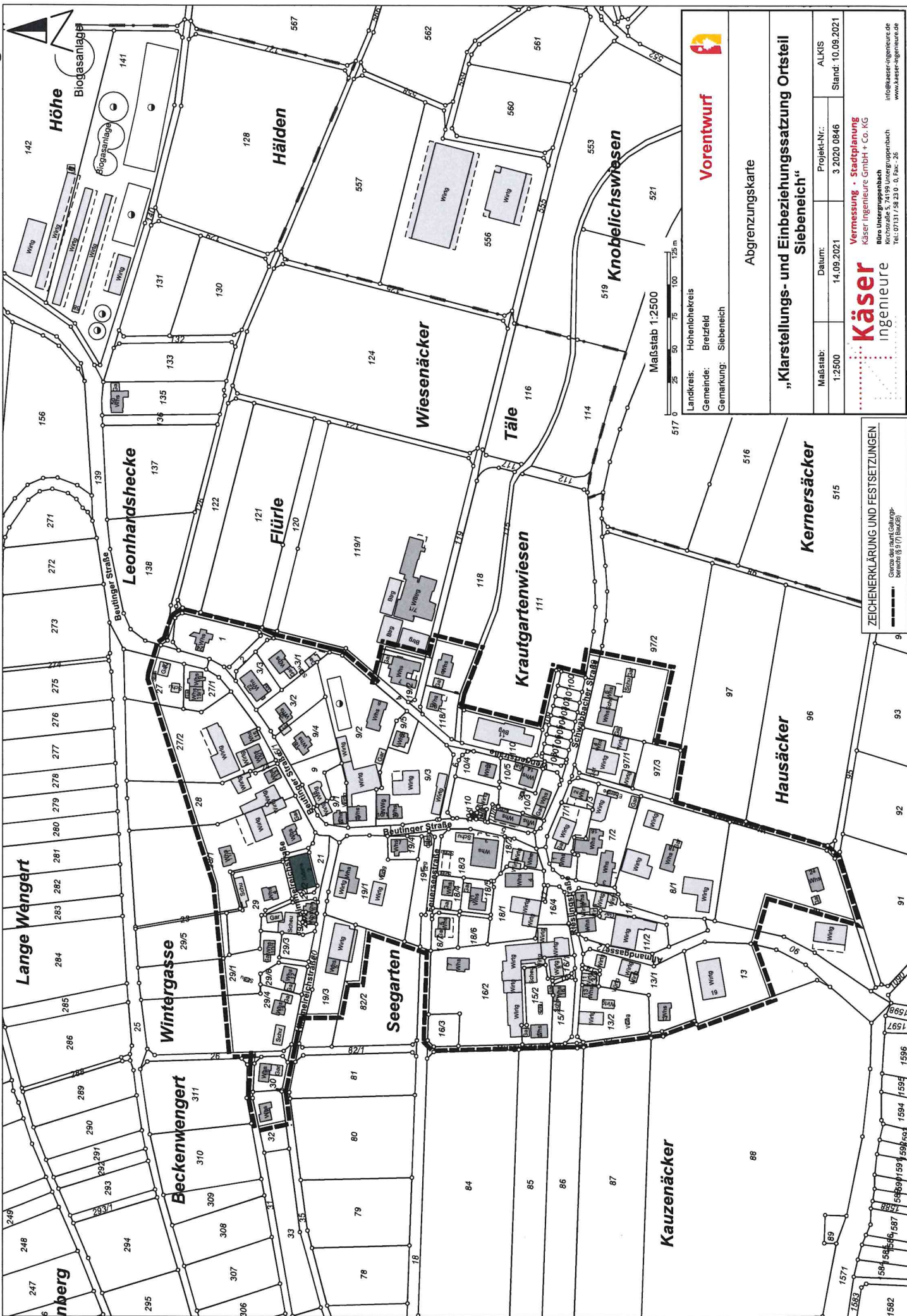
Die wichtigsten Funktionen des Regionalen Grünzugs „Öhringer Ebene einschließlich Bretzfeld“ sind Naturschutz und Landschaftspflege insbesondere für die ökologische Netzstruktur in der intensiv genutzten Landschaft, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, siedlungsnaher Erholung, Bodenerhaltung und Landwirtschaft.

Durch die vorliegende Planung werden die Funktionen Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigt, jedoch handelt es sich um einen bereits durch die genehmigte Nutzung vorgeprägten Standort, insbesondere was das Landschaftsbild betrifft. Mit Hilfe geeigneter Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Betroffenheit der Funktionen minimiert, Beispiele hierfür sind die Eingrünung der Gebäude und der Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen, Vorgaben zur maximalen Versiegelung oder zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten. Durch die umfangreiche Eingrünung des Vorhabens, hier besonders der Stellplatzanlagen, entsteht im ansonsten ausgeräumten und strukturarmen Bereich zwischen Schwabbach und Siebeneich ein neues Landschaftselement, das die auf den nordöstlich angrenzenden Hängen vorhandenen extensiven Streuobstbestände ergänzt.

