

Bauleitplanung

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

Flächennutzungspläne

- a) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Eppingen
(Eppingen, Gemmingen, Ittlingen)
9. Änderung des Flächennutzungsplans 2017
im Parallelverfahren zum Bebauungsplan
„Sondergebiet Solarpark Eppinger Feld“ in Eppingen-Rohbach VORLAGE (PA) 9/161
- b) Gemeindeverwaltungsverband Oberes Zabergäu
(Güglingen, Pfaffenhofen, Zaberfeld)
8. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans VORLAGE (PA) 9/162
- c) Gemeindeverwaltungsverband Krautheim
(Krautheim, Dörzbach, Mulfingen)
8. Änderung des Flächennutzungsplans VORLAGE (PA) 9/163
- d) Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Kochertal
(Niedernhall, Forchtenberg, Weißbach)
1. Änderung der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans VORLAGE (PA) 9/164

Bebauungspläne

- e) Gemeinde Kirchartd
Bebauungsplan „Metzgersrain“ VORLAGE (PA) 9/165
- f) Stadt Möckmühl
Außenbereichssatzung „Hofgut Maisenhälden“ VORLAGE (PA) 9/166
- g) Stadt Weinsberg
Bebauungsplan „Spitzäcker II“ VORLAGE (PA) 9/167
- h) Stadt Forchtenberg
Bebauungsplan „Allmand-Osterweiterung“ VORLAGE (PA) 9/168
- i) Stadt Lauda-Königshofen
Bebauungsplan „5. Änderung Wöllerspfad“ VORLAGE (PA) 9/169

- j) Stadt Lauda-Königshofen
Bebauungsplan „Seniorenwohnhaus mit Tagespflege“ VORLAGE (PA) 9/170
- k) Stadt Niederstetten
Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Hohe Buche IV“ VORLAGE (PA) 9/171

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) 9/161

Anlage: 1

Vorgang:

19. Oktober 2018 - öffentlich

Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Claudia Lang

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), 9. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Eppinger Feld“ in Eppingen-Rohrbach

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

Übersicht

Planungsziel	Neuananlage Solarpark
Gemarkung/Ortsteil	Eppingen Rohrbach
Lagebeschrieb	östlich Gemarkung Rohrbach
Größe Geltungsbereich FNP	1,9 ha
FNP (aktuell)	Landwirtschaft
FNP (geplant)	1,9 ha Sonderbaufläche
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	ehemalige Deponie, von Bauhof gepflegt

Stellungnahme der Verwaltung vom 18.05.2018

Durch die Planung wird die Ausnahmeregelung der Teilfortschreibung Fotovoltaik gem. Plansatz 3.1.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 berührt.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Regionalen Grünzug 'Leinbach-Elsenztal' (Vorranggebiet gemäß Plansatz 3.1.1), der Geltungsbereich liegt mit ca. 1,9 ha in etwa bei einer Größenordnung von 2 ha, ab der wir in der Regel von einer Regionalbedeutsamkeit ausgehen.

Es sind daher die in der Begründung zu PS 3.1.1 genannten Ausnahmevoraussetzungen zu prüfen.

Es gibt in räumlicher Nähe keine weiteren Anlagen, die in einer kumulierenden Betrachtung zu einer Gesamtgröße von mehr als 5 ha führen würden. Hochwertige landwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen, es ist davon auszugehen, dass die ehemalige Deponie trotz Rekultivierung nur eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar ist. Einen direkten räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen linearen landschaftsprägenden Infrastruktureinrichtungen oder Vorprägung durch bauliche Anlagen bzw. Anlagen der technischen Infrastruktur sehen wir aufgrund der Kombination der Vorprägung als Deponie sowie der Lage an einem Orts Verbindungsweg als gegeben an.

Der Standort weist aufgrund der Vorbelastung sowie der Exposition eine besondere Eignung für die angestrebte Nutzung als Solarpark auf. Vergleichbare oder besser geeignete alternative Standorte im Gemeindegebiet wurden nicht gefunden und die Planung am

Standort wurde im Hinblick auf die Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter optimiert. Wir gehen somit davon aus, dass keine freiraumschonenderen Alternativen vorhanden sind. Wie von uns im Rahmen einer informellen Vorabstimmung angeregt, wird ein Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen im Bebauungsplan festgesetzt; zusätzlich wird die Schaffung einer Eingrünung am nördlichen Rand festgesetzt. Das verbleibende rechnerische Defizit der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird durch eine planexterne Ökokonto-Maßnahme kompensiert, die ebenfalls im Regionalen Grünzug liegt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionen des Regionalen Grünzugs sind somit nicht zu erwarten bzw. können ausgeglichen werden.

Nach derzeitigem Stand gehen daher wir davon aus, dass auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen eine Vereinbarkeit sowohl des Bebauungsplans als auch der parallelen FNP-Änderung mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist. Nach Prüfung tragen wir keine Bedenken vor.

Die unter 7.2 der Begründung vorgesehene Zeitliche Befristung des Baurechts einschließlich Wiederherstellung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche im Falle der Aufgabe der PV-Nutzung begrüßen wir.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

VVG der Stadt Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen)

9. Änderung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Eppinger Feld“

Beteiligung
Stand: 18.05.2018

Maßstab 1:50.000

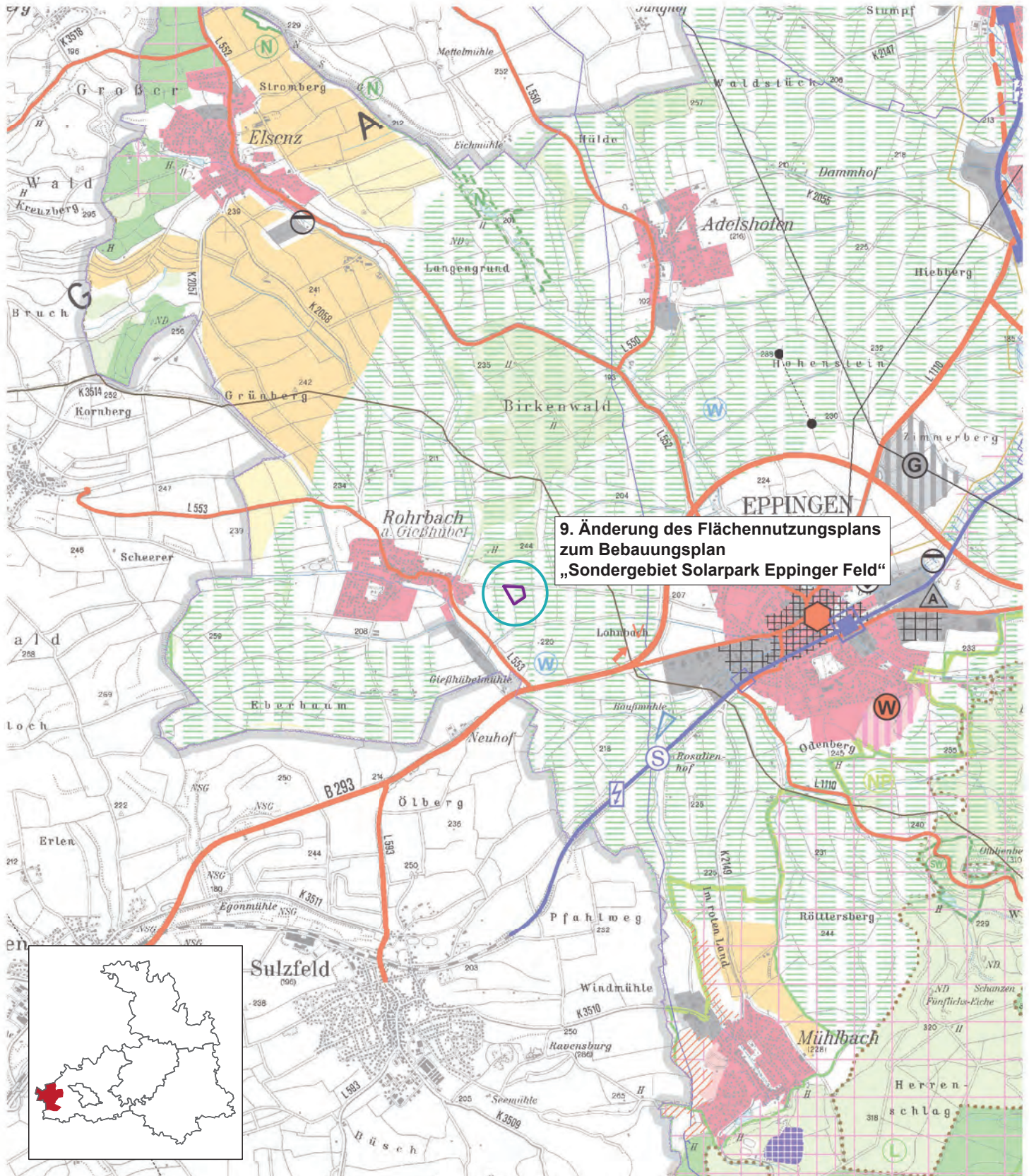
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

19. Oktober 2018 – öffentlich

Bearbeiter: Sascha Weisser

Tagesordnungspunkt 3

VORLAGE:

(PA) 9/162

Anlage: 1

Vorgang:

Gemeindeverwaltungsverband Oberes Zabergäu (Güglingen, Pfaffenhofen, Zaberfeld)**8. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

In Verbindung mit

Gemeinde Zaberfeld, Bebauungsplan „Bitz“

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Verlagerung Netto-Markt
Gemarkung/Ortsteil	Zaberfeld
Lagebeschrieb	Plangebiet nördlich Zaber und östlich L1103
Größe Geltungsbereich FNP	0,9 ha
FNP (aktuell)	Grünfläche (Kleingärten), Landwirtschaftliche Fläche
FNP (geplant)	Sonderbaufläche
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft, Gartennutzung

Stellungnahme der Verwaltung vom 09.05.2018 zum Flächennutzungsplan

Die vorgelegte und mit uns vorabgestimmte Planung stufen wir auf Grundlage der den Unterlagen beigefügte Auswirkungsanalyse als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher vor dem Hintergrund der Sondergebietsfestsetzung und der Begrenzung der Verkaufsfläche keine Bedenken vor.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass der westliche Rand des Plangebiets in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 (4) liegt. Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt in diesem Bereich eine Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklungsmaßnahmen, daher sehen wir die Belange des Vorbehaltsgebietes als ausreichend berücksichtigt an.

Stellungnahme der Verwaltung vom 09.05.2018 zum Bebauungsplan

Die vorgelegte und mit uns vorabgestimmte Planung stufen wir auf Grundlage der den Unterlagen beigefügte Auswirkungsanalyse als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen

daher vor dem Hintergrund der Sondergebietsfestsetzung und der Begrenzung der Verkaufsfläche keine Bedenken vor.

