

Stadt Weinstadt

Landkreis Rems-Murr-Kreis

Antrag auf Änderung der LSGVO zum Schutzgebiet Nr. 1.19.009

Bebauungsplan Luitenbacher Höhe

23.09.2025

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Anlass und Zielsetzung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Landschaftsschutzgebiet	3
1.3	Rechtliche Grundlagen	3
2	Lage des Vorhabens	4
2.1	Geografische Lage	4
2.2	Politische Zuordnung	5
2.3	Naturraum	5
2.4	Eigentumsverhältnisse	5
3	Vorhabensbeschreibung	5
4	Standortalternativen	5
5	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
5.1	Regionalplan	6
5.2	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	7
5.3	Landschaftsschutzgebiet	7
6	Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet	10
6.1	Umfang der Auswirkungen	10
6.2	Auswirkungen auf die Nutzung	10
6.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	11
6.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	12
6.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft	13
6.6	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	13
6.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholungsnutzung	16
6.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
7	Begründung zum Antrag auf Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet	21

1 Anlass und Zielsetzung

1.1 Ausgangslage

In den Jahren 2017 bis 2018 wurde der weiterhin im Betrieb befindliche Wasserhochbehälter der Stadtwerke Weinstadt zu einer Aussichtsplattform ausgebaut, die auch für Veranstaltung genutzt wird. Die Aussichtsplattform und der Veranstaltungsort werden als „Luitenbacher Höhe“ bezeichnet. Die Luitenbacher Höhe ist außerdem Teil des Landschaftspark Region Stuttgart.

Die Aussichtsplattform „Luitenbacher Höhe“ hat sich seit ihrer Eröffnung im Mai 2018 zu einem bedeutenden und beliebten Anziehungspunkt sowohl in Weinstadt als auch im gesamten Unteren Remstal entwickelt. Sie ist ein begehrter Rast- und Aussichtspunkt für Wanderer, Spaziergänger und Radfahrer in der Region.

Zudem gewinnt die „Luitenbacher Höhe“ zunehmend an Bedeutung als Veranstaltungsort für Weinverkostungen und Weinausschank lokaler Weingüter und Vereine.

Die Luitenbacher Höhe nimmt durch ihre einzigartige Lage inmitten der Weinberge – und damit direkt an den Produktionsstätten der Weine – eine Schlüsselrolle für den Weinbau in Weinstadt ein, einem der zentralen landwirtschaftlichen Wirtschaftszweige der Region. Sie ermöglicht es der Stadt und den Weingütern, ein besonderes, emotionales Erlebnis rund um den Wein zu schaffen und so eine zukunftsfähige Vermarktung der regionalen Produkte zu fördern. Mittlerweile ist die „Luitenbacher Höhe“ eine tragende Säule des Weinmarketings in Weinstadt und leistet zugleich einen bedeutenden Beitrag zu erfolgreichem Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Aussichtsplattform und des Veranstaltungsorts soll jetzt ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Gemeinderat der Stadt Weinstadt hat am 12.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Luitenbacher Höhe“ beschlossen. Die Stadtverwaltung wurde beauftragt, die hierfür erforderlichen Schritte einzuleiten – dazu zählt auch die Antragstellung zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis.

1.2 Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Landschaftsschutzgebiet

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Zipfelbachtal, Korber Kopf, Buocher Höhe, Remstalhänge, Ramsbachtal und Grafenberg“ (Schutzgebietsnummer: 1.19.009) liegt und es gemäß § 2 der Sammelverordnung zum Schutzgebiet verboten ist, *„Veränderungen vorzunehmen, die die Landschaft verunstalten oder die Natur schädigen oder den Naturgenuss beeinträchtigen“*, ist eine Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSGVO) erforderlich.

1.3 Rechtliche Grundlagen

- **§§ 22 und 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323) m.W.v. 01.01.2025
- **§ 23 Abs. 4 Naturschutzgesetzes für Baden-Württemberg (NatSchG)** (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft), in Kraft getreten am 14.07.2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023
- Sammelverordnung für die LSG Nr. 1.19.001 bis 1.19.003; 1.19.008, 1.19.009; 1.19.013 bis 1.19.015, 1.19.020 und 1.19.22.

Verordnung des Landratsamts Waiblingen zum Schutze von Landschaftsteilen im Kreis Waiblingen vom 04.11.1968 (Amtsblatt für den Landkreis Waiblingen vom 17. Dezember 1968), geändert durch Verordnung des Landratsamtes des Rems-Murr-Kreises vom 11.03.1981 (Waiblinger Zeitung vom 23.09.1981).

2 Lage des Vorhabens

2.1 Geografische Lage

Das Plangebiet „Luitenbacher Höhe“ befindet sich ca. 350 m nordöstlich des Ortsrands von Großheppach.

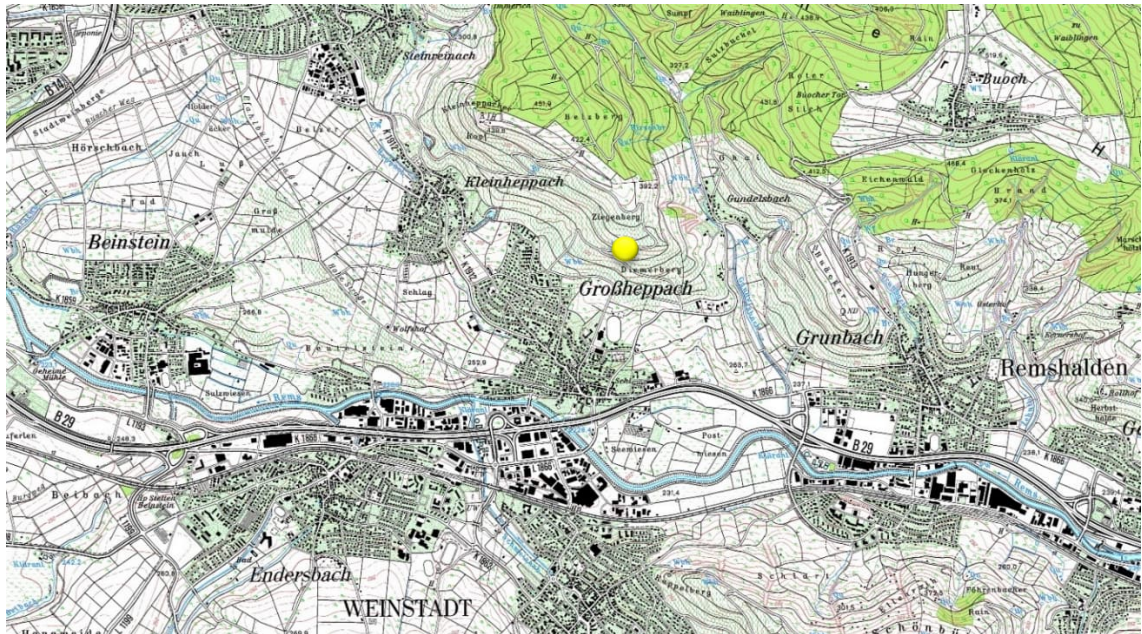


Abb. 1: Übersichtskarte mit dem Standort des Bebauungsplangebiets „Luitenbacher Höhe“
(Quelle: Ausschnitt aus der digitalen Amtlichen topografischen Karte TK25, LVA BW)

