

Stadt Wertheim, Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Almosenberg – Erweiterungsfläche 1“ sowie Bebauungsplan „Gewerbegebiet Almosenberg – Erweiterungsfläche 1“

- Beschluss über die Entwicklung außerhalb der gebietsscharfen Abgrenzung eines Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen

Die Stadt Wertheim beabsichtigt mit den vorgelegten Planungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets Almosenberg in Wertheim-Bettingen zu schaffen. Die Erweiterungsfläche, die auf Gemarkung Wertheim-Dertingen liegt, umfasst 12,3 ha. Der Vorlage ist der Entwurf des Flächennutzungsplans als **Anlage 3** beigelegt.

Die Planung liegt außerhalb des gebietsscharf abgegrenzten Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (IGD-Schwerpunkt Wertheim-Bettingen) nach Plansatz 2.4.3.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (siehe hierzu auch **Anlage 2**). Es ist daher zu prüfen, ob das Vorhaben im Wege einer Ausnahme mitgetragen werden kann und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, oder ob für die Fortsetzung der Planung die vorherige Durchführung einer Regionalplanänderung erforderlich ist.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass das Plangebiet mit Ausnahme eines geringen Teils (südliche Hälfte des Flst. Nr. 26081) Bestandteil der nach Regionalem Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heilbronn-Franken 2030 vorgesehenen Erweiterung des IGD-Schwerpunkts ist, die insgesamt eine Fläche von 19,7 ha umfasst. Außerdem ist das Plangebiet Teil der seit dem 29.06.2018 im Verfahren befindlichen 18. Änderung des Regionalplans, deren Beschluss über die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ebenfalls Gegenstand dieser Sitzung des Planungsausschusses ist (TOP 1, Vorlage 9/154a, Standort TBB 11).

Die betreffende Prüfung wurde auf Grundlage des am 12.12.2014 von der Verbandsversammlung beschlossenen Leitfadens zum Umgang mit Erweiterungen der IGD-Schwerpunkte durchgeführt. Das Prüfergebnis der Verbandsverwaltung, die von einer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ausgeht, kann der als **Anlage 1** beigelegten Stellungnahme entnommen werden.

Da laut Beschluss vom 12.12.2014 bei Überschreitungen der gebietsscharfen Abgrenzung über 5 ha die Verbandsversammlung bzw. der Planungsausschuss die abschließende Bewertung durch den Regionalverband vornimmt, wurde die aktuelle Stellungnahme vom 09.05.2019 unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Planungsausschusses dem Planungsträger zugestellt. Aufgrund der Eindeutigkeit des Prüfergebnisses empfiehlt die Verbandsverwaltung, auf eine erneute Vorlage der Planung in den regionalen Gremien zu verzichten, sofern sich im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB keine wesentliche Änderung des Planungsziels ergibt.

Die Verbandsverwaltung weist darauf hin, dass vom Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Raumordnungsbehörde, der die abschließende Entscheidung über die Inanspruchnahme einer Ausnahme nach Plansatz 2.4.3.1 obliegt, bislang noch keine Stellungnahme abgegeben wurde.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt die in **Anlage 1** beigefügte Stellungnahme der Verwaltung vom 09.05.2019 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Almosenberg – Erweiterungsfläche 1“ und zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan. Er beschließt zudem, dass eine erneute Vorlage der Stellungnahme der Verwaltung in den regionalen Gremien im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB nicht erforderlich ist, wenn sich am Planungsziel keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme der Verwaltung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Almosenberg – Erweiterungsfläche 1“ sowie zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Almosenberg – Erweiterungsfläche 1“ vom 09.05.2019
- Anlage 2: Auszug Raumnutzungskarte mit Eintragung des Plangebiets
- Anlage 3: Planentwurf des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)

Stadt Wertheim
Mühlenstraße 26
97877 Wertheim

Datum: 09.05.2019
Bearbeiter: We/Bl/Ca
Az.: 7-2-2-2/7-2-3-2
Ihr Az.: -

Stadt Wertheim, Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Almosenberg – Erweiterungsfläche 1“ sowie Bebauungsplan „Gewerbegebiet Almosenberg – Erweiterungsfläche 1“

Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach
§ 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an den beiden o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und auf das am 29.06.2018 von der Verbandsversammlung beschlossene Regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heilbronn-Franken 2030 (RGEK) sowie die darauf aufbauende und im Verfahren befindliche 18. Änderung des Regionalplans zu folgender Einschätzung.

