

Gemeindeverwaltungsverband Lenningen

Begründung mit Umweltbericht gemäß §5 Abs.5 BauGB zur

4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Lenningen

„Heidengrabenzentrum“:

Umwandlung einer Fläche für Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche Kultur und Tourismus, Besucherinformationszentrum, ca. 3,14 ha.

„Erweiterung Parkplatz Hochholz“:

Umwandlung einer Fläche für Landwirtschaft in eine Verkehrsfläche für ruhenden Verkehr, Besucherinformationszentrum, ca. 0,84 ha.

Inhalt:

1. Ausgangssituation	2
2. Planungsvorgaben Regionalplan	2
3. Schutzgebiete	4
4. Standortprüfung	5
5. Plankonzeption	7
6. Planungsinhalt	8
7. Auswirkungen der Planung	9
8. Umweltbericht	11

Anlagen:

- Standortprüfung HeidengrabenCentrum von Waltraud Pustal Landschaftsökologie und Planung vom August 2013
- Planungen zum „Erlebnisfeld Heidengraben“ vom 01.09.2020, Zweckverband Region am Heidengraben.
- Projektskizze Erlebnisfeld Heidengraben vom September 2018, studio klv GmbH & Co. KG, Berlin
- Umweltbericht von Waltraud Pustal Landschaftsökologie und Planung vom 25.05.2021

gefertigt:
Nürtingen, 24.05.2017/17.07.2017/25.05.2021/
24.01.2022

anerkannt:
Lenningen,

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger
Ingenieurbüro Melber&Metzger

Michael Schlecht
Vorsitzender des GVV

Planverfasser:



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

1. Ausgangssituation

Die Gemeinden Erkenbrechtsweiler, Grabenstetten und Hülben beabsichtigen im Rahmen der gemeinsamen Gesamtkonzeption für das „Erlebnisfeld Heidengraben“ ein zentrales Besucherinformationszentrum zur Keltischen Geschichte des Heidengrabens zu erstellen. Das Vorhaben soll insbesondere das kulturhistorische Erbe des Heidengrabens der breiten Öffentlichkeit zugänglich machen und dient damit zur Förderung der Tourismus- und Regionalentwicklung der drei beteiligten Gemeinden.

Das Besucherinformationszentrum soll in zentraler Lage zwischen den drei Gemeinden errichtet werden. Im Bereich des Burrenhofes ist die zentrale Lage gegeben. Darüber hinaus besteht eine bauliche Vorbelastung durch den Burrenhof und aufgrund vorgeschichtlicher Grabfelder und Reste des Heidengrabens ein enger thematischer Zusammenhang zum geplanten Vorhaben.

Von Waltraud Pustal Landschaftsökologie und Planung wurden fünf Standorte rund um den Burrenhof näher untersucht. Als der geeignetste Standort stellte sich die Fläche östlich des Burrenhofes heraus.

Im Rahmen des Vorentwurfes der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2013 wurde bereits eine entsprechende Sonderbaufläche ausgewiesen. Das frühere Verfahren wurde jedoch ohne diese Fläche beendet. Es wird nun ein gesondertes Teiländerungsverfahren, die 4. Teiländerung durchgeführt.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird durch die Gemeinde Erkenbrechtsweiler ein Bebauungsplan aufgestellt.

2. Planungsvorgaben Regionalplan

Der Planbereich liegt in einem regionalen Grünzug (Vorranggebiet) und in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Der Standort liegt am Rand des Regionalplanes der Region Stuttgart. Es grenzt der Regionalplan des Regionalverband Neckar-Alb an.

Der Regionalplan des Regionalverband Neckar-Alb weist angrenzend an den Planbereich Vorranggebiete Regionaler Grünzug und für die Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebiete für Erholung und Bodenerhaltung aus.

Im Gegensatz zu früheren Planungsüberlegungen wurden die geplanten Baulichkeiten, insbesondere die Hochbauten deutlich reduziert. Dies ergibt sich aus dem parallelen Bebauungsplanverfahren. Die Planung soll bewusst in einem bereits baulich durch den Burrenhof vorbelasteten Bereich erfolgen.