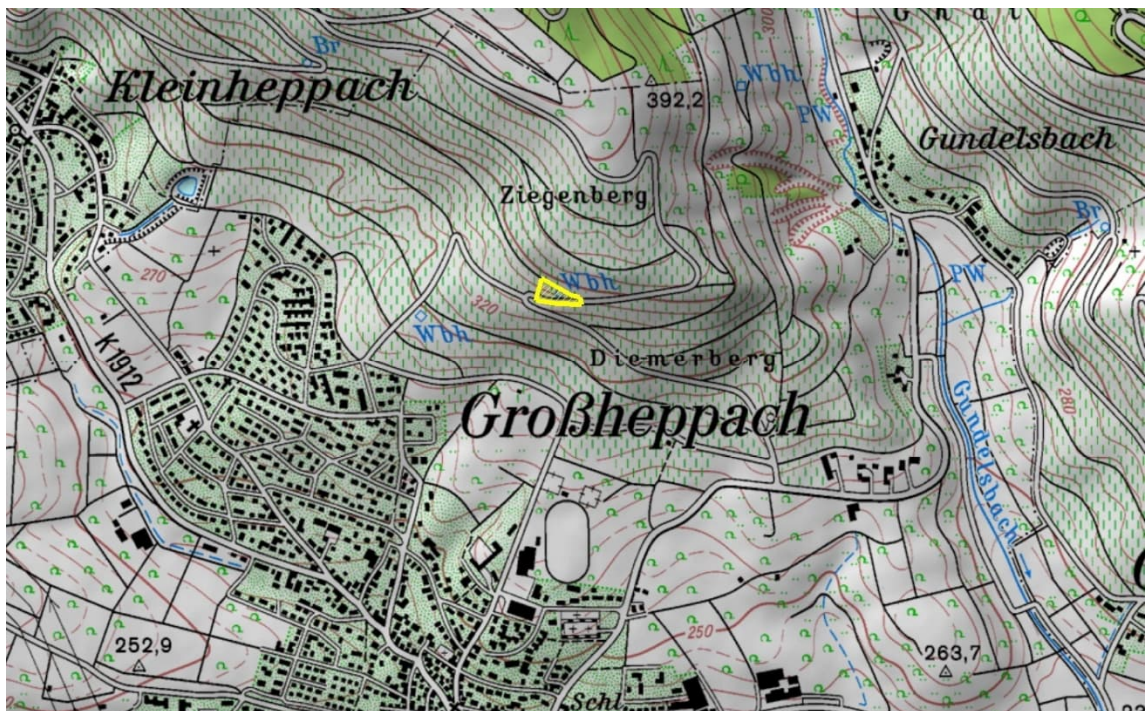


Abb. 2: Lage des Bebauungsplangebiets „Luitenbacher Höhe“ (gelb).
(Quelle: Ausschnitt aus der digitalen Amtlichen topografischen Karte TK25, LVA BW)

2.2 Politische Zuordnung

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinden: Stadt Weinstadt, Gemarkung 1432 Großheppach

2.3 Naturraum

Großlandschaft: Neckar- und Tauber-Gäuplatten (Nr. 12)
Naturraum: Neckarbecken (Nr. 123)

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke Nr. 2300 und die Wegeflächen Nr. 2342/1 (Klingenberg) und Nr. 4049/1 (Altenberg) sind im Besitz der Stadt Weinstadt. Das Flurstück 2300/1 befindet sich in Privatbesitz und wird derzeit von der Stadt Weinstadt erworben.

3 Vorhabensbeschreibung

Die Aussichtsplattform dient in erster Linie Wanderern und Spaziergängern als Rast- und Aussichtspunkt. Zudem ist sie als Veranstaltungsort vorgesehen, insbesondere für Weinverkostungen, die von Weingütern, Vereinen oder der Stadt Weinstadt organisiert werden. Die Plattform soll ein Ort der Entspannung und des Genusses sein, der sowohl den lokalen Weinbau fördert als auch kulturelle Erlebnisse in einer naturnahen Umgebung ermöglicht.



Abb. 3: Weinausschank auf der „Luitenbacher Höhe“
(Quelle Foto: <https://weingut-ellwanger.com/weinstadt-weindorf/>)

4 Standortalternativen

Alternative Standorte, zu diesem seit 2018 genutzten und auf Grund der Lage mit besonderer Aussicht sowie den dort seither stattgefundenen Veranstaltungen mit lokaler Weinverkostung sehr beliebten Standort der „Luitenbacher Höhe“, sind in Weinstadt nicht darstellbar und somit auch nicht auffindbar.

5 Vorgaben übergeordneter Planungen

5.1 Regionalplan

Im rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist das Bebauungsplangebiet als Gebiet für Landwirtschaft (VBG, PS 3.2.2 (G)) und Teil eines Regionalen Grünzugs (VRG, PS 3.1.1 (Z)) dargestellt.

Laut Regionalplan werden zusammenhängende Gebiete, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion vorfindet, als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Um den Eingriff zu minimieren, werden diese nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen. Es erfolgt ein flächenmäßig geringer Eingriff.

Der regionale Grünzug ist ein Vorranggebiet für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs. Die Regionalen Grünzüge dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz, der naturbezogenen Erholung sowie insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion. Der Bebauungsplan sichert nur die bestehende Nutzung und weicht somit bezüglich der Festlegung des regionalen Grünzuges nicht von den Zielen der Raumordnung ab und ist aus diesem entwickelbar.



Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans
(Quelle: https://www.region-stuttgart.org/fileadmin/Verband_Region_Stuttgart/Planung/Dokumente/RNK_2023_Karte_16.pdf)

5.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan Unteres Remstal ist die Fläche des Flurstücks 2300 als Ver- und Entsorgungsfläche im Bestand und das Flurstück 2300/1 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Bebauungsplan wird die Fläche als Sondergebiet „Aussichtsplattform Luitenbächer Höhe“ festgesetzt.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.



Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Unteres Remstal mit der Abgrenzung des Planungsgebiets (rote Abgrenzung)

(Quelle: <https://geonline-gis.de/portale/weinstadt.htm>)

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft keine Aussagen zu diesem Gebiet.

In dem aktuell in Überarbeitung befindlichen Landschaftsplan sind für das Planungsgebiet derzeit keine Änderungen vorgesehen.

5.3 Landschaftsschutzgebiet

Nach § 26 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind Landschaftsschutzgebiete rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Daten zum Schutzgebiet gemäß Datenauswertebogen LUBW:

Schutzgebietstyp:	Landschaftsschutzgebiet
Name:	Zipfelbachtal, Korber Kopf, Buocher Höhe, Remstalhänge, Ramsbachtal und Grafenberg
Schutzgebiets-Nummer:	1.19.009 Die Verordnung vom 04.11.1968 und 11.03.1981 wird unter der SG-Nr. 1.19.001 (Gebiete nördlich und östlich Welzheim) geführt.
Dienststelle:	Landratsamt Rems-Murr-Kreis
Status:	verordnet
Fläche:	2.083,9 ha
Verordnung/Meldung:	- 24.05.2004 (u.a. Amtsblatt Weinstadt Woche v. 17.06.2004); 18.06.2004 (in Kraft) - 15.04.2004 (u.a. Amtsblatt Kernen i.R. v. 05.05.2004); 05.06.2004 (in Kraft) - 20.08.2003 (u.a. Fellbacher Stadtanzeiger v. 02.10.2003); 03.10.2003 (in Kraft) - 17.05.1993 (Mitteilungsbl. Kernen i.R. v. 26.05.1993); 17.05.1993 (in Kraft) - 24.08.1992 (Amtsbl. Weinstadt v. 10.09.1992) - 11.03.1981 (Waiblinger und Backnanger Ztg. v. 23.03.1981); 24.03.1981 (in Kraft) - 04.11.1968 (Amtsbl. LK Waiblingen v. 17.12.1968); 18.12.1968 (in Kraft)
Kurzbeschreibung:	Keuperlandschaft mit Weinbergen, Obsthängen, Bachtälchen, Wiesen und Wald.
Flächenverteilung	Kreis: Rems-Murr-Kreis Gemeinde: Korb 18,26% - 380,5732 ha Gemeinde: Remshalden 27,46% - 572,4041 ha Gemeinde: Schorndorf 4,44% - 92,6088 ha Gemeinde: Waiblingen 16,94% - 353,1215 ha Gemeinde: Weinstadt 9,13% - 190,2993 ha Gemeinde: Winnenden 14,48% - 301,7961 ha Gemeinde: Winterbach 9,26% - 193,1351 ha
Naturräumliche Einheit:	Neckarbecken Schurwald und Welzheimer Wald

