

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

VORLAGEN:
(PA) 9/35a, (PA)
9/112 – (PA) 9/116

3. März 2017 öffentlich Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Martin Heberling, Christof Krämer, Michael Oechsner,
Sascha Weisser**Bauleitplanung**

Zu den nachstehenden Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen wurden Stellungnahmen abgegeben:

Flächennutzungspläne

- | | |
|--|--------------------|
| a) VVG Bad Rappenau-Kirchartd-Siegelsbach,
13. Änderung des Flächennutzungsplans | VORLAGE (PA) 9/112 |
| b) VVG Crailsheim
Änderung 02-2016 des Flächennutzungsplans „Umwandlung
gemischte Baufläche Mittelpfadäcker“, Crailsheim | VORLAGE (PA) 9/113 |
| c) VVG Crailsheim
Änderung 04-2016 des Flächennutzungsplans
„Wohnbaufläche Aspenstraße“, Crailsheim | VORLAGE (PA) 9/114 |

Bebauungspläne

- | | |
|--|--------------------|
| d) Ellhofen, Bebauungsplan „Abtsäcker IV“ | VORLAGE (PA) 9/115 |
| e) Zweckverband Gewerbepark Hohenlohe,
Bebauungsplan „Straßensee“ | VORLAGE (PA) 9/35a |
| f) Grünsfeld, Bebauungsplan „Gartenweg“ | VORLAGE (PA) 9/116 |

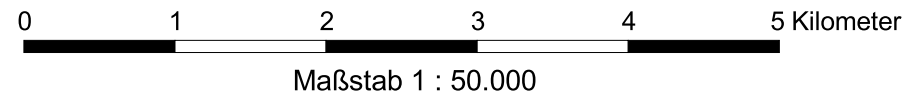
Beigefügt ist die Legende zur Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020.

Regionalverband Heilbronn-Franken

Regionalplan Raumnutzungskarte

Satzungsbeschluss: 24. März 2006

Genehmigung: 27. Juni 2006



Regionale Siedlungsstruktur

	Siedlungsbereich, Gemeinde oder Gemeindeteil (VRG)
	Siedlungsbereich, gebietsscharf (VRG)
	Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung
	Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG)
	Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (VRG)
	Standort für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte, über 5 ha / bis 5 ha (VBG)
	Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG)
	Sonderfläche Siedlung (N)
	Sonderfläche Bund (N)
	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N) ²⁾
	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N) ²⁾

Regionale Freiraumstruktur

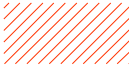
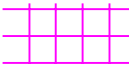
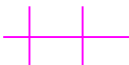
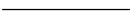
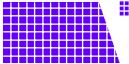
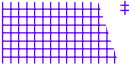
	Regionaler Grünzug (VRG)	(PS 3.1.1)
	Grünzäsur (VRG)	(PS 3.1.2)

Plansätze

(PS 2.4.1)
(PS 2.4.1)
(PS 2.4.2)
(PS 2.4.3.1)
(PS 2.4.3.2.3)
(PS 2.4.3.2.4)
(PS 2.4.4)

Regionale Infrastruktur Verkehrsinfrastruktur

	Trasse für Straßenverkehr, Neubau (VRG)	(PS 4.1.1)
	Trasse für Straßenverkehr, Ausbau (VRG)	(PS 4.1.1)
	Trasse für Straßenverkehr, Neubau (Trasse unbestimmt) (V)	(PS 4.1.1)
	Trasse für Straßenverkehr, Ausbau (V)	(PS 4.1.1)
	Anschlussstelle an Autobahnen, Neubau (V)	(PS 4.1.1)
	Straßenkategorie Änderung (V)	(PS 4.1.1)
	Trasse für Schienenverkehr, Neubau (V)	(PS 4.1.3)
	Straße für den großräumigen Verkehr (N)	(PS 4.1.1)
	Straße für den überregionalen Verkehr (N)	(PS 4.1.1)
	Straße für den regionalen Verkehr (N)	(PS 4.1.1)
	Ausbau von Straßen (alle Kategorien) (N)	(PS 4.1.1)
	Anschlussstelle an Autobahnen (N)	(PS 4.1.1)
	Eisenbahnstrecke (N)	(PS 4.1.2)
	Stadtbahnlinie (N)	(PS 4.1.3)
	Ausbau von Eisenbahnstrecken (N)	(PS 4.1.2)
	Bahnhof, Haltepunkt (N)	(PS 4.1.2)
	Bahnhof mit Schienengüterverkehr (N)	(PS 4.1.2)
	Elektrifizierung (N)	(PS 4.1.3)
	Hafen, Lade- und Löschplatz (N)	(PS 4.1.5)
	Richtfunkstelle mit Richtfunkstrecke (N)	(PS 4.1.7)

	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)	(PS 3.2.1)		Verkehrslandeplatz (N)	(PS 4.1.4)	
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)	(PS 3.2.1)		Militärischer Landeplatz und Verkehrslandeplatz (N)	(PS 4.1.4)	
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)	(PS 3.2.3.3)		Sonderlandeplatz (N)	(PS 4.1.4)	
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)	(PS 3.2.3.3)		Sonderlandeplatz Hubschrauber (N)	(PS 4.1.4)	
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)	(PS 3.2.4)	Technische Infrastruktur			
	Gebiet für Erholung (VRG)	(PS 3.2.6.1)		Standort für Großkraftwerk (VRG)	(PS 4.2.2.2.1)	
	Gebiet für Erholung (VBG)	(PS 3.2.6.1)		Standort für regionalbedeutsames Kraftwerk (VRG)	(PS 4.2.2.2.2)	
	Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG)	(PS 3.3.2)		Standort für regionalbedeutsame Windkraftanlage (VRG)	(PS 4.2.3.3.1)	
	Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VRG)	(PS 3.4.1)		Trasse für Hochspannungsfreileitung > 110 kV (VRG)	(PS 4.2.2.3)	
	Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG)	(PS 3.4.1)		Trasse für Ferngasleitung (VRG)	(PS 4.2.2.3)	
	Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, Rückhaltebecken (VBG)	(PS 3.4.1)		Trasse für Öl-/Produktenleitung (VRG)	(PS 4.2.2.3)	
	Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe, über 5 ha / bis 5 ha (VRG)	(PS 3.5.1)	<i>Bestand</i>	<i>Planung</i>	Fernwasserleitung DN ≥ 250 (N)	(PS 3.3.2)
	Gebiet zur Sicherung von Rohstoffen, über 5 ha / bis 5 ha (VBG)	(PS 3.5.2)			Umspannwerk (N)	(PS 4.2.2.3)
M = Muschelkalkstein	T = Ton/Ziegeleirohstoff				Restmülldeponie (N)	(PS 4.3.1)
MW = Muschelkalk-Werkstein	BW = Buntsandstein-Werkstein				Abfallbehandlungsanlage (N)	(PS 4.3.1)
S = Stubensandstein	G = Gips/Anhydrit				Bodenaushub- und/oder Bauschuttdeponie bzw. Annahmestelle (N)	(PS 4.3.1)
SW = Schilfsandstein-Werkstein	LW = Lettenkeupersandstein-Werkstein				Atommüll-Interimslager (N)	(PS 4.3.1)
	Bergbauberechtigung nach BBergG (N)	(PS 3.5.5)			Sonderabfalldeponie (N)	(PS 4.3.1)
<i>Bestand</i>	<i>Planung</i>				Müllumladestation (N)	(PS 4.3.1)
		Landschaftsschutzgebiet (N)			Kläranlage (N)	(PS 3.3.1)
		Naturschutzgebiet, Bannwald und Schonwald (N)	Verwaltungsgrenzen			
					Regionsgrenze	
					Gemeindegrenze	