Die in der Sondergebietsfestsetzung gewählte Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.050 m² geht zwar geringfügig über die der Auswirkungsanalyse zu Grunde liegende Verkaufsfläche von 1.020 m² hinaus, allerdings gehen wir davon aus , dass die Planung dennoch als nicht regionalbedeutsam einzustufen ist. Durch das in der Auswirkungsanalyse dargestellte „Wiederbelegungsszenario“ für den bestehenden Netto-Markt, der im Rahmen der angestrebten Verlagerung nicht weiter durch Netto betrieben werden soll, ist eine ausreichende Auseinandersetzung mit dem bestehenden Baurecht erfolgt. Ein planungsrechtlicher Ausschluss der Einzelhandelsnutzung für das Bestandsgebäude oder eine Rückgabe der Baugenehmigung halten wir in Anbetracht der Analyseergebnisse dieses Szenarios für nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

GVV Oberes Zabergäu (Güglingen, Pfaffenhofen, Zaberfeld)

8. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 09.05.2018

Maßstab 1:50.000

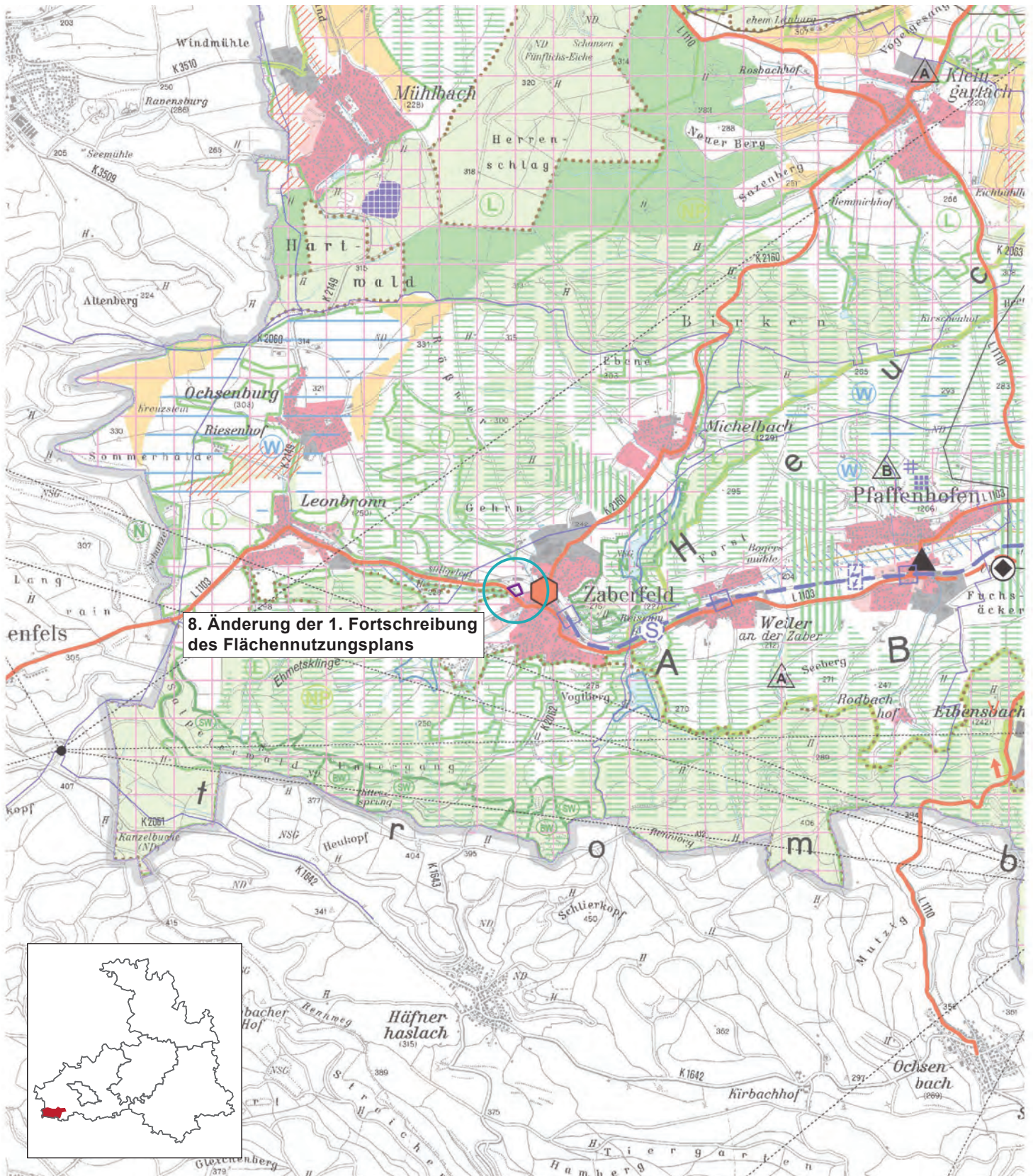
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(PA) 9/163

Anlage: 1

Vorgang:

19. Oktober 2018 - öffentlich - Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Christof Krämer, Sophie Bittner

Gemeindeverwaltungsverband Krautheim (Krautheim, Mulfingen, Dörzbach)**8. Änderung des Flächennutzungsplans**

Erneute Beteiligung nach § 4a (3) BauGB

Übersicht

Planungsziel: 2 Standorte

Nr. Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
8/3 Oberginsbach	Krautheim-Oberginsbach	Windkraft	Landwirtschaft	16,0
8/4 Südl. Oberndorf	Krautheim-Oberndorf	Windkraft	Landwirtschaft	48,5
8/10 Nördl. Hollenbach	Mulfingen-Hollenbach	-entfällt-		

Stellungnahme der Verwaltung vom 03.05.2018

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sind teilweise regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Wir begrüßen weiterhin die kommunale Planung zur Steuerung des Ausbaus der Windenergie durch die Festlegung von Konzentrationszonen mit Ausschlusswirkung für den Verwaltungsraum Krautheim, Mulfingen, Dörzbach auf Basis eines kriteriengeleiteten Suchverfahrens.

Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplans sind nunmehr die Standorte 8/3 Oberginsbach mit ca. 16 ha und 8/4 Südlich Oberndorf (Krautheim) mit 48,5 ha Fläche. Der Standort 8/10 Nördlich Hollenbach (Mulfingen) mit 77 ha Fläche wird aufgegeben.

Standort 8/3 Oberginsbach (südöstlich Krautheim-Oberginsbach)

Wir begrüßen die nun erfolgte inhaltliche und kartografische Auseinandersetzung mit diesem Standort ebenso wie die östliche Erweiterung des Standortes um die Flächen des Vorranggebietes für regionalbedeutsame Windkraftanlagen gemäß unserer Teilfortschreibung Windenergie des Regionalplans Heilbronn Franken 2020.

Standort 8/4 Südlich Oberndorf

Durch den Standort 8/4 wird die Ausnahmeregelung in Vorranggebieten für Forstwirtschaft gem. PS 3.2.4 (6) der Teilfortschreibung Windenergie des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 berührt.

Eine Auseinandersetzung mit den Ausnahmeveraussetzungen des Vorranggebietes für Forstwirtschaft erfolgt in den Planunterlagen. Gemäß den textlichen Erläuterungen bleibt die Funktion des von der Forstverwaltung festgelegten „Vorranggebietes für die Holzproduktion“ erhalten.

Darüber hinaus erfolgt eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Wildwegekorridors landesweiter Bedeutung in den Planunterlagen. Anders als das Regierungspräsidium Tübingen in seiner Stellungnahme vom 08.06.2017 kommt der Planungsträger hierbei zum Ergebnis, dass bei Berücksichtigung entsprechender Entfernungen von Windkraftanlagen zueinander der Wildwegekorridor nicht grundsätzlich gefährdet ist. Nach erneuter Rücksprache und Einschätzung des Regierungspräsidiums Tübingen ist der Wildwegekorridor durch die geplante Konzentrationszone und die bereits in diesem Bereich beantragten drei Windenergieanlagen jedoch potentiell gefährdet. Wir schließen uns der Meinung des Regierungspräsidiums Tübingen an, dass die Konzentrationszone nur dann so bestehen bleiben kann, wenn die Planunterlagen entsprechend darlegen, dass eine Verwirklichung von Windenergieanlagen ausschließlich im Norden oder ausschließlich im Süden der Konzentrationszone stattfindet. Sollte eine Anpassung der Unterlagen im Sinne der Ausführungen des Regierungspräsidiums erfolgen, können wir die Konzentrationszone 8/4 entsprechend der Ausnahmeregelung in Vorranggebieten für Forstwirtschaft mittragen. Bis zur Anpassung der Unterlagen erheben wir weiterhin Bedenken gegen die Planung.

Darüber hinaus nehmen wir zur Kenntnis, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als ‚Sonderbaufläche Photovoltaik‘ für die Ausweisung der Windkonzentrationszonen entsprechend geändert wird. Jedoch liegen weiterhin Teile des Vorbehaltsgebietes für regionalbedeutsame Fotovoltaikanlagen gemäß PS 4.2.3.4 innerhalb der Konzentrationszone. Dem Belang der Nutzung von regionalbedeutsamen Photovoltaikanlagen ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Dies ist bislang nicht erfolgt. Es sollte dargestellt werden, wie mit diesem Grundsatz der Raumordnung in der Abwägung umgegangen wird.

Standort 8/10 Nördlich von Hollenbach

Die Konzentrationszone 8/10 ist im Zuge der überarbeiteten Planung aufgegeben worden. Jedoch ist der nördliche Bereich des Standortes 8/10 als Vorranggebiet für regionalbedeutsame Windkraftanlagen gemäß PS 4.2.3.3.1 (11_KUEN Mitte Nördlich Mulfingen-Hollenbach) ausgewiesen. Vorranggebiete für Windkraftanlagen dürfen kein Bestandteil der Ausschlussgebiete für Windkraftanlagen im Flächennutzungsplan sein und sind gemäß PS 4.2.3.3.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 als Teil der Konzentrationszone zu übernehmen, da ansonsten ein Verstoß gegen § 1 (4) BauGB vorliegt. Wir bitten daher um Anpassung der Planunterlagen.

Wir tragen hinsichtlich des Standortes 8/3 keine Bedenken mehr vor. Bezüglich des Standortes 8/4 sehen wir die Anforderungen an eine Ausnahme im Vorranggebiet für Forstwirtschaft als gegeben, sofern die Unterlagen unter Berücksichtigung der Ausführungen des Regierungspräsidiums Tübingen zum Wildwegekorridor entsprechend angepasst werden. Erfolgt darüber hinaus die Übernahme unseres Vorranggebietes für Windkraftanlagen im Bereich der herausgenommenen Fläche 8/10, können wir die Gesamtplanung mittragen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

GVV Krautheim (Krautheim, Dörzbach, Mulfingen)**8. Änderung des Flächennutzungsplans**

Erneute Beteiligung
Stand: 03.05.2018

Maßstab 1:50.000

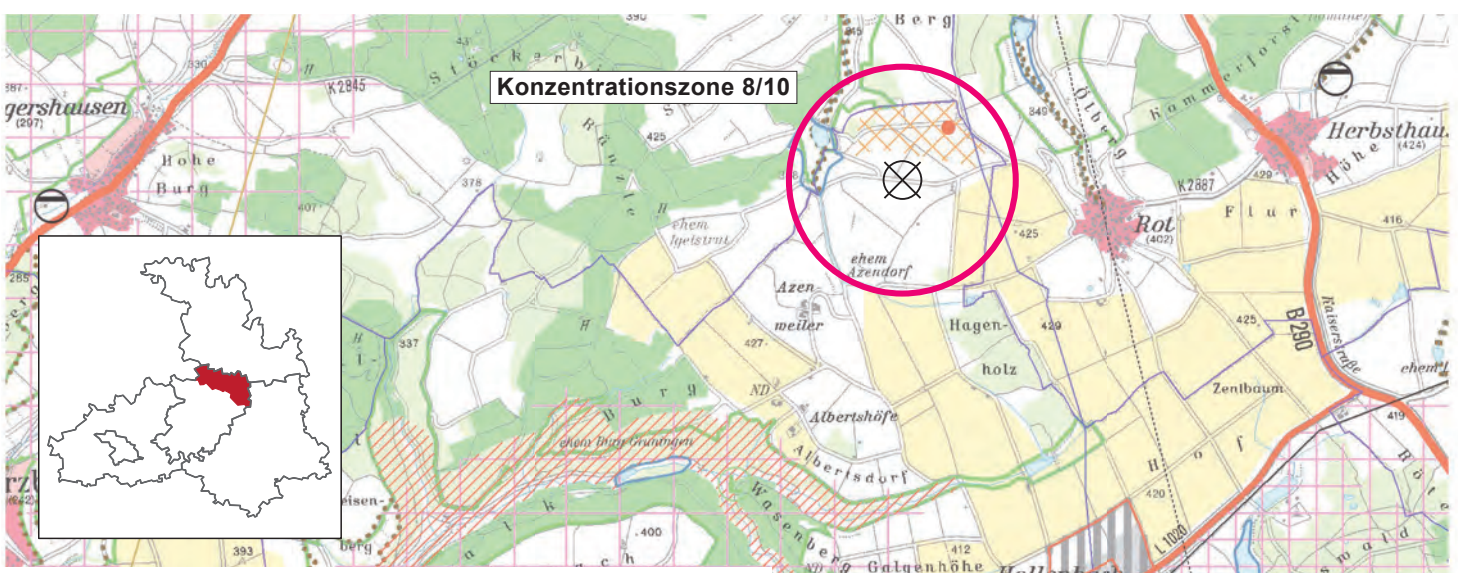
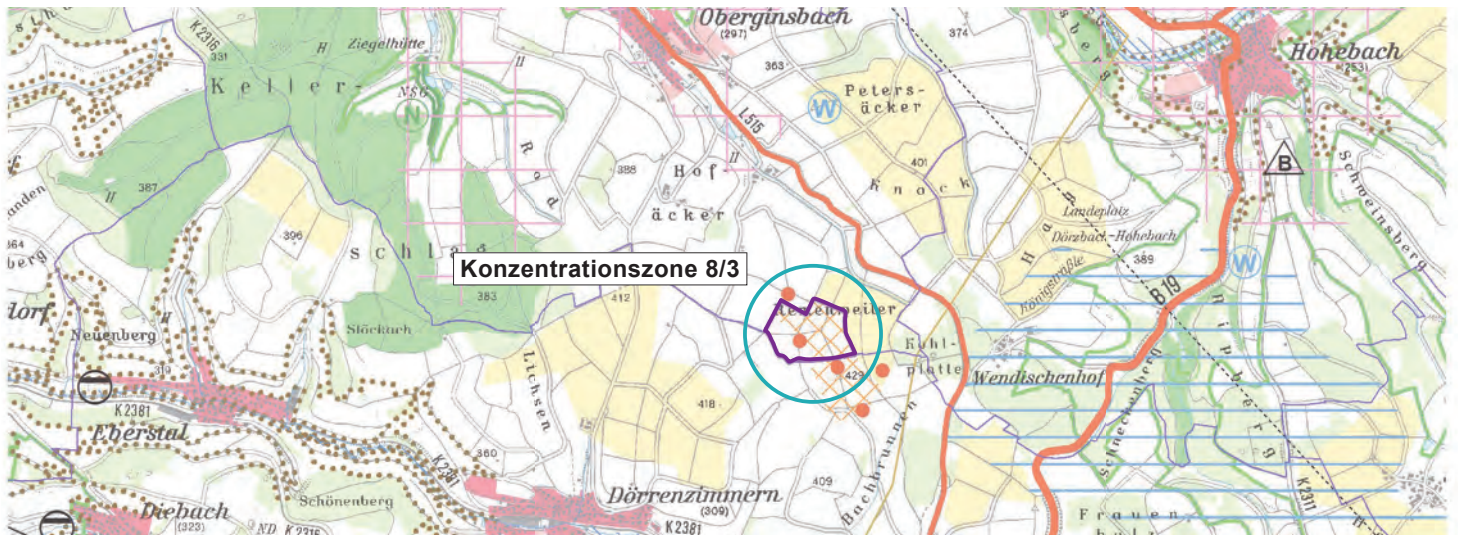
Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