Durch die beiden Planungen werden regionalplanerische Zielfestlegungen des Plansatzes 2.4.3.1 berührt, da der 12,3 ha große Geltungsbereich östlich an den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf abgegrenzten Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Wertheim-Bettingen angrenzt. Gleichzeitig ist das Plangebiet mit Ausnahme eines geringen Teils (südliche Hälfte des Flst. Nr. 26081, ca. 1,1 ha) Bestandteil der nach RGEK vorgesehenen Erweiterung des IGD-Schwerpunkts, die insgesamt eine Fläche von 19,7 ha umfasst. Außerdem ist sie Teil der seit dem 29.06.2018 im Verfahren befindlichen 18. Änderung des Regionalplans, durch die die Ergebnisse des RGEK formalrechtlich umgesetzt und in die Raumnutzungskarte aufgenommen werden sollen.

Da das Verfahren zur 18. Änderung noch nicht abgeschlossen und damit eine Lage des Plangebiets außerhalb des rechtsverbindlichen IGD-Schwerpunkts gegeben ist, greift der von der Verbandsversammlung des Regionalverbands Heilbronn-Franken am 12.12.2014 beschlossene Leitfaden zum Umgang mit Erweiterungen der IGD-Schwerpunkte. Demnach ist unter be-

stimmten Voraussetzungen eine ausnahmsweise Überschreitung der gebietsscharfen Abgrenzung möglich.

Wir haben das Vorliegen der Ausnahmenvoraussetzungen auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen geprüft und sind zu folgendem Ergebnis gekommen:

Die Voraussetzungen ‚Lage im Anschluss an einen bestehenden IGD-Schwerpunkt‘, ‚keine entgegenstehenden sonstigen Ziele der Raumordnung‘, ‚Lage auf den Entwicklungsachsen‘ und ‚Anbindung an das überörtliche Straßennetz und den ÖPNV/SPNV‘ sind erfüllt. Die Voraussetzung ‚Maximale Überschreitung der Fläche des IGD-Schwerpunkts um 25%‘ wird ebenfalls eingehalten. So beläuft sich die Fläche des bestehenden Schwerpunkts auf 67,4 ha, woraus sich bei einer Erweiterung um 12,3 ha eine Überschreitung von 18,2 % ergibt.

Auch die den regionalen Freiraumbelangen zuzurechnenden Voraussetzungen sind erfüllt. Es besteht kein Konflikt mit dem nordöstlich verlaufenden Regionalen Grünzug. Durch die Inanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben sich teilweise hohe Konfliktpotentiale für das Schutzgut Boden in geringem Flächenumfang sowie artenschutzrechtliche Konflikte. Durch die im Bebauungsplan dargestellten Kompensationsmaßnahmen auf agrarstrukturell weniger geeigneten Flächen, werden diese Konflikte reduziert und nachteilige Wirkungen des Vorhabens minimiert oder vermieden.

In dem Zusammenhang begrüßen wir ausdrücklich die mittlerweile vollzogene Aufhebung von Teilen des Landschaftsschutzgebiets „Wertheim“, die im Rahmen des RGEK mit uns vorabgestimmt wurde.

Nicht zuletzt sehen wir auch die Voraussetzungen ‚nachgewiesener Gewerbeflächenbedarf‘, ‚keine anderweitigen Innenentwicklungspotenziale im Verwaltungsraum sowie im IGD-Schwerpunkt‘ und die ‚Standortalternativenprüfung auf Ebene des Verwaltungsraums‘ als erfüllt an. In den Unterlagen wird dargelegt, dass die Stadt Wertheim im Bereich des GE Almosenberg über freie Flächen im Umfang von 7,0 ha verfügt, von denen bereits 4,0 ha für konkrete Ansiedlungs- und Erweiterungswünsche vorgesehen sind. Da die Stadt – gestützt auf eine mehrjährige statistische Auswertung - darlegt, dass sie am Standort Bettingen ca. 3,8 ha Fläche / Jahr veräußert, reichen die verbleibenden verfügbaren Flächen lediglich noch ca. ein Jahr aus. Die Bemühungen um eine rechtzeitige und flächenmäßig ausreichende bauleitplanerische Bauflächenvorsorge werden durch uns anerkannt und mitgetragen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Fläche zum einen Bestandteil des RGEK ist, dass aber zum anderen zunächst nur ca. 60% der im RGEK vorgesehenen Fläche in Anspruch genommen werden sollen. Nicht ausreichend thematisiert ist bislang der Aspekt ‚Standortalternativenprüfung auf Ebene des Verwaltungsraums‘. Im Rahmen des RGEK hat sich gezeigt, dass es neben dem ebenfalls als IGD-Schwerpunkt festgelegten aber nicht erweiterbaren Standort Wertheim-Bestenheid nur den Standort Wertheim-Reinhardshof als gewerbliche Entwicklungsreserve gibt. Der Standort Reinhardshof, an dem derzeit ebenfalls ein Bebauungsverfahren zur Erweiterung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen durchgeführt wird, wird mangels langfristiger Entwicklungsperspektiven im RGEK nicht als IGD-Schwerpunkt vorgeschlagen und ist folglich auch nicht Bestandteil der 18. Änderung. Da für den Standort Reinhardshof eigene Flächenbedarfsabschätzungen vorgenommen werden und auch hier von einem plausiblen Bedarf auszugehen ist, sehen wir die Bedarfsdeckung an beiden Standorten als notwendig an.

