

Bauleitplanung

Nachstehende Stellungnahmen zu Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen werden dem Planungsausschuss zur Kenntnisnahme vorgelegt:

Flächennutzungspläne

- a) Stadt Heilbronn
Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet „Eisbiegel“,
Bebauungsplan „Lichtenbergerstraße Nord“ VORLAGE (PA) 9/144
- b) GVV Mittleres Kochertal
(Niedernhall, Forchtenberg, Weißbach)
7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans VORLAGE (PA) 9/145
- c) Gemeinde Mainhardt
3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (TF Wind) VORLAGE (PA) 9/146
- d) Stadt Wertheim
Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Möbel“,
Bebauungsplan „Sondergebiet Möbel“ VORLAGE (PA) 9/147

Bebauungspläne

- e) Gemeinde Untergruppenbach
Bebauungsplan „Nahversorgung Schlossblick“ VORLAGE (PA) 9/148
- f) Stadt Crailsheim
Bebauungsplan „Natur- und Erlebnisbrauerei bei Saurach“ VORLAGE (PA) 9/149
- g) Stadt Lauda-Königshofen
Bebauungsplan „Landwirtschaftliche Schuppen“ in Beckstein VORLAGE (PA) 9/150

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)	(PS 2.4.1)
	Siedlungsbereich, gebietsscharf (VRG)	(PS 2.4.1)
	Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung	(PS 2.4.2)
	Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG)	(PS 2.4.3.1)
	Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (VRG)	(PS 2.4.3.2.3)
	Standort für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte, über 5 ha / bis 5 ha (VBG)	(PS 2.4.3.2.4)
	Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG)	(PS 2.4.4)
	Sonderfläche Siedlung (N)	
	Sonderfläche Bund (N)	
<i>Bestand</i>  <i>Planung</i> 	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)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)	(PS 3.2.1)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)	(PS 3.2.1)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)	(PS 3.2.3.3)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)	(PS 3.2.3.3)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)	(PS 3.2.4)
	Gebiet für Erholung (VRG)	(PS 3.2.6.1)
	Gebiet für Erholung (VBG)	(PS 3.2.6.1)
	Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG)	(PS 3.3.2)
	Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VRG)	(PS 3.4.1)
	Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG)	(PS 3.4.1)
	Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, Rückhaltebecken (VBG)	(PS 3.4.1)

Plansätze

	Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe, über 5 ha / bis 5 ha (VRG)	(PS 3.5.1)
	Gebiet zur Sicherung von Rohstoffen, über 5 ha / bis 5 ha (VBG)	(PS 3.5.2)
M = Muschelkalkstein	T = Ton/Ziegeleirohstoff	
MW = Muschelkalk-Werkstein	BW = Buntsandstein-Werkstein	
S = Stubensandstein	G = Gips/Anhydrit	
SW = Schilfsandstein-Werkstein	LW = Lettenkeupersandstein-Werkstein	
	Bergbauberechtigung nach BBergG (N)	(PS 3.5.5)
<i>Bestand</i>  <i>Planung</i> 	Landschaftsschutzgebiet (N)	(PS 3.2.1)
 	Naturschutzgebiet, Bannwald und Schonwald (N)	(PS 3.2.1)
	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)	

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)

Bestand	Planung		
		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)
		Verkehrslandeplatz (N)	(PS 4.1.4)
		Militärischer Landeplatz und Verkehrslandeplatz (N)	(PS 4.1.4)
		Sonderlandeplatz (N)	(PS 4.1.4)
		Sonderlandeplatz Hubschrauber (N)	(PS 4.1.4)

Technische Infrastruktur

	Standort für Großkraftwerk (VRG)	(PS 4.2.2.2.1)
	Standort für regionalbedeutendes Kraftwerk (VRG)	(PS 4.2.2.2.2)
	Standort für regionalbedeutende Windkraftanlage (VRG)	(PS 4.2.3.3.1)
	Trasse für Hochspannungsfreileitung > 110 kV (VRG)	(PS 4.2.2.3)
	Trasse für Ferngasleitung (VRG)	(PS 4.2.2.3)
	Trasse für Öl-/Produktenleitung (VRG)	(PS 4.2.2.3)

Plansätze

Bestand	Planung		
		Fernwasserleitung DN ≥ 250 (N)	(PS 3.3.2)
		Umspannwerk (N)	(PS 4.2.2.3)
		Restmülldeponie (N)	(PS 4.3.1)
		Abfallbehandlungsanlage (N)	(PS 4.3.1)
		Bodenaushub- und/oder Bauschuttdeponie bzw. Annahmestelle (N)	(PS 4.3.1)
		Atomüll-Interimslager (N)	(PS 4.3.1)
		Sonderabfalldeponie (N)	(PS 4.3.1)
		Müllumladestation (N)	(PS 4.3.1)
		Kläranlage (N)	(PS 3.3.1)

Verwaltungsgrenzen

	Regionsgrenze
	Gemeindegrenze

(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 regionalbedeutende 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).

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 9/144

Anlage: 1

Vorgang:

18. Mai 2018 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Michael Oechsner

**Stadt Heilbronn, Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet „Eisbiegel“,
Bebauungsplanverfahren „Lichtenbergerstraße Nord“**

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung Gaskraftwerk zur kurzzeitigen Sicherung der Stromversorgung im Bedarfsfall
Gemarkung/Ortsteil	Heilbronn
Lagebeschrieb	Siedlungsflächen
Größe Geltungsbereich FNP	8,1 ha
FNP (aktuell)	Gewerbliche Baufläche/ Versorgung Elektrizität
FNP (geplant)	Sondergebiet Reservekraftwerk
Innen-/Außenbereich	Innenbereich
Bisherige Nutzung	Gewerbe/ Kraftwerksgelände

Stellungnahme der Verwaltung vom 19.10.2017

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Teile des Plangebiets sind als Standort für Großkraftwerk (Vorranggebiet) festgelegt. Weiterhin wurden zur Anbindung des Kohlekraftwerks Heilbronn Hochspannungsfreileitungen mit Vorrangfunktion festgelegt.

Nach derzeitigem Stand gehen wir davon aus, dass auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist.

Wir begrüßen das Vorhaben zur Errichtung eines Gaskraftwerks mit 3 Gasturbinen, Abluftschornsteinen. Es umfasst eine elektrische Leistung von bis zu 1.000 MW bzw. eine Feuerungswärmeleistung von ca. 2.700 MW. Die Versorgung der Gasturbinen mit Erdgas soll über eine neu zu errichtende Anschlussleitung an das Ferngasleitungsnetz erfolgen, wobei der Anschluss an nahegelegene Leitungen (u.a. westlich des Neckars) über ein separates Raumordnungsverfahren erfolgen soll. Für die Zeit nach Stilllegung der Kernkraftwerke ca. 2022 wurde ein für Süddeutschland relevanter Bedarf zur Gewährleistung der durchgängigen überörtlichen Versorgungssicherheit ermittelt. Mit dem Vorhaben soll dieser Bedarf gedeckt werden: Bei kurzzeitigen Bedarfsfällen (Konstellationen von zur Bedarfsdeckung nicht ausreichender Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien z.B. sog. „Dunkelflauten“ mit Windstille und zu geringer Sonneneinstrahlung) soll dabei eine durchgängige Stromerzeugung gesichert werden. Als zusätzliche Absicherung der Versorgungsfunktion des

Vorhabens ist eine Notversorgung mittels Erdöl einschließlich entsprechender Tanklager vorgesehen.

Spätestens im Raumordnungsverfahren wird eine ggf. erforderliche Abstimmung der Gas-Anschlussleitung mit dem ebenfalls in diesem Raum verlaufenden Vorhaben SÜDLINK angeregt. Weiterhin wird in Abhängigkeit von der konkreten Linienführung der Anschlussleitung eine ausreichende Abstimmung mit Hochwasserschutzbelangen angeregt. Nach den vorliegenden Unterlagen ist bei dem im Rahmen einer Ausschreibung der Bundesnetzagentur beantragten Vorhaben angesichts der Lage neben dem Kohlekraftwerk Heilbronn in industriell geprägten Teilbereichen wie auch angesichts der flankierenden Maßnahmen ansonsten nicht mit relevanten Beeinträchtigungen im Umfeld der Anlage zu rechnen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Heilbronn**Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet „Eisbiegel“,
Bebauungsplan „Lichtenberger Straße Nord“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 19.10.2017