19. Oktober 2018 - öffentlich - Tagesordnungspunkt 3
Bearbeiter: Sascha Weisser

VORLAGE:

(PA) 9/164

Anlagen: 7

Vorgang:

Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Kochertal (Niedernhall, Forchtenberg, Weißberg)**1. Änderung der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht**Planungsziel:** Rücknahme von Wohnbauflächen an 3 Standorten

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1	Ernsbach	Forchtenberg-Ernsbach	Landwirtschaft	gepl. Wohnbaufl.	1,95
2	Wachsberg	Forchtenberg	Landwirtschaft	gepl. Wohnbaufl.	0,23
3	Vier Morgen Tal	Forchtenberg-Schleierhof	Landwirtschaft	gepl. Wohnbaufl.	0,98

Stellungnahme der Verwaltung vom 25.09.2018

Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, die mit der Stadt Forchtenberg geschlossenen raumordnerischen Verträge vom 23.10.2009 (**Anlage 2** zur VORLAGE 9/164) und 06.11.2017 (**Anlage 3**) sowie mit Verweis auf unsere Stellungnahmen vom 04.05.2018 (**Anlage 5**) und 30.07.2018 (**Anlage 7**) zum Bebauungsplan „Waldfeld II, 1. Änd.“ zu folgender Einschätzung.

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen der Plansätze 2.4.0 und 2.4.1 berührt, die durch die zwischen der Stadt Forchtenberg und dem Regionalverband geschlossenen Raumordnerischen Verträge konkretisiert werden. Da durch die Planung der Erfüllung der Plansätze Rechnung getragen wird und die Inhalte der o.g. Raumordnerischen Verträge umgesetzt werden, begrüßen wir die Planung ausdrücklich.

Bezüglich der Rücknahme der teilweisen Wohnbauflächen „Schleierhof“ und „Wachsberg“ bestehen unsererseits keine Bedenken.

Unklar ist für uns die Rücknahme der 1,95 ha großen Wohnbaufläche am südwestlichen Rand von Forchtenberg-Ernsbach. Da die Fläche anders als die beiden anderen Flächen nicht im Geoportal Raumordnung des Landes Baden-Württemberg dargestellt ist und wir keine Information zu der Fläche in unseren eigenen Unterlagen hatten, haben wir im Rahmen der Beteiligungsfrist beim planenden Ingenieurbüro IFK nachgefragt und um Zusendung des Rechtsverbindlichkeitsnachweises gebeten. Dieser wurde uns mit Verweis auf die 5. Fortschreibung des FNP Mittleres Kochertal, r.v. am 19.11.2010, übersandt. Eine darauf aufbauende Nachforschung in unseren Unterlagen zur 5. Fortschreibung war aber dennoch nicht von Erfolg gekrönt. Laut diesen Unterlagen war nur die Fläche „Waldfeld II“ in Forchtenberg Gegenstand der 5. Fortschreibung. Auch in der 3. und 4. Fortschreibung taucht die besagte Fläche in Ernsbach weder in den uns vorliegenden Plänen noch in den Bilanzierungen auf. Wir halten es daher nicht für ausgeschlossen, dass die Fläche aufgrund eines Übertragungsfehlers in die 5. Fortschreibung gelangt ist. Sollte dies so sein, würde eine Anrechnung der

Fläche auf die Rücknahme natürlich dem Geist der Raumordnerischen Verträge entgegenstehen, da durch diese gerade die deutlich überhöhten Wohnbauflächendarstellungen der Stadt Forchtenberg reduziert werden sollten. Wir bitten daher um Nachweis, dass die Fläche im Rahmen einer der letzten FNP-Fortschreibungen in den Unterlagen und Berechnungen zum Bauflächenbedarf bilanziert wurde.

Wir bitten um Verständnis, dass wir, bevor dieser Nachweis nicht geführt wurde, Bedenken gegen die vorliegende Planung erheben müssen. Wir sind überzeugt, dass sich dieses Missverständnis zeitnah klären lässt. Sollte es sich wider Erwarten doch um einen Übertragungsfehler handeln, ist allerdings die Streichung von weiteren 2 ha Wohnbaufläche unumgänglich.

Wir möchten allerdings unsere Verwunderung zum Umgang mit den o.g. Raumordnerischen Verträgen zum Ausdruck zu bringen. Wie wir mittlerweile feststellen mussten, wurden bereits Erschließungsarbeiten für die Fläche A des Bebauungsplans „Waldfeld II“ aufgenommen. Dies ist nach den abgeschlossenen Raumordnerischen Verträgen nicht zulässig und verstößt auch gegen die noch rechtsverbindliche bedingte Festsetzung im Bebauungsplan „Waldfeld II“, die eine Inanspruchnahme der Fläche A sperrt, solange die Rücknahme der Wohnbauflächen an anderer Stelle nicht vollzogen wurde.

So formuliert der ursprüngliche Vertrag aus dem Jahr 2009 (Auszug Original):

Die Stadt Forchtenberg verpflichtet sich, erst nach der Außerkraftsetzung von Bauleitplanungen (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) für noch unbebaute Wohnbauflächen in einem Umfang von mind. 4,0 ha die Erschließung der 4,0 ha umfassenden Erweiterung des Wohngebiets „Waldfeld II“ (Fläche A – Westhälfte „Erweiterung Waldfeld II“ in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Mittleres Kochertal bzw. 3. Bauabschnitt des Allgemeinen Wohngebiets „Waldfeld II“ im gleichnamigen Bebauungsplan) durchzuführen.

In den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans „Waldfeld II“ lautet die Formulierung:

„Innerhalb des im Lageplan zum Bebauungsplan als **„Fläche A“** gekennzeichneten Bereiches sind Bauvorhaben erst zulässig, nachdem die Stadt an anderer Stelle des Flächennutzungsplans im Flächennutzungsplan dargestellte, nicht bebaute Wohnbauflächen in einem Umfang von mind. 4,0 ha aufgehoben und eventuell auf diesen Darstellungen basierende Bebauungspläne außer Kraft gesetzt hat. Der Nachweis ist von der Stadt gegenüber der unteren Baurechtsbehörde (Landratsamt) zu führen.“

Im aktuellen Vertrag von 2017 lautet die Formulierung (Auszug Original):

Die Stadt Forchtenberg verpflichtet sich vor Beginn von Erschließungsarbeiten im Wohngebiet Waldfeld II (Fläche A) und im Rahmen etwaiger Verfahren zur Änderung dieses Bebauungsplans zu folgender Festsetzung im Bebauungsplan „Waldfeld II“: Erst nach der Außerkraftsetzung von Bauleitplanungen (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) für noch unbebaute Wohnbauflächen in einem Umfang von mind. 3,0 ha darf die Erschließung der 3,0 ha umfassenden Erweiterung des Wohngebiets „Waldfeld II“ (Fläche B – Osthälfte „Erweiterung Waldfeld II“ in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Mittleres Kochertal) durchgeführt werden.

Die Rücknahme der Bauflächen ist bisher nicht umgesetzt, sie ist Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die Aufnahme der Erschließungsarbeiten verstößt daher gegen öffentliches Recht.

Nach unserer Kenntnis erfolgte die Vergabe der Erschließungsarbeiten in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats der Stadt Forchtenberg am 20.03.2018.

Unsererseits haben wir eingeräumt, dass unsere Stellungnahme zum B-Plan „Waldfeld II, 1. Änderung“ vom 12.03.2018 (**Anlage 4**) nicht geeignet war, um die Erforderlichkeit der Rücknahme und die Einhaltung der zeitlichen Abfolge im notwendigen Maße zu verdeutlichen und sicherzustellen.

Allerdings haben wir diese Stellungnahme mit Schreiben vom 04.05.2018 korrigiert und auf die Notwendigkeit des Stopps der Planungsarbeiten hingewiesen.

Spätestens in den darauffolgenden zahlreichen Gesprächen zwischen Herrn Bürgermeister Foss und mir hätte ich erwartet, dass die bereits erfolgte Vergabe der Erschließungsarbeiten thematisiert wird, insbesondere, als uns seitens der Stadt Forchtenberg der beigefügte Zeitplan (**Anlage 6**) vorgelegt wurde, in dem der Satzungsbeschluss über den B-Plan „Waldfeld II, 1. Änderung“ - wie von uns gefordert - explizit nach dem Feststellungsbeschluss über die 1. Änderung der 5. Fortschreibung des FNPs terminiert wurde. Allerdings bringt eine Verzögerung des Satzungsbeschlusses nichts, wenn ohne den hierfür notwendigen Satzungsbeschluss bereits im Vorgriff Erschließungsarbeiten aufgenommen werden.

Wir können es nicht hinnehmen, dass das Institut des Raumordnerischen Vertrags, das sich für die Kommunen wie auch für den Regionalverband zu einem wichtigen Instrument entwickelt hat, um die Ausweisung von Flächen zeitnah und inhaltlich flexibel voranzubringen, beschädigt wird.

Wir halten ein Gespräch mit der Stadt Forchtenberg für unabdingbar, an dem das Landratsamt Hohenlohekreis als Genehmigungs- und Rechtsaufsichtsbehörde teilnehmen sollte.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlagen:

Anlage 1: Auszug Raumnutzungskarte

Anlage 2: Raumordnerischer Vertrag vom 23.10.2009

Anlage 3: Raumordnerischer Vertrag vom 06.11.2017

Anlage 4: Stellungnahmen zum B-Plan „Waldfeld II, 1. Änderung“ vom 12.03.2018

Anlage 5: Stellungnahme zum B-Plan „Waldfeld II, 1. Änderung“ vom 04.05.2018

Anlage 6: Zeitplan der Stadt Forchtenberg vom 03.07.2018

Anlage 7: Stellungnahme zum B-Plan „Waldfeld II, 1. Änderung“ vom 30.07.2018

GVV Mittleres Kochertal (Niedernhall, Forchtenberg, Weißbach)