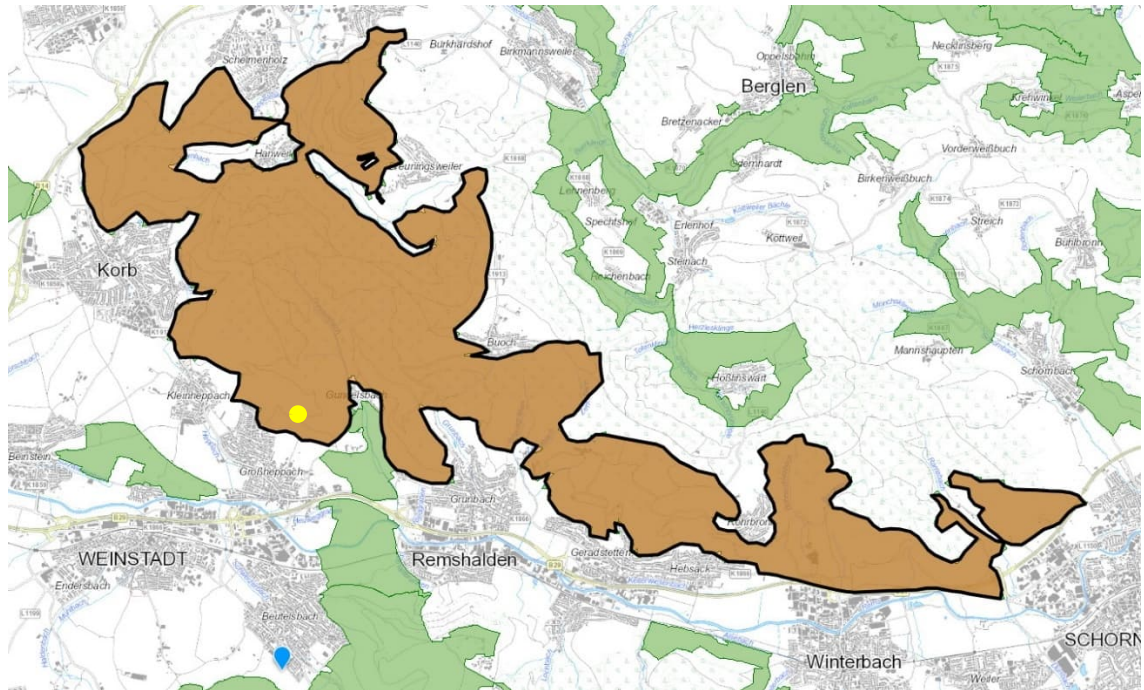


Abb. 6: Betroffenes Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.19.009 (braun) mit Lage Planungsgebiet (gelb) und weiteren Landschaftsschutzgebieten (grün)
(Quelle: LUBW – Umwelt-Daten und –Karten Online (UDO) 2025)

Auszug aus der Sammelverordnung über das Landschaftsschutzgebiet:

§1

(1) Die in Absatz 2 näher beschriebenen Landschaftsteile (...) werden als Landschaftsschutzgebiet dem Schutz des Reichsnaturschutzgesetzes unterstellt.

§2

Im geschützten Gebiet ist es verboten, Veränderungen vorzunehmen, die die Landschaft verunstalten oder die Natur schädigen oder den Naturgenuß beeinträchtigen.

§3

(1) Der Erlaubnis des Landratsamts Waiblingen bedarf, wer im geschützten Gebiet Maßnahmen durchführt, die geeignet sind, eine der in § 2 genannten Wirkungen hervorzurufen.

(2) Der Erlaubnis des Landratsamts bedarf insbesondere, wer im geschützten Gebiet

1. bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 06.04.1964 (GBl. S. 151) errichtet oder ändert, auch soweit hierfür eine Baugenehmigung oder Bauanzeige nicht erforderlich ist,
2. Einfriedigungen errichtet, vornimmt oder ändert, auch soweit diese keine baulichen Anlagen sind,
3. Drahtleitungen verlegt oder ändert,
4. Wohn- oder Verkaufswagen aufstellt oder den Aufstellplatz hierfür ändert, auch wenn die Wagen nicht überwiegend ortsfest benutzt werden,
5. Wege, Parkplätze, Zeltplätze oder Badeplätze anlegt,
6. Abfälle, Müll, Erdaushub oder Schutt ablagert oder Erdauffüllungen vornimmt,
7. Tümpel oder Teiche anlegt, ändert, zuschüttet oder auf andere Weise beseitigt,
8. Felsen oder sonstige Naturerscheinungen verändert oder beseitigt,
9. die bisherigen Bodengestaltungen sonst in irgendeiner Weise ändert,
10. vorhandene Ödlandreste beseitigt,
11. Feld- oder Bachgehölze ausstockt.

6 Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet

6.1 Umfang der Auswirkungen

Für das Bebauungsplangebiet „Luitenbacher Höhe“ werden **1.220 m²** des Landschaftsschutzgebiets in Anspruch genommen. Die Fläche umfasst Flurstücke der Gemarkung Großheppach mit den Flurstücks-Nummern: 2300 und 2300/1.

Nachdem das betroffene Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.19.009 eine Gesamtfläche von **2.083,94 ha** umfasst, entspricht der durch den Bebauungsplan „Luitenbacher Höhe“ überplante Bereich einem Flächenanteil von ca. **0,0059 %**.



Abb. 7: Luftbild mit entfallender LSG-Fläche.
(Quelle Luftbild: LUBW – Umwelt-Daten und –Karten Online (UDO) 2025)

6.2 Auswirkungen auf die Nutzung

Im Zuge der Rebflurbereinigung wurde in den 1970er Jahren auf der dreieckigen Restfläche einer Wegegabelung ein unterirdischer Frischwasser-Hochbehälter errichtet. Die Dachflächen dieses Funktionsbauwerks wurden 2017 im Rahmen des Projekts Landschaftspark Rems mit einer Aussichtsplattform und einem öffentlichen Platz überbaut. Gestaltet wurde die Anlage von atelier_wolfshof_architekten und Martin Bühler, Weinstadt. Es folgte eine Auszeichnung beim Wettbewerb Beispielhaftes Bauen der Architektenkammer Baden-Württemberg. Auszug aus der Begründung der Wettbewerbs-Jury: „Der Frischwasserbehälter wurde genutzt, um einen herausragenden Aussichtspunkt auf Weinstadt zu schaffen. Der Funktionsbau wird nicht als Baukörper wahrgenommen, sondern nur als willkommene Terrasse in den Weinbergen, welche einen atemberaubenden Ausblick bietet. Die Materialauswahl ist passend und gliedert sich ausgesprochen gut in die Landschaft ein. Der Baukörper wird so ein ganz selbstverständlicher Teil der Weinberge...“

Seitdem wird die Anlage als Aussichtspunkt und Rastplatz von Spaziergängern und Radfahrern aber auch als Veranstaltungsort für Weinverkostungen und Weinausschank lokaler Weingüter und Vereine genutzt.

Das westlich angrenzende Flurstück Nr. 2300/1 dient derzeit als Weinbaufläche.

Eine Änderung der Nutzung von Aussichtsplattform und Platzfläche ist nicht vorgesehen. Eine Erweiterung nach Westen im Bereich der dort aktuell vorhandenen Rebfläche soll in geringem Umfang die Ergänzung von Ver- und Entsorgungsanlagen ermöglichen, der Rest des Flurstück Nr. 2300/1 kann auch weiterhin dem Anbau von Wein dienen.

6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

6.3.1 Bestand

Geologie

Die Weinbergshänge wurden im Zuge der Rebflurbereinigung stark anthropogen überformt, um eine maschinelle Bewirtschaftung zu ermöglichen. Das Untersuchungsgebiet befindet sich laut geologischer Karte 1:50.000 des LGRB (GeoLa GK50) im Bereich einer durch künstliche Abtragung oder z. T. Aufschüttung erheblich veränderten Geländeoberfläche. Die ursprüngliche Landschaftsform ist nicht, oder kaum mehr erkennbar.