Maßstab 1:50.000

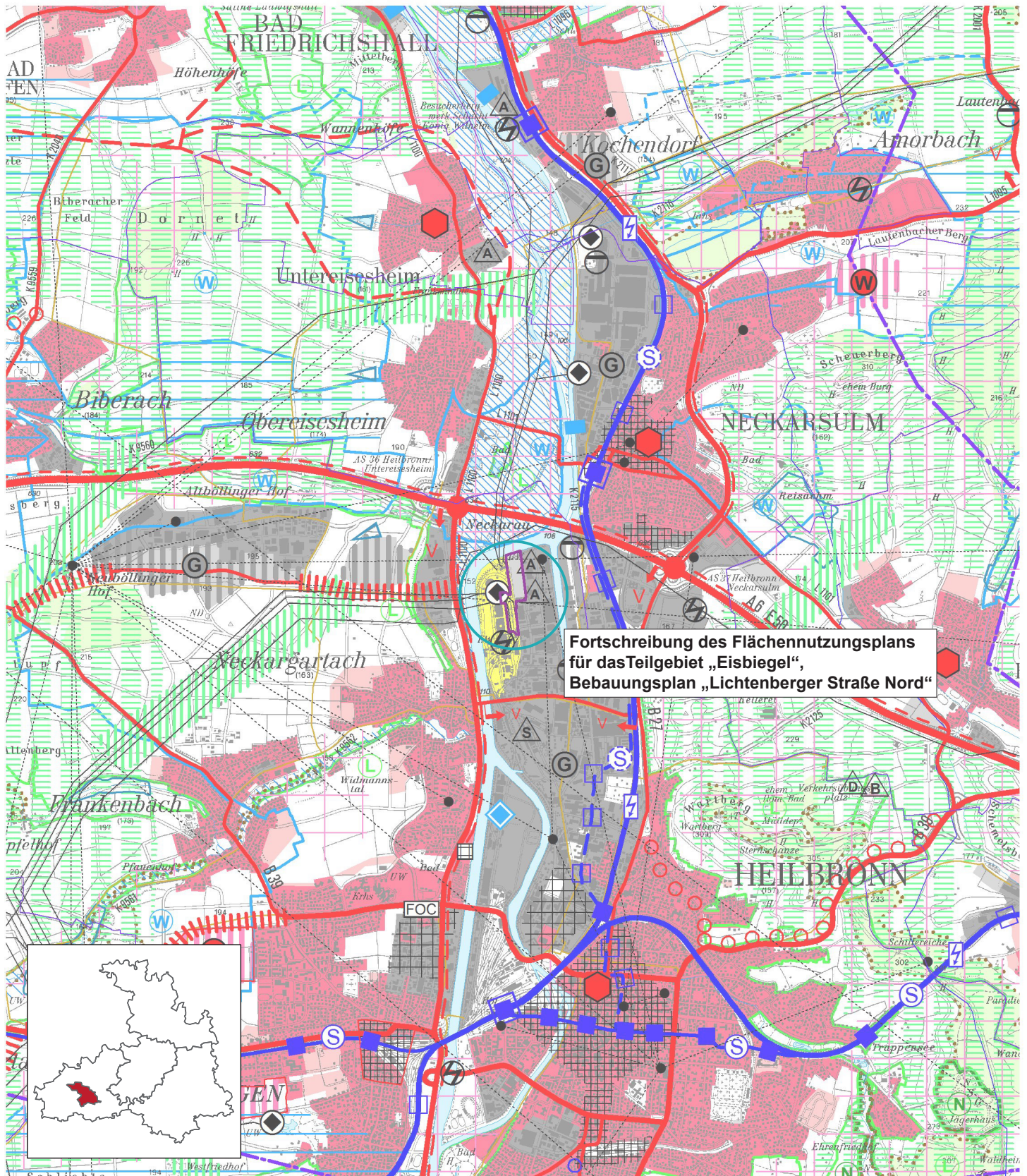
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



**Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Kochertal (Niedernhall, Forchtenberg, Weißbach),
7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Übersicht

Planungsziel: 6 Einzeländerungen

Nr.	Flächenbez.	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
F1	Gewerbebaufläche F1: „Rauhbusch- Erweiterung“	Forchtenberg	GE 11,7/ Ausgl. 4,6	GE 1,8 LW 14,9	16,7
F2	Gewerbebaufläche F2: „Allmand - Oster- weiterung“	Forchtenberg	GE	LW	4,2
F3	Gemeinbedarfsfläche F3: „Wohnmobil- Stellplatz“	Forchtenberg	Gem.bedarf	Grün/ LW	0,3
N1	Gemeinbedarfsfläche N1: „Schule und sportliche Zwecke“	Niedernhall	Gem.bedarf	SO/ Grün/ LW	1,85
N2	Gemeinbedarfsfläche N2: „Wohnmobil- Stellplatz und sportli- che Zwecke“	Niedernhall	Gem.bedarf	LW	0,9
N3	Gemeinbedarfsfläche N3: "Soziale Zwecke"	Niedernhall	Gem.bedarf	Gem.bedarf Recycl.	0,4

Stellungnahme der Verwaltung vom 18.01.2018

Gewerblicher Flächenbedarf

Die gewerblichen Flächenbedarfsberechnungen im Rahmen des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts haben für den Planungszeitraum von 2015 bis 2030 folgende Rechenwerte ergeben:

Für die Stadt Forchtenberg wurde ein Flächenbedarf von ca. 5 ha ermittelt, dem im Jahr 2015 Reserven von 1,7 ha auf Ebene des Flächennutzungsplans gegenüberstanden. Für die Stadt Niedernhall und die Gemeinde Weißbach zeigten die Berechnungen für den interkommunalen gewerblichen Schwerpunkt Gewerbepark Waldzimmern einen gewerblichen Flächenbedarf von 19 ha, dem Reserven in Form von Baulücken von ca. 14,3 ha gegenüberstanden. Da der Gewerbepark Waldzimmern nicht Bestandteil des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts und der daran anschließenden Regionalplanänderung sein wird, bleibt der Bedarf von 4,7 ha dort ungedeckt, zumal die Entwicklung der dort zusätzlich noch vorhandenen gewerblichen Flächennutzungsplanreserven durch einen mit dem Zweckverband geschlossenen Raumordnerischen Vertrag gesperrt sind.

Einzelflächen

Gewerbebaufläche F1: „Rauhbusch-Erweiterung“

Bereits 2016 fand eine Vorabstimmung mit dem Regionalverband statt. Wir begrüßen daher die Reduktion des Plangebietes im Bereich des Regionalen Grünzuges im Vergleich zur Vorabstimmung von 2016. Vor dem Hintergrund der Ausführungen zum gewerblichen Bedarf kann eine gewerblich orientierte Planungsabsicht zwar nachvollzogen werden. Der aktuell beabsichtigte Ausweisungsumfang mit alleinigem Bezug auf den Bedarf der Stadt Forchtenberg wird jedoch weiterhin als überhöht angesehen. Wir regen hierzu eine Abstimmung der Gemeinden im Verwaltungsraum an unter Einbeziehung des noch ungedeckten Bedarfs im Gewerbepark Waldzimmern (s.o.). Eine Ausweisung der Gewerbebaufläche F1 über 5-6 ha hinaus ist nur interkommunal möglich, weshalb wir Bedenken gegen den aktuellen Ausweisungsumfang erheben. Ansonsten wird in den Unterlagen der Hinweis auf die ggf. relevanten Konflikte aus einem benachbarten Viehhaltungsbetrieb als Untersuchungsgegenstand für die verbindliche Bauleitplanung begrüßt.

Gewerbebaufläche F2: „Allmand - Osterweiterung“

Die geplante Gewerbefläche ist etwa 4,22 ha groß und schließt östlich an das bereits vorhandene Gewerbegebiet „Allmand“ an. Von dem Vorhaben sind zwei Ziele der Raumordnung betroffen. Zum einen liegt der südliche Teil der Fläche (etwa 2,6 ha) in einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz gemäß Plansatz 3.4.1 (3) Regionalplan Heilbronn Franken 2020. Zum anderen befindet sich der östliche Bereich des Plangebietes (etwa 3,35 ha) im Regionalen Grünzug (Künzelsauer Kochertal und Kupferzeller Ebene) gemäß Plansatz 3.1.1 Regionalplan Heilbronn Franken 2020.

Wie die großflächige Überlagerung dieser zwei Freiraumausweisungen und die Lage des Vorhabens innerhalb hochwassergefährdeter Bereiche (HQ 10 – HQ extrem) verdeutlichen, kommt dem Hochwasserschutz eine starke Bedeutung zu. Durch das Vorhaben wird es zu einem Retentionsraumverlust in der Kocheraue kommen, der zu einer deutlichen Verschärfung der Hochwassergefahr führen kann. Ein Gutachten ist nach Aussage der vorliegenden Planunterlagen durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH erstellt worden, liegt uns allerdings gegenwärtig nicht vor, sodass uns eine Beurteilung hinsichtlich der Bewältigung der Hochwasserproblematik derzeit nicht möglich ist. Wir bitten daher um Zusendung des Gutachtens im Laufe des weiteren Verfahrens.

Darüber hinaus wird, bezogen auf den Regionalen Grünzug neben dem Hochwasserschutz noch in weitere Grünzugfunktionen eingegriffen. Hierbei sind vor allem die Siedlungsgliederung sowie die Bodenerhaltung und Landwirtschaft am deutlichsten betroffen. Eine Auseinandersetzung mit den Funktionen des Regionalen Grünzuges im Kontext des Vorhabens sollte daher in den Unterlagen erfolgen.

Das Vorhaben steht mindestens einem Ziel der Raumordnung entgegen und kann nicht als Ausformung oder Ausnahme mitgetragen werden. Während einer Vorabstimmung 2015 mit dem Regionalverband und dem RP Stuttgart wurde deshalb in Aussicht gestellt, aufgrund der Standortgebundenheit der ortsansässigen Firma Müller Co-Ax AG die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im Zuge einer Zielabweichung zu schaffen. Gegenstand der damaligen Besprechung waren hierbei jedoch lediglich Erweiterungsflächen im Größenbereich von 1,8 - 2,2 ha. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass nicht in Bereiche des HQ 10 eingegriffen wird. Gemäß der vorliegenden Begründung des Flächennutzungsplanes soll eine Ausdehnung in ein HQ 10 vermieden werden (siehe S. 12 der Begründung). Die aktuell vorliegende Flächennutzungsplandarstellung „Gewerbebaufläche“ ist jedoch nicht nur etwa doppelt so groß

(4,22 ha), sondern befindet sich auch räumlich deutlich im HQ 10, sodass unserer Ansicht nach die Formulierung in der Begründung nicht mit der räumlichen Darstellung des Flächennutzungsplanes übereinstimmt. Eine bauliche Inanspruchnahme der Bereiche im HQ 10 lehnen wir ab. Wir bitten daher, die Bereiche der geplanten Gewerbebaufläche, die sich im HQ 10 befinden, im Kartenteil des Flächennutzungsplanes mit einer Freiraumdarstellung zu versehen. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Wir tragen Bedenken gegen die Fläche F2 vor.

Gemeinbedarfsfläche F3: „Wohnmobil-Stellplatz“

Die geplante Fläche liegt am nördlichen Kocherufer nordwestlich der Kernstadt von Forchtenberg und ist als Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz dargestellt. Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz gemäß Plansatz 3.4.1 (3) und liegt vollständig im Bereich des HQ10. Wir gehen davon aus, dass Geländeänderungen vermieden werden. Aufgrund der geringen Flächengröße von lediglich 0,29 ha sowie unter der Voraussetzung, dass das Schadenspotential im Hochwasserfall nicht an eine andere Stelle verlagert wird, können wir die Planung (Fläche F3) mittragen. Wir halten es jedoch für empfehlenswert, die Standortwahl des Wohnmobilstellplatzes in der Kocheraue hinsichtlich einer möglichen Gefahr für Leib und Leben z.B. infolge eines über Nacht rasch steigenden Hochwassers zu überdenken.

Darüber hinaus sollten im Zuge dieses Verfahrens auch kumulative Wirkungen der unterschiedlichen Flächennutzungsplandarstellungen in Bezug auf den Hochwasserschutz betrachtet werden. Zwar werden durch den Wohnmobilstellplatz nur etwa 0,29 ha versiegelt, allerdings werden im Zuge der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in der Kocheraue beispielsweise weitere 4,22 ha mit der Fläche F2 und 0,88 ha mit der Fläche N2 versiegelt, die die Belange des Hochwasserschutzes beeinträchtigen können.

Abschließend möchten wir noch darauf hinweisen, dass sich mit den Überresten der abgegangenen Siedlungen Wülfingen ein ausgewiesenes regionalbedeutsames Kulturdenkmal im Bereich des Vorhabens befindet. Eine Beeinträchtigung des regionalbedeutsamen Kulturdenkmals sollte vermieden werden. Eine enge Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde wird hierbei empfohlen.

Gemeinbedarfsfläche N1: „Schule und sportliche Zwecke“

Die geplante Gemeinbedarfsfläche liegt nördlich von Niedernhall. Durch die Planung sind keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen.

Jedoch liegt das Plangebiet randlich in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Infolge der Zweckbestimmung Schule und sportliche Zwecke dieser Gemeinbedarfsfläche sehen wir eine Vereinbarkeit mit dem Vorbehaltsgebiet für Erholung als gegeben an.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone II und bezüglich der Lage im HQ100 regen wir an, eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde vorzunehmen.

Bezüglich der Fläche N1 tragen wir keine Bedenken vor.

Gemeinbedarfsfläche N2: „Wohnmobil-Stellplatz und sportliche Zwecke“

Die geplante Gemeinbedarfsfläche liegt nördlich von Niedernhall unweit der Fläche N1. Das Plangebiet liegt hierbei zum Großteil (etwa 0,7 ha) innerhalb des Regionalen Grünzuges

(Künzelsauer Kochertal und Kupferzeller Ebene) gemäß Plansatz 3.1.1 Regionalplan Heilbronn Franken. Durch das Vorhaben sind die Funktionen des Regionalen Grünzuges mehrheitlich betroffen. Hierbei sind besonders die Funktionen Grundwasserneubildung, Hochwasserretention, Bodenerhaltung und Landnutzung, siedlungsnaher Erholung und Naturschutz und Landschaftspflege zu nennen.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Kochertalaue, Forchtenberg“ WSG Zone II. Das Errichten baulicher Anlagen ist gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung von 1984 in der engeren Schutzzone – WSG Zone II verboten. Eine Befreiung kann nur auf Antrag beim Landratsamt Hohenlohekreis erfolgen. Die Fläche N2 liegt in den hochwassergefährdeten Bereichen (HQ 100) des Kochers. Auch hier möchten wir auf eine mögliche Kumulation mit anderen Vorhaben in hochwassergefährdeten Bereichen der Kocheraue verweisen.

Ebenso liegen Teile des Plangebietes innerhalb eines festgesetzten Vogelschutzgebietes. Dessen Belange sind im Verlauf des Verfahrens zu beachten.

Um die Zulässigkeit des Vorhabens (Fläche N2) im Regionalen Grünzug hinreichend beurteilen zu können, müssen die Ausnahmevoraussetzungen gemäß der Begründung zum Plansatz 3.1.1 Regionalplan Heilbronn Franken 2020 erfüllt werden. Hieraus resultieren in Bezug auf das Vorhaben für uns folgende noch zu erbringende Nachweise:

- Standortgebundenheit des Vorhabens
- keine freiraumschonenderen Alternativen
- weitgehender Erhalt aller Funktionen des Regionalen Grünzuges, gegebenenfalls funktionsgleicher Ausgleich

Eine Auseinandersetzung mit dem Regionalen Grünzug und den Ausnahmevoraussetzungen ist in den Unterlagen bisher noch nicht erfolgt und muss ergänzt werden. Wir tragen daher zunächst Bedenken gegen die Fläche N2 vor.

Gemeinbedarfsfläche N3: „ Soziale Zwecke“

Die geplante Gemeinbedarfsfläche liegt westlich der Feuerwehr auf stillgelegten Bahnanlagen. Durch die Fläche N3 sind keine Ziele der Raumordnung betroffen. Die Planung liegt randlich in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß Plansatz 3.2.6.1 Regionalplan Heilbronn Franken 2020. Das Vorhaben steht dem Vorbehaltsgebiet nicht entgegen.

Wir tragen daher bezüglich der Fläche N3 keine Bedenken vor.

Sonstiges

Nach einer Abstimmungstermin am 09.01.2018 ist durch die Stadt Forchtenberg eine vorzeitige Inanspruchnahme der Osthälfte des Baugebiets Waldfeld II beabsichtigt. Ausgehend von dem mit der Stadt Forchtenberg zu diesem Baugebiet geschlossenen Raumordnerischen Vertrag sind vorzeitig im Rahmen der FNP-Fortschreibung mind. 3 ha an rechtskräftigen unbebauten Wohnbauflächen zu streichen. Ansonsten werden Bedenken gegen die Beibehaltung des bisherigen Umfangs an rechtskräftigen unbebauten Wohnbauflächen und gegen die Inanspruchnahme der Osthälfte des Baugebiets erhoben.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

GVV Mittleres Kochertal
(Niedernhall, Forchtenberg, Weißbach)
7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung
 Stand: 18.01.2018

Maßstab 1:50.000

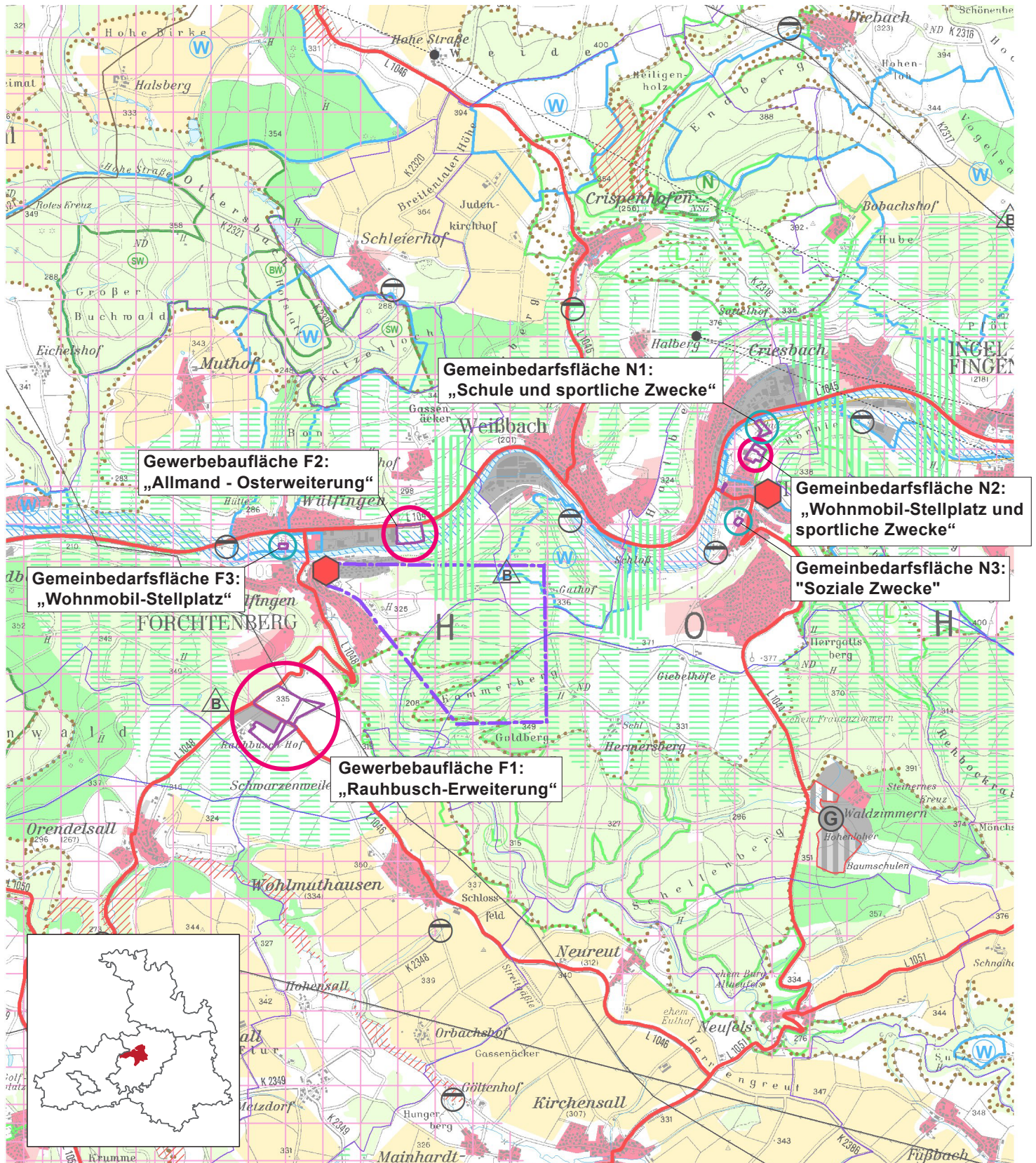
Planungen/Standorte

○ keine Bedenken

● Bedenken

⊗ entfällt

□ Abgrenzung Plangebiet



Gemeinde Mainhardt, 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans
Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB

Übersicht

Planungsziel: **Räumliche Steuerung Windenergie**

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1	Östlich Bubenorbis	Mainhardt	Windenergie/ Wald	Wald	56,0

Stellungnahme der Verwaltung vom 04.09.2017

Durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind teilweise regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Die kommunale Planung zum Ausbau der Windenergie über die konzentrierende Festlegung von Standorten bei außergebietlichem Ausschluss wird aus regionalplanerischer Sicht begrüßt. Dies beinhaltet insbesondere den Ansatz der Landschaftsschonung durch einen konzentrierenden Standort.

Im Ergebnis des zwischenzeitlichen Verfahrens ist der geplante Standort am südlichen und südöstlichen Rand verkleinert und am westlichen Rand vergrößert worden. Die Verkleinerung am östlichen Rand berücksichtigte Teilflächen im Bodenschutzwald; die Erweiterung am westlichen Rand erfolgte mit Bezugnahme auf eine durch ein Ertragsgutachten belegte höhere Windhöffigkeit.

Im Rahmen der Teilfortschreibung Windenergie des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist im Bereich der geplanten Konzentrationsfläche keine Ausweisung eines Vorranggebietes für regionalbedeutsame Windkraftanlagen erfolgt. Ausschlaggebend waren insbesondere die hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Wildtierkorridor nationaler Bedeutung gemäß Generalwildwegeplan, Steilhangbereiche) sowie die hohe Bedeutung für die Erhaltung regional bedeutsamer Kulturdenkmale in angemessenem Umfeld („Haller Landhege“).

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes umfasst nur die Konzentrationsfläche „Östlich Bubenorbis“ (56 ha/ 5,25 – 5,75 m/s in 100 m lt. Windatlas Baden-Württemberg/ Wald).

Größere Teilflächen im Osten und Süden der Konzentrationsfläche sind im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Vorranggebiet für Forstwirtschaft gemäß Plansatz 3.2.4 ausgewiesen. Wesentliche Funktionen im Bereich des Vorranggebietes für Forstwirtschaft betreffen hier:

- die Bodenschutzfunktion (Bodenschutzwald, regional bedeutsames Kulturdenkmal „Haller Landhege“)

- die Arten- und Biotopschutzfunktion (östliche Steilhangbereichen und besonders geschützter Biotop ,sonstiger waldfreier Sumpf')
- die Erholungsfunktion (Ausgleichswirkung im Kontext der Haller Bucht, Lage im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald und seiner Erholungsinfrastrukturen (z.B. Wanderparkplätze in der Umgebung))

Durch das Vorhaben wird die Ausnahmeregelung in Vorranggebieten für Forstwirtschaft gem. PS 3.2.4 (6) der Teilfortschreibung Windenergie des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 berührt. Eine Prüfung des Ausnahmetatbestands ergibt, dass dieser für die erforderlichen Kriterien Windgeschwindigkeit, Standorteignung, freiraumschonendere Alternativen, Erhalt der Funktionen im Vorranggebiet für Forstwirtschaft sowie Vermeidung teilträumlicher Überlastungen weitgehend nachgewiesen wird.

Wir begrüßen hierbei die Flächenreduktion im Bereich des Bodenschutzwaldes sowie die Darstellung eines Waldbiotops als teilflächig vorhandene Restriktion im Sinne des Vorranggebietes für Forstwirtschaft.

Am nördlichen Rand der geplanten Konzentrationszone liegen für die forstwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeignete Flächen (von der Forstverwaltung festgelegt als ‚Vorrangflächen für die Holzproduktion‘). Wir nehmen zur Kenntnis, dass durch die Ausweitung der Konzentrationszone in westlicher Richtung sich der Eingriff in diese Vorrangflächen wieder vergrößert hat. Aufgrund der lediglich randlichen zusätzlichen Betroffenheit und der Annahme, dass durch den Windenergieanlagenbau nur ein kleinflächiger Eingriff in die Vorrangflächen für die Holzwirtschaft erfolgen wird, ergeben sich für uns keine erneuten Bedenken.

Nach den vorliegenden Unterlagen soll es sich bei den innerhalb der Konzentrationszone dargestellten Teilflächen (Waldbiotop/ Haller Landhege) um kleinflächige Ausschlussflächen handeln, die nicht für eine Bebauung mit Windkraftanlagen zur Verfügung stehen. Angesichts der größeren zusammenhängend der Windkraft zur Verfügung stehenden Teilflächen ist der teilweise mittig querende Verlauf der Landhege und das mittig liegende Waldbiotop als teilflächige Einschränkung für uns nachvollziehbar. Aus unserer Sicht erscheint jedoch die Beibehaltung des Teilbereiches am östlichen und nordöstlichen Rand mit der Landhege, der für Windkraftanlagen nicht zur Verfügung stehen soll, nicht schlüssig. Es sollte daher östlich der bereits genehmigten Windkraftanlage an der Hangkante eine weitere Reduzierung von Teilflächen erfolgen (Herausnahme des Randbereichs mit dem Verlauf der Haller Landhege). Aus unserer Sicht wäre die Herausnahme dieser östlichen Fläche auch hinsichtlich der deutlichen Hangneigung vorteilhaft.

Unter der Voraussetzung der o.g. Flächenreduktion im Osten der Konzentrationsfläche, stellen wir eine Vereinbarkeit mit dem Vorranggebiet für Forstwirtschaft in Aussicht. Bis zur Klärung dieses Punktes erheben wir jedoch vorbehaltlich Bedenken.

Darüber hinaus befindet sich die Konzentrationsfläche im Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß Plansatz 3.2.6.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020. Mit der geplanten Ausweisung sind vor dem Hintergrund des Vorbehaltsgebiets insbesondere Auswirkungen auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft verbunden. Auf diese Belange wurden mittlerweile vorrangig standortbezogen im Umweltbericht eingegangen.

Eine Auseinandersetzung mit den geplanten Standortausweisungen in der benachbarten Bauleitplanung ist ebenso erfolgt.

Zur Erweiterung des Standorts am westlichen Rand wird angesichts der Lage im Wildtierkorridor eine Einbeziehung des Regierungspräsidiums Tübingen (Landesbetrieb Forst BW) angeregt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Mainhardt

3. Fortschreibung Flächennutzungsplans (TF Wind)

Erneute Beteiligung

Stand: 04.09.2017

Planungen/Standorte

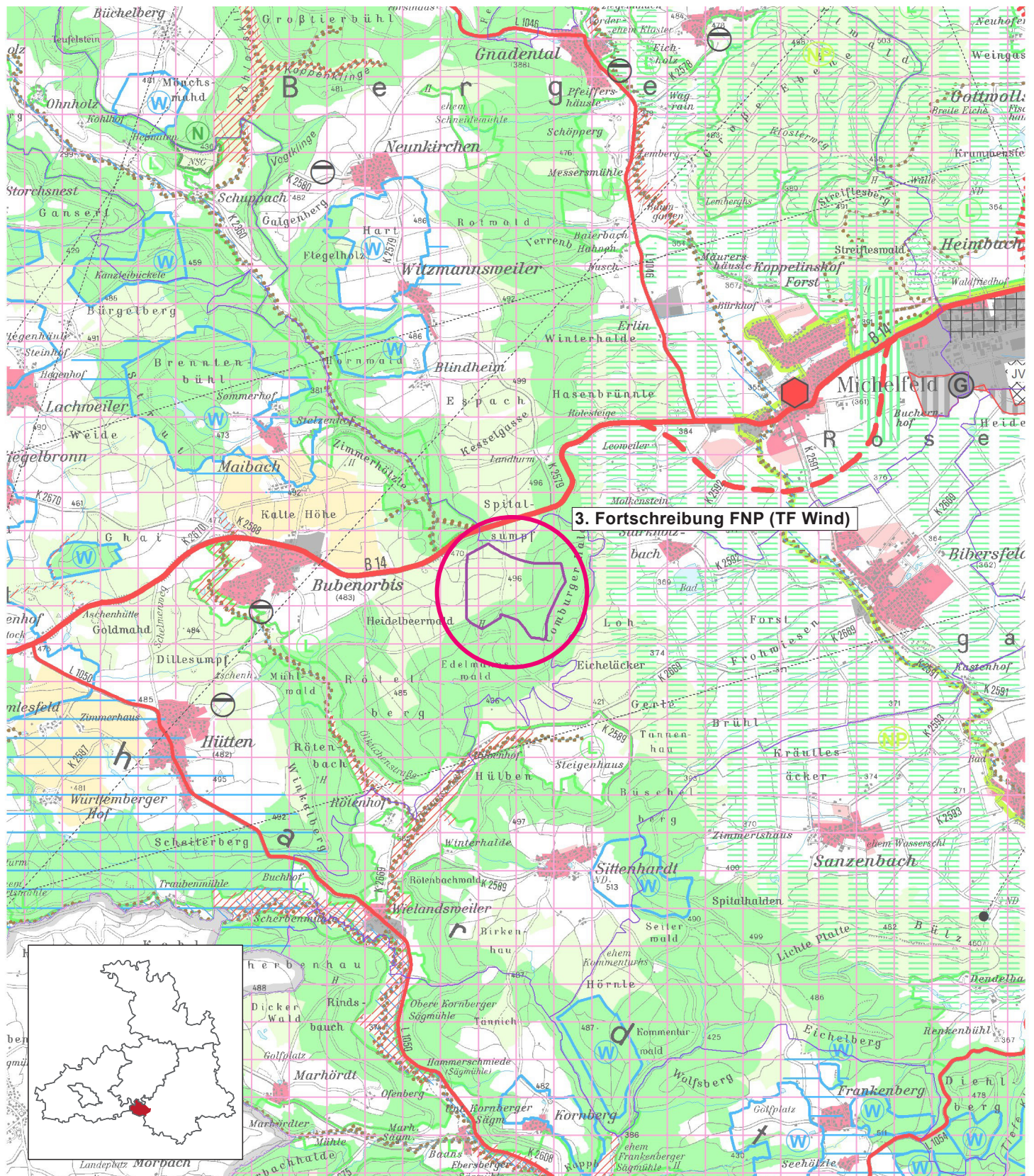
☐ keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

Maßstab 1:50.000

 Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

18. Mai 2018 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Dr. Martin Heberling

VORLAGE:

(PA) 9/147

Anlage: 1

Vorgang:

**Stadt Wertheim, Änderung des Flächennutzungsplan „Sondergebiet Möbel“,
Bebauungsplan „Sondergebiet Möbel“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Realisierung eines Möbelmarktes mit 8.000 m ² VK
Gemarkung/Ortsteil	Wertheim-Bettingen
Lagebeschrieb	Gewerbegebiet südlich der A3
Größe Geltungsbereich FNP	2,96 ha
FNP (aktuell)	Gewerbliche Baufläche
FNP (geplant)	Sondergebiet Möbel
Innen-/Außenbereich	Innenbereich
Bisherige Nutzung	Gewerbe-/Freifläche

**Stellungnahme der Verwaltung zur Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Möbel“
vom 09.11.2017**

Da die Darstellung der Verkaufsflächenbegrenzung nicht ausreicht, um die Planung mit den Zielen der Raumordnung in Übereinstimmung zu bringen, tragen wir Bedenken gegen die Planung vor.

Im Flächennutzungsplan sind Verkaufsflächenobergrenzen dargestellt, die durch einen Faktor bestimmt werden, der sich auf die Grundstücksgröße bezieht. Verkaufsflächenbegrenzungen im Flächennutzungsplan darzustellen, ist möglich. Allerdings ist die Regelungstechnik im konkreten Anwendungsfall nicht dazu geeignet, sicherzustellen, dass die Ziele der Raumordnung dauerhaft eingehalten sind. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Sondergebiet Möbel“ mit dem Aktenzeichen „7-2-3-2/Wertheim“ vom 09.11.2017.

Die Darstellung von zentrenrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten weicht von der aus dem Einzelhandelskonzept Wertheim abgeleiteten Sortimentsliste ab. Eine Anpassung ist notwendig. Auch in diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Sondergebiet Möbel“ mit dem Aktenzeichen „7-2-3-2/Wertheim“ vom 09.11.2017.

Stellungnahme der Verwaltung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Möbel“ vom 09.11.2017

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans die Verkaufsfläche nicht eindeutig begrenzen, steht die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und wir tragen Bedenken gegen die Planung vor.

Der Bebauungsplan sieht eine Verkaufsflächenobergrenze vor. Diese wird durch einen Faktor bestimmt, der sich auf die Grundstücksgröße bezieht. Der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass das Plangebiet eine Größe von 2,75 ha habe, weshalb über den festgesetzten Faktor von 0,2913 eine maximale Verkaufsfläche von rd. 8.000 m² zulässig sei. Der Faktor zur Berechnung der Verkaufsflächenobergrenze bezieht sich allerdings nicht auf die Größe des Plangebiets, die nicht exakt zu bestimmen ist (Kapitel Art der Baulichen Nutzung: 2,75 ha; Kapitel Geltungsbereich des Bebauungsplans: 2,89 ha; unsere Kartografie: 2,96 ha), sondern auf die Größe des Grundstücks. Das Plangebiet überplant zwei Grundstücke jeweils zu Teilen. Insofern bleibt offen, auf welches der beiden Grundstücke der Verkaufsflächenfaktor bezogen werden soll. Werden beide Grundstücke betrachtet, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden, ist eine Fläche von 4,49 ha zugrunde zu legen, was zu einer zulässigen Verkaufsfläche von 13.000 m² führen würde.

Ein Gutachten zeigt die Vereinbarkeit eines Möbelmarktes mit maximal 8.000 m² Verkaufsfläche mit den Zielen der Raumordnung. Die Möglichkeit einer Überschreitung dieser Verkaufsflächenobergrenze ist bauplanungsrechtlich zu verhindern. Gleiches gilt für die raumordnungsrechtlich maximal zulässige Verkaufsfläche von 800 m² für zentrenrelevante Sortimente. Auch diese ist eindeutig auf die genannte Größe zu begrenzen.

Der Bezug auf die Grundstücksgröße zur Berechnung der Verkaufsflächenobergrenze entkoppelt die Bestimmung der im Plangebiet zulässigen Nutzungsart vom Bauplanungsrecht. So verändert sich durch Grundstücksgeschäfte wie Verkauf und Erwerb und mithin Teilung und Zusammenlegung, die im Plangebiet zulässige Nutzungsart, ohne dass der Bebauungsplan geändert werden müsste. Auf diese Weise kann nicht sichergestellt werden, dass die im Bebauungsplan zulässige Nutzungsart mit den Zielen der Raumordnung dauerhaft übereinstimmt.

Wir gehen davon aus, dass die verwendete Regelungstechnik mit Hilfe eines Verkaufsflächenfaktors dem Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 03.04.2008, 4 CN 3.07, Rn 16 entnommen ist und angewandt wurde, um ein „Windhundrennen“ zu vermeiden. Dies ist hier nicht notwendig, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans ohnehin nur ein einziges Vorhaben seiner Art realisiert werden soll und kann. Insofern ist eine Verkaufsflächenobergrenze zulässig, weil vorhabenbezogene Festsetzung und baugebietsbezogene Festsetzung identisch sind (BVerwG a.a.O, Rn 18). Wir halten die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze von 8.000 m² für erforderlich, um eine Übereinstimmung des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung herzustellen. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Zulässigkeit der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente 800 m² nicht übersteigt. Auch hier ist der Umweg über einen Verkaufsflächenfaktor nicht notwendig, wenn bestimmt wird, dass die im Plangebiet zulässigen Möbelmärkte maximal 800 m² zentrenrelevantes Sortiment vertreiben dürfen.

Die Liste zentrenrelevanter Sortimente stimmt nicht mit der Liste des Einzelhandelskonzepts Wertheim überein. Diese ist zur Bestimmung der zentrenrelevanten Sortimente maßgebend. Insofern ist es notwendig, dass ein Bezug zur Sortimentsliste des Wertheimer Einzelhandelskonzepts hergestellt wird oder diese vollständig nachrichtlich übernommen wird, sodass beide Listen identisch sind. Da am betreffenden Standort raumordnungsrechtlich maximal 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zulässig sind, ist die o.g. Anpassung der Festsetzung über die zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente erforderlich.

Der Standort befindet sich außerhalb des Vorranggebiets und außerhalb des Ergänzungsstandorts. In einer Alternativenprüfung wurde festgestellt, dass das Vorhaben weder in der Innenstadt noch im Ergänzungsstandort realisiert werden kann. In einer Abwägung hat sich die Stadt Wertheim in Abstimmung mit dem Regionalverband für einen Standort im Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen entschieden. Das betreffende Vorranggebiet wurde mit dem Zusatz FOC versehen; weitere Ansiedlungen im Bereich der freizeitorientierten Dienstleistungen finden im Regionalplan Heilbronn-Franken für das Vorranggebiet Wertheim-Bettingen explizit Erwähnung. Damit kommt diesem Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen in Wertheim-Bettingen eine Sonderstellung zu, die das betreffende Vorhaben an diesem Standort möglich macht.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Auf unsere Stellungnahme wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Wertheim**Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Möbel“,
Bebauungsplan „Sondergebiet Möbel“**Frühzeitige Beteiligung
Stand: 09.11.2017

Maßstab 1:50.000

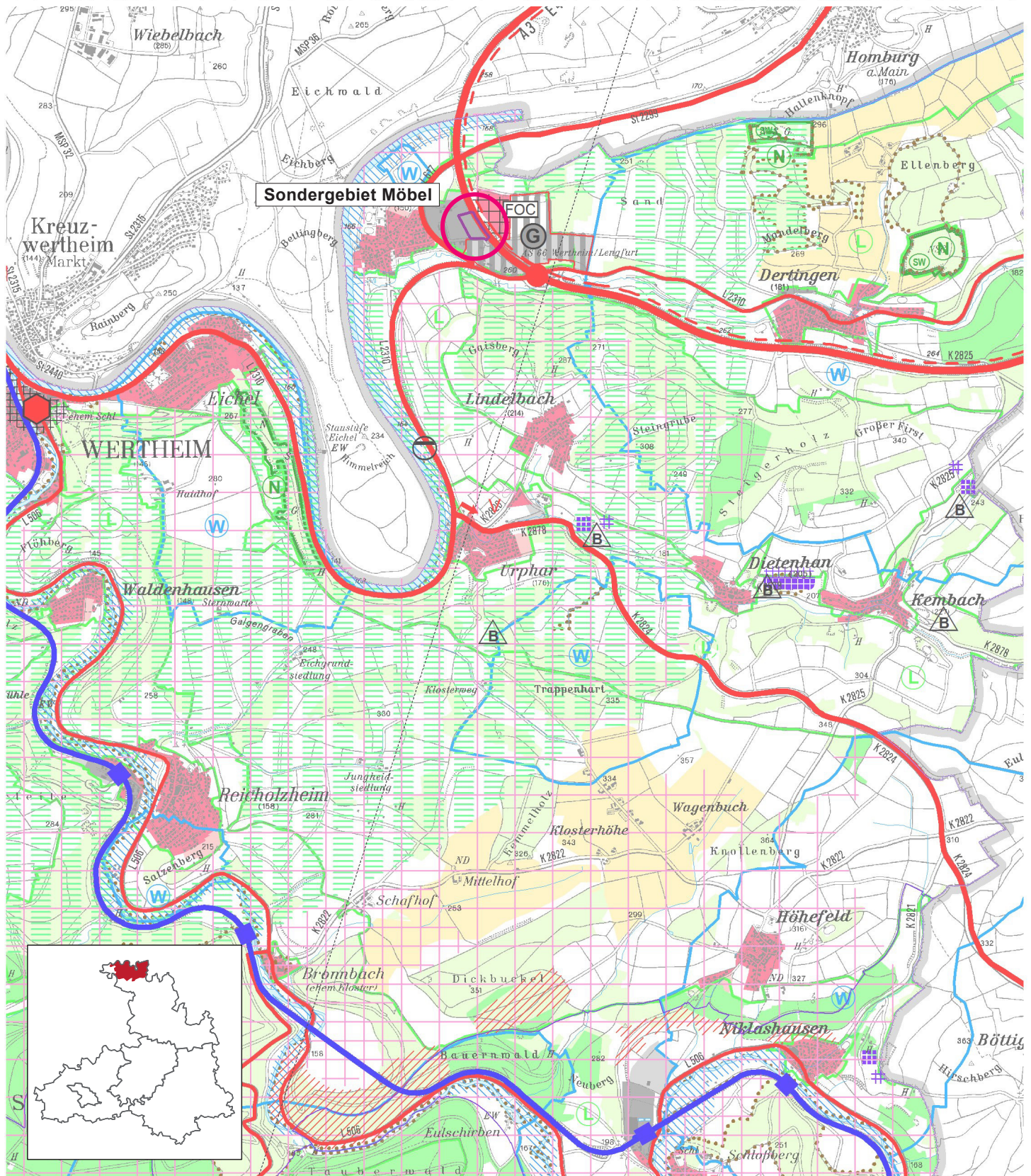
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

18. Mai 2018 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Sascha Weisser

VORLAGE:

(PA) 9/148

Anlage: 1

Vorgang:

Gemeinde Untergruppenbach, Bebauungsplan „Nahversorgung Schlossblick“

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung Lebensmittelmarkt mit 1800 m ² VK und Drogeriemarkt mit 800 m ² VK
Gemarkung/Ortsteil	Untergruppenbach
Lagebeschrieb	südlicher Ortsrand, nördlich L 1111
Größe Geltungsbereich	1,9 ha
FNP	Mischbaufläche/Grünfläche
Entwicklungsgebot FNP	Noch nicht erfüllt, FNP-Verfahren noch im Gang
Innen-/Außenbereich	Innenbereich
Verfahrensart	Von § 13 a BauB auf Regelverfahren umgestellt
Art der Nutzung	SO
Bisherige Nutzung	Wiesenfläche, Recyclinghof

Stellungnahme der Verwaltung vom 16.02.2018

Da die Planung im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht, tragen wir Bedenken gegen die Planung vor. Hintergrund der Bedenken ist ein von uns angenommener Verstoß gegen das Kongruenzgebot nach Plansatz 2.4.3.2.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sowie nach Plansatz 3.3.7.1 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002, der sich aus den in den Plan eingefügten und aus unserer Sicht nicht zulässigen Ausnahmefestsetzungen ergibt.

So tragen wir zwar nach wie vor die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Verkaufsflächen von 1500 m² für den Lebensmittelmarkt und die 800 m² für den Drogeriemarkt mit, allerdings erheben wir Bedenken gegen die in die unter den Nummern A.1.1.2 und A.1.1.3 in die Festsetzungen aufgenommenen Ausnahmeregelungen zur Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1700 m² für den Lebensmittelmarkt (A.1.1.2) und die Nicht-Anrechnung von bis zu 100 m² Grundflächen für ergänzende Nutzungen (u.a. eine Bäckereifiliale, Festsetzung A.1.1.3) auf die Gesamtverkaufsfläche.

Die Bedenken ergeben sich zum einen aus der rechtlichen Konstruktion der Ausnahmeregelung A.1.1.2, die auf einen Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit abstellt. Sie knüpft damit an eine Bedingung an, die durch die Genehmigungsbehörde rechtlich nicht abschließend beurteilt werden kann. Die Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit obliegt entweder dem Träger der Regionalplanung oder der höheren

Raumordnungsbehörde beim RP Stuttgart. Da aber eine Ausnahmenvoraussetzung nach § 31 (1) BauGB klar definiert und durch die zuständige Genehmigungshörde abschließend beurteilbar sein muss, kann durch diese Bedingung aus unserer Sicht keine rechtswirksame Ausnahme definiert werden.

Bedenken tragen wir auch gegen die den Unterlagen beigelegte ergänzende Stellungnahme der GMA vom 12.06.2017 vor. Darin wird ausgeführt, dass die sich aus den Ausnahmeregelungen ergebenden Verkaufsflächenerhöhungen neben der gestiegenen Kaufkraft auch mit der absehbaren Schließung des Edeka-Marktes in Stettenfels rechtfertigen lassen. Außerdem ergäbe sich dies aus der unterdurchschnittlichen Ausstattung der Gemeinde Untergruppenbach mit Verkaufsflächen des Lebensmitteleinzelhandels.

Dies überzeugt aus mehreren Gründen nicht. So bleibt selbst bei einer Schließung des Edeka-Marktes in Ortsrandlage das Baurecht, das eine Weiternutzung des Gebäudes für Verkaufszwecke erlaubt, bestehen. Die Fläche könnte damit – sofern die Genehmigung nicht durch eine Nutzungsänderung erlischt – jederzeit wieder in Nutzung genommen werden. Damit ist die Verkaufsfläche weiterhin in den Berechnungen zur Umsatzherkunft zu berücksichtigen. Da in der Auswirkungsanalyse von 2015 das Kongruenzgebot mit 73% nur knapp eingehalten wurde, halten wir eine Verletzung des Kongruenzgebots bei einer Erhöhung der Verkaufsfläche unter diesen Voraussetzungen für sehr wahrscheinlich. Darüber hinaus können durch allgemein gehaltene Ausführungen zur durchschnittlichen Ausstattung mit Verkaufsflächen des Lebensmitteleinzelhandels und der Vergleich mit anderen Kommunen keine Zuwächse gerechtfertigt werden. Hier sind konkrete Betrachtungen der relevanten Ge- und Verbote auf Grundlage der anzurechnenden Flächen erforderlich. Die vorgelegte ergänzende Stellungnahme ist daher nicht geeignet den Nachweis der Ausnahmenvoraussetzungen der Festsetzung A.1.1.2 zu führen.

Bedenken tragen wir auch gegen die Ausnahmenvoraussetzung A.1.1.3 vor. So sind zum Verkauf genutzte Grundflächen von Bäckereifilialen zumindest in Teilen Verkaufsflächen im Sinne der unter A.1.1.4 definierten Verkaufsflächen. Daher wird eine Nicht-Anrechnung solcher Flächen auf die Verkaufsflächenzahl für rechtswidrig erachtet.

Das Plangebiet liegt außerhalb regionalplanerischer Freiraumausweisungen, grenzt jedoch im Süden an den Regionalen Grünzug an. Gemäß aktueller Planung kann der vorhandene begrünte Lärmschutzwand entlang der L1111 entfernt und durch eine Lärmschutzwand ersetzt werden. Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds im südlich der L1111 als Regionaler Grünzug ausgewiesenen Landschaftsraum Gruppenbachtal zu minimieren, regen wir an, eine Begrünung der Lärmschutzwand als Pflanzgebot / Pflanzzwang festzusetzen.

Des Weiteren regen wir an, die planexternen Maßnahmen zum Retentionsausgleich, ökologischen Ausgleich und vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF) am Gruppenbach ca. 500m südlich des Plangebiets sowie die Maßnahmenempfehlungen des Faunistischen Gutachtens als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.

Im Übrigen nehmen wir die Ausführungen zur Sicherungstrasse einer Stadtbahnlinie und zum Ausbau der Landesstraße zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Untergruppenbach

Bebauungsplan „Nahversorgung Schlossblick“

Beteiligung
Stand: 16.02.2018

Planungen/Standorte

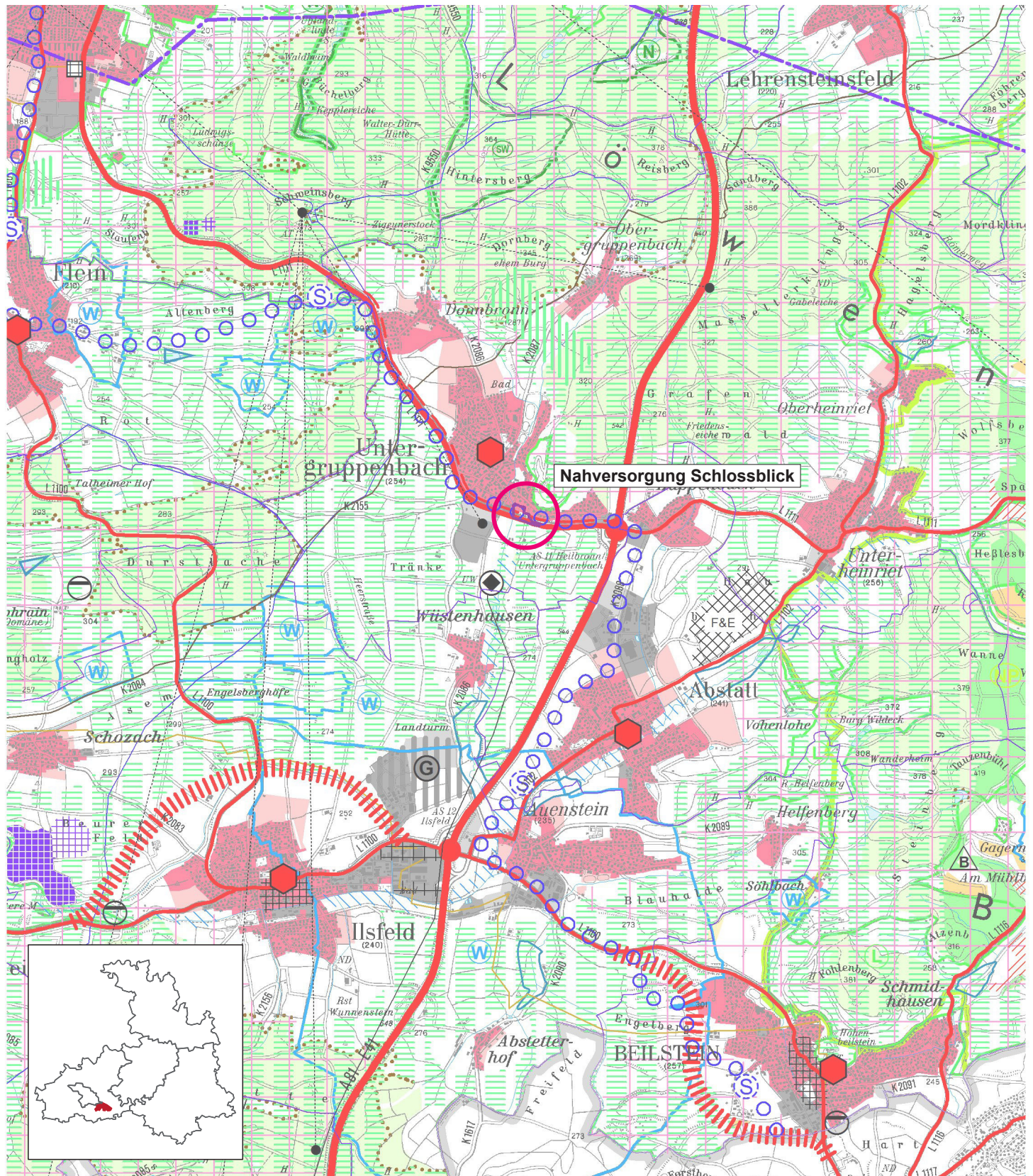
☐ keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

Maßstab 1:50.000

 Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 9/149

Anlage: 1

Vorgang:

18. Mai 2018 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Christof Krämer

Stadt Crailsheim, Bebauungsplan „Natur- und Erlebnisbrauerei bei Saurach“

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Solitärstandort für Erlebnisbrauerei
Gemarkung/Ortsteil	Saurach, Triensbach
Lagebeschrieb	Westlich der Kernstadt an der L2218
Größe Geltungsbereich	27 ha ggf. Größe Teilbereich 4 ha
FN	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FN	nicht eingehalten
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Regelverfahren
Art der Nutzung	Brauerei als Erlebnisbrauerei
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung

Stellungnahme der Verwaltung vom 30.11.2017

Der Vorhabenstandort für eine Natur- und Erlebnisbrauerei liegt in einem Regionalen Grünzug. Nach Plansatz 3.1.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 dienen Regionale Grünzüge im Umfeld von stärker verdichteten Bereichen und im Bereich von Entwicklungsachsen dem Freiraumverbund. Zur Erhaltung ihrer Funktionen sollen sie von Siedlungstätigkeiten sowie sonstigen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden.

Die wesentlichen Funktionen des Regionalen Grünzugs „Raum Crailsheim“ sind Naturschutz und Landschaftspflege, Hochwasserretention, siedlungsnaher Erholung und Bodenerhaltung und Landwirtschaft.

Zudem sehen wir einen Verstoß gegen den Landesentwicklungsplan 2002, der in Plansatz 3.1.9 das Ziel der vorrangigen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung am Bestand formuliert und sich damit gegen neue Siedlungsansätze im Außenbereich wendet. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 05.03.2014 „Einordnung des Ziels der Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand in einem Landesentwicklungsplan“.

Die Planung steht somit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung; wir tragen daher Bedenken gegen die Planung vor.

Auch für die Ausnahmeregelung, wie sie in der Begründung zum Plansatz 3.1.1 vorgesehen ist, sehen wir hier keine Anwendungsmöglichkeit. Sie ist nur in Ausnahmefällen für standortgebundene Anlagen zulässig, soweit diese für die Allgemeinheit von Bedeutung sind, keine freiraumschonenderen Alternativen bestehen und die Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht in Frage gestellt werden. Wir können bei dem Vorhaben einer Natur- und Erlebnisbrauerei keine Standortgebundenheit erkennen, die eine Anwendung der Ausnahmemöglichkeiten erlauben würde.

Wir begrüßen grundsätzlich das Vorhaben, im Mittelzentrum Crailsheim eine Natur- und Erlebnisbrauerei zu etablieren und können auch den Wunsch nach besonderen Standortvoraussetzungen nachvollziehen. Da ein neuer Siedlungsansatz in einem Regionalen Grünzug nicht möglich ist, regen wir an, für das Vorhaben ein kriteriengeleitetes Standortsuchverfahren durchzuführen, um geeignete Alternativstandorte zu eruieren. Im Ergebnis wäre ein Standort außerhalb des Regionalen Grünzugs vorteilhaft. Sollte dies nicht möglich sein, wurden in zwei Gesprächen - zuletzt zusammen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart am 20.10.2016 - bereits Möglichkeiten und Grenzen eines Standorts im Regionalen Grünzug erörtert. Hier muss es Ziel sein, einen neuen Siedlungsansatz im Regionalen Grünzug zu vermeiden. Daher ist für das Vorhaben ein Standort mit einem (mindestens) einseitigen Anschluss an einen bestehenden Siedlungskörper zu suchen. Auch in einem solchen Fall wird voraussichtlich ein Zielabweichungsverfahren erforderlich sein.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Crailsheim**Bebauungsplan „Natur- und Erlebnisbrauerei bei Saurach“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 30.11.2017

Maßstab 1:50.000

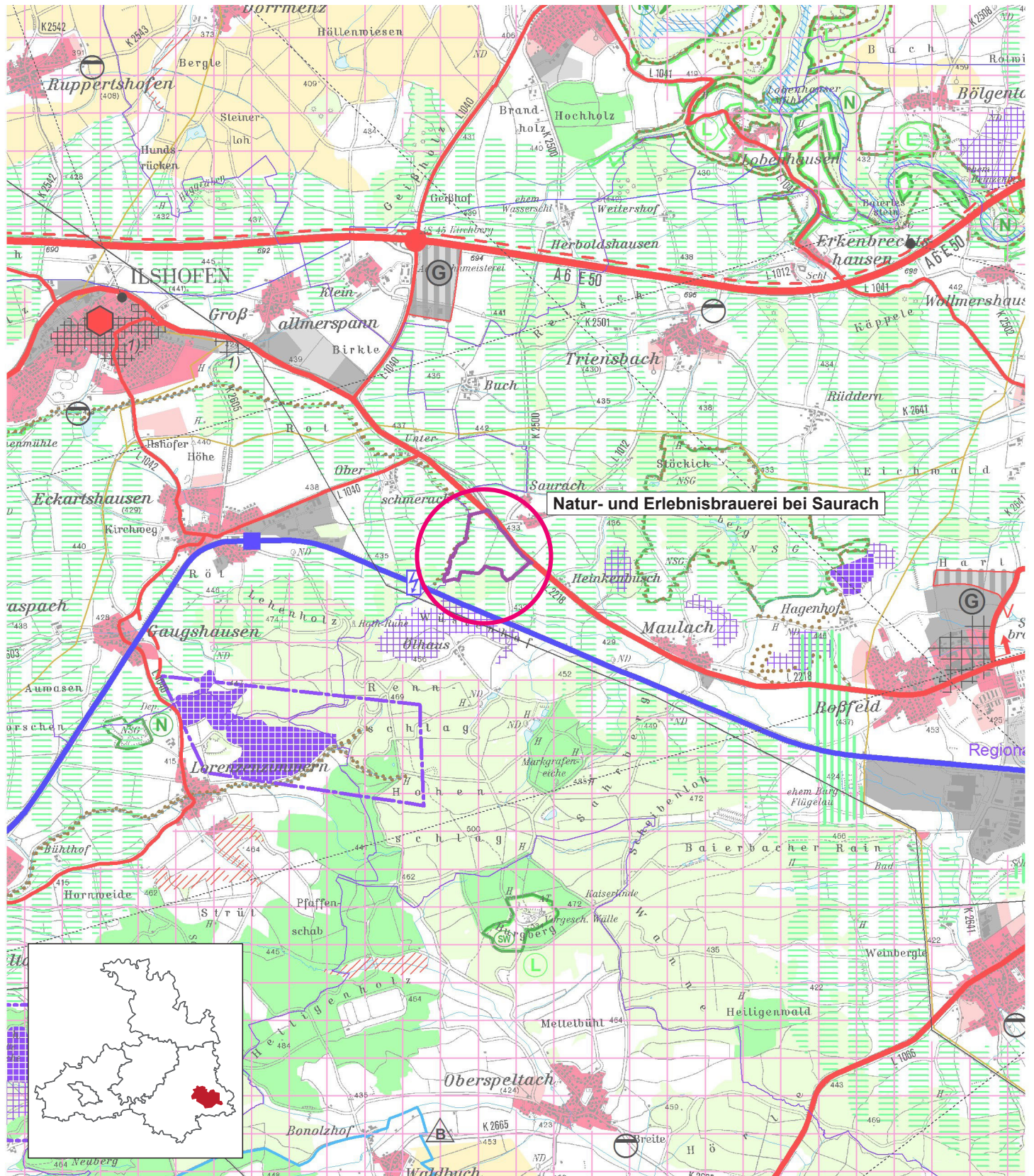
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 9/150

Anlage: 1

Vorgang:

18. Mai 2018 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Christof Krämer

Stadt Lauda-Königshofen, Bebauungsplan „Landwirtschaftliche Schuppen“ in Beckstein

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Landwirtschaftliche Schuppen		
Gemarkung/Ortsteil	Beckstein		
Lagebeschrieb	östlich von Beckstein, auf dem Störenberg		
Größe Geltungsbereich	0,9 ha	ggf. Größe Teilbereich	-- ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche		
Entwicklungsgebot FNP	nicht eingehalten		
Innen-/Außenbereich	Außenbereich		
Verfahrensart	Regelverfahren		
Art der Nutzung	Landwirtschaftliche Hallen, Lageplatz		
Bisherige Nutzung	Lagerplatz Reben/Reisig, Fläche zur Entwicklung der Landschaft		

Stellungnahme der Verwaltung vom 16.11.2017

Die vorliegende Planung stufen wir aufgrund der Größe (Umgriff ca. 0,9 ha, überplant ca. 0,6 ha), der Lage an einem weit einsehbaren topografischen Hochpunkt und an einer Engstelle des Regionalen Grünzugs „Mittleres Taubertal“ (Vorranggebiet gemäß Plansatz 3.1.1) als regionalbedeutsam ein.

Standortgebundene Anlagen wie (privilegierte) land- und forstwirtschaftliche Betriebe bzw. Betriebsteile können im Regionalen Grünzug zwar in Ausnahmefällen zugelassen werden, jedoch nur, wenn alle in der Begründung zum Plansatz dargelegten Ausnahmevoraussetzungen erfüllt werden.

Soweit wir den Unterlagen entnehmen können, liegt für das Vorhaben keine Privilegierung vor, da die Schuppen von Nebenerwerbswinzern genutzt werden sollen. Somit kommt eine ausnahmsweise Zulassung nicht in Frage.

Da die Planung somit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht, tragen wir Bedenken gegen die Planung vor.

Auch unter der Annahme, dass es sich um eine privilegierte Nutzung handeln würde, wären die Ausnahmevoraussetzungen an diesem Standort nicht erfüllt:

Eine Alternativenprüfung mit Nachweis, dass kein freiraumschonenderer Standort in Frage kommt, liegt nicht vor.

Wir können keine Standortgebundenheit für landwirtschaftliche Schuppen an diesem Standort erkennen, da er keinerlei entsprechende Vorprägung aufweist.

Für zwei der wichtigsten Funktionen des Regionalen Grünzugs – Frischluftbildung auf Tal-shouldern und -hängen sowie siedlungsnahe und Langzeiterholung – ist eine Beeinträchtigung durch die Planung zu erwarten. Einen besonderen Schutz genießt der Regionale Grünzug an dieser Stelle zudem, da seine Breite hier weniger als 1000 m beträgt.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Wir regen daher an, Alternativstandorte zu prüfen. Diese sollten sich in räumlicher Nähe zum Siedlungsbereich befinden und/oder außerhalb des Regionalen Grünzugs liegen.

Die Konzentration der Schuppen in einer Gemeinschaftsanlage begrüßen wir grundsätzlich.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Lauda-Königshofen**Bebauungsplan „Landwirtschaftliche Schuppen“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 16.11.2017

Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