1. Änderung der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 25.09.2018

Maßstab 1:50.000

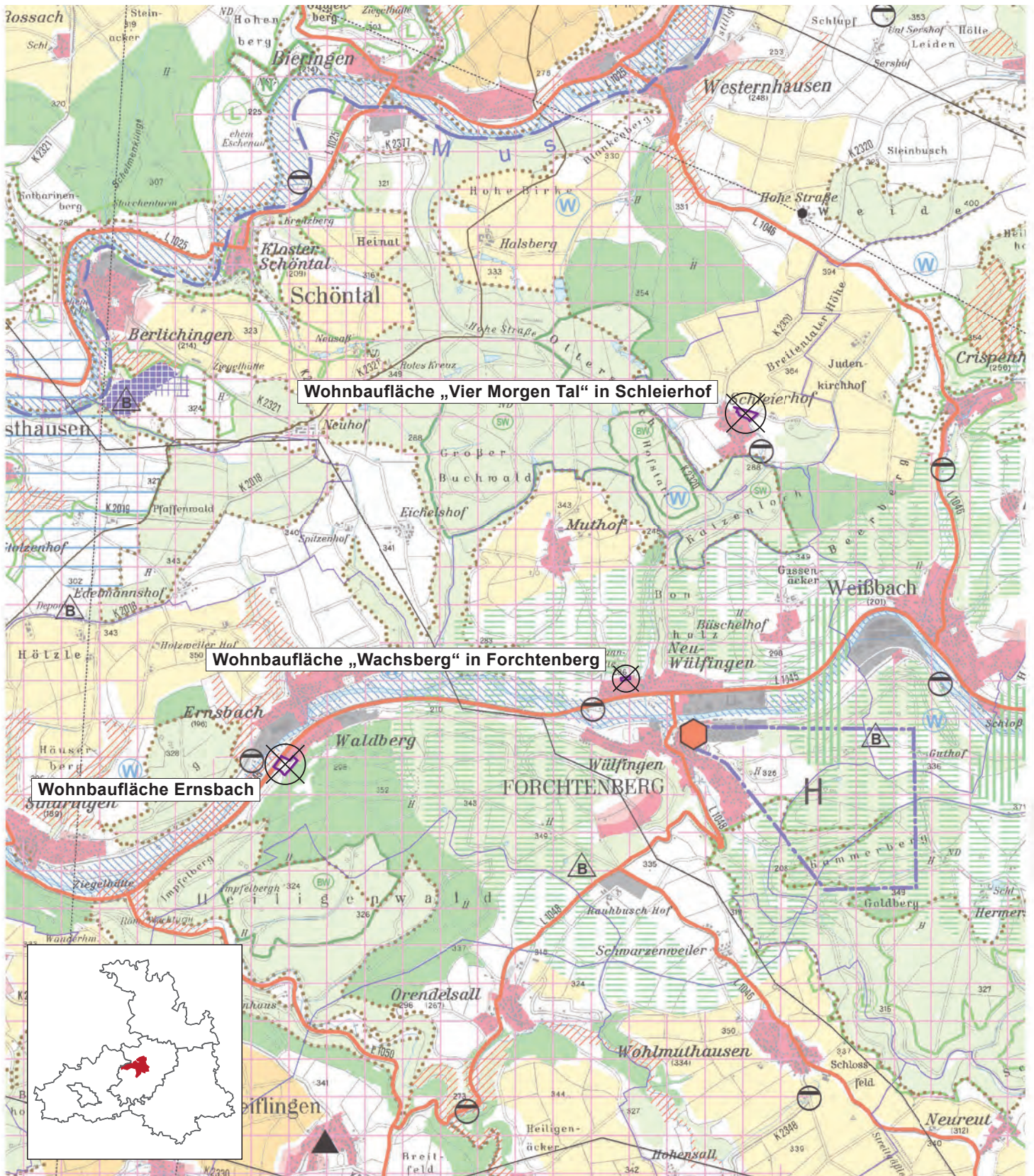
Abgrenzung Plangebiet

Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt



Raumordnerischer Vertrag (Entwurf)

Der Regionalverband Heilbronn-Franken
- vertreten durch Herrn Verbandsdirektor Klaus Mandel -

und

die Stadt Forchtenberg
- vertreten durch Herrn Bürgermeister Uwe Gysin -

schließen zur Verwirklichung des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 vom 03.07.2006
Plansatz 2.4.0 (2) i.V.m. Plansatz 2.4.1 (1)

aufgrund von § 15 LplG

folgende

ÖFFENTLICH-RECHTLICHE VEREINBARUNG

I. Rahmenbedingungen

1. Die Stadt Forchtenberg möchte das Wohngebiet Waldfeld II südlich des Hauptorts erweitern (Fläche A mit ca. 4,0 ha in der beigelegten Karte –3. Bauabschnitt des Allgemeinen Wohngebiets „Waldfeld II“ im gleichnamigen Bebauungsplan, entspricht Westhälfte der „Erweiterung Waldfeld II“ in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Mittleres Kochertal). Die beabsichtigte wohnbauliche Erweiterung geht über den bestehenden städtebaulichen Bedarf der Stadt Forchtenberg an Wohnbauflächen hinaus und berührt damit die in den Plansätzen 2.4.0 (2) i.V.m. 2.4.1 (1) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 enthaltenen regionalplanerischen Ziele.
2. Die Stadt Forchtenberg hat über den Gemeindeverwaltungsverband Niedernhall-Forchtenberg ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren zur Darstellung der Fläche A im Umfang von ca. 4,0 ha sowie ein Bebauungsplanverfahren für eine wohnbauliche Nutzung (Fläche A) eingeleitet. Die Stadt beabsichtigt weiterhin gleichzeitig, vor der Durchführung der Erschließung in der Fläche A weitere im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellungen und in Bebauungsplänen enthaltene Festsetzungen von noch unbebauten Wohnungsbauflächen/ Allgemeinen Wohngebieten im Umfang von ca. 4,0 ha außer Kraft zu setzen.
3. Der Regionalverband Heilbronn-Franken ist mit diesen Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans „Waldfeld II“ (Fläche A) unter Bedarfsgesichtspunkten einverstanden.

II. Vereinbarung

Zur raumordnerischen und städtebaulichen Sicherung der Planungsvorhaben schließen die Vertragsparteien folgende Vereinbarung:

Die Stadt Forchtenberg verpflichtet sich, erst nach der Außerkraftsetzung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) für noch unbebaute Wohnbauflächen in einem Umfang von mind. 4,0 ha die Erschließung der 4,0 ha umfassenden Erweiterung des Wohngebiets „Waldfeld II“ (Fläche A – Westhälfte „Erweiterung Waldfeld II“ in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Mittleres Kochertal bzw. 3. Bauabschnitt des Allgemeinen Wohngebiets „Waldfeld II“ im gleichnamigen Bebauungsplan) durchzuführen.

Forchtenberg, den 23.10.2008


.....
Stadt Forchtenberg



Heilbronn, den 22/10/08


.....
Regionalverband Heilbronn-Franken

Anlage:

- Kartendarstellung Bebauungsplan



BP Waldfeld II, Bauabschnitt 1
Fläche: ca. 5,8 ha

BP Waldfeld II, Bereiche, welche
optional in Bauabschnitt 1
vorgezogen werden können
Fläche: ca. 0,25 ha

BP Waldfeld II, Bauabschnitt 2
Fläche: ca. 3 ha,

BP Waldfeld II, Bauabschnitt 3
Fläche: ca. 4 ha,

Forchtenberg

Städtebauliches Konzept

BP Waldfeld II
Bauabschnitte

13.10.2009
Maßstab 1:2500

prof. dr. ing. gerd baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Sörenstraße 27 70159 Stuttgart
Tel. 0711/ 96787-0 Fax 0711/ 96787-22
e-mail info@gerdbaldauf.de



Raumordnerischer Vertrag

Der Regionalverband Heilbronn-Franken
- vertreten durch Herrn Verbandsdirektor Klaus Mandel -

und

die Stadt Forchtenberg
- vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Foss -

schließen zur Verwirklichung des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 vom 03.07.2006
Plansatz 2.4.0 (2) i.V.m. Plansatz 2.4.1 (1)

aufgrund von § 13 Abs. 2 Nr. 1 ROG

folgende

ÖFFENTLICH-RECHTLICHE VEREINBARUNG

I. Rahmenbedingungen

1. Die Stadt Forchtenberg möchte das Wohngebiet Waldfeld II südlich des Hauptorts im Nordwesten des Plangebiets erschließen (Fläche A mit ca. 4,0 ha in der beigefügten Karte – 3. Bauabschnitt des Allgemeinen Wohngebiets „Waldfeld II“ im gleichnamigen Bebauungsplan, entspricht Westhälfte der „Erweiterung Waldfeld II“ in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Mittleres Kochertal). Die Umsetzung der wohnbaulichen Erweiterung geht über den bestehenden städtebaulichen Bedarf der Stadt Forchtenberg an Wohnbauflächen hinaus und berührt damit – vor dem Hintergrund des im Jahr 2009 zum Bebauungsplan „Waldfeld II“ geschlossenen Raumordnerischen Vertrags - die in den Plansätzen 2.4.0 (2) i.V.m. 2.4.1 (1) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 enthaltenen regionalplanerischen Ziele.
2. Die Stadt Forchtenberg verzichtet auf eine Erschließung des Nordostteils des Bebauungsplans (entspricht Fläche B mit ca. 3,0 ha in der beigefügten Karte – 2. Bauabschnitt des Allgemeinen Wohngebiets „Waldfeld II“ im gleichnamigen Bebauungsplan, Osthälfte der „Erweiterung Waldfeld II“ in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Mittleres Kochertal). Eine Erschließung der Fläche B (Osthälfte der „Erweiterung Waldfeld II“) ist erst möglich, wenn im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellungen bzw. in Bebauungsplänen erfolgte Festsetzungen von noch unbebauten Wohnungsbauf Flächen bzw. Allgemeinen Wohngebieten im Umfang von ca. 3,0 ha außer Kraft gesetzt sind.

3. Der Regionalverband Heilbronn-Franken ist mit diesen Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans „Waldfeld II“ (Flächen A und B) unter Bedarfsgesichtspunkten einverstanden.

II. Vereinbarung

Die Fläche A im Bebauungsplan „Waldfeld II“ kann erschlossen werden.

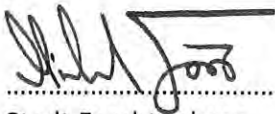
Zur raumordnerischen und städtebaulichen Sicherung der Planungsvorhaben schließen die Vertragsparteien folgende Vereinbarung:

Die Stadt Forchtenberg verpflichtet sich vor Beginn von Erschließungsarbeiten im Wohngebiet Waldfeld II (Fläche A) und im Rahmen etwaiger Verfahren zur Änderung dieses Bebauungsplans zu folgender Festsetzung im Bebauungsplan „Waldfeld II“: Erst nach der Außerkraftsetzung von Bauleitplanungen (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) für noch unbebaute Wohnbauflächen in einem Umfang von mind. 3,0 ha darf die Erschließung der 3,0 ha umfassenden Erweiterung des Wohngebiets „Waldfeld II“ (Fläche B – Osthälfte „Erweiterung Waldfeld II“ in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Mittleres Kochertal) durchgeführt werden.

III. Aufhebung Raumordnerischer Vertrag aus dem Jahr 2009

Mit dem Inkrafttreten dieses Vertrags tritt der Raumordnerischer Vertrag aus dem Jahr 2009 zum Bebauungsplan „Waldfeld II“ (Fläche A – Westhälfte „Erweiterung Waldfeld II“ in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Mittleres Kochertal) außer Kraft.

Forchtenberg, den 06.11.2017



Stadt Forchtenberg

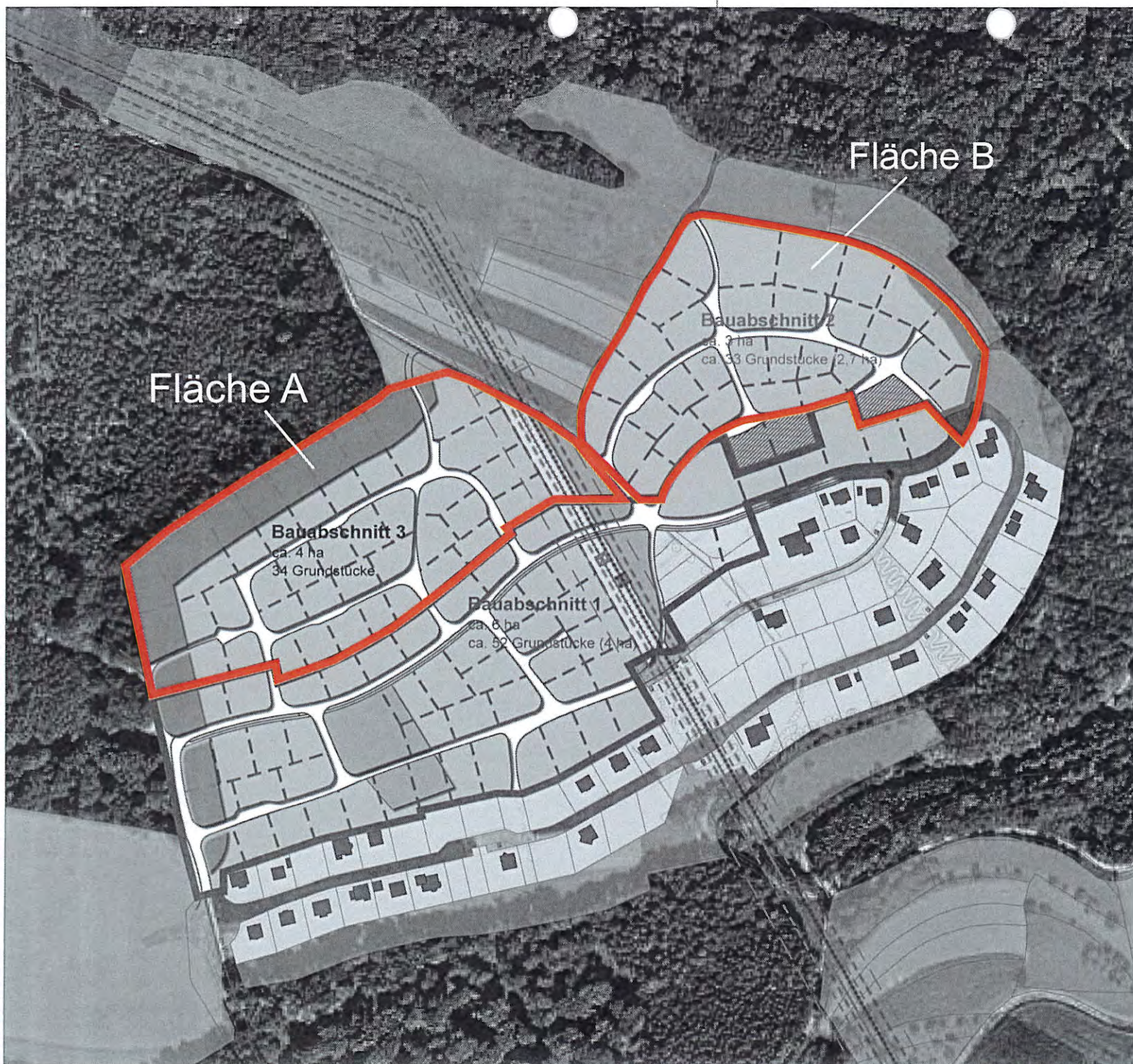
Heilbronn, den 08/08/2017



Regionalverband Heilbronn-Franken

Anlage:

- Kartendarstellung Bebauungsplan



Forchtenberg

Städtebauliches Konzept

BP Waldfeld II

Maßstab 1:2500

prof. dr. ing. gerd baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Scriberstraße 27 70199 Stuttgart
Tel. 0711/ 96787-0 Fax 0711/ 96787-22
e-mail info@gerdbaldauf.de



Regionalverband Heilbronn-Franken • Frankfurter Straße 8 • 74072 Heilbronn

Baldauf Architekten und
Stadtplaner GmbH
Schreiberstr. 27
70199 Stuttgart

Datum: 12.03.18
Bearbeiter: Oe/Ca
Az.: 7-2-3-2
Ihr Az.: -

Stadt Forchtenberg, Bebauungsplanverfahren „Waldfeld II, 1. Änderung“

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.

Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir diesbezüglich keine Bedenken vor.

Die aktuelle Planung entspricht weitgehend dem Ergebnis des Abstimmungstermins mit der Stadt am 09.01.2018.

In Bezug auf den geänderten Raumordnerischen Vertrag zum Baugebiet „Waldfeld II“ vom 06.11.2017 (Datum Unterschrift der Stadt) wurde in der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, dass mit dem Landratsamt Hohenlohekreis eine vertragliche Außerkraftsetzung von mind. 3 ha rechtskräftigen aber unbebauten Wohnbauflächen vereinbart wurde. Diese Flächen sollen bei der nächsten Fortschreibung des FNP herausgenommen werden. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist eine derartige vertragliche Lösung nicht mit dem Landratsamt erfolgt. Richtiger erscheint an dieser Stelle, dass die Vereinbarung mit dem Regionalverband erfolgt ist.

Die Bedingungen des o.a. geänderten Raumordnerischen Vertrags sollten jedoch sowohl als bedingte Festsetzung bezogen auf den Ostteils des Baugebiets „Waldfeld II“ (Fläche B des o.a. geänderten Raumordnerischen Vertrags) aufgenommen als auch in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt werden.

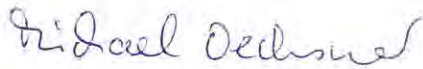
Alternativ kann auf eine bedingte Festsetzung dann verzichtet werden, wenn vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine Rechtskraftsetzung der vorgenannten Fortschreibung des FNP einschließlich der Herausnahme von mind. 3 ha Wohnbauflächen erfolgt ist.

Soweit die Verfolgung eines der beiden Lösungsansätze nachgewiesen werden kann, werden gegen die Herausnahme der bisherigen bedingten Festsetzung keine Bedenken erhoben. Bis zum entsprechenden Nachweis werden jedoch vorsorglich noch Bedenken gegen die Planung bzw. gegen deren Rechtskraftsetzung erhoben.

Wir bitten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen sowie um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.

Hierfür bedanken wir uns vorab.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Oechsner', with a stylized, cursive script.

Michael Oechsner



Regionalverband Heilbronn-Franken • Frankfurter Straße 8 • 74072 Heilbronn

Stadt Forchtenberg
Hauptstraße 14
74670 Forchtenberg

Datum: 04.05.2018
Bearbeiter: We/Ca
Az.: 7-2-3-2
Ihr Az.: -

Stadt Forchtenberg, Bebauungsplanverfahren „Waldfeld II, 1. Änderung“, „Waldfeld II, 2. Änderung“, „Halsäcker IV“

Hier : **Korrektur** der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrter Herr Foss,

wir hatten dem von Ihnen beauftragten Büro Baldauf, Stuttgart, zu den drei o.g. Bebauungsplanverfahren, jeweils am 12.03.2018 eine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zukommen lassen.

Im Nachgang stellte sich heraus, dass dem zuständigen Bearbeiter einige Fehler unterlaufen sind, die zu insgesamt fehlerhaften Stellungnahmen führten. Da wir eine Einstellung der Verfahren für erforderlich halten und vermeiden möchten, dass wir diese Punkte erstmals im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB ansprechen, informieren wir Sie mit diesem Schreiben und korrigieren unsere Stellungnahmen.

Durch alle drei Planungen sind entgegen der bisherigen Stellungnahmen regionalplanerische Zielfestlegungen betroffen. Sie ergeben sich aus dem raumordnerischen Vertrag zwischen der Stadt Forchtenberg und dem Regionalverband Heilbronn-Franken vom 06.11.2017, der den zuvor geschlossenen raumordnerischen Vertrag vom 23.10.2009 ersetzt. In beiden Verträgen wird mit Verweis auf die Plansätze 2.4.0 und 2.4.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 der Wohnbauflächenbedarf der Stadt Forchtenberg geregelt.

Bereits in dem ersten raumordnerischen Vertrag aus dem Jahr 2009 hat sich die Stadt Forchtenberg verpflichtet, 4,0 ha Bauflächen, die durch Flächennutzungsplan und Bebauungsplan rechtlich gesichert sind, außer Kraft zu setzen, bevor sie die nordwestlichen Teilflächen (in

den Verträgen jeweils als Fläche A bezeichnet) des Bebauungsplans „Waldfeld II“ baulich in Anspruch nimmt. Dieser Verpflichtung ist die Stadt Forchtenberg bislang nicht nachgekommen. Für die Fläche A wurde im Jahr 2010 lediglich eine bedingte Festsetzung in den bestehenden Bebauungsplan aufgenommen, die eine bauliche Inanspruchnahme an die Rücknahme rechtlich gesicherter Flächen gemäß des raumordnerischen Vertrags aus dem Jahr 2009 koppelt.

Die aktuell vorgelegten Bebauungsplanverfahren im Bereich Waldfeld II (1. und 2. Änderung), sind nun darauf ausgerichtet, die o.g. bedingte Festsetzung, aufzuheben, um eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche A zu ermöglichen. Allerdings wurde die durch den zweiten raumordnerischen Vertrag aus dem Jahr 2017 erforderliche Rücknahme um 3,0 ha bislang weder auf Ebene des Flächennutzungsplans noch auf Ebene der entsprechenden Bebauungspläne verfahrensmäßig angegangen, obwohl wir diesen Sachverhalt auch in unserer Stellungnahme zur 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom 18.01.2018 angesprochen haben. Gleichzeitig wurde auch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, das die im Vertrag von 2017 geregelte Aufnahme einer vergleichbaren bedingten Festsetzung für die nordöstliche Hälfte des B-Plangebiets Waldfeld II (Fläche B nach Vertrag 2017) vorsieht.

Da damit aus Verfahrenssicht eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche A zeitlich vor der vereinbarten Rücknahme rechtverbindlicher Flächen bzw. einer rechtsverbindlichen Sperre der Fläche B wahrscheinlich ist, sehen wir die vertraglichen Forderungen des raumordnerischen Vertrags aus dem Jahr 2017 nicht als erfüllt an. Vielmehr ist absehbar, dass das eigentliche Ziel der beiden raumordnerischen Verträge, nämlich die seit 2009 ausstehende Rücknahme verbindlicher Baurechte auf Ebene des Flächennutzungsplans als auch des Bebauungsplans im Umfang von 3 ha weiterhin nicht erreicht wird.

Damit verstößt die Planung eindeutig gegen die vertraglich konkretisierten Ziele der Raumordnung und wir tragen Bedenken gegen die B-Pläne „Waldfeld II, 1. Änderung“ sowie Waldfeld II, 2. Änderung“ vor.

An dieser Stelle verweisen wir auch nochmals auf das Gespräch am 09.01.2018 bei uns im Hause. In diesem Gespräch wurde von unserer Seite deutlich gemacht, dass erst nach einer Streichung der entsprechenden Flächen aus dem Flächennutzungsplan eine Erschließung der Westhälfte des Waldfeld II (Fläche A) möglich ist. Insofern ist die Aussage in unserer Stellungnahme vom 12.03.2018, dass die aktuelle Planung weitestgehend dem Ergebnis des Abstimmungstermins entspricht falsch.

In dem Zusammenhang ist zudem darauf hinzuweisen, dass sich durch die ebenfalls aktuell vorgelegte Planung „Halsäcker IV“, die die Schaffung eines weiteren Hektars Wohnbauflächen zum Ziel hat, eine Erhöhung der Rücknahmeverpflichtung um einen weiteren Hektar ergibt. Hintergrund ist die den Verträgen zu Grunde liegende Wohnbauflächenbedarfsberechnung, die im Rahmen des Vertrag aus dem Jahr 2017 aktualisiert wurde. In diese aktuellen Berechnung ist die Fläche „Halsäcker IV“ nicht berücksichtigt worden. Eine reine Einstellung in eine Flächenbilanzierung der 7. Fortschreibung, wie sie in unserer Stellungnahme vom 12.03.2018 gefordert wurde, ist daher nicht ausreichend, da der Regelungsgegenstand des raumordnerischen Vertrags aus dem Jahr 2017 berührt ist. Daher tragen wir vor dem Hintergrund der für uns nicht absehbaren Flächenrücknahme auch gegen diese Planung Bedenken vor.

Mit Blick auf die bereits seit 2009 bestehende Rücknahmeverpflichtung, die bisher durch keinen einzigen Verfahrensschritt weder auf Ebene des Flächennutzungsplans noch des Bebauungsplans angegangen wurde, halten wir den sofortigen Stopp aller drei o.g. B-Plan-Verfahren für unabdingbar.

Eine Fortsetzung der beiden Verfahren „Waldfeld II, 1. und 2. Änderung“ ist erst möglich, wenn entweder auf Ebene des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans die Verfahren zur Rücknahme von 3 ha rechtsverbindlicher Wohnbaufläche zu Ende geführt wurde oder wenn für die Fläche B eine bedingte Festsetzung rechtsverbindlich umgesetzt wurde. Die bisherige Formulierung in unserer Stellungnahme, dass die „Verfolgung einer der beiden Lösungswege nachgewiesen werden muss“ ist als nicht vertragsgerecht einzustufen und wird der seit 2009 bestehenden Rücknahmeverpflichtung nicht annähernd gerecht.

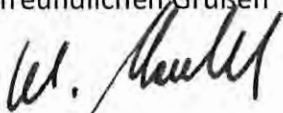
Eine Fortführung des Verfahrens „Halsäcker IV“ halten wir erst nach abgeschlossener Rücknahme eines weiteren Hektars Wohnbaufläche auf Ebene Flächennutzungsplan und ggf. auf Bebauungsplanebene für möglich.

Da durch eine Rücknahme alle drei Planverfahren weiterverfolgt werden können, halten wir das planerische Angehen der Rücknahme für den besseren Weg und würden diesem den Vorzug vor der Aufnahme einer weiteren bedingten Festsetzung geben.

Gerne stehen wir auch vor dem Hintergrund der fehlerhaften Stellungnahmen nochmals für ein Gespräch zur Verfügung, in dem wir uns dann auch konkret über die zu streichenden Flächen und das weitere Verfahren austauschen können.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Mandel

Zeitplan Verfahren Stadt Forchtenberg

Sitzungstag	Gremium	Beschlussvorschlag
17.07.2018	Gemeinderat Stadt Forchtenberg	Aufstellungsbeschluss 1. Änderung der 5. Fortschreibung des FNP sowie Beschluss Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung: <i>Teiländerung FNP zur Reduzierung der Wohnbauflächen</i>
17.07.2018 sowie	Gemeinderat Stadt Forchtenberg	Aufstellungsbeschluss zur Änderung BP „Vier Morgen/Tal“ (Schleierhof) Beschluss Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung: <i>Teilaufhebung des BP zur Reduzierung der Wohnbauflächen.</i>
17.07.2018	Gemeinderat Stadt Forchtenberg	Offenlagebeschluss BP „ Waldfeld II, 1. Änderung “: <i>Weiterführung des Verfahrens mit zusätzlicher Aufnahme der bedingten Festsetzung für Fläche B gemäß städtebaulichem Vertrag (Verlagerung der bedingten Festsetzung von Fläche A nach B)</i>
19.07.2018	Verbandsversammlung GVV MK	Aufstellungsbeschluss 1. Änderung der 5. Fortschreibung des FNP sowie Beschluss Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung: <i>Teiländerung FNP zur Reduzierung der Wohnbauflächen parallel dazu</i> Offenlagebeschluss der 7. Fortschreibung FNP (Entwurf) <i>ohne die Reduzierung der Wohnbauflächen - diese sollen aufgrund der unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkte und somit einer möglichen Verfahrensverzögerung in der 7. Fortschreibung in einem gesonderten parallel verlaufenden Verfahren – der 1. Änderung der 5. Fortschreibung des FNP zum Inhalt gemacht werden.</i>

Die Beteiligung zu den jeweiligen Verfahren soll zeitnah im August/September erfolgen.

Die Verfahren „**Waldfeld II, 2. Änd.**“ und „**Halsäcker IV**“ werden erst abgeschlossen (Satzungsbeschluss und Bekanntmachung), wenn die vereinbarte Wohnbauflächenreduzierung (zwei davon nur FNP, eine FNP und BP) beschlossen sind (Feststellungsbeschluss 1. Änderung der 5. Fortschreibung FNP und Teilaufhebung BP „Vier Morgen/Tal“ (Schleierhof).



Regionalverband Heilbronn-Franken • Frankfurter Straße 8 • 74072 Heilbronn

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Datum: 30.07.2018
Bearbeiter: We/Ca
Az.: 7-2-3-2
Ihr Az.: -

Stadt Forchtenberg, Bebauungsplanverfahren „Waldfeld II, 1. Änderung“

Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, den mit der Stadt Forchtenberg geschlossenen raumordnerischen Vertrag vom 06.11.2017 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 04.05.2018 hierbei zu folgender Einschätzung.

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen der Plansätze 2.4.0 und 2.4.1 berührt, die durch den zwischen der Stadt Forchtenberg und dem Regionalverband am 06.11.2017 geschlossenen raumordnerischen Vertrag konkretisiert werden.

Durch den genannten raumordnerischen Vertrag aus dem Jahr 2017 und dem Vorläufervertrag aus dem Jahr 2009 soll sichergestellt werden, dass die Stadt Forchtenberg nicht über den raumordnerisch ermittelten Bedarf hinaus Wohnbauflächen entwickelt. Daher wurde die Entwicklung der nach Planzeichnung als Fläche A bezeichneten Fläche im ursprünglichen Vertrag an eine vorausgehende Streichung von Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan an anderer Stelle gekoppelt. Bis zur Erreichung dieses Ziels wurde die Entwicklung der Fläche A durch eine bedingte Festsetzung gesperrt. Durch den raumordnerischen Vertrag aus dem Jahr 2017 wurde die Übertragung der bedingten Festsetzung auf die Fläche B geregelt, da die vertraglich vereinbarte Streichung von Wohnbauflächen an anderer Stelle bislang seitens der Stadt Forchtenberg nicht vollzogen wurde.

Wesentliches Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs „Waldfeld II, 1. Änderung“ ist die Herausnahme der bedingten Festsetzung der Fläche A.

Da zum Stand der frühzeitigen Beteiligung keine weiteren förmlichen Schritte zur Streichung von Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan unternommen worden waren und auch die Übertragung der bedingten Festsetzung auf die Fläche B nicht Gegenstand der Planung war, haben wir mit Schreiben vom 04.05.2018 Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Mittlerweile hat eine intensive Abstimmung der weiteren Vorgehensweise und der damit verbundenen Verfahrensplanung mit der Stadt Forchtenberg stattgefunden.

Wie im Rahmen dieser Abstimmung vereinbart, enthält die vorliegende Planfassung neben der Aufhebung der bedingten Festsetzung für die Fläche A auch die Hineinnahme einer bedingten Festsetzung für die Fläche B. Darüber hinaus wurde Einvernehmen bezüglich der zu streichenden Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan und die Aufhebung der entsprechenden Bebauungspläne erzielt. Auch das weitere Verfahren zur Streichung/Aufhebung wurde festgelegt. Darüber hinaus hat die Stadt Forchtenberg erklärt, die in der Stellungnahme vom 04.05.2018 ebenfalls mit Bedenken versehenen Bebauungsplanverfahren „Waldfeld II, 1. Änderung“ und „Halsäcker IV“ erst abzuschließen, wenn die vertraglich vereinbarte Herausnahme der Wohnbauflächen abgeschlossen ist.

Da durch die vorliegende Planung die vertraglichen Voraussetzungen und damit auch die Ziele der o.g. Plansätze erfüllt werden, sehen wir eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung gegeben und tragen keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf „Waldfeld II, 1. Änderung“ vor. Wir gehen des Weiteren davon aus, dass auch die vereinbarten Verfahrensschritte der übrigen Verfahren wie besprochen termingerecht durchgeführt werden.

Wir möchten jedoch an dieser Stelle auf diverse Unstimmigkeiten und Fehler in der Begründung hinweisen und bitten um entsprechende Korrektur. Da alle Fehler nur die begründenden Unterlagen bzw. den sonstigen Teil der Legende der Planzeichnung betreffen, gehen wir davon aus, dass eine Änderung keine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich macht.

- Unter Ziffer 1 der Begründung wird nach wie vor ausgeführt, dass eine vertragliche Regelung mit dem Landratsamt Hohenlohekreis getroffen wurde. Dies ist falsch - Vertragspartner ist der Regionalverband Heilbronn Franken. In Ziffer 1 der Begründung wird zudem dargestellt, dass die Voraussetzungen der bedingten Festsetzung mittlerweile erfüllt sind, da zu streichende Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan gefunden wurden. Dies ist ebenfalls nicht korrekt, da auch der ursprüngliche Vertrag eine förmliche Streichung aus dem Flächennutzungsplan und die Aufhebung verbindlicher Baurechte gefordert hat.
- In Ziffer 2 der Begründung wird ausgeführt dass der Vorentwurf der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine bedingte Festsetzung für den nordwestlichen Planbereich des Gebiets Waldfeld II enthält. Dies war in den, dem Regionalverband im Dezember 2017 zur frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Unterlagen zur 7. Fortschreibung des FNP's nicht der Fall. Weiter wird in Ziffer 2 ausgeführt, dass die gefundenen, zu streichenden Wohnbauflächen in den Entwurf der 7. Fortschreibung eingearbeitet wurden. Mit der Stadt Forchtenberg wurde hingegen vereinbart, dass die Herausnahme der Wohnbauflächen in einem eigenständigen Verfahren mit der Be-

zeichnung 1. Änderung der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans durchgeführt wird.

- In der Zeichenerklärung zur Planzeichnung werden in der letzten Spalte über den Verfahrensvermerken unter der Überschrift „bedingte Festsetzung“ für die Fläche B zwei alternative Textteile aufgeführt. Im mittleren Teil der Zeichenerklärung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wird ein weiteres Mal ein aus unserer Sicht inhaltlich richtiger Text abgedruckt. Diese Widersprüche sind zu korrigieren.
- Abschließend weisen wir darauf hin, dass die im Textteil unter der Ziffer A0 abgedruckte bedingte Festsetzung im letzten Satz eine Nachweisführung der Stadt gegenüber der unteren Baurechtsbehörde (Landratsamt) vorsieht. Dies ist richtig. Da wir es jedoch für zwingend erforderlich halten, dass auch uns gegenüber der Nachweis zur Herausnahme der Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan geführt wird, bitten wir darum, diesen Aspekt in der Begründung zur Festsetzung zu ergänzen.

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 Anmerkungen.

Außerdem bitten wir um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.

Hierfür bedanken wir uns vorab.

Mit freundlichen Grüßen


Sascha Weisser

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 9/165

Anlage: 1

Vorgang:

19. Oktober 2018 – öffentlich

Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Dr. Martin Heberling

Gemeinde Kirchartd, Bebauungsplan „Metzgersrain“

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Erweiterung Wohnen und Gewerbe, Drogeriemarkt		
Gemarkung/Ortsteil	Kirchartd		
Lagebeschrieb	Östlicher Ortsrand		
Größe Geltungsbereich	2,7 ha	ggf. Größe Teilbereich	MI 2,2 ha/Grün 0,5 ha
FNP	MI		
Entwicklungsgebot FNP	Erfüllt: 13. Änderung, wirksam seit 25.05.2018		
Innen-/Außenbereich	Innenbereich		
Verfahrensart	Normalverfahren		
Art der Nutzung	MI		
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung		

Stellungnahme der Verwaltung vom 30.07.2018

Die Gemeinde Kirchartd strebt mit der vorgelegten Planung unter anderem an, einen Drogeriemarkt im Plangebiet zu realisieren. In unserer Stellungnahme vom 20.04.2018 haben wir auf der Grundlage der GMA-Auswirkungsanalyse 04/2018 festgestellt, dass zwischen dem Rewe-Markt und dem geplanten Drogeriemarktstandort keine funktionale Verbindung vorliegt, die den Tatbestand einer Agglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.5 erfüllt, da die B39 beide Standorte funktional voneinander trennt. Deshalb bestehen gegen die Schaffung von Baurecht für einen Drogeriemarkt bis 800 m² keine raumordnerischen Bedenken. Allerdings muss, wie in unserer o.g. Stellungnahme ausgeführt, weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel im Umfeld des geplanten Drogeriemarktstandorts ausgeschlossen werden, um die Entstehung einer Agglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.5 zu verhindern. Durch die vorgelegte Planung gelingt dies nicht, weshalb wir Bedenken gegen die Planung vortragen. Dies begründet sich wie folgt:

Im Baugebiet E, in dem der Drogeriemarkt realisiert werden soll, ist Einzelhandel allgemein zulässig. Das Baugebiet E ist groß genug, um zwei Einzelhandelsbetriebe zu realisieren. Die vorgeschlagene Grundstücksgrenze, die das Baugebiet in zwei Grundstücke teilt, spricht zudem dafür, dass ein zweiter Einzelhandelsbetrieb realisiert werden soll. Dies steht den Plansätzen 2.4.3.2.2 bis 2.4.3.2.4 in Verbindung mit der Agglomerationsregel nach Plansatz 2.4.3.2.5 entgegen.

Das Baugebiet D, das an den geplanten Drogeriemarktstandort angrenzt lässt Einzelhandelsbetriebe bis max. 800 m² Verkaufsfläche für den Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge und Baustoffe ausnahmsweise zu. Diese Festsetzung ist unzulässig. Zuerst ist zu bemerken, dass die Ausnahme nicht begründet ist. Das Baugebiet D umfasst ein Grundstück, auf dem laut Begründung (Seite 5) ein Fliesenfachgeschäft mit max. 800 m² realisiert werden soll. Die Ausnahme wird absehbar zur alleinigen Nutzung im Plangebiet, was im Widerspruch zu einer ausnahmsweisen Zulässigkeit steht. Zudem können im Mischgebiet, anders als im Sondergebiet oder im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, keine auf bestimmte Vorhaben zugeschnittene Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentsbestimmungen festgesetzt werden. Über § 1 Abs. 9 BauNVO können zwar Gegenausnahmen vom allgemeinen Einzelhandelsausschluss nach § 1 Abs. 5 BauNVO vorgenommen werden, jedoch muss diese durch besondere städtebauliche Gründe getragene Feingliederung hinreichend abstrakt getroffen werden und darf nicht abweichend von der Typenlehre der BauNVO eingesetzt werden, um ein einzelnes, bestimmtes Vorhaben zu ermöglichen.

Wir empfehlen, im Baugebiet D nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel oder Annexhandel – je nach dem was geplant ist – allgemein zuzulassen. Dabei ist, um eine mögliche Agglomeration mit der in Baugebiet E zulässigen Nutzung zu verhindern, eine Festsetzung zu zentrenrelevanten Randsortimenten, die 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen sollen, erforderlich. Die zentrenrelevanten Sortimente sind zu definieren. Hierbei kann auf ein eigenes Einzelhandelskonzept zurückgegriffen werden oder auf die Definition zentrenrelevanter Sortimente im Regionalplan bzw. im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg. Das Baugebiet E ist zu verkleinern bzw. die überbaubare Fläche deutlich zu minimieren. Sollten in einem Teilbereich nur Stellplätze vorgesehen sein, sollten dort nach 15.3 PlanZV auch nur Stellplätze zugelassen werden. Insgesamt sollte eine Geschossfläche von 1.200 m² nicht überschritten werden.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Kirchardt

Bebauungsplan „Metzgersrain“

Beteiligung
Stand: 30.07.2018

Maßstab 1:50.000

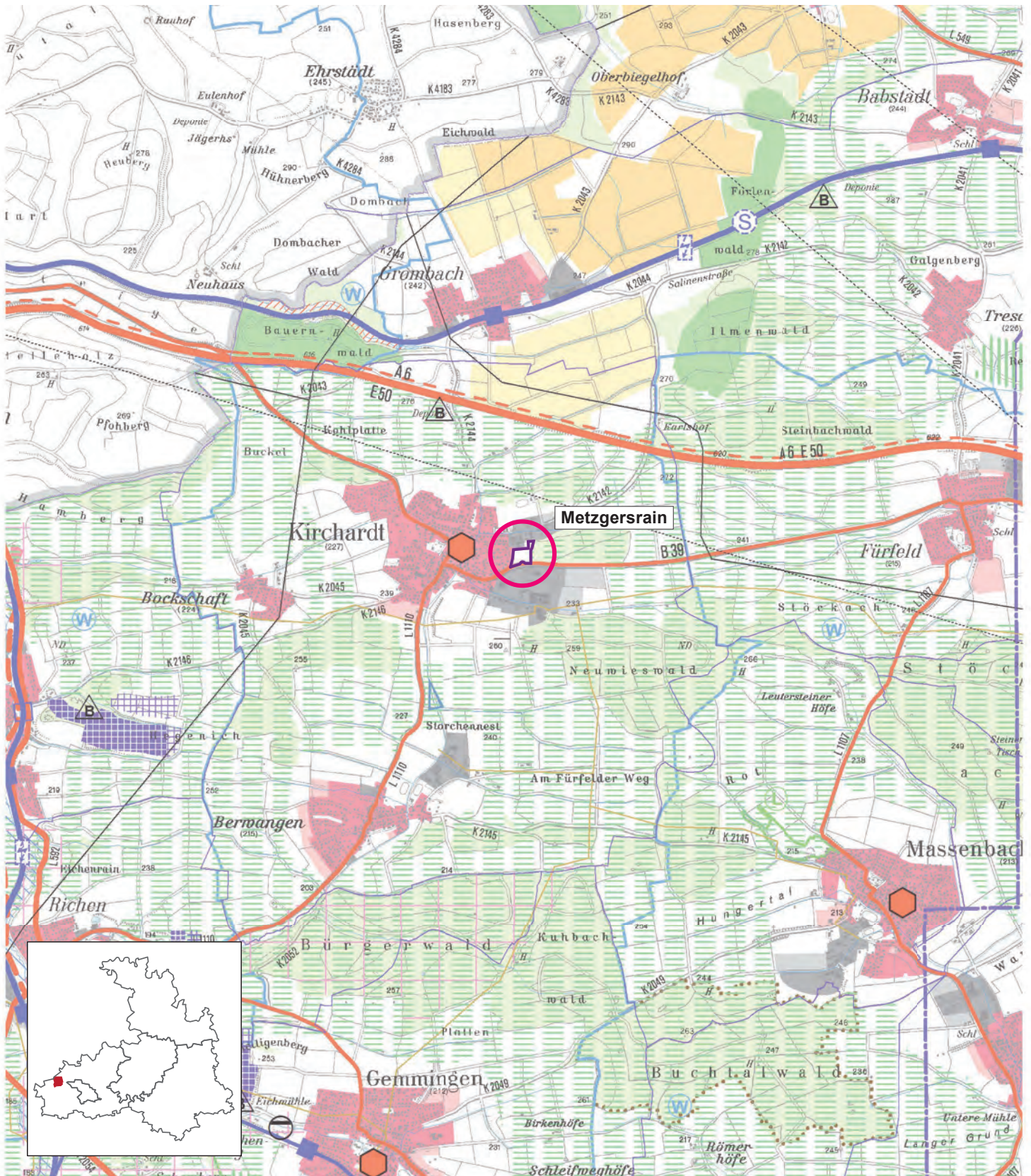
Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

19. Oktober 2018 – öffentlich
Bearbeiter: Sascha Weisser

Tagesordnungspunkt 3

VORLAGE:

(PA) 9/166

Anlage: 1

Vorgang:

Stadt Möckmühl, Außenbereichssatzung „Hofgut Maisenhälden“

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB i.V.m. § 35 (6) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Erweiterung und Umnutzung des Hofguts Maisenhälden
Gemarkung/Ortsteil	Züttlingen
Lagebeschrieb	südlich der Jagst, östlich Ortslage Züttlingen, nördlich IGD-Schwerpunkt
Größe Geltungsbereich FNP	1,0 ha
FNP (aktuell)	Landwirtschaftliche Fläche
FNP (geplant)	k.A.
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 02.07.2018

Das Plangebiet liegt in einem Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. Mit einem Geltungsbereich von 1,03 ha ist das Vorhaben als regionalbedeutsam einzustufen. Da Regionale Grünzüge von Siedlungstätigkeit freizuhalten sind, steht die Planung im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung.

In Ausnahmefällen können standortgebundene Anlagen wie land- und forstwirtschaftliche Betriebe in Regionalen Grünzügen zugelassen werden. Die vorliegende Außenbereichssatzung soll jedoch, wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, nicht Gebäude ermöglichen, die der landwirtschaftlichen Nutzung des bestehenden Gehöfts oder der Wohnnutzung für die Bewirtschafter dienen. Sie soll dagegen gezielt arbeitsplatznahen Wohnraum für die Stadt Möckmühl, bzw. den Ortsteil Züttlingen mit dem Gewerbegebiet Maisenhälden schaffen. Sowohl die Außenbereichssatzung als auch ein nachfolgender vorhabenbezogener Bebauungsplan mit entsprechender Festsetzung für eine wohnbauliche Nutzung sind somit auch ausnahmsweise nicht innerhalb des Regionalen Grünzugs zulässig. Wir tragen daher mit Verweis auf die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB Bedenken gegen die Planung vor und halten es für unumgänglich von der Planung Abstand zu nehmen.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet in räumlicher Nähe zu der geplanten Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebiets Habichtsflur / Maisenhälden liegt. Durch die im Rahmen der Außenbereichssatzung vorgesehene bauliche Ergänzung des Hofguts würde diese Entfernung nochmals verringert werden.

Die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebiets ist Teil des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts Heilbronn-Franken 2030, das mit der Stadtverwaltung Möckmühl abgestimmt und am 29.06.2018 von der Verbandsversammlung des Regionalverbands beschlossen wurde. Die Abgrenzung der Erweiterung soll nunmehr im Rahmen des Verfahrens zur 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020, das am 29.06.2018 von der Verbandsversammlung des Regionalverbands eingeleitet wurde, zur Rechtskraft geführt werden. Aufbauend auf die regionalplanerische Abgrenzung kann die Stadt Möckmühl auf Ebene der Bauleitplanung die seit 2012 geplante Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebiets umsetzen.

Da durch die absehbare Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebiets eine emittierende Nutzung näher an den Aussiedlerhof heranrückt, sehen wir unabhängig von dem oben erläuterten Zielverstoß, die Notwendigkeit den Planungskonflikt zu minimieren: Hierzu zählt auch der Verzicht auf die Erweiterung schutzbedürftiger Nutzungen, wie sie durch den vorliegenden Satzungsentwurf geplant sind.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Möckmühl**Außenbereichssatzung „Hofgut Maisenhälden“**

Beteiligung

Stand: 02.07.2018

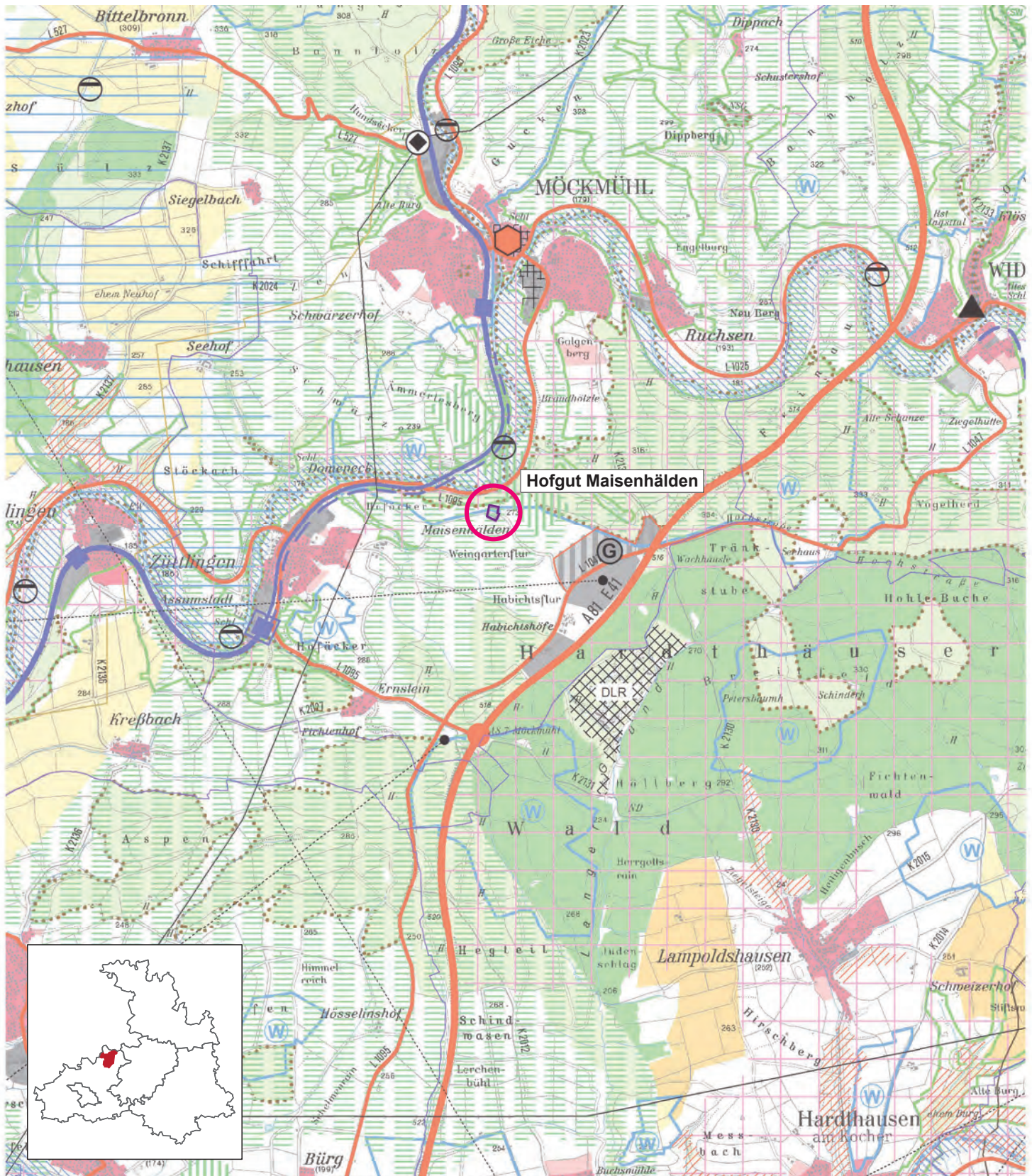
Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet


REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 9/167

Anlage: 1

Vorgang:

19. Oktober 2018 - öffentlich Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Christof Krämer, Sascha Weisser, Claudia Lang

Stadt Weinsberg, Bebauungsplan „Spitzäcker II“

Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Neues Wohn- und Mischgebiet an bestehendes Misch- und Gewerbegebiet angrenzend
Gemarkung/Ortsteil	Weinsberg
Lagebeschrieb	Nordwestlich der Kreuzung B 39/L 1101 (Haller Straße), ,hinter' dem Handelshofstandort
Größe Geltungsbereich	4,35 ha
FNP	Wohnen, Mischgebiet
Entwicklungsgebot FNP	eingehalten
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	WA, MI
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft, Kleingärten

Stellungnahme der Verwaltung vom 23.07.2018

Laut Bebauungsplanentwurf sind in dem festgesetzten Mischgebiet kleinflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung des Sortiments zulässig. Dies erlaubt Einzelhandelsagglomerationen nach Plansatz 2.4.3.2.5, die sich aus Betrieben mit zentrenrelevantem Sortiment zusammensetzen. Das Plangebiet liegt zwar teilweise in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte nach Plansatz 2.4.3.2.4. In diesem sollen jedoch nur Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment angesiedelt werden. Einzelhandelsgroßprojekte bzw. Agglomerationen aus kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment sind nach Plansatz 2.4.3.2.3 ausschließlich in den als Ziel der Raumordnung festgelegten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekten zulässig.