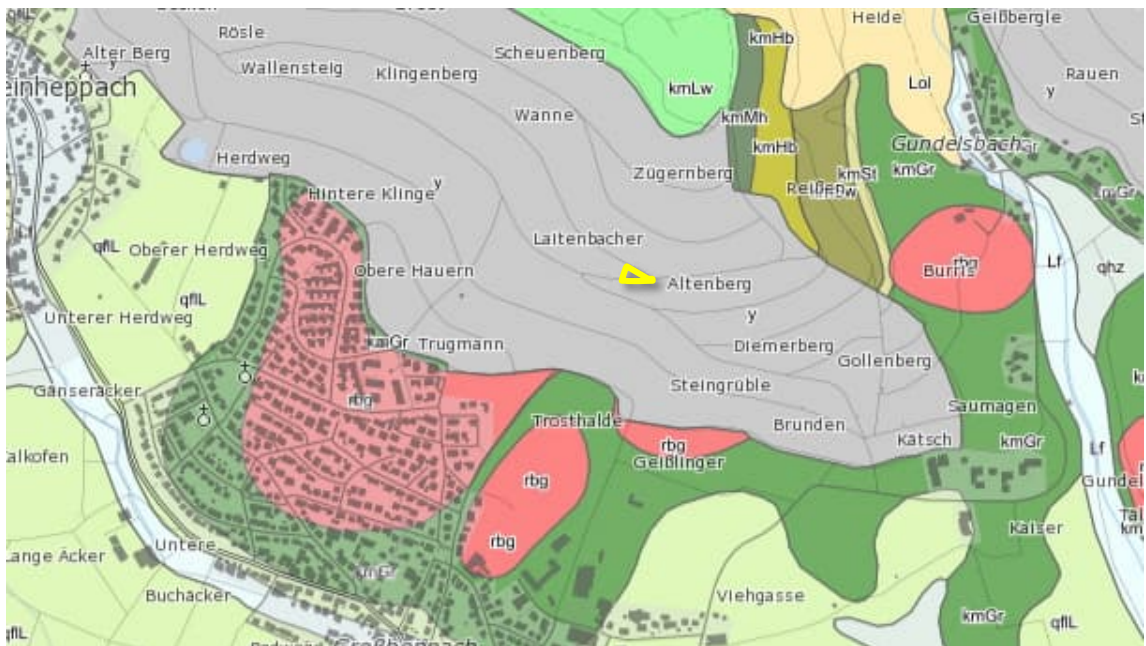


Abb. 8: Auszug aus der Geologischen Karte 1 : 50.000 mit schwarz abgegrenztem Plangebiet. Bereich der anthropogenen Überformung in grau.
(Quelle: <https://maps.lgrb-bw.de/>)

Boden

Gemäß der Bodenkarte 1:50.000 des LGRB (GeoLa BK50) liegen im Bereich des Vorhabensgebiets kalkhaltiger Rigosol-Auftragsboden aus natürlichem Auftragsmaterial vor.

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2.0)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: gering (1.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: hoch bis sehr hoch (3.5)
Gesamtbewertung	LN: 2.17

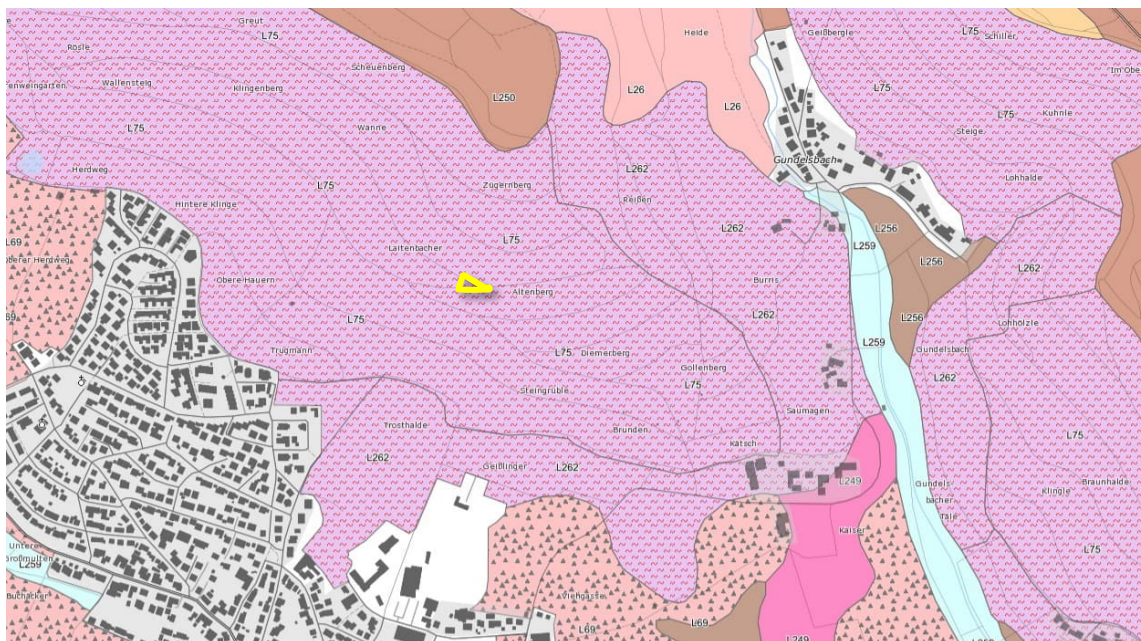


Abb. 9: Auszug aus der Bodenkarte 1:50.000 des LGRB (GeoLa BK50)
(Quelle: Kartenviewer des LGRB, <https://maps.lgrb-bw.de/>)

6.3.2 Auswirkungen

Die befestigten Veranstaltungsflächen und Erschließungswege sind bereits vorhanden. Aussichtsplattform und Platzfläche wurden weitgehend auf unterbauten Flächen angelegt. Auf Flurstück Nr. 2300/1 erfolgt in geringem Umfang neue Versiegelung durch Bebauung.

Der Eingriff kann an anderer Stelle ausgeglichen werden. Es entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

6.4.1 Bestand

Oberflächenwasser

Im betroffenen LSG-Bereich oder in dessen direkter Umgebung sind keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Gemäß der Hydrogeologischen Karte 1:50.000 des LGRB (GeoLa HK50) befindet sich das Planungsgebiet in einem Bereich mit stark anthropogen überformter Deckschicht, die sich durch stark wechselnde Porendurchlässigkeit auszeichnet.

Ohne Betrachtung der Deckschicht wird das Gebiet der hydrogeologischen Einheit „Steigerwald-Formation“ (Untere Bunte Mergel) zugeordnet.

Wasserschutzgebiet

Es ist kein Wasserschutzgebiet von dem Vorhaben betroffen.

Starkregenereignisse

Durch die starke Hangneigung im Weinberg kann nicht versickerndes Niederschlagswasser bis zum nächsten Weg flächig abfließen. Entlang der Wege wird das Wasser in hangseitigen Rinnen gesammelt und in Kanäle abgeführt. Bei Überschreiten der Kanal-Kapazität verlaufen die Abflussrinnen entlang der Wege.

6.4.2 Auswirkungen

Die versiegelten Veranstaltungsflächen und Erschließungswege sind bereits vorhanden. Aussichtsplattform und Platzfläche wurden weitgehend auf unterbauten Flächen angelegt. Auf Flurstück Nr. 2300/1 erfolgt in geringem Umfang neue Versiegelung durch Bebauung. Der Eingriff kann an anderer Stelle ausgeglichen werden. Es entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

6.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

6.5.1 Bestand

Klimatische Verhältnisse

Für das Vorhabensgebiet werden eine Jahresdurchschnittstemperatur von 8 bis 9°C und ein durchschnittlicher Jahresniederschlag von 800 - 900 mm angegeben. Die Hauptwindrichtungen sind Süd bis West und Ost.

Die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung (Globalstrahlung) beträgt 1.107 kWh/m² (Quelle: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>)

Klimafunktion

Über den offenen Rebflächen des Untersuchungsgebiets entsteht nächtliche Kaltluft, die entsprechend der Hangneigung nach Süden abfließen kann.

Gemäß der Karte „Klima-Analyse“ des Klimaatlas Region Stuttgart werden die Rebflächen als Freiland-Klimatop eingestuft: diese zeichnen sich aus durch einen ungestört stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte, sind windoffen und bewirken starke Frisch-/Kaltluftproduktion.

Der Bereich ist eine Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität: es besteht ein direkter Bezug zum Siedlungsraum und eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen.

6.5.2 Auswirkungen

Die versiegelten oder bebauten Veranstaltungsflächen sind überwiegend bereits vorhanden.

Es entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

6.6 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

6.6.1 Bestand

Biotoptypenkomplexe

Biotoptypenkomplexe spiegeln homogene räumliche Einheiten wieder. Innerhalb eines Biotypenkomplex herrschen in der Regel einheitliche biotische und zum Teil sogar abiotische Verhältnisse.