Naturpark (N)

(PS 3.2.6.1)



NATURA 2000-Gebiet (N)

(PS 3.2.1)



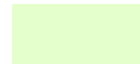
Wasserschutzgebiet (N)

(PS 3.3.2)

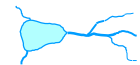


Quellschutzgebiet (N)

(PS 3.3.2)



Wald (N)



Gewässer (N)

(VRG) = Vorranggebiet
(VBG) = Vorbehaltsgebiet
(N) = Nachrichtliche Übernahme
(V) = Vorschlag

F&E = Forschung & Entwicklung
FOC = Factory Outlet Center
DLR = Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt
JVA = Justizvollzugsanstalt
LSZ = Landesanstalt für Schweinezucht

1) Die Ausweisung des Doppelunterzentrums Ilshofen/Kirchberg a. d. J. ist von der Verbindlichkeit ausgenommen. Damit ist auch die Ausweisung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (PS 2.4.3.2.3 und 2.4.3.2.4) in Ilshofen und Kirchberg a. d. J. von der Verbindlichkeit ausgenommen.

2) Nachrichtliche Darstellung, z.B. rechtsverbindlicher Bauleitpläne

★ Überlagerung von Grünzäsur und Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.
Vorrang für den Rohstoffabbau bis zur Beendigung des Abbaus (PS 3.1.2 und 3.5.1)

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 6/2006 
Digitales Landschaftsmodell ATKIS © DLM25 BW © Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Az.: 5.13-D/204.
Digitale Topographische Karte 1 : 50.000 © Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Az.: 2851.2-D/2357
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

3. März 2017 öffentlich Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Michael Oechsner

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau-Kirchartt-Siegelsbach,**13. Änderung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Übersicht

Planungsziel:		6 Einzeländerungen		
Nr. Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1.1 Wimpfener Grund Erweiterung	Kirchartt	Gewerbe/ Grün	Landwirtschaft	4,4/1,3
1.2 Sondergebiet Reiterhof	Bad Rappenau	S-Reiterhof	Landwirtschaft	1,3
1.3 Ortsabrundung Kirchstraße	B.R.-Treschklingen	Misch	Landwirtschaft	0,07
1.4 Ortsabrundung Dorfstraße	B.R.-Treschklingen	Misch	Landwirtschaft	0,05
1.5 Metzgersrain	Kirchartt	Misch/ Grün	Landwirtschaft	1,9/1,0
1.6 Industrie Berwangen 1. Änderung	B.R.-Berwangen	Gewerbe	Landwirtschaft	0,5

Stellungnahme der Verwaltung vom 22.12.2016**Bedarfsdarlegungen/Umfang Flächenausweisungen**

Zum Umfang der gewerblichen bzw. gemischten Bauflächenausweisungen werden aus unserer Sicht keine Bedenken erhoben.

Zur geplanten gewerblichen Baufläche „Wimpfener Grund Erweiterung“ wird der Bedarf ebenso weitgehend als gegeben angesehen. Es sollten zur Gemeinde Kirchartt jedoch noch zum etwa vorhandenen gewerblich nutzbaren Innenpotential in der Gemeinde Angaben ergänzt werden.

Einzelflächen

Das „Sondergebiet Reiterhof“ in Bad Rappenau befindet sich im Bereich eines Regionalen Grünzugs gem. PS 3.1.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020.

Zu diesem Vorhaben ist von uns bereits vorzeitig eine Äußerung per Mail erfolgt. In dieser Mail hatten wir dargelegt, dass wir in Bezug auf das Vorhaben der Reaktivierung dieses ehemaligen Reiterhofs hinsichtlich der direkt auf die Reiterei bezogenen Vorhabensbestandteile keine Bedenken erheben. Da das Vorhaben jedoch auch den Zubau von 3 neuen Wohngebäuden beinhaltet, wurden aufgrund der aus unserer Sicht bestehenden weitgehenden Unverträglichkeit mit den Funktionen des Regionalen Grünzugs Bedenken erhoben.

In Bezug auf das geplante „Sondergebiet Reiterhof“ können Bedenken nunmehr insoweit zurückgestellt werden, als bei dem Vorhaben ansonsten max. 2 Wohneinheiten und nur max. ein neues Wohngebäude vorgesehen wird, wobei hierbei die Errichtung eines Doppelhauses auszuschließen ist. Gegen eine nach zwischenzeitlicher Rücksprache

beabsichtigte anderweitige Nutzung des vorhandenen Wohngebäudes werden insoweit keine Bedenken erhoben, als hier eine im direkten Kontext des Vorhabens vorgesehene Nutzung vorgesehen ist (z.B. Büronutzung für die Verwaltung des Reiterhofs). Solange außerdem nicht in einer (parallel betriebenen) verbindlichen Bauleitplanung oder in anderer rechtssicherer Weise die Einhaltung des vorgenannten Rahmens nachgewiesen werden kann, werden auch noch insoweit Bedenken gegen die Planung „Sondergebiet Reiterhof“ im FNP erhoben.