Nach derzeitigem Stand gehen wir davon aus, dass auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist. Da laut Beschluss der Verbandsversammlung vom 12.12.2014 bei Überschreitungen der gebietsscharfen Abgrenzung über 5 ha die Verbandsversammlung bzw. der Planungsausschuss die abschließende Bewertung durch den Regionalverband vornimmt, geben wir die Stellungnahme allerdings unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Planungsausschusses ab. Die Entscheidung über die Stellungnahme trifft der Planungsausschuss am 07.06.2019. Wir werden Sie zeitnah nach der Beschlussfassung über das Ergebnis informieren.

Im Übrigen bitten wir um Übernahme der Aussagen zum Thema ‚Standortalternativenprüfung auf Ebene des Verwaltungsraums‘ in die Begründung. In den ansonsten sehr gut und umfassend aufbereiteten Unterlagen findet sich zudem in der Begründung des Bebauungsplans auf Seite 13 zudem die fehlerhafte Aussage, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung entspricht. Dies ist mit Blick auf die o.g. Aussagen zum Ausnahmetatbestand zu korrigieren. Auf den Ausnahmetatbestand sollte hingewiesen werden.

Abschließend begrüßen wir mit Blick auf den Plansatz 2.4.3.2.5 (Einzelhandelsagglomeration) den vorgenommenen Ausschluss kleinflächiger Einzelhandelbetriebe.

Weiter regen wir an, das westlich an das Plangebiet angrenzende gesetzlich geschützte Biotop (Dertinger Sandgrube, vgl. Kap. 6.3.3 Umweltbericht) aufgrund seiner landesweiten Bedeutung (Vorkommen Rote Liste Arten) sowie seiner Bedeutung für den landesweiten Biotopverbund (Kernfläche im Biotopverbund trockene Standorte) vor nachteiligen Wirkungen aus dem Plangebiet zu schützen, bspw. durch Vergrößerung des Abstandes zur Bebauung und/oder Eingrünung des Geltungsbereiches zu diesem Biotop hin.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.

Darüber hinaus bitten wir nach Abschluss des Verfahrens um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Um Übersendung einer rechtsverbindlichen Ausfertigung der Planzeichnung des Flächennutzungsplans zur Fortführung des regionalen Raumordnungskatasters wird gebeten.

Hierfür bedanken wir uns vorab.

Mit freundlichen Grüßen

Sascha Weisser

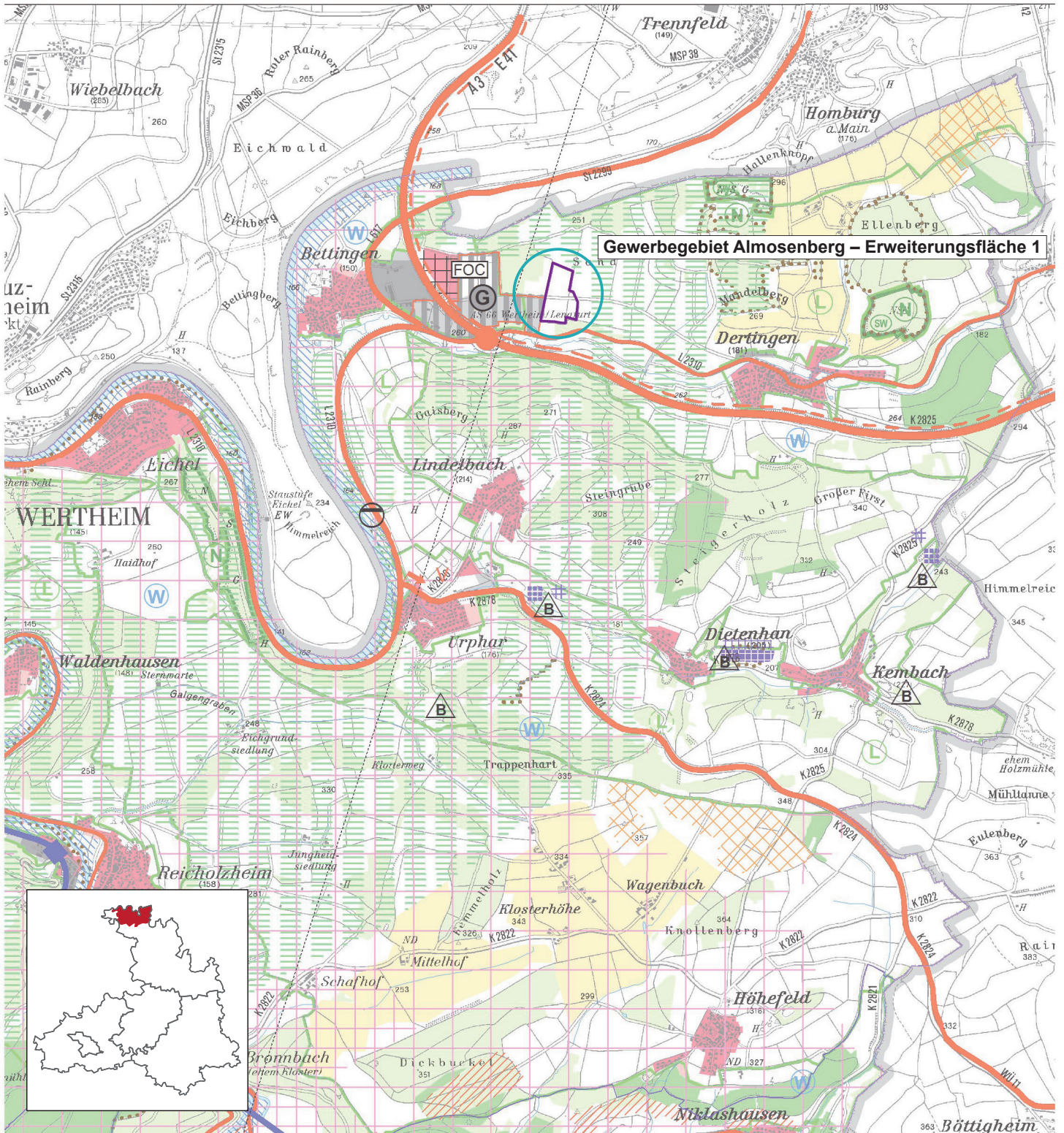
Stadt Wertheim**Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Almosenberg – Erweiterungsfläche 1“**Frühzeitige Beteiligung
Stand: 09.05.2019

Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Auszug aus dem
Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim
wirksam seit 27.10.1989



geplante Änderung des
Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Gewerbegebiet
- Wald
- Landwirtschaftliche Fläche
- Straßenverkehrsfläche
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet (Zone II - III)



VERFAHRENSVERMERK

- Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat in der Sitzung vom 29.05.2017 die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.06.2017 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der FNP-Änderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der FNP-Änderung in der Fassung vom hat mit Schreiben vom in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der FNP-Änderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der FNP-Änderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Wertheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die FNP-Änderung in der Fassung vom festgestellt.
Wertheim, den
- Das Regierungspräsidium Stuttgart hat die FNP-Änderung mit Bescheid vom AZ gem. § 6 BauGB genehmigt.
(Siegel Genehmigungsbehörde)
- Ausgefertigt
Wertheim, den
(Siegel)
- Wolfgang Stein, Bürgermeister
.....
(Siegel)
- Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.
Wertheim, den
(Siegel)

Wolfgang Stein, Bürgermeister

Maßstab: 1 : 5.000

Änderung des Flächennutzungsplanes 89
der Stadt Wertheim zur Aufstellung des
Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Almosenberg
- Erweiterungsfäche 1" in Wertheim-Dertingen

Stadt Wertheim



Bearbeitung:

	Datum	Zeichen
	gezeichnet	27.03.2019 Meyer
	bearbeitet	27.03.2019 Schleicher
	geprüft	
Nordostpark 89 D-90411 Nürnberg Tel.: 0911/4626276 eMail: info@anuya.de Internet: www.anuya.de	Nürnberg, 27.03.2019	
		Klaus Albrecht