Da die Planung damit im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht, tragen wir Bedenken gegen die Planung vor. Der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel ist notwendig. Sofern kein vollständiger Einzelhandelsausschluss festgesetzt werden soll, wäre lediglich möglich, die Zulässigkeit auf nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zu beschränken. In dem Fall wäre als Grundlage allerdings ein städtisches Einzelhandelskonzept notwendig.

Im Sinne der positiven lokalklimatischen Wirkungen von Bäumen halten wir eine stärkere Durchgrünung, wie im städtebaulichen Konzept vom 04.06.2018 vorgesehen, für empfehlenswert. Wir regen daher an, Baumpflanzungen auch im Bereich des Spielplatzes, entlang der Fußwege Richtung Grantschener Hohl und Kaufland sowie auf der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr festzusetzen.

Abschließend regen wir an, in der Begründung folgende redaktionelle Korrekturen vorzunehmen. Unter anderem auf Seite 1, 2. Absatz muss es heißen „... durch die Lage im Verdichtungsraum Heilbronn ...“, da Weinsberg im „Verdichtungsraum Heilbronn“ liegt. Auf Seite 4, zweitletzter Absatz muss es heißen „... Straße für den überregionalen Verkehr ...“. Auf Seite 8, letzter Absatz muss die Flächenangabe „... ca. 0,53 ha ...“ lauten. Auf Seite 11/Mitte lautet die richtige Mindest-Bruttowohndichte laut Plansatz 2.4.0 für das Unterzentrum Weinsberg 50 EW/ha.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Weinsberg**Bebauungsplan „Spitzäcker II“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 23.07.2018

Maßstab 1:50.000

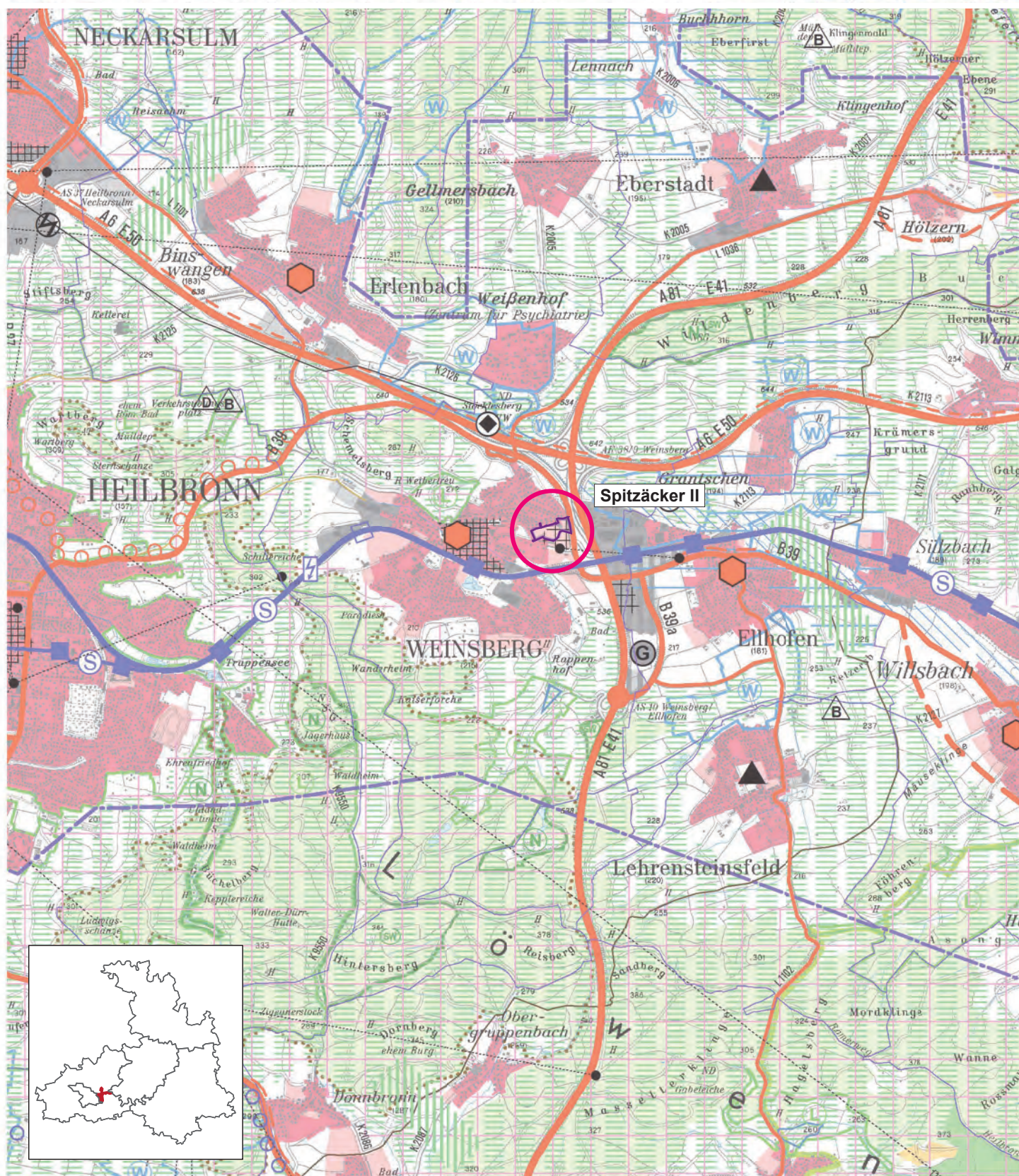
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 9/168

19. Oktober 2018 - öffentlich Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Sascha Weisser, Dr. Raphael Kist

Anlage: 1

Vorgang:

Stadt Forchtenberg, Bebauungsplan „Allmand-Osterweiterung“

Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ein ortsansässige Firma		
Gemarkung/Ortsteil	Forchtenberg		
Lagebeschrieb	In der Kocheraue, im Osten von Forchtenberg angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet Allmand		
Größe Geltungsbereich	5,4 ha	Größe Teilbereich (SO)	3,4
FNP	Landwirtschaftliche Fläche		
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt		
Innen-/Außenbereich	Außenbereich		
Verfahrensart	Normalverfahren		
Art der Nutzung	SO Betriebserweiterung		
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft		

Stellungnahme der Verwaltung vom 27.09.2018

Wie in den Unterlagen dargestellt, liegt das Plangebiet zum überwiegenden Teil innerhalb des Regionalen Grünzuges nach Plansatz 3.1.1 „Künzelsauer Kochertal und Kupferzeller Ebene“. Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen frei zu halten. Die in der Begründung des Plansatzes aufgeführten Ausnahmetatbestände greifen im vorliegenden Fall nicht. Damit liegt eindeutig ein Verstoß gegen die in Plansatz 3.1.1 formulierten Ziele der Raumordnung vor.

Weiter liegt das Plangebiet teilweise innerhalb eines Vorranggebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz nach Plansatz 3.4.1 (3). Diese Vorranggebiete sind ebenfalls von Bebauung frei zu halten. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit dem Hochwasserschutz nicht vereinbar sind. Nach Begründung des Plansatzes können ausnahmsweise unabweislich notwendige Infrastruktureinrichtungen und standortgebundene Anlagen zugelassen werden, wenn dadurch eine Erhöhung des Schadenspotenzials nicht zu befürchten ist und ein Verlust an Retentionsraum funktionsgleich ersetzt wird. Da das Plangebiet zugleich im HQ100 liegt, wäre über das Vorliegen der Ausnahmenvoraussetzungen „Schadenspotenzial“ und „Retentionsraumerhalt“ im Benehmen mit den zuständigen Wasserbehörden zu entscheiden. Da mit Verweis auf die nachstehenden Ausführungen keine Standortgebundenheit des Vorhabens zu begründen ist, gehen wir auch von einem Verstoß

gegen die Ziele des Plansatzes 3.4.1 aus, der nicht über die Ausnahmeregelung überwunden werden kann.

Wir erheben daher Bedenken gegen die Planung.

In den Unterlagen wird auf Seite 4 der Begründung ausgeführt, dass seitens des Regionalverbands und des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Vergangenheit „eine erfolgreiche Gestaltung eines Zielabweichungsverfahrens in Aussicht gestellt wurde“. Diesbezüglich wird auf das Protokoll zum Gespräch beim Regierungspräsidium Stuttgart am 15.05.2018 verwiesen, wo klargestellt wurde, dass die Entscheidung über eine Zielabweichung im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens getroffen wird. Dieses Verfahren ist ergebnisoffen durchzuführen.

Gleichwohl sollen an dieser Stelle Hinweise gegeben werden, welchen Aspekten aus unserer Sicht im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens eine besondere Rolle zukommt und wie wir die vorgelegten Unterlagen in diesem Zusammenhang bewerten. Dabei liegt uns mit den vorlegten Unterlagen erstmals eine umfassende und gesamthafte Bewertungsgrundlage für die Themen „Flächenbedarf“, „Standortalternativenprüfung/Standortgebundenheit“ und „Retentionsraumerhalt“ vor. Ergänzend setzen wir uns mit dem ebenfalls sehr wichtigen Aspekt „Funktionserhalt des Regionalen Grünzugs“ auseinander.

Flächenbedarfsnachweis

Dem Flächenbedarfsnachweis kommt vor dem Hintergrund der Erforderlichkeit einer Planung und des Umfangs des Eingriffs in die benannten Ziele der Raumordnung eine besondere Bedeutung zu. Die vorliegende Planung geht bei einer Plangebietsgröße von 5,2 ha von einer gewerblich nutzbaren Fläche von 3,4 ha aus, einschließlich 0,3 ha innerbetrieblicher Verkehrsflächen. Die Bestandsanlagen, die offenbar auch Tochterfirmen der Fa. Müller Coax umfassen, sind laut Planzeichnung zu Fläche A 1,8 ha groß (ebenfalls einschließlich innerbetrieblicher Erschließungsanlagen und Wegeflächen) und damit ca. halb so groß wie die zukünftig baulich nutzbaren Erweiterungsflächen. Im Flächenbedarfsnachweis (Kapitel B3 der Begründung, Teil 2) wird von der Notwendigkeit einer Verdopplung der Produktionsflächen gesprochen. Zum Umgang mit Lagerflächen und Flächen für die Verwaltung wird keine Aussage getroffen. Ginge man der Einfachheit halber insgesamt von einer Verdopplung aus, wären gewerbliche Bauflächen von max. 1,8 ha nötig und damit – überschlägig proportional berechnet - ein Plangebiet von ca. 2,8 bis 3,0 ha.

Gleichzeitig geht aus den in der Begründung Teil 2, Seite 6, dargestellten Schaubildern ein Flächenbedarf für die verschiedenen Bereiche von max. 30% bis 50% der bisherigen Fläche hervor. Damit wäre bei einem Ansatz von durchgängig 50% der Flächenbedarf an rein gewerblich nutzbaren Flächen bei max. 0,9 ha und am Plangebiet bei 1,4 bis 1,5 ha. Dies entspricht im Übrigen auch den Aussagen der Fa. Müller Coax in der Besprechung beim RPS wo zunächst von ca. 0,5-0,7 ha erforderlicher Nutzfläche ausgegangen wurde. Nicht zuletzt wurde in den ersten Gesprächen mit dem Regionalverband im Jahr 2015 ein Gesamtflächenbedarf von 1,5 ha in den Raum gestellt.

Die vorgelegte Planung mit baulich nutzbaren Flächen im Umfang von 3,1 ha bzw. 3,4 ha ist daher aus unserer Sicht als Vorratsplanung zu bewerten, die ca