Die Flächen nördlich von Großheppach werden als Weinberggebiet zusammengefasst. (Quelle: RegioRISS: Regionales Rauminformationssystem Stuttgart)

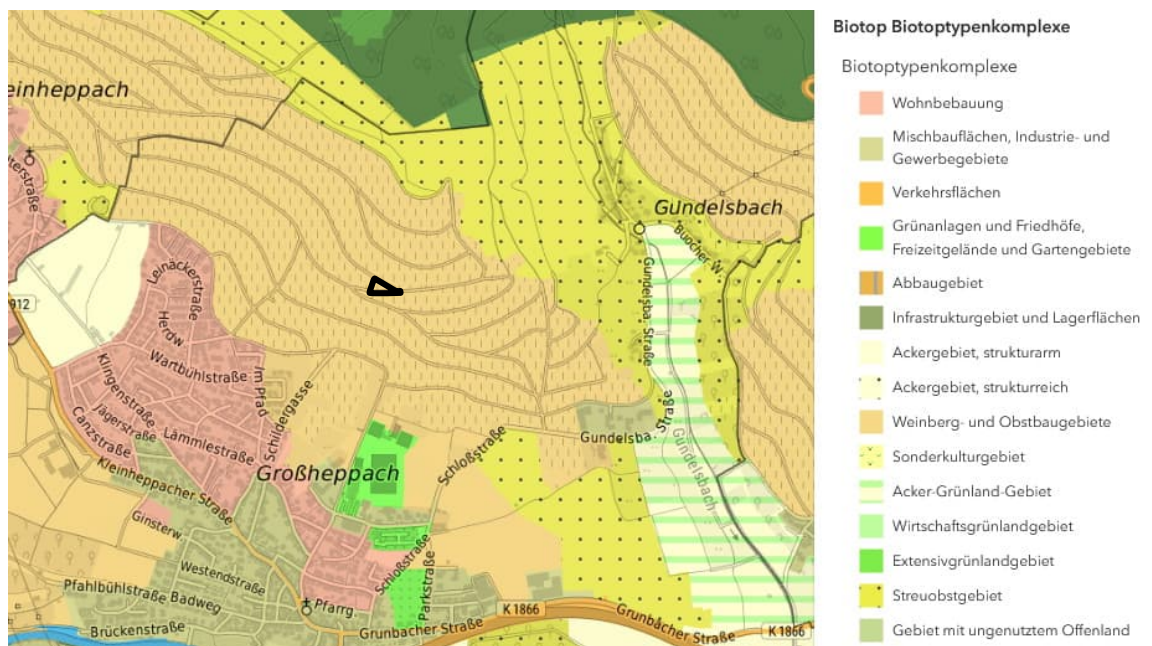


Abb. 10: Karte Biotoptypenkomplexe

Biotopwert

Die Biotoptypenkomplexe wurden in eine dreistufige Bewertung eingeteilt, bei der die Biotoptypen mit geringer Wertigkeit keine bzw. nur eine geringe Relevanz für den Arten- und Biotopschutz aufweisen. Biotoptypen von mittlerer Bedeutung sind lokal bedeutsam und hochwertige Biotoptypen sind mindestens regional bedeutsam. Die Rebflächen nördlich von Großheppach werden als weniger bedeutsam eingestuft. (Quelle: RegioRISS: Regionales Rauminformationssystem Stuttgart)

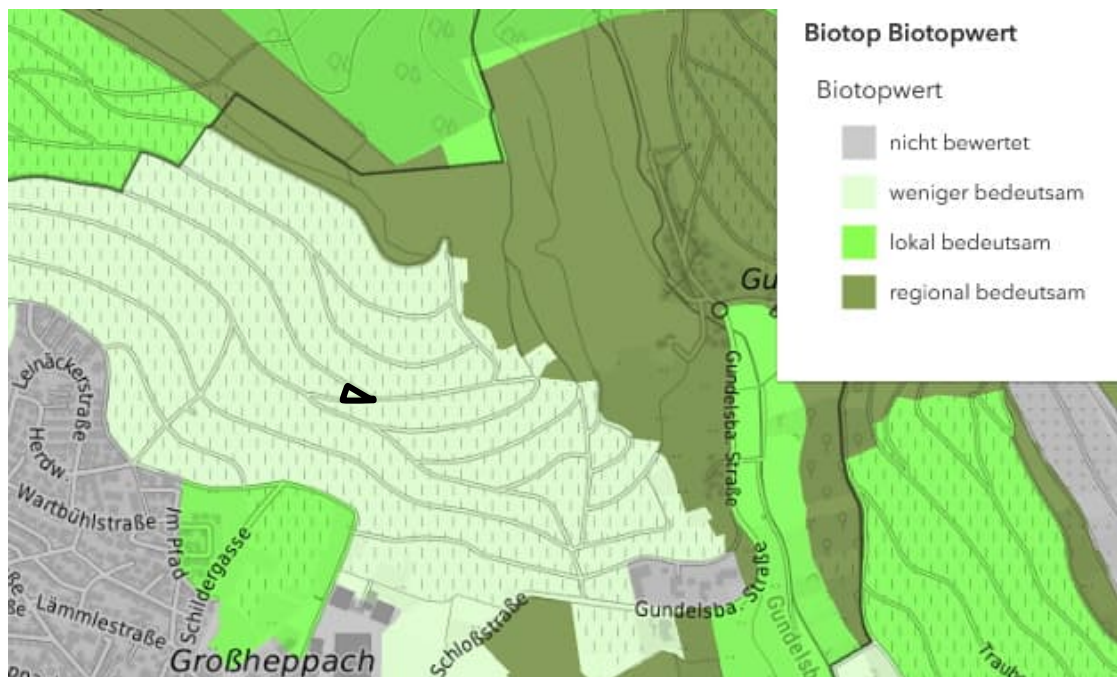


Abb. 11: Karte Biotopwert

Biotopverbund

Das regionale Biotopverbundsystem besteht aus Kernflächen im Sinne von Erhaltungsgebieten für den Biotopverbund sowie aus Entwicklungsflächen im Sinne von Verbindungsflächen. Ergänzend dazu sind Mangelbereiche und Landschaftskorridore ausgewiesen.

Die Rebflächen um die Luitenbacher Höhe haben keine Funktion für den regionalen Biotopverbund.

(Quelle: RegioRISS: Regionales Rauminformationssystem Stuttgart)

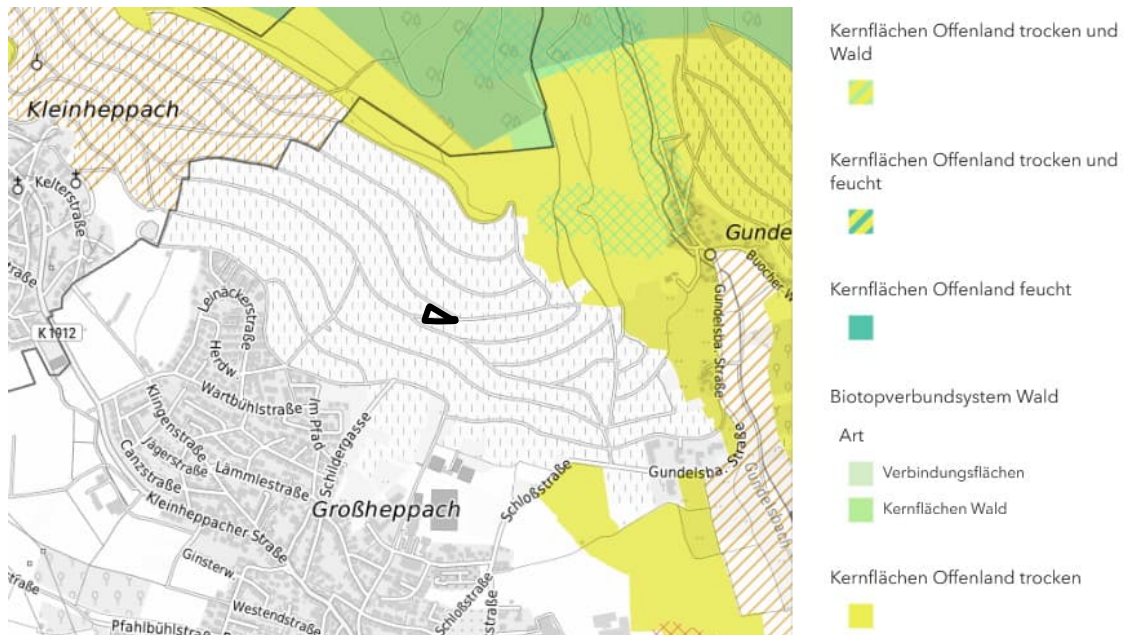


Abb. 12: Karte Biotopverbund

Biologische Vielfalt

Die bestehenden Veranstaltungsflächen und Wege sind mit Asphaltbelag, Beton, Betonstufen, Pflaster oder wassergebundenem Belag versiegelt und frei von Vegetation. Die Rebflächen werden intensiv gepflegt und sind sehr artenarm. Bäume oder Sträucher sind nicht vorhanden. Teilweise sind junge Trockenmauern vorhanden, die an eine bepflanzte Grünfläche und eine Wiesenböschung grenzen. Die biologische Vielfalt ist sehr gering.