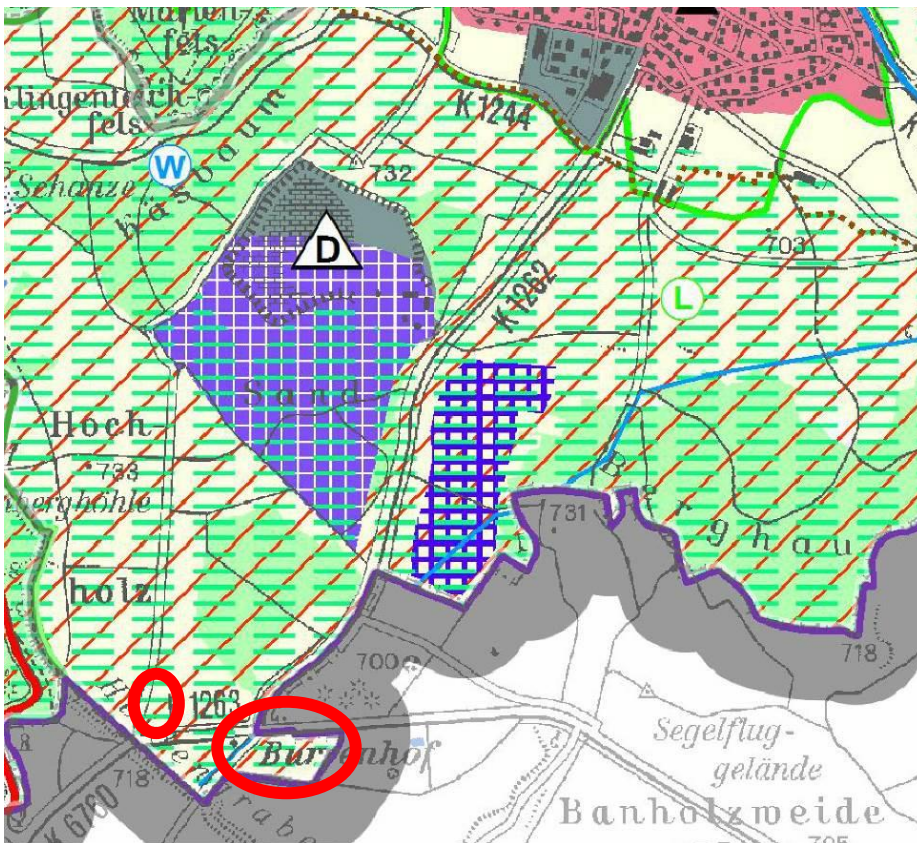
Die gesamte Erschließungskonzeption orientiert sich an bestehenden Erschließungselementen. Die im Bebauungsplan festgesetzte und beschriebene Planung sieht eine geringe Flächeninanspruchnahme im notwendigen Umfang und eine in der Höhe reduzierte Bebauung vor. Durch eine weitgehende Begrünung der Baulichkeit wird ein bestmögliches Einfügen in die Landschaft erreicht. Für die Stellplatzvergrößerung ist eine wirksame Eingrünung entsprechend der Eingrünung des bestehenden Parkplatzes geplant. Die möglichst transparente Gestaltung des Aussichtsturmes minimiert die optische Wirkung des Turmes.

Die Planung reagiert durch eine landschaftsgerechte Einbindung damit bestmöglich auf die Belange des Freiraumschutzes und die Lage im Regionalen Grünzug. Das Umfeld des Vorhabens und der Planbereich selbst haben bereits heute schon eine hohe Bedeutung für die naturgebundene Erholung. Das Vorhaben dient dieser Funktion des regionalen Grünzuges. Aufgrund dessen wird nach verschiedenen Vorabstimmungen davon ausgegangen, dass ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist.

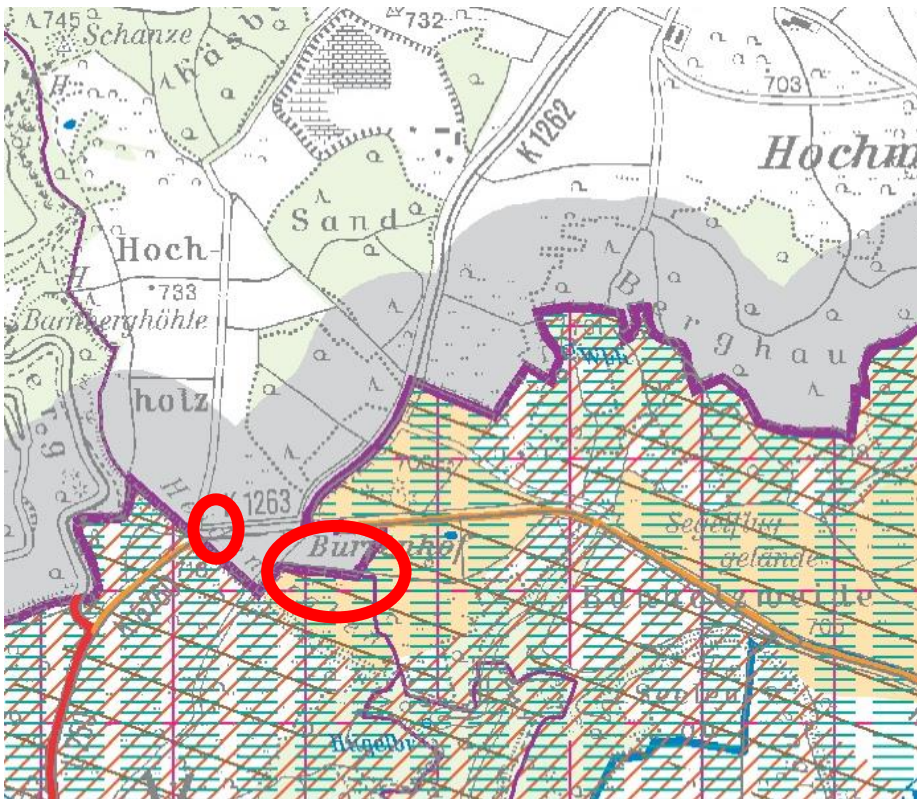
Das Regierungspräsidium Stuttgart teilt mit Schreiben vom 24.08.2021 mit, dass ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist, da die vorliegende Planung keinen Zielkonflikt auslöst. Das Regierungspräsidium Stuttgart führt hierzu aus:

Die Planung trägt im Wesentlichen dazu bei, die naturraumnahe Erholungsfunktion des Regionalen Grünzuges zu sichern bzw. durch ein neues Erholungsangebot aufzuwerten, sodass keine wesentliche Funktionsbeeinträchtigung angenommen werden kann. Zumal die Planung aufgrund ihrer funktionalen Bindung an das bedeutende Kultur- und Landschaftsdenkmal „Heidengraben“ nur in diesem Bereich realisiert werden können. Auch liegt durch die räumliche Nähe zu den bereits bestehenden, nicht in die Planung einbezogenen Gebäuden des Burrenhof Gasthauses eine gewisse bauliche Vorprägung vor, an der weitere bauliche Anlagen gebündelt werden. Des Weiteren dient der Parkplatz der Besuchersteuerung und damit dem Vorhaben insgesamt.

Dem Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege wird durch Begrenzung der baulichen Anlagen auf das notwendige Maß, durch eine gute Landschaftseinpassung sowie durch Festsetzungen zur Grünordnung und Eingriffsminimierung im Bebauungsplan Rechnung getragen. Die Belange des Naturschutz und der Landschaftspflege sind ausführlich im Umweltbericht beschrieben.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Stuttgart (unmaßstäblich)



Auszug aus dem Regionalplan der Region Neckar-Alb (unmaßstäblich)

3. Schutzgebiete

Durch die Flächenausweisungen sind folgende Schutzgebiete betroffen:

- Landschaftsschutzgebiet:

Der Planbereich liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Erkenbrechtsweiler Berghalbinsel (mit Hörnle und Jusi)“. Ein entsprechender Befreiungsantrag wurde im Zuge der Entwurfsauslegung gestellt.

Der Umweltbericht führt hierzu aus:

Die Gesamtplanung des Heidengrabenzentrums ist ein einmaliges Vorhaben, das sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht noch einmal wiederholen wird. Bei der Ausweisung des Landschaftsschutzgebiets konnte eine solche Planung nicht vorhergesehen und in der Verordnung berücksichtigt werden. Das Vorhaben soll insbesondere das kulturhistorische Erbe des Heidengrabens der breiten Öffentlichkeit zugänglich machen und dient daher dem überwiegenden öffentlichen Interesse. Durch die Planung ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Gesamtcharakters bzw. des Schutzzwecks des Landschaftsschutzgebiets nicht absehbar.

Die Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde vom Landratsamt Esslingen mit Entscheidung vom 17.09.2021 erteilt.

- Vogelschutzgebiet:

Der Planbereich liegt vollständig im Vogelschutzgebiet 7422-441 „Mittlere Schwäbische Alb“. Im Umweltbericht ist eine Natura2000-Vorprüfung integriert.

Die Natura 2000-Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass einige Arten des Vogelschutzgebiets (Greifvögel, Falken, Arten der Streuobstwiese) das Plangebiet als Nahrungsgebiet nutzen bzw. nutzen können. Der Verlust an Nahrungsgebiet ist für alle Arten minimal. Erhebliche Auswirkun-

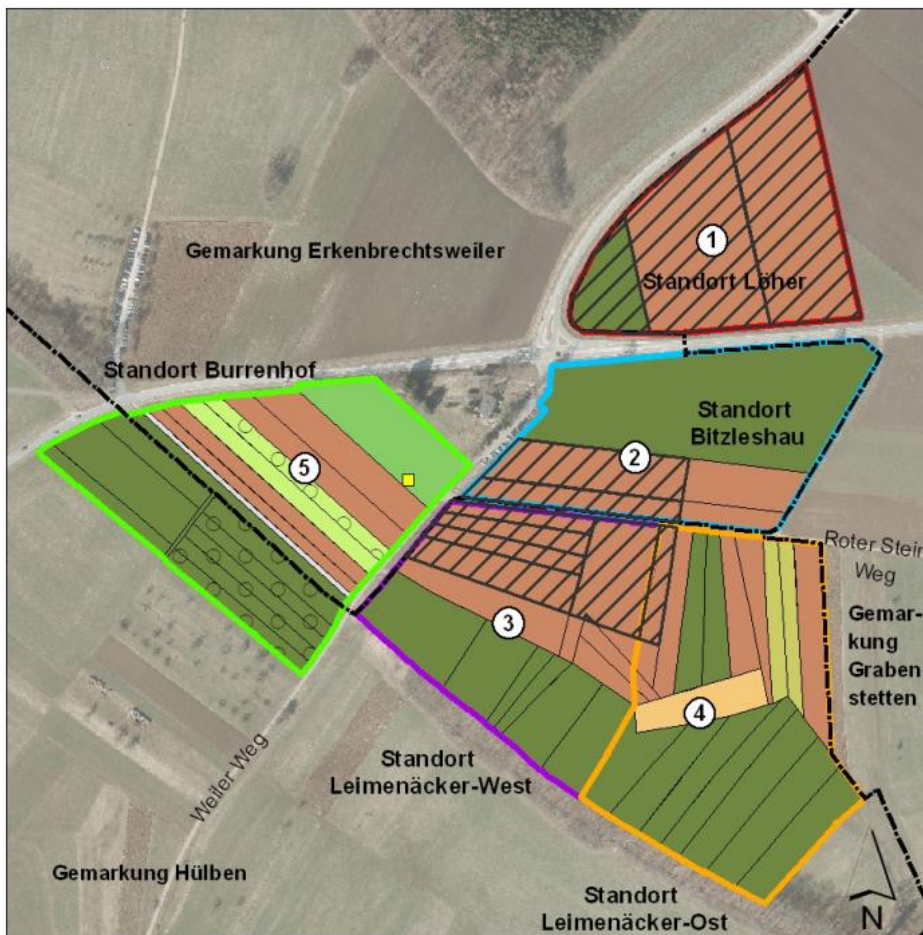
gen des Vorhabens auf die gebietsbezogenen bzw. artbezogenen Erhaltungsziele des Vogelschutzgebiets „Mittlere Schwäbische Alb“ sind nicht absehbar.

- Geschützte Biotope:
Durch die geplante Erweiterung des Parkplatzes Hochholz wird ein Teil des am bisherigen östlichen Rand bestehenden Biotopes berührt.
Die bestehenden Heckenstrukturen am bestehenden Parkplatz bleiben erhalten, die östliche Teilfläche verliert jedoch ihren Schutzstatus. Durch eine zur Landschaftseinpassung notwendige neue Eingrünung des erweiterten Parkplatzes werden neue Heckenstrukturen geschaffen werden. Dies gilt zudem als Ersatz bzw. Ausgleich für die entfallende Teilfläche bzw. den entfallenden Schutzstatus.
Der Umweltbericht enthält Aussagen zu einer notwendigen Ausnahmegenehmigung § 30 (4) BNatSchG. Diese wurde vom Landratsamt Esslingen mit Entscheidung vom 17.09.2021 erteilt.
- Wasserschutzgebiet:
Der Planbereich liegt vollständig im Wasserschutzgebiet „Bauerloch, Gewenden, Wenden, Kniebrech - Neuffen“. Der Planbereich liegt in Zone III. Durch die Parkplatzerweiterung Richtung Osten ist Zone II des Wasserschutzgebietes nicht mehr betroffen. Auf die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung für Zone III (§3 Schutz der weiteren Schutzzone) wird verwiesen.
- Biosphärengebiet:
Die neu ausgewiesenen Bauflächen sind Teil des Biosphärengebiet „Schwäbische Alb“ und liegen in der Entwicklungszone.
- Biotopverbund:
die Bauflächen liegen teilweise innerhalb von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte.
Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass der landesweite bzw. überörtliche Biotopverbund mittlerer Standorte durch Pflanzbindungen und Pflanzgebote und dem nur sehr geringen Eingriff nicht beeinträchtigt wird.

4. Standortprüfung

Es liegt eine Standortprüfung von Waltraud Pustal Landschaftsökologie und Planung vom August 2013 vor. Auszug aus der Standortprüfung:

Die Standortprüfung hat die Aufgabe, den zentralen definierten Untersuchungsraum mit 5 potenziellen Standorten zwischen den drei Gemeinden für die geplante Anlage im Außenbereich hinsichtlich aller baurechtlich entscheidungsrelevanten Aspekte aufzubereiten.



Mögliche Standortbereiche, Standortuntersuchung Waltraud Pustal Landschaftsökologie und Planung

Die Standortuntersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Auswertung zeigt, dass eine Reihe von Restriktionen und Auflagen auf dem Untersuchungsgebiet liegen. Alle Restriktionen sind im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens im Parallelverfahren überwindbar. Mit bestimmten, insbesondere Umwelt Auflagen ist zu rechnen. Diese Auflagen entsprechen jedoch den Zielen des Vorhabens und stehen nicht im Widerspruch.

Umfangreiche, das Vorhaben erheblich verzögernde weitere Untersuchungen sind nicht absehbar.

Fazit:

Zwei mögliche Standortbereiche im Umfang von ca. 1 ha Fläche mit den geringsten Restriktionen und gut lösbaren Verkehrsanforderungen stellen sich heraus:

- *Noch festzulegender Bereich im Standort 1.
Vorteil: Dieser Bereich ist im Gemeindeeigentum.
Nachteile: Bereich zählt zum archäologischen Schutzbereich. Bereich benötigt eigene Verkehrsanbindung für Pkw, Busse, Fahrräder, Fußgänger*
- *Mittiger Standortbereich zwischen den Standorten 2, 3 und 5 (ggf. Standort 4 noch tangierend).
Nachteil: dieser Bereich ist nicht in Gemeindeeigentum.*

Am 05.02.2013 fand nach vorheriger Terminabstimmung ein erster gemeinsamer Termin zur Vorstellung dieser Voruntersuchung mit den Vertretern der Raumordnungsbehörden, Regionalverbänden und Landratsämtern der beiden Landkreise statt. Leider verhinderte ein plötzlicher massiver Wintereinbruch die Zufahrt auf die Alb, so dass dieser Termin nicht abgeschlossen wurde. Der Ersatztermin fand am 16.05.2013 statt. Anwesend waren Vertreter beider Regionalverbände und beider Landratsämter. Nach Vorstellung und Diskussion der Untersuchung fand ein gemeinsamer Ortstermin statt.

Die beteiligten Behördenvertreter wurden von Seiten der Gemeinden gebeten, eine Vorab-Stellungnahme abzugeben.

Alle anwesenden Vertreter der Behörden kamen zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Voruntersuchung und den Eindrücken vor Ort (Sensibilität des Landschaftsbildes, Verkehrssicherheit, Vorbelastungen) dem Standort 2 „Bitzleshau“ im gekennzeichneten Bereich der Vorzug zu geben ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Planungskonzeption hinsichtlich der in der Standortprüfung beschriebenen geplanten Bebauung dahingehend geändert hat, dass kein Gästehaus mehr erstellt werden soll.

5. Plankonzeption

Das Gesamtprojekt „Erlebnisfeld Heidengraben“ ist im Dokument „Planungen zum Erlebnisfeld-Heidengraben“ des Zweckverband „Region am Heidengraben“ vom 01.09.2020 beschrieben. Das Gesamtprojekt besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Heidengrabenzentrum als zentrales Besucherzentrum:
Die Konzeption ist im Exposee und in der Projektskizze „Erlebnisfeld Heidengraben“ von studio klv GmbH & Co. KG, Berlin vom September beschrieben.
Ein Vorentwurf der Objektplanung von Ott Architekten, Laichingen vom 14.04.2021 ist im Bebauungsplan dargestellt.
- Kelten-Erlebnis-Pfad: dem weitgehend auf Gemarkung Grabenstetten verlaufenden und bereits umgesetzten Kelten-Erlebnispfad liegt eine Konzeption des Büro Hartmaier&Ege, Stand 10/2018 zugrunde. Es liegt eine landschaftsschutzrechtliche Erlaubnis des Landratsamt Reutlingen vom 27.07.2018 vor.
- Aussichtsturm: Am Parkplatz Hochholz ist zur Übersicht über weite Teile des Heidengrabens ein Aussichtsturm geplant. Die konzeptionelle Planung für den Turm von Ott Architekten, Laichingen vom 14.04.2021 ist im Bebauungsplan dargestellt.
- In Erkenbrechtsweiler ist das rekonstruierte und im Jahr 2020 sanierte Zangentor G, nördlich von Erkenbrechtsweiler ein weiteres Einzelprojekt des Erlebnisfeld Heidengraben. Weitere Maßnahmen an diesem bestehenden Objekt sind jedoch nicht geplant.
- In Grabenstetten befindet sich seit 1998 das Keltenmuseum. Auf ca. 65m² werden Fundstücke des Heidengrabens ausgestellt. In den nächsten Jahren ist ein Umbau und eine Aufwertung geplant. Eine Konzeption liegt jedoch noch nicht vor.

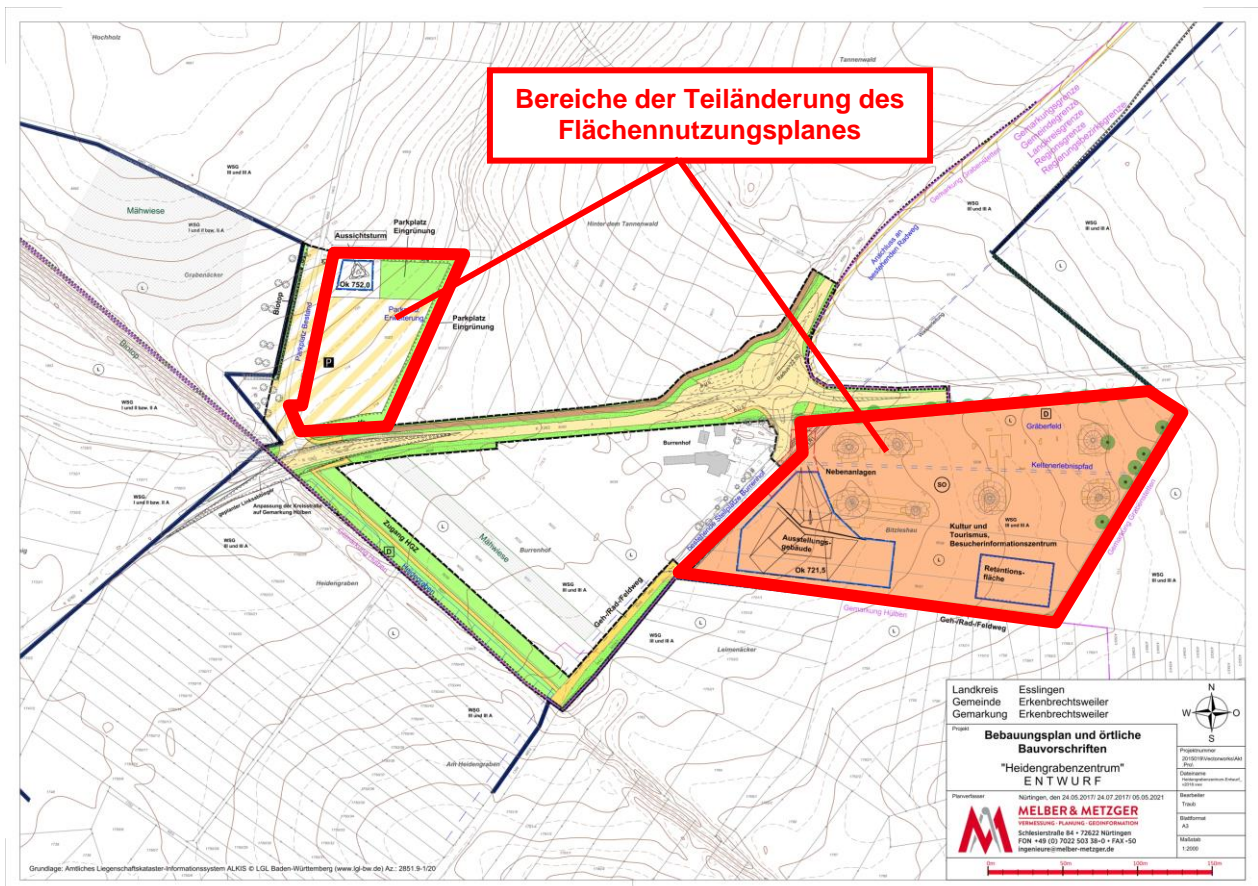
Ein in ursprünglichen Planungen in Hülben vorgesehene Grubenhaus wird derzeit nicht weiterverfolgt. Ein Ballon ist nicht mehr Bestandteil der Planungen. Darüber hinaus gibt es keine weiteren Planungen für Einrichtungen, die dem Erlebnisfeld Heidengraben zugerechnet werden können. Der Burrenhof steht im Privateigentum und ist nicht Bestandteil der Planungsüberlegungen des Heidengrabenzentrums. Der Burrenhof verfügt über eigene Stellplätze, die nicht in die Planung einbezogen sind. Die Projektskizze empfiehlt eine Einbeziehung des Burrenhofes nicht.

Die Verkehrskonzeption wurde durch das Planungsbüro StadtVerkehr Schönfuß ausgearbeitet. Die Plankonzeption ist zusammenfassend im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Auf diese Zusammenfassung wird verwiesen.

Bauleitplanverfahren sind für die Projektbestandteile Heidengrabenzentrum mit Erschließung und Parkierung und für den Aussichtsturm erforderlich.

Die konzeptionelle Planung im Bereich des Heidengrabenzentrums ist anhand des Entwurfes des Bebauungsplanes dargestellt:

4. Teiländerung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Lenningen



Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 05.05.2021 (unmaßstäblich)

Jedoch sind nicht alle Teile dieser Planungen am Heidengrabenzentrum Gegenstand der Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Dies betrifft folgende Planungen:

- Geplanter Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt der Kreisstraße K1262 und K1263: Im Flächennutzungsplan ist bereits eine Verkehrsfläche ausgewiesen. Der geplante Kreisverkehrsplatz stellt lediglich einen anderen, großzügigeren Ausbau dieses Kreuzungspunktes dar und ist daher nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.
- Zuwegung vom Parkplatz Hochholz zur geplanten Sonderbaufläche entlang des westlich liegenden Heidengrabens:
Die Zuwegung verläuft entlang bestehender Fuß- und Feldwege, die lediglich ertüchtigt werden sollen.

6. Planungsinhalt

Planungsinhalt ist die Umwandlung einer Fläche für Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche Kultur und Tourismus, Besucherinformationszentrum mit ca. 3,14 ha und einer Fläche für Landwirtschaft in eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ruhender Verkehr mit ca. 0,84 ha.

Innerhalb der Sonderbaufläche ist ein Besucherinformationszentrum mit baulichen Anlagen für ein Ausstellungsgebäude, Zuwegung, Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze geplant. Die überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässige Grundfläche werden im notwendigen Umfang im Bebauungsplan festgesetzt.

Diese genannten baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan lediglich im westlichen Bereich der Sonderbaufläche vorgesehen. Dies ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die übrigen Bereiche sollen als Grünflächen ausgebildet und von Gebäuden freigehalten werden.

Im Bereich der neuen Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr soll der bestehende Parkplatz Hochholz als Besucherparkplatz für das neue Informationszentrum erweitert werden. Ein größerer Parkplatz direkt am geplanten Heidengrabenzentrum widerspricht insbesondere den Belangen der archäologischen Denkmalpflege. Es werden lediglich Behindertenstellplätze direkt am geplanten Informationszentrum vorgesehen. Die Erweiterungsfläche am Parkplatz Hochholz bietet Raum für ca. 110 zusätzliche PKW und ca. 4 Busparkplätze. Zunächst sollen ca. 65 neue PKW-Stellplätze und 3 Busparkplätze entstehen. Ein weiterer Ausbau kann umgesetzt werden, wenn beim Betrieb des Zentrums oder aufgrund der bereits heute schon teilweise angespannten Parkplatzsituation weiterer Bedarf gesehen wird.

Am nördlichen Rand der Parkplatzfläche soll darüber hinaus ein Aussichtsturm erstellt werden. Zur grünordnerischen Einbindung des Parkplatzes ist im Bebauungsplan eine entsprechende Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt.

Eine bestehende Wasserleitung des Zweckverband Landeswasserversorgung am westlichen Gebietsrand wird in der Flächennutzungsplanänderung als bestehende Hauptversorgungsleitung dargestellt. Die weitere Berücksichtigung der Leitung erfolgt im Bebauungsplan durch Festsetzung einer Fläche für Leitungsrecht. Die Objektplanung wurde mit dem Zweckverband Landeswasserversorgung abgestimmt.

7. Auswirkungen der Planung

Die Verkehrerschließung für das Heidengrabenzentrum erfolgt über die Kreisstraßen K1262 und 1263 von Erkenbrechtsweiler von Grabenstetten und von Hülben, bzw. Neuffen aus. Die Verkehrsanalyse der Standortprüfung Heidengrabenzentrum [Pustal] sieht infolge des geplanten Vorhabens keine Notwendigkeit zur Kapazitätserhöhung im bestehenden Straßennetz.

Bei einer in der Verkehrskonzeption ermittelten Annahme von 100 PKW/Tag, die das Heidengrabenzentrum an seltenen Spitzentagen anfahren und der Verteilung auf die drei verschiedenen Zufahrten wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Straßen diesen zusätzlich zu erwartenden Verkehr ohne Probleme aufnehmen können.

Es ist davon auszugehen, dass der bestehende Knotenpunkt der beiden Kreisstraße diesen Zusatzverkehr ebenfalls aufnehmen könnte. Da aber bereits heute schon teilweise hohe Geschwindigkeiten verzeichnet werden und es häufiger Unfälle gibt, plant der Landkreis Esslingen aus verkehrlichen Gründen den Ausbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehrsplatz. Die zwischen dem Büro Schönfuß und dem Straßenbauamt Esslingen abgestimmte konzeptionelle Planung ist im Bebauungsplan dargestellt.

Die Einhaltung von Anbaubeschränkungen zu den Kreisstraßen ist Gegenstand des Bebauungsplanes.

Für die Parkierung für das Besucherzentrum wird der Parkplatz Hochholz herangezogen, der erweitert werden soll.

Der Planbereich liegt innerhalb des Keltischen Oppidums Heidengraben, das als ausgedehntes Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG ausgewiesen ist. Die Denkmalpflege ist bereits intensiv in die Planungen mit einbezogen. Archäologische Untersuchungen wurden im Bereich des Heidengrabenzentrums bereits durchgeführt. Weitere Untersuchungen sind im Bereich der Parkplatzenerweiterung, auf der Fläche des Turmes und im Bereich der Versickerungs- und Retentionsfläche innerhalb der Sonderbaufläche geplant.

Bei allen Baumaßnahmen ist die Denkmalpflege zu informieren. Archäologische Funde sind zu erhalten und bei der Gemeinde oder der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Vorsorglich weist das Landesamt für Denkmalschutz darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen zur Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen benötigt werden und dies durch den Vorhabenträger zu finanzieren ist.

Durch die Planung sind die Belange der Landwirtschaft betroffen. Auf der Sonderbaufläche entfallen die Flächen rund um das Ausstellungsgebäude incl. Zugang, Fahrrad- und Behindertenstellplätze für die landwirtschaftliche Produktion vollständig. Die Restfläche der Sonderbaufläche könnte weiterhin als Grünland landwirtschaftlich genutzt werden. Durch die Erweiterung des Parkplatz Hochholz incl. Eingrünung und Fläche für den Turm entfallen weitere Flächen.

Zur Vermeidung eines neuen baulichen Ansatzes ist kein neuer Parkplatz, sondern die Erweiterung des bestehenden Parkplatzes „Hochholz“ vorgesehen. Die ursprüngliche Erweiterung Richtung Westen ist aufgrund der Lage in Wasserschutzgebiet Zone II nicht möglich und aufgrund der Kartierung als FFH-Mähwiese aus Sicht des Naturschutzes problematisch.