Die Grundwasserneubildung ist durch die Planung voraussichtlich nur gering betroffen, da durch entsprechende Festsetzungen die Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet wird bzw. nur gering eingeschränkt ist. Die Entwässerung erfolgt generell im Trennsystem, d.h. unbelastetes Niederschlagswasser wird vor Ort versickert bzw. in den Vorfluter eingeleitet. Gleiches gilt für die Bodenerhaltung, wo die Eingriffe durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Die Funktionen siedlungsnaher Erholung und Landwirtschaft sind durch die Planung eher positiv betroffen. Das Vorhaben ist im Sinne der lokalen und regionalen Ziele geeignet, den Tourismus (z.B. Ausflüge, Tagestourismus, Kurzurlaub) zu fördern und damit auch die Erholungsfunktion zu stärken. Die Funktion Landwirtschaft wird - zumindest in der einzelbetrieblichen Betrachtung - ebenfalls positiv beeinflusst, auf die Ausführungen zur betrieblichen Notwendigkeit wird verwiesen. Der Verlust von für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Flächen ist gering, zumal die Bearbeitung der Felder durch die eingezwängte Lage zwischen Kellerei, Gewässer und K 2338 erschwert ist.

Aufgestellt,

Bretzfeld, den 08.11.2021





Vorentwurf

Abgrenzungskarte

„Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Ortsteil Siebeneich“

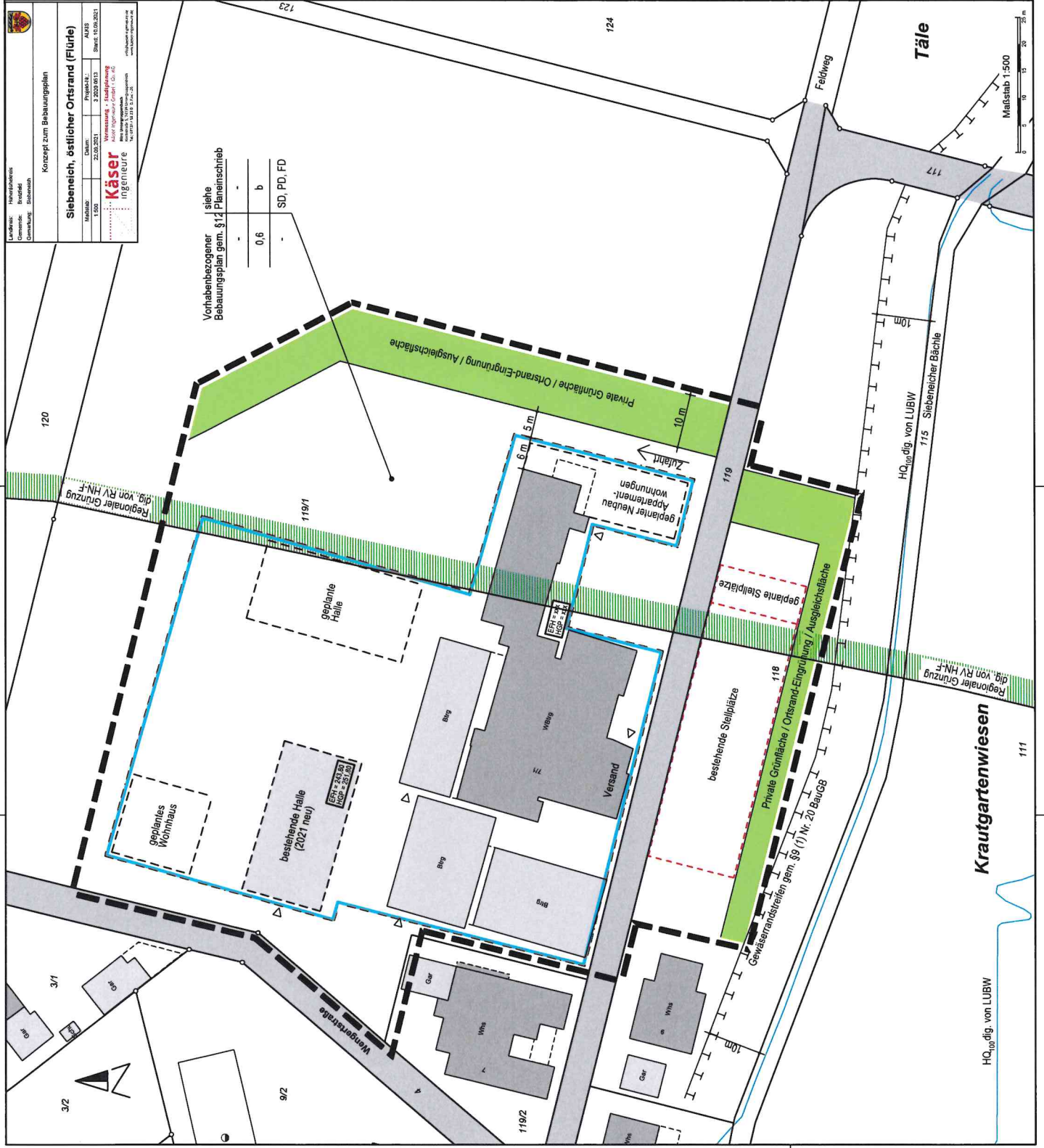
Käser
Ingenieure

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

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	ALKIS:
1:2500	14.09.2021	3 2020 0846	Stand: 10.09.2021