Artenschutz

Auszug aus: *Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse „Bebauungsplan Luitenbacher Höhe im Stadtteil Großheppach“, Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt, 26.05.2025:*

Anhand der Habitatstrukturen im Plangebiet wurde eine Habitatpotenzialanalyse unter Berücksichtigung der Ergebnisse der faunistischen Übersichtsbegehung sowie anhand des Zielartenkonzepts Baden-Württemberg (ZAK) (LUBW 2025) durchgeführt. Dabei wurden nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Arten (in Verbindung mit europarechtlich geschützten Arten) betrachtet.

Ein Vorkommen von Brutvogelarten wurde im Plangebiet in den zu erwartenden Eingriffsbereichen nicht nachgewiesen. Für die Zauneidechse ist ein Vorkommen in den Natursteinmauern (Aussichtplattform) nicht vollständig auszuschließen. Im Rahmen der Übersichtsbegehungen wurden jedoch keine Nachweise der Art erbracht. Weiterhin sind

hier keine Eingriffe vorgesehen. Weitere Arten bzw. Artengruppen (Fledermäuse, Haselmaus, Falter, holzbewohnende Käferarten) sind im vorliegenden Fall nicht relevant, da deren Vorkommen ausgeschlossen werden kann bzw. die Habitate nicht von Eingriffen betroffen sind.

Damit ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

6.6.2 Auswirkungen

Die Anlagen sind überwiegend bereits vorhanden.

Es entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

6.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholungsnutzung

6.7.1 Bestand

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt auf ca. 340 m ü. NN. und somit etwa auf halber Höhe zwischen Rems (ca. 230 m ü. NN.) und der bewaldeten Kuppe des Kleinheppacher Kopf / Belzberg (450 m ü. NN.). Der südexponierte Hang wird vom Siedlungsrand Großheppachs bis kurz unterhalb des Waldrands intensiv Weinbaulich genutzt, natürliche Strukturen sind in der weitgehend einheitlichen Rebflur nicht mehr vorhanden. Es bieten sich jedoch weite Ausblicke auf das Untere Remstal und die gegenüberliegenden Hänge mit den bewaldeten Höhen des Schurwalds.

Die Aussichtsplattform mit Platzfläche und den Sitzstufen unter der mit Wein bewachsenen Pergola sind sehr ansprechend gestaltet und stellen eine Bereicherung und willkommene Abwechslung innerhalb der monotonen Rebflur dar.



Abb. 13: Ansicht Aussichtspunkt Luitenbacher Höhe aus Richtung Osten (Quelle Foto: K+P)



Abb. 14: Ansicht Aussichtspunkt aus Richtung Westen (*Quelle Foto: K+P*)



Abb. 15: Ansicht Aussichtspunkt aus Richtung Südwesten (*Quelle Foto: K+P*)

Landschaftsbild Bewertung

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt in Hinblick auf Eigenart, Vielfalt und Schönheit einer Landschaft. Diese sind in den drei nachfolgenden Karten dargestellt. Die vierte Karte (Abb. 19) zeigt eine Kombination der ersten drei Bewertungen, bei der jeweils die höchsten Werte übernommen wurden. Ergebnis der Bewertungen:

Eigenart:	hoch
Schönheit:	hoch
Vielfalt:	mittel
Kombination:	hoch

(*Quelle: RegioRISS: Regionales Rauminformationssystem Stuttgart*)