Die Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen erfolgen im notwendigen Umfang. Der Flächenverlust für die Landwirtschaft lässt sich bei Umsetzung des Projektes nicht vermeiden.

Landwirtschaftliche Verbindungen auf bestehenden Wegen bleiben vollständig erhalten und können durch landwirtschaftliche Fahrzeuge weiterhin genutzt werden. Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan nicht erforderlich. Für CEF-Maßnahmen (Feldlerche) werden in geringem Umfang produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PiK) erforderlich

Als einziger relevanter Immissionsort im immissionsschutzrechtlichen Sinne im Umfeld des Planbereiches ist der Burrenhof zu sehen. Aufgrund der geschwindigkeitsreduzierenden Wirkung des Kreisverkehrs kann hinsichtlich des Verkehrslärms von einer Lärminderung ausgegangen werden. Besucherparkplätze am Heidengrabenzentrum sind bis auf 4 Behindertenstellplätze nicht mehr vorgesehen. Der Parkplatz Hochholz ist mind. 200m vom Burrenhof entfernt, so dass keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten sind.

Die Versorgung mit Wasser und Strom kann über bestehende Leitungen zum Burrenhof erfolgen. Die Zufahrt für Löschfahrzeuge zum Planungsbereich ist gegeben, die Löschwasserversorgung kann über die Hauptversorgungsleitung des Zweckverband Landeswasserversorgung hergestellt werden. Die Zufahrt für Müllfahrzeuge zum Planungsbereich ist gegeben. Die Ausweisung von Flächen für Müllbehälter ist Gegenstand der Objektplanung.

Es ist eine getrennte Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen. Im Bereich des Plangebietes ist bislang kein Schmutzwasserkanal vorhanden. Es ist geplant, dass die Schmutzwasserbeseitigung mittels einer neu zu verlegenden ca. 1300m langen Druckleitung mit Anschluss an die Kanalisation in Hülben erfolgt. Unverschmutztes Regenwasser im Bereich des Heidengrabenzentrums und der Parkplatzerweiterung soll ortsnah versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit ist durch Geotechnische Gutachten im Grundsatz nachgewiesen.

Bezüglich detaillierterer Angaben zur Erschließung, der Dimensionierung und Ausbildung der Erschließungsanlagen, zur Ver- und Entsorgung wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

Die Entwicklung des Vorhabens und der Betrieb erfolgt durch den eigens gegründeten Zweckverband „Region am Heidengraben“, dem die Gemeinden Erkenbrechtsweiler, Grabenstetten und Hülben angehören.

Fragen zur Wirtschaftlichkeit des Betriebes sind in der Projektskizze von studio klv GmbH & Co. KG, Berlin und Auszüge davon in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Zur Beurteilung des Baugrundes wurden im Rahmen der Objektplanung zwei Baugrundgutachten erstellt. Diese sind Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan.

8. Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan von Waltraud Pustal Landschaftsökologie vom 25.05.2021 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Bei gleichzeitig oder bereits durchgeführtem Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 2 (4) BauGB die Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Für das Plangebiet erfolgt das Bebauungsplanverfahren „Heidengrabenzentrum“ im Parallelverfahren, dazu erfolgt die Erstellung des Umweltberichts mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Pustal 2021). Auf die detaillierte Beschreibung und Bewertung der Ökologischen Gegebenheiten des Umweltberichts wird verwiesen.

Durch die Umwandlung von Flächen für Landwirtschaft in eine „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Kultur und Tourismus, Besucherinformationszentrum“ sowie eine „Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung ruhender Verkehr“ auf einer Fläche von insgesamt ca. 3,2 ha kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgut „Boden“ und Schutzgut Pflanzen und Tiere‘, Die Beeinträchtigungen bestehen hier im Wesentlichen in der erforderlichen Versiegelung und der Änderung von Biotoptypen. Zudem sind als Brutvögel der Feldsperling und die Feldlerche betroffen. Es werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan inkl. Anlagen).

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und der Beeinträchtigung eines nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops wird jeweils ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung erforderlich, diese sind in den Umweltbericht als Anlage zum Bebauungsplan integriert.

Archäologische Denkmäler sind auf der Fläche vorhanden und werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Zudem werden umfangreiche Festsetzungen zur landschaftsbildgerechten Einbindung der vorgesehenen Planung im Bebauungsplan getroffen.

Ein Befreiungsantrag von der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde gestellt. Die Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde vom Landratsamt Esslingen mit Entscheidung vom 17.09.2021 erteilt.

Für den Eingriff in ein Biotop am Parkplatz Hochholz wurde eine Ausnahmegenehmigung beantragt. Diese wurde vom Landratsamt Esslingen mit Entscheidung vom 17.09.2021 erteilt.

Die detaillierte Bewertung der einzelnen Schutzgüter, Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich, die Bewertung der Eingriffserheblichkeit in die Schutzgebiete und die artenschutzrechtliche Prüfung sind Gegenstand des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.