Gegen die geplanten Ortsabrundungen in Bad Rappenau-Treschklingen, die geplante Mischbaufläche „Metzgersrain“ in Kirchart und die Planung „Industrie Berwangen 1. Änderung“ in Kirchart-Berwangen werden durch uns keine Bedenken erhoben.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau-Kirchardt-Siegelsbach

13. Änderung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 22.12.2016

Maßstab 1:50.000

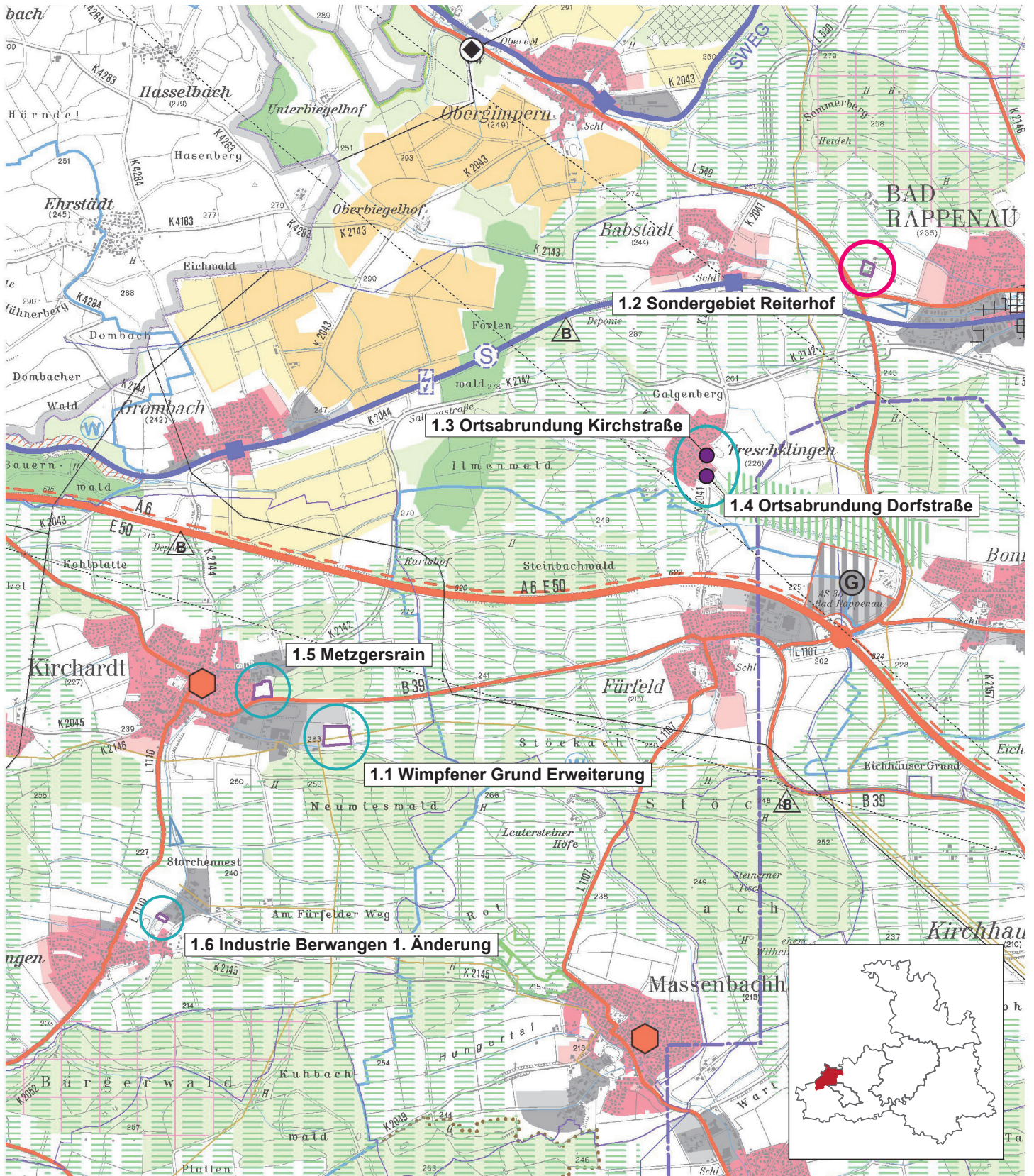
Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Standort Plangebiet

 Abgrenzung Plangebiet


REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 9/113

Anlage: 1

3. März 2017 öffentlich Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Christof Krämer

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim**Änderung 02-2016 des Flächennutzungsplans „Umwandlung gemischte Baufläche****Mittelpfadäcker“, Crailsheim**

Frühzeitige Beteiligung nach §8 (3) BauGB

Übersicht**Planungsziel** Umwandlung Mischbaufläche zu Wohnbaufläche**Gemeinde/Gemarkung/Ortsteil** Triensbach**Größe in ha** 2,95**Stellungnahme der Verwaltung vom 12.01.2017**

Die Planung mit einem Umfang von 2,95 ha ist als regionalbedeutsam einzustufen, umfasst in einem ersten Schritt bis 2035 jedoch nur 1,1 ha. Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen berührt werden, tragen wir keine Bedenken vor.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim

Änderung 02-2016 des Flächennutzungsplans „Umwandlung gemischte Baufläche Mittelpfadäcker“