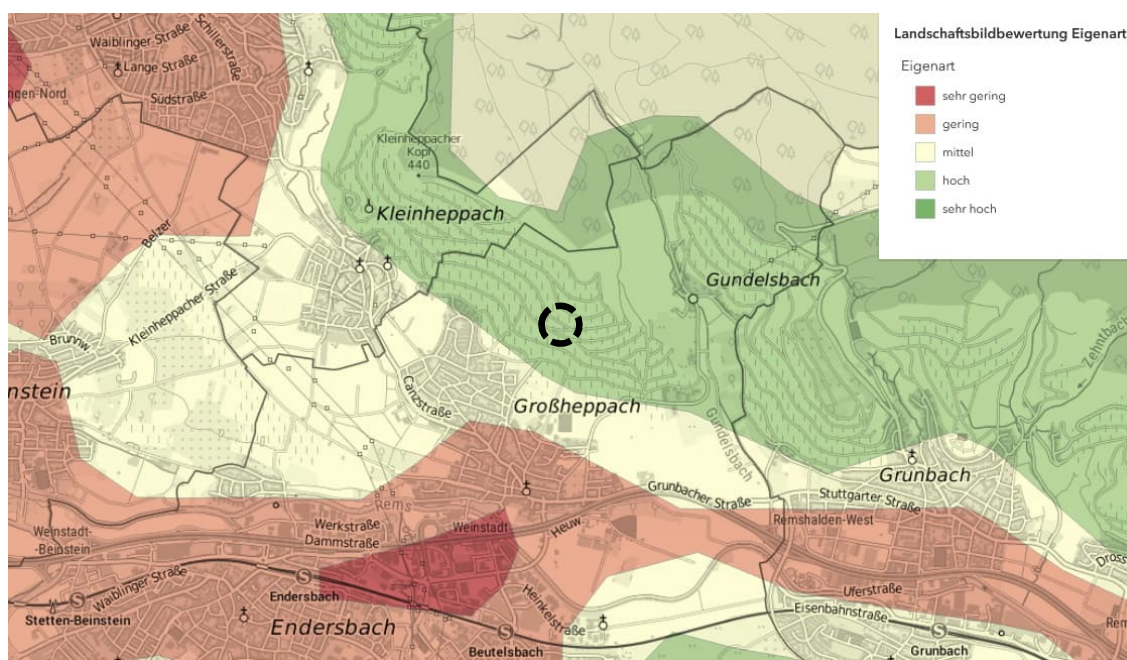


Abb. 16: Karte: Landschaftsbildbewertung Eigenart

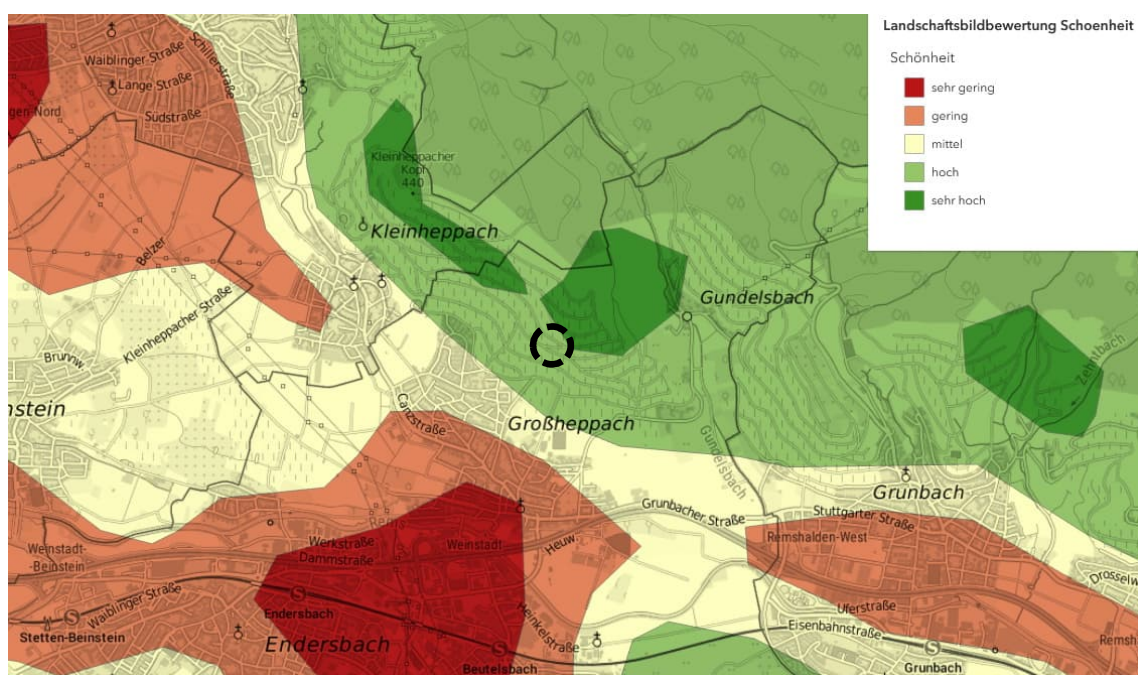


Abb. 17: Karte: Landschaftsbildbewertung Schönheit

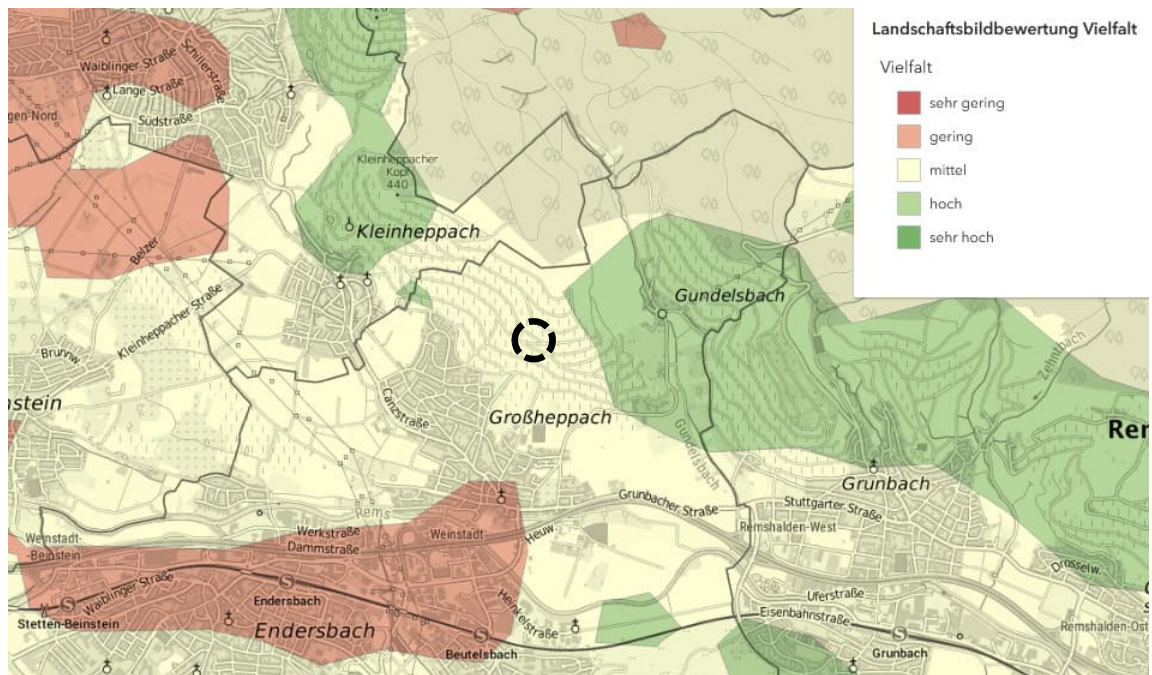


Abb. 18: Karte: Landschaftsbildbewertung Vielfalt

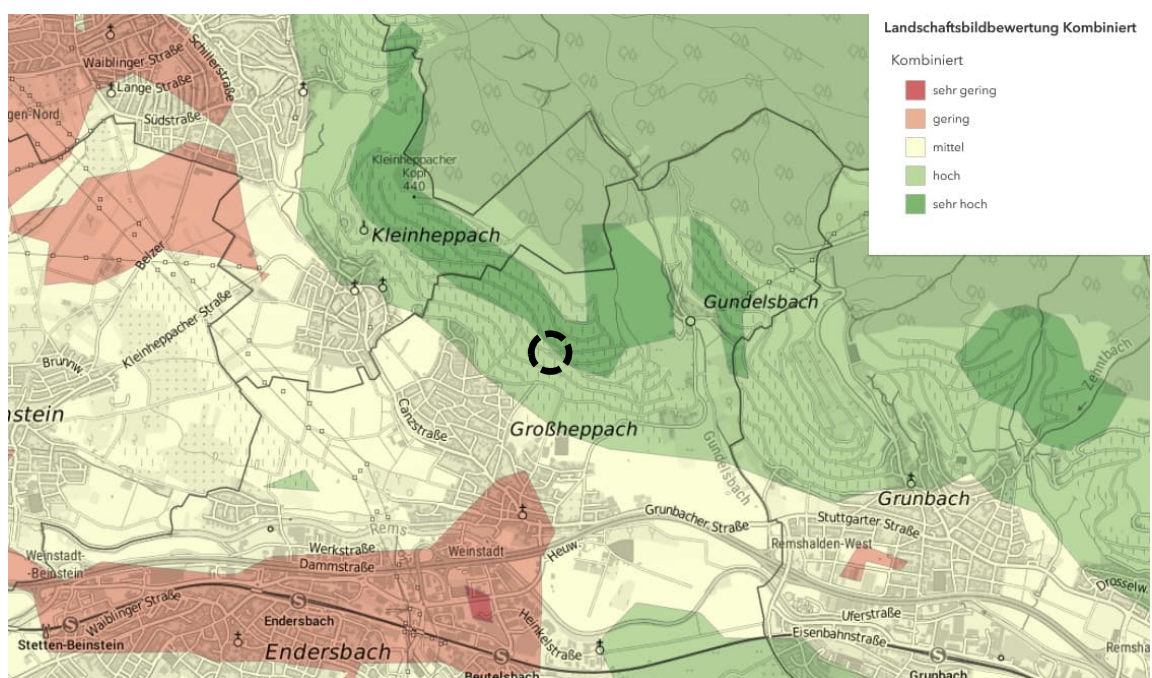


Abb. 19: Karte: Landschaftsbildbewertung kombiniert

Erholungsnutzung

Der vorhandene Aussichtspunkt Luitenbacher Höhe mit den öffentlichen Aufenthaltsflächen ist ein beliebtes Ziel und wird von Spaziergängern und Radfahrern als Rastplatz genutzt. Die umgebenden Weinbergswegen dienen der landschaftsbezogenen Erholungsnutzung und sind zu jeder Jahreszeit stark frequentiert.

Die Erholungsqualität eines Freiraums kann durch die Kombination der Biotopausstattung mit der vorherrschenden Lärmbelastung in vier Wertstufen eingeteilt werden. Diese

sind in nachfolgender Karte dargestellt. Der Bereich um die Luitenbacher Höhe wird dabei als „gering lärmbelastet mit erholungswirksamen Strukturen“ eingestuft.
(Quelle: RegioRISS: Regionales Rauminformationssystem Stuttgart)

Landschafts- strukturele- mente/ Lärm	Erholungswirksame Elemente	Weniger erholungs- wirksame Elemente
< 45 dB(A)	ruhig mit erholungswirksamen Strukturen	ruhig mit weniger erholungs- wirksamen Strukturen
45 dB – 60 dB(A)	gering lärmbelastete erholungswirksame Strukturen	gering lärmbelastete weniger erholungswirksame Strukturen