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

----- Grenzlinie des Ortsteils Siebeneich (S. 97) (BauzG)



Wiesenäcker

30 min	Tested	II
0.5	-	-
-	-	b
-	-	FD, G

-	FD, G
---	-------

Täle

... schwabbacher Straße

516

515

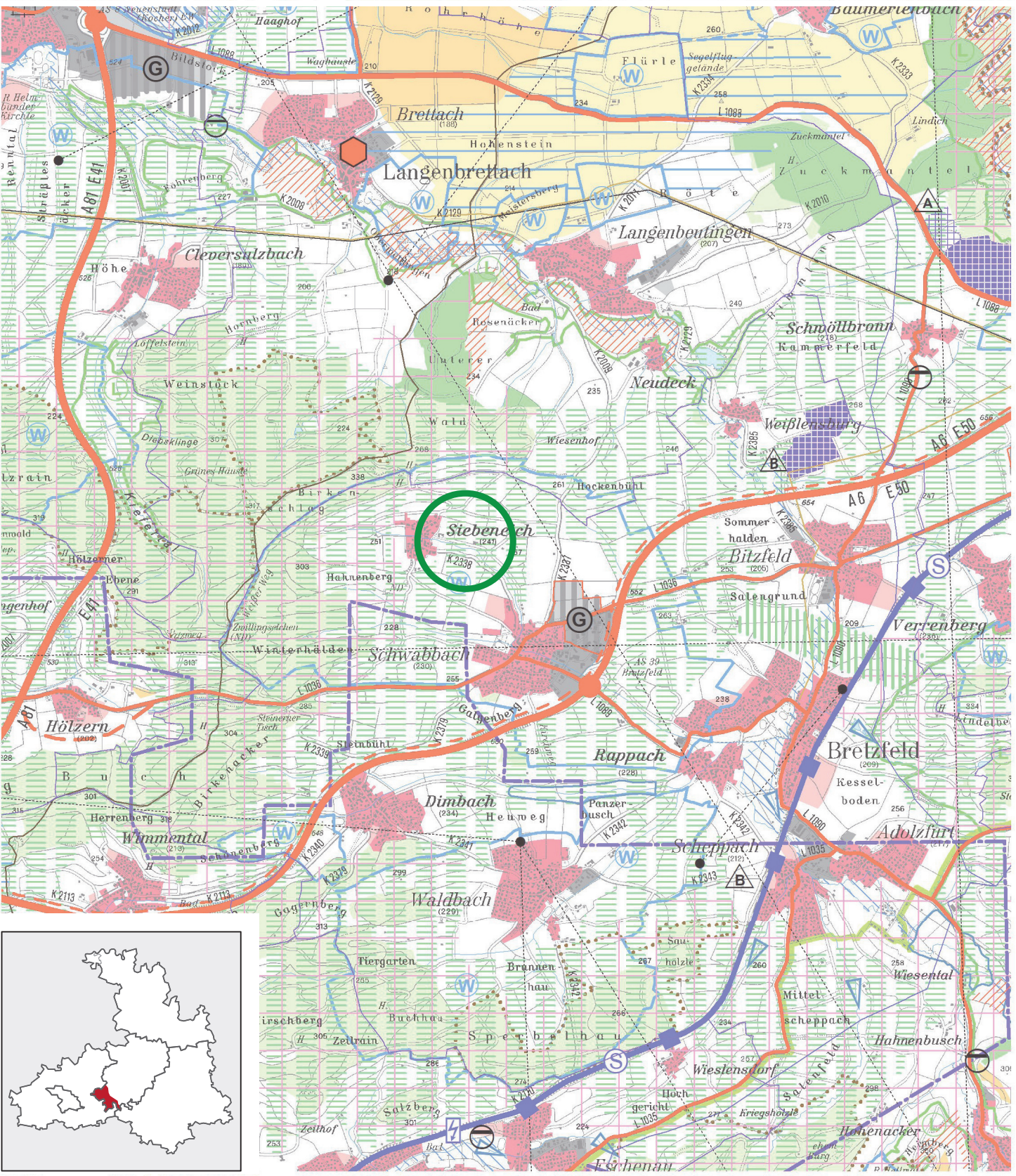
Kernersäcker



Gemeinde Bretzfeld
19. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 –
„Rücknahme des Regionalen Grünzuges östlich Bretzfeld-Siebeneich“

 Plangebiet Regionalplanänderung

Maßstab 1:50.000



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 2021
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten © LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19