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 12.01.2017

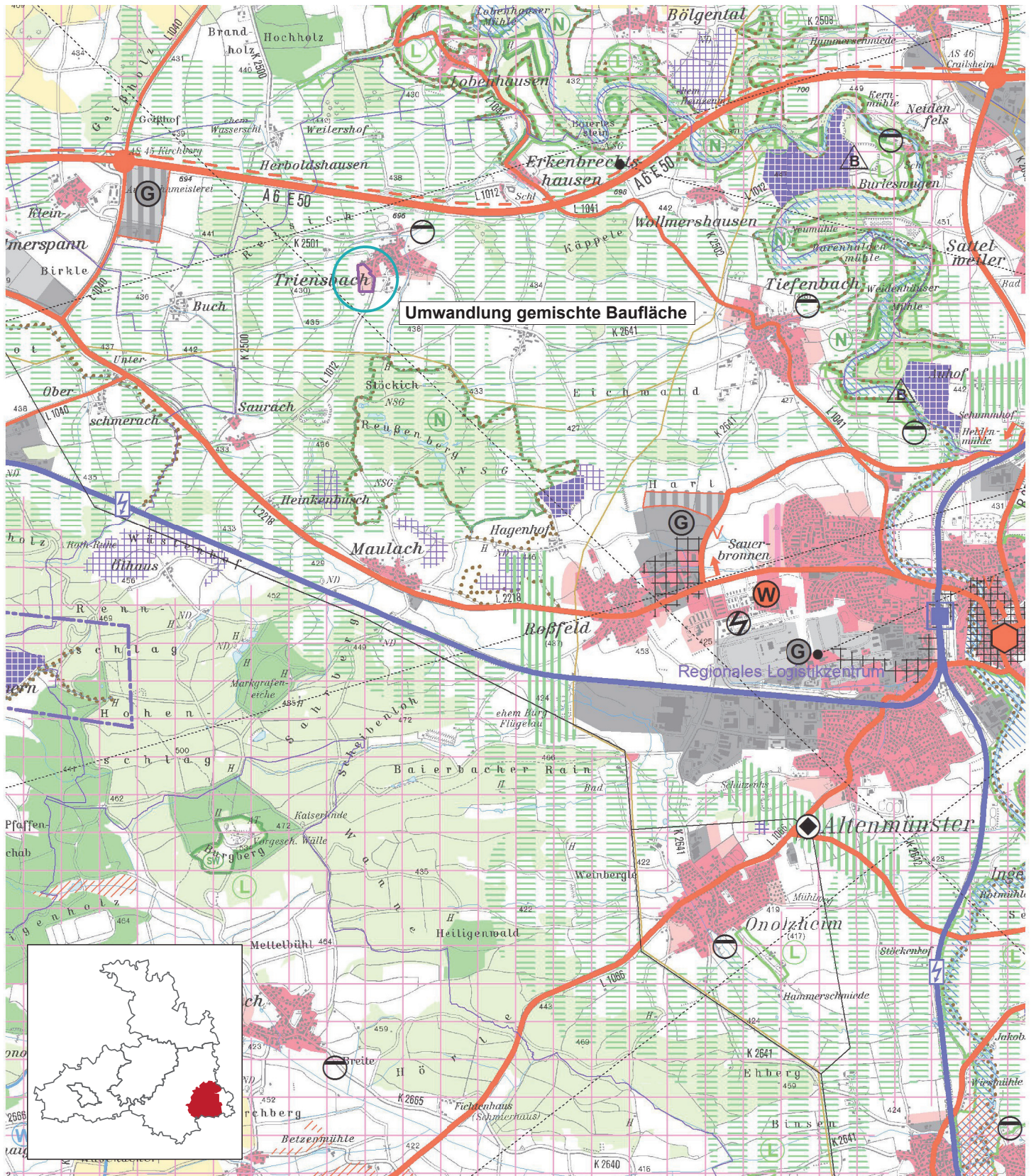
Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet


REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 9/114

Anlage: 1

3. März 2017 öffentlich Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Christof Krämer

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim**Änderung 04-2016 des Flächennutzungsplans „Wohnbaufläche Aspenstraße“, Crailsheim**

Frühzeitige Beteiligung nach §4 (1) BauGB

Übersicht**Planungsziel** Wohnbaufläche Aspenstraße**Gemeinde/Gemarkung/Ortsteil** Onolzheim**Größe in ha** 3,2**Stellungnahme der Verwaltung vom 12.01.2017**

Die Planung mit einem Umfang von 3,2 ha ist als regionalbedeutsam einzustufen. Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen berührt werden, tragen wir keine Bedenken vor.

Aufgrund der Lage des Vorhabens in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung laut Plansatz 3.2.6.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 wird die vorgesehene Grünordnung mit Erhalt der ortsbildprägenden Baumreihe, dem Abstand zum Aspenbächle und der Siedlungsrandeingrünung begrüßt.

Die Ausführungen zum gesamtstädtischen Bedarf und zu den Flächenpotentialen bitten wir noch mit Bezug auf den Stadtteil Onolzheim zu konkretisieren.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim**Änderung 04-2016 des Flächennutzungsplans „Wohnbaufläche Aspenstraße“, Crailsheim**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 12.01.2017

Maßstab 1:50.000

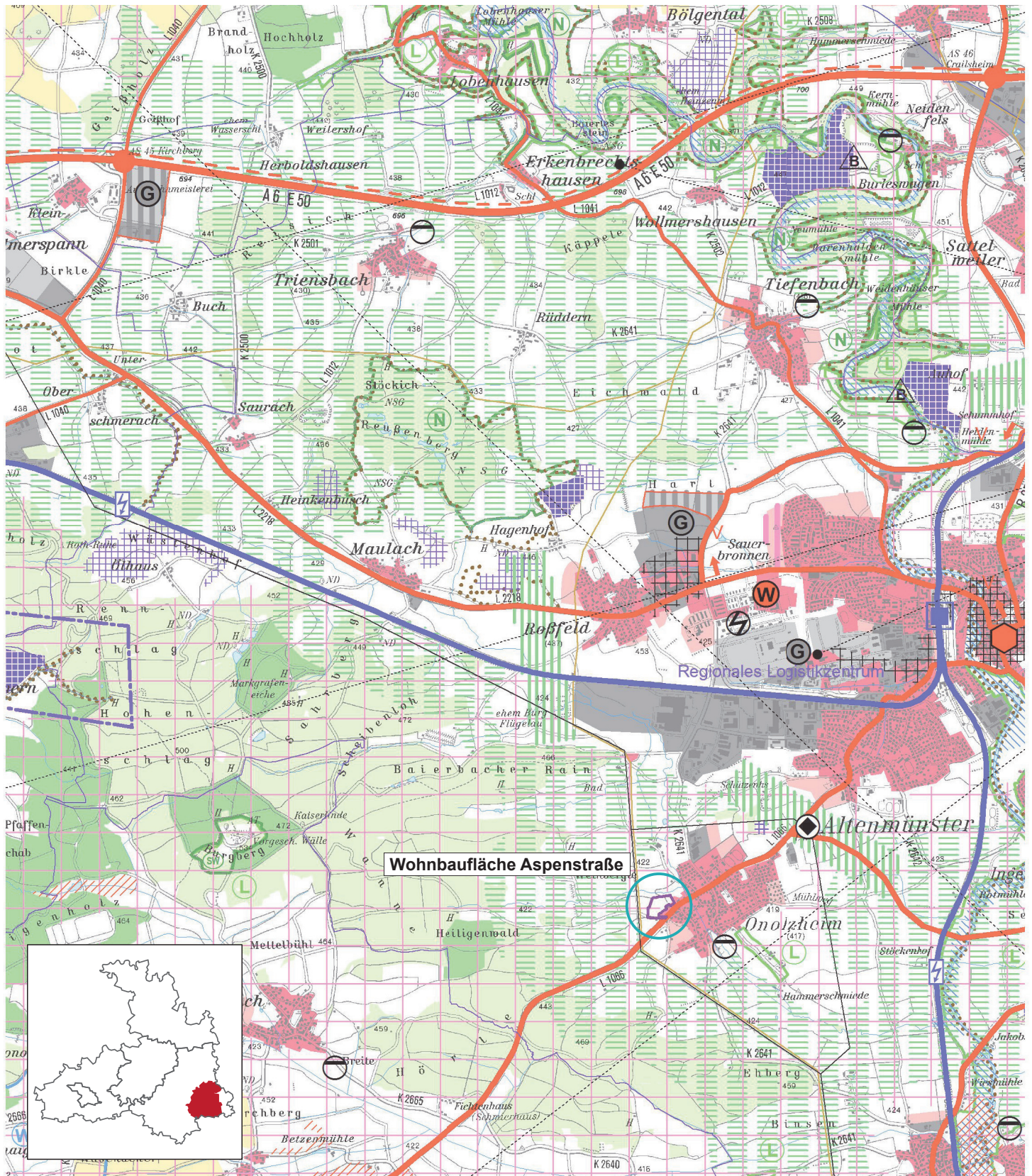
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



3. März 2017 öffentlich Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Sascha Weisser

Ellhofen, Bebauungsplan „Abtsäcker IV“

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Neuregelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen (nach RO-Vertrag)
Gemarkung/Ortsteil	Ellhofen
Lagebeschrieb	Bestehendes Gewerbegebiet Abtsäcker, nördlich Bahnlinie HN-Öhringen
Größe Geltungsbereich	13,2 ha
FNP	Sonderbauflächen, gewerbliche Bauflächen
Entwicklungsgebot FNP	teilweise entwickelt
Innen-/Außenbereich	Innenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	GE/GE e jeweils mit Einzelhandelsausschluss /SO
Bisherige Nutzung	Gewerbeflächen und Edeka-Vollsortimenter

Stellungnahme der Verwaltung vom 19.01.2017

Die Planung setzt die vertraglich vereinbarte Umwandlung bisher nicht durch Einzelhandel genutzter Sondergebietsflächen in Gewerbegebietsflächen sowie den Ausschluss des bislang zulässigen kleinflächigen Einzelhandels weitgehend um. Es verbleibt lediglich ein Sondergebiet, das bereits heute durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt genutzt wird. Für dieses Sondergebiet werden die vertraglich vereinbarte Reduktion der Gesamtverkaufsfläche sowie die Steuerung der Randsortimente vereinbarungsgemäß umgesetzt.

Da durch die Planung die regionalplanerischen Zielfestlegungen der Einzelhandelsplansätze 2.4.3.2 ff und die vertraglichen Vereinbarungen erfüllt werden, tragen wir keine grundsätzlichen Bedenken vor.

Allerdings ist in der Planzeichnung der Gebietstyp GE1 eingetragen, der in den textlichen Festsetzungen nicht aufgegriffen wird. Da für diese Fläche damit keine Einschränkungen des Einzelhandels vorgenommen werden, erlaubt der Plan in diesem Bereich Agglomerationen kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe nach Plansatz 2.4.3.2.5 und widerspricht daher in diesem Bereich den Zielen der Raumordnung und dem geschlossenen raumordnerischen Vertrag. Wir gehen davon aus, dass es sich hierbei um einen redaktionellen Fehler handelt, der im weiteren Verfahren behoben wird.

Im Übrigen regen wir an, mit dem Landratsamt Heilbronn die Frage der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu klären. Da die Fläche nördlich des Edeka-Marktes ebenfalls als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist, wäre es vor dem Hintergrund der vertraglich verpflichtenden Umstellung auf eine gewerbliche Baufläche ggf. erforderlich den Flächennutzungsplan im Rahmen eines Parallelverfahrens anzupassen, um eine Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans zu erlangen. Alternativ käme ggf. auch eine Genehmigung als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB in Betracht, wenn die Anpassung an die Ziele der Raumordnung sowie der raumordnerische Vertrag, der der Gemeinde verbindliche Fristen setzt, als dringende Gründe im Sinne des § 8 (4) BauGB bewertet werden könnten.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Eilhofen**Bebauungsplan „Abtsäcker IV“**

Beteiligung

Stand: 19.01.2017

Maßstab 1:50.000

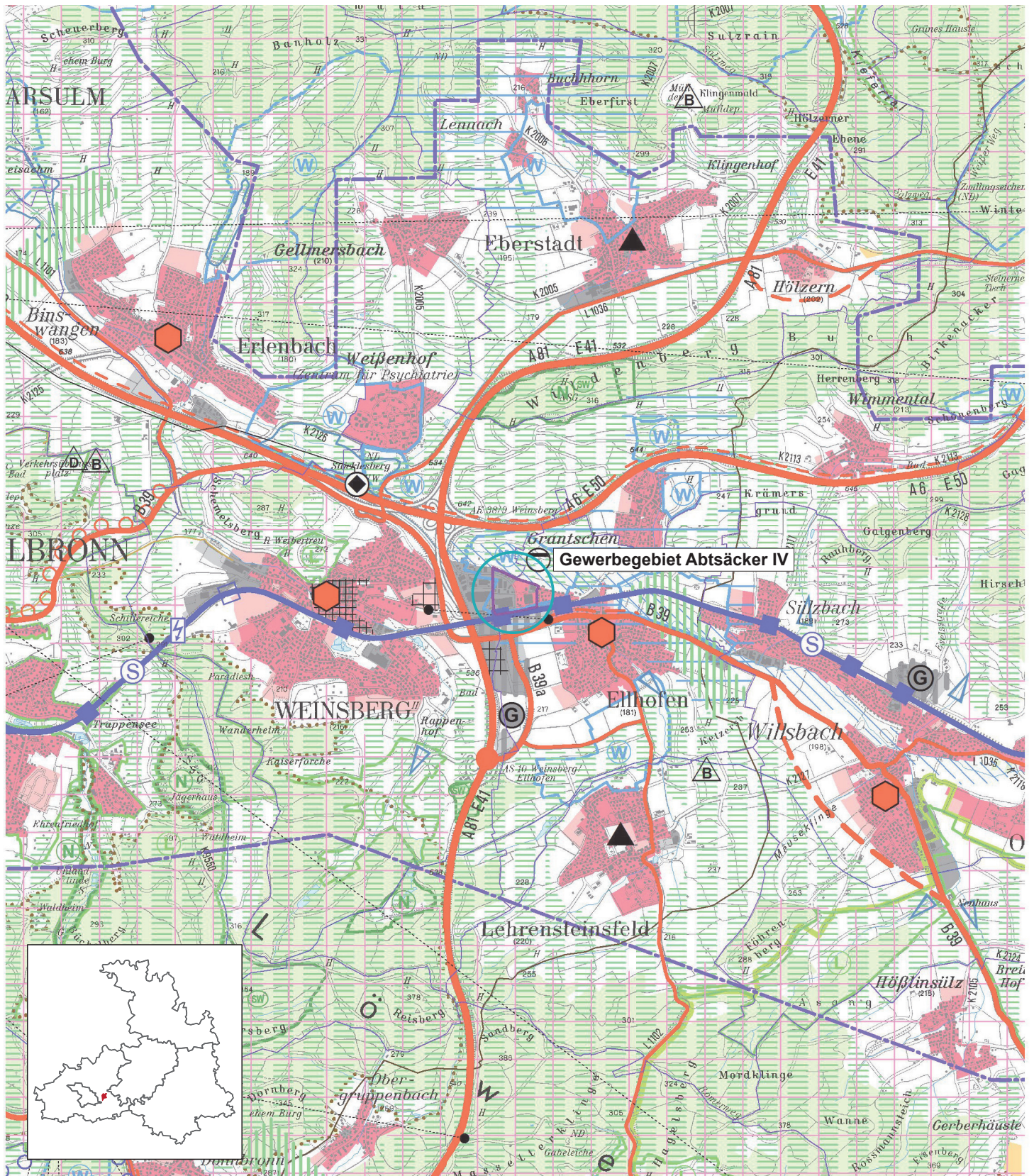
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

3. März 2017 öffentlich Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Sascha Weisser

VORLAGE:

(PA) 9/35a

Anlage: 1

Vorgang:

(PA) 9/35

Zweckverband Gewerbepark Hohenlohe, Bebauungsplan „Straßensee“

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Erweiterung des Gewerbepark Hohenlohe in nördliche Richtung		
Gemarkung/Ortsteil	Kupferzell-Westernach/Waldenburg		
Lagebeschrieb	unmittelbar nördlich der A6, östlich der Domäne Hohebuch, südwestlich von Kupferzell-Hesselbronn		
Größe Geltungsbereich	35,1 ha	ggf. Größe Teilbereich	neu 23,5 ha
FNP	Gewerbliche Baufläche, Stand frühzeitige Beteiligung		
Entwicklungsgebot FNP	Erfüllt, sobald Stand Offenlage FNP erreicht		
Innen-/Außenbereich	Außenbereich		
Verfahrensart	Normalverfahren		
Art der Nutzung	GE		
Bisherige Nutzung	23,5 ha LW Nutzfläche, 8,3 ha Gewerbliche Baufläche (bisher ohne Bebauung)		

Stellungnahme der Verwaltung vom 30.11.2016

Aufgrund der Tatsache, dass der Planungsausschuss der Verbandsversammlung am 05.03.2015 der Überschreitung der gebietsscharfen Abgrenzung des Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Plansatz 2.4.3.1) auf Ebene des Flächennutzungsplans im Zuge einer Ausnahmeregelung zugestimmt hat, tragen wir gegen den Umfang und die Lage der im Entwurf festgesetzten Gewerbegebiete keine Bedenken vor.

Wir begrüßen den Ausschluss kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe in den festgesetzten Gewerbegebieten des Typs GE2 und GE3.

Allerdings wird der Ausschluss kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht auf den Typ GE1 übertragen. Da die überbaubaren Flächen des Typs GE1 im östlichen Eingangsbereichs des Gewerbeparks (Gemeindegebiet Kupferzell) dadurch mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulassen, deren Verkaufsfläche insgesamt deutlich über 800 m² liegen könnte, besteht im nördlichen Zufahrtsbereich die Möglichkeit der Bildung einer Einzelhandelsagglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.5. Die Agglomerationsregelung, nach der mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger

Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln sind, ist als Ziel der Raumordnung festgelegt.

Da durch den Bebauungsplan regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte gemäß den Plansätzen 2.4.3.2 ff. ermöglicht werden und neben der Agglomerationsregelung auch das Konzentrationsgebot sowie das Integrationsgebot als regional- und landesplanerische Zielfestlegungen berührt werden, tragen wir Bedenken gegen die Planung vor.

Nach dem in Plansatz 2.4.3.2.2 festgelegten Konzentrationsgebot sind regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in Kleinzentren wie Kupferzell zur Sicherung der Grundversorgung nur ausnahmsweise zulässig, wenn deren Absatz nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich des Kleinzentrums hinausgeht. Da Kupferzell bereits über eine leistungsfähige Grundversorgung verfügt, sind die Voraussetzungen für eine Ausnahme nicht gegeben.

Der Standort verstößt durch die Lage innerhalb eines Gewerbegebiets, das unmittelbar an der B19 gelegen ist, zudem eindeutig gegen das Integrationsgebot. Danach sind Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen zu errichten.

Aufgrund der Tatsache, dass Bebauungsplanentwurf gegen drei Ziele der Raumordnung verstößt, an die gemäß § 1 (4) BauGB eine Anpassungspflicht besteht, wird es für erforderlich gehalten, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe auch im Bereich des GE1 von der Zulässigkeit auszunehmen. Sollen Einzelhandelsnutzungen aus bestimmten Sortimentsbereichen zugelassen werden, ist dies nur möglich, wenn durch entsprechende Festsetzungen vermieden wird, dass sich schädliche Einzelhandelsagglomerationen bilden. Für die gewünschten Sortimentsbereiche wäre unter Einbeziehung einer summierenden Betrachtung mittels Auswirkungsanalyse nachzuweisen, dass von dem jeweiligen Sortiment keine schädigenden Wirkungen auf den Ortskern von Kupferzell sowie die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Gemeinden ausgehen würde. Hierbei wäre auch der Einzelhandelsbesatz der Standort- sowie der Nachbargemeinden nach Sortimenten und Verkaufsflächen zu erheben (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 324/08 vom 21.09.2010). Eine solche sortimentspezifische Steuerung ist aber im Regelfall nur bei Vorhandensein eines kommunalen Einzelhandelskonzepts rechtssicher zu gestalten.

Der Form halber weisen wir darauf hin, dass der vorgenommene Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 11 (3) BauNVO nicht erforderlich ist, da derartige Einzelhandelsbetriebe alleine durch die BauNVO in Gewerbegebieten unzulässig sind.

Im Hinblick auf die regionalen Freiraumbelange begrüßen wir die flächensparende Inanspruchnahme des Schutzguts Boden und von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen durch die Festsetzung von planexternen Ausgleichsmaßnahmen sowie von Regelungen zur Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen, Sockelgeschossen und Parkdecks. Da die entsprechende Verpflichtung allerdings erst ab einer Stellplatzerfordernis von 100 Stellplätzen greift, ist die Wirksamkeit der Festsetzung zu den Stellplätzen vermutlich begrenzt. Wir regen daher an, den bisher festgesetzten Schwellenwert deutlich abzusenken.

Durch die vorliegende Abgrenzung des Plangebietes erhalten die verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen einen für die Bewirtschaftung ungünstigen Flächenzuschnitt. In den vorliegenden Planunterlagen sind zu dieser Problematik, trotz

mehrfacher Thematisierung in unseren Stellungnahmen, keine Aussagen enthalten. Vor dem Hintergrund des bestehenden Flächendrucks auf landwirtschaftliche Flächen entlang der Bundesautobahn A6 im Hohenlohekreis sollte dieser Belang im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet werden. Zudem sollten Maßnahmen für eine sinnvolle Weiternutzung der verbleibenden Restflächen (insbesondere zwischen Plangebiet und Autobahn) vorgelegt werden.

Die geplanten Artenschutzmaßnahmen werden begrüßt. Im Hinblick auf die Artenschutzmaßnahmen für die Zauneidechse weisen wir darauf hin, dass sich die dafür vorgesehenen Flächen im geplanten Ausbaubereich der Bundesautobahn A6 befinden und die Funktionsfähigkeit der Maßnahme somit mittelfristig in Frage gestellt wird. Wir verweisen in diesem Zusammenhang darauf, dass in der Vorplanung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum sechsstreifigen Ausbau der A6 Heilbronn - Nürnberg im Streckenabschnitt Öhringen - Kupferzell die ‚volle einseitige Verbreiterung Nord‘ als Vorzugsvariante favorisiert wurde.

Wir begrüßen die vorgesehene Freihaltung der ehemaligen Bahntrasse Waldenburg - Kupferzell/Künzelsau, die die planerischen Aussagen im Plansatz 4.1.3 sowie die Darstellung in der Raumnutzungskarte des rechtsverbindlichen Regionalplans aufgreift. Die neue Erschließungsstraße wird die ehemalige Schienentrasse kreuzen. Im Falle einer Reaktivierung wird ein höhengleicher Bahnübergang erforderlich. Die Freihaltetrasse sollte so dimensioniert sein, dass eventuelle bauliche Lösungen (z.B. Unter-/Überführung) ohne Eingriffe in benachbarte Grundstücke möglich sind.

In den Planunterlagen wird ausgeführt, dass die in Aufstellung befindliche 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im September/Oktober 2016 den beteiligten Behörden vorgelegt werden soll. Uns wurden jedoch bisher keine entsprechenden Unterlagen vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Zweckverband Gewerbepark Hohenlohe

Bebauungsplan „Straßensee“

Beteiligung
Stand: 30.11.2016

Maßstab 1:50.000

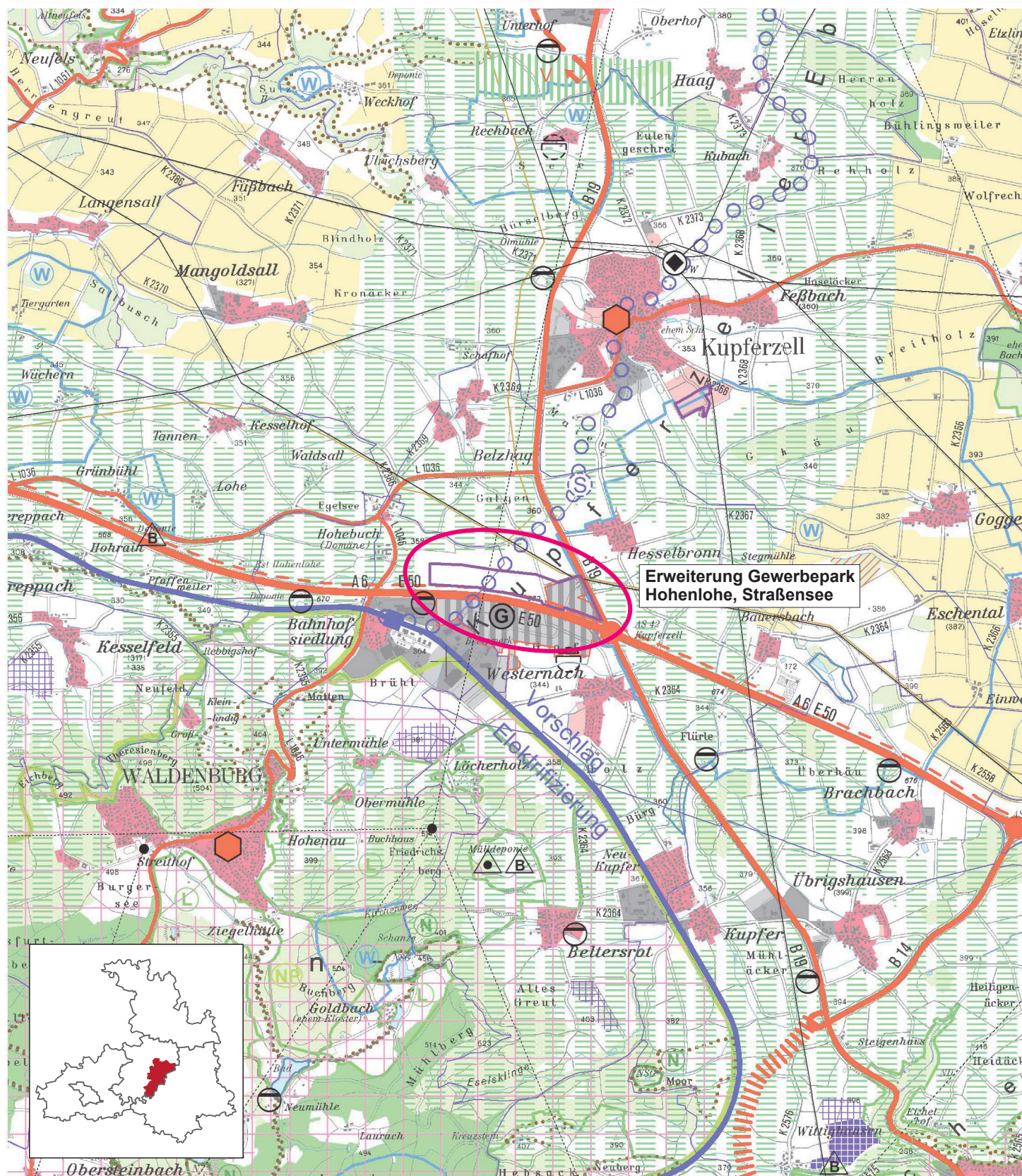
Planungen/Standorte

○ keine Bedenken

● Bedenken

⊗ entfällt

□ Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 9/116

Anlage: 1

3. März 2017 öffentlich Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Martin Heberling

Grünsfeld, Bebauungsplan „Gartenweg“

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Überplanung Bestand und Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs
Gemarkung/Ortsteil	Hauptort Grünsfeld
Lagebeschrieb	Ortsrandlage, an der Hauptstraße, Wohnbebauung in der Nachbarschaft
Größe Geltungsbereich	0,7 ha
FNP	Gemischte Baufläche
Entwicklungsgebot FNP	Änderung im Parallelverfahren angekündigt
Innen-/Außenbereich	Innenbereich
Verfahrensart	Verfahren nach § 13a
Art der Nutzung	GE / SO
Bisherige Nutzung	Handwerk und Lebensmitteleinzelhandel

Stellungnahme der Verwaltung vom 07.11.2016

Grünsfeld ist nach Plansatz 2.3.4 Regionalplan Heilbronn-Franken ein Kleinzentrum. In Kleinzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung ausnahmsweise zulässig. Wir begrüßen die Erweiterung des EDEKA-Marktes, der für die Stadt Grünsfeld die Grundversorgung sicherstellt. Die übrigen Ge- und Verbote der Raumordnung (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot) müssen aber beachtet werden.

Das Integrationsgebot kann im vorliegenden Fall als eingehalten beurteilt werden. Die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots und des Kongruenzgebots, das die wesentliche Übereinstimmung von Marktgebiet des Vorhabens und Einzugsgebiet der Belegenheitsgemeinde fordert, ist in der Regel durch ein Marktgutachten nachzuweisen. In der Vorabstimmung, die im Dezember 2015 stattgefunden hat, haben wir einer Erweiterung von ca. 600m² Verkaufsfläche auf 1.062m² Verkaufsfläche ohne Marktgutachten zugestimmt, da bereits eine Überschlägige Betrachtung eine Aussage zur Vereinbarkeit des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen der Raumordnung erlaubt hat. Der vorliegende Bebauungsplan setzt die Verkaufsflächenobergrenze bei 1.200m² fest. Auch diese Größenordnung kann bei einer Überschlägigen Betrachtung als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung eingestuft werden. Insofern bestehen keine Bedenken gegen einen

Bebauungsplan, der max. 1.200m² Verkaufsfläche für einen Grundversorger in Grünsfeld vorsieht.

Allerdings bestimmen die Festsetzungen des Bebauungsplans, dass neben den 1.200m² Verkaufsfläche Gastronomieflächen, ein Backshop bzw. Backwarenverkauf mit Sitzgelegenheiten sowie sonstige gewerbliche Ergänzungen zulässig sind. Aus diesem Grund ermöglicht der Bebauungsplan die Realisierung einer Verkaufsfläche, die größer ist als 1.200m² – jedenfalls wenn die Maßstäbe des BVerwG (u.a. Urteil vom 25.11.2005, 4 C 14.04) zur Verkaufsflächenberechnung angelegt werden:

Das BVerwG stellt fest, dass zur Verkaufsfläche alle diejenigen Flächen hinzuzurechnen sind, auf welchen die Warenpräsentation stattfindet (Regale, Standflächen, Käse-, Wursttheke, Schaufenster, ...). Darüber hinaus zählen alle Flächen, die für den Kunden zugänglich sind zur Verkaufsfläche (Gänge zwischen den Regalen, Kassenzone, Eingangsbereich ...). Ist die Betriebsfläche in mehrere selbständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, werden die Verkaufsflächen addiert, wenn ein Hauptbetrieb existiert, dessen Warenangebot durch das Angebot der untergeordneten betriebliche Einheit lediglich ergänzt wird. Dies betrifft im vorliegenden Fall insbesondere die Fläche, die für den Backshop (inkl. Bewirtungsfläche) sowie die Post vorgesehen ist. Gastronomieflächen zählen zur Verkaufsfläche, wenn sie einem Betrieb zugeordnet sind, der als untergeordneter Nebenbetrieb eine Ergänzungsleistung zum Hauptbetrieb erbringt (bspw. Backshop). Lagerflächen, Pausenräume sowie Kundentoiletten zählen nicht zur Verkaufsfläche.

Wir tragen daher folgende Bedenken vor: Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind missverständlich; sie ermöglichen gegebenenfalls eine tatsächliche Verkaufsfläche von deutlich über 1.200m². Dadurch ist eine Einschätzung hinsichtlich der Einhaltung des Kongruenzgebots nach Plansatz 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken und des Beeinträchtigungsverbots nach Plansatz 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg nicht möglich. Die Festsetzungen müssen präzisiert werden, beispielsweise dadurch, dass die maximale Verkaufsfläche zuerst genannt wird und daran anschließend – nicht gleichberechtigt, sondern untergeordnet – die innerhalb der bezeichneten Verkaufsfläche möglichen Nutzungen. Sollte die Überprüfung der Verkaufsflächenberechnung ergeben, dass die Verkaufsfläche im Bebauungsplan nach oben korrigiert werden muss, muss ein Marktgutachten nachgereicht werden, das die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachweist; insbesondere mit Blick auf das Beeinträchtigungsverbot und die Versorgungssituation in Wittighausen.

Neben dem Sondergebiet setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsnutzungen bis zur Schwelle der Großflächigkeit grundsätzlich zulässig. Aus diesem Grund ist am Standort die Verwirklichung weiterer 800m² Verkaufsfläche zulässig. In Summe sind am Standort somit 2.000m² Verkaufsfläche zulässig. Auch in diesem Zusammenhang wird ein Marktgutachten notwendig, das die Vereinbarkeit der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen mit den Zielen der Raumordnung klärt. Alternativ können Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Sortiment aus dem Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

-Auszug aus der Raumnutzungskarte Teilbereich Grünsfeld

Grünsfeld**Bebauungsplan „Gartenweg“**

Beteiligung

Stand: 05.11.2016

Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