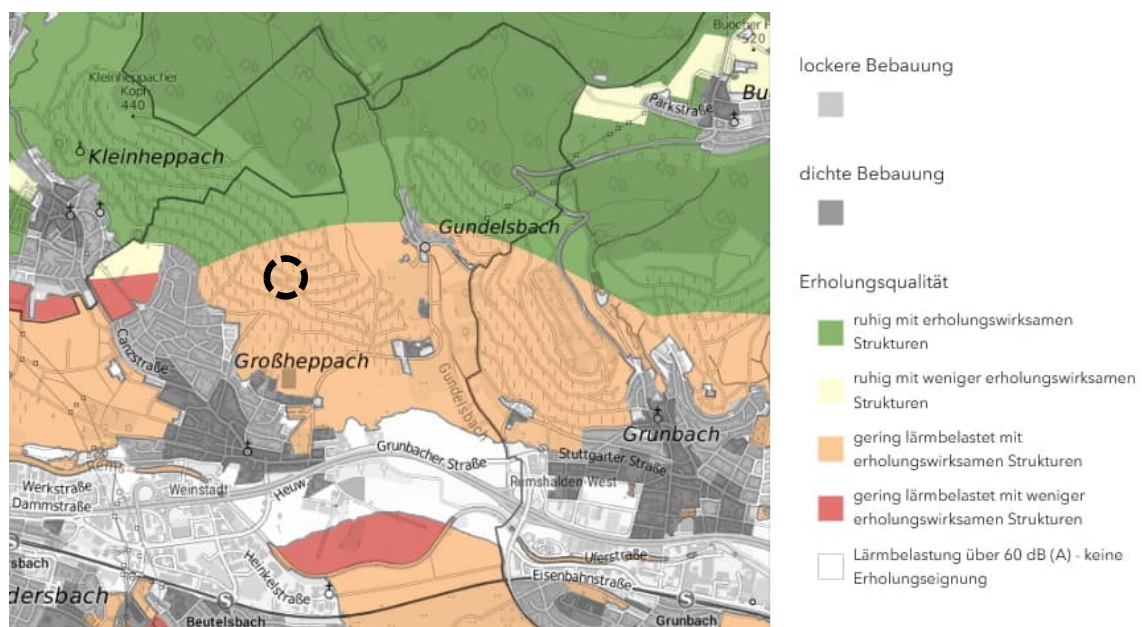


Abb. 20: Karte: Erholungsqualität

6.7.2 Auswirkungen

Aussichtspunkt und Platzfläche sind bereits vorhanden. Es werden in geringem Umfang Baulichkeiten für Ver- und Entsorgung ergänzt, deren Gestaltung sich an dem hochwertigen Bestand orientieren wird. Es erfolgt keine Veränderung des Landschaftsbilds. Eine häufigere Nutzung mit Bewirtung und öffentlichen Veranstaltungen wirkt sich positiv auf die Erholungsnutzung aus.

Es entstehen **keine nachteiligen Umweltauswirkungen**.

6.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

6.8.1 Bestand

Kulturgüter

Im Bereich der Luitenbacher Höhe sind keine Kulturdenkmale ausgewiesen.

Sachgüter

Die vorhandene Aussichtsplattform und die Platzfläche sind mit einem Wasserbehälter der Wasserversorgung unterbaut.

6.8.2 Auswirkungen

Kulturgüter sind nicht von dem Vorhaben betroffen.

Sachgüter bleiben unverändert.

Es entstehen **keine nachteiligen Umweltauswirkungen**.

7 Begründung zum Antrag auf Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet

In den Jahren 2017 bis 2018 wurde der weiterhin im Betrieb befindliche Wasserhochbehälter der Stadtwerke Weinstadt zu einer Aussichtsplattform ausgebaut, die auch für Veranstaltung genutzt wird. Die Aussichtsplattform und der Veranstaltungsort werden als „Luitenbacher Höhe“ bezeichnet. Die Luitenbacher Höhe ist außerdem Teil des Landschaftspark Region Stuttgart.

Die Aussichtsplattform „Luitenbacher Höhe“ hat sich seit ihrer Eröffnung im Mai 2018 zu einem bedeutenden und beliebten Anziehungspunkt sowohl in Weinstadt als auch im gesamten Unteren Remstal entwickelt. Sie ist ein begehrter Rast- und Aussichtspunkt für Wanderer, Spaziergänger und Radfahrer in der Region.

Zudem gewinnt die „Luitenbacher Höhe“ zunehmend an Bedeutung als Veranstaltungsort für Weinverkostungen und Weinausschank lokaler Weingüter und Vereine.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Aussichtsplattform und des Veranstaltungsorts soll jetzt ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Gemeinderat der Stadt Weinstadt hat am 12.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Luitenbacher Höhe“ beschlossen. Die Stadtverwaltung wurde beauftragt, die hierfür erforderlichen Schritte einzuleiten – dazu zählt auch die Antragstellung zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis.

Eine Änderung der Schutzgebietsverordnung durch die zuständigen Behörden kann erfolgen, sofern den besonderen Schutzzwecken entgegenstehende, überwiegend sachliche Gründe die Zurückstellung der Naturschutzbelange rechtfertigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Zipfelbachtal, Korber Kopf, Buocher Höhe, Remstalhänge, Ramsbachtal und Grafenberg“ (Schutzgebietsnummer 1.19.009).

Im geltenden Flächennutzungsplan des Planungsverbands Unteres Remstal ist das betreffende Flurstück Nr. 2300 (Gemarkung Großheppach), auf dem sich der weiterhin in Betrieb befindliche Wasserhochbehälter befindet, als Ver- und Entsorgungsfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend angepasst.

Alternative Standorte, zu diesem seit 2018 genutzten und auf Grund der Lage mit besonderer Aussicht sowie den dort seither stattgefundenen Veranstaltungen mit lokaler Weinverkostung sehr beliebten Standort der „Luitenbacher Höhe“, sind in Weinstadt nicht darstellbar und somit auch nicht auffindbar.

Für das Bebauungsplangebiet „Luitenbacher Höhe“ werden **1.220 m²** des Landschaftsschutzgebiets in Anspruch genommen. Die Fläche umfasst Flurstücke der Gemarkung Großheppach mit den Flurstücks-Nummern: 2300 und 2300/1. Nachdem das betroffene Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.19.009 eine Gesamtfläche von **2.083,94 ha** umfasst, entspricht der durch den Bebauungsplan „Luitenbacher Höhe“ überplante Bereich einem Flächenanteil von ca. **0,0059 %**.

In der Sammelverordnung des Landschaftsschutzgebiets vom 04.11.1968 (geändert durch Verordnung vom 11.03.1981) werden kein Schutzzweck und keine besondere Schutzwürdigkeit genannt. Nach §2 der Schutzgebietsverordnung ist es im geschützten Gebiet *„verboten, Veränderungen vorzunehmen, die die Landschaft verunstalten oder die Natur schädigen oder den Naturgenuß beeinträchtigen.“*

Nach § 26 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ist in Landschaftsschutzgebieten ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich unter anderem wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Im Zuge der Rebflurbereinigung wurde in den 1970er Jahren auf der dreieckigen Restfläche einer Wegegabelung inmitten der Weinberge ein unterirdischer Frischwasser-Hochbehälter errichtet. Die Dachflächen dieses Funktionsbauwerks wurden 2017 im Rahmen des Projekts Landschaftspark Rems mit einer Aussichtsplattform und einem öffentlichen Platz überbaut.

Die aufgeständerte, hölzerne Aussichtsplattform mit einer Platzfläche aus wassergebundenem Belag, Beton-Sitzstufen unter einer mit Wein bewachsenen Pergola aus Stahlträgern, ein Stahl-Kunstwerk sowie gegliederte Trockenmauern aus Sandstein sind sehr ansprechend gestaltet und stellen eine Bereicherung und willkommene Abwechslung innerhalb der monotonen Rebflur dar.

Die Anlage wird als Aussichtspunkt und Rastplatz von Spaziergängern und Radfahrern aber auch als Veranstaltungsort genutzt.

Das westlich angrenzende Flurstück Nr. 2300/1 dient als Weinbaufläche.

Eine Änderung der Gestaltung oder der Nutzung von Aussichtsplattform und Platzfläche ist nicht vorgesehen. Auf Flurstück Nr. 2300/1 sollen in geringem Umfang Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Bewirtung ergänzt werden können.

Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart, Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Weinberge. Im Gegenteil nimmt die „Luitenbacher Höhe“ durch ihre einzigartige Lage inmitten der Weinberge – und damit direkt an den Produktionsstätten der Weine – eine Schlüsselrolle für den Weinbau in Weinstadt ein, einem der zentralen landwirtschaftlichen Wirtschaftszweige der Region. Sie ermöglicht es der Stadt und den Weingütern, ein besonderes, emotionales Erlebnis rund um den Wein zu schaffen und so eine zukunftsfähige Vermarktung der regionalen Produkte zu fördern. Mittlerweile ist die „Luitenbacher Höhe“ eine tragende Säule des Weinmarketings in Weinstadt und leistet zugleich einen bedeutenden Beitrag zu erfolgreichem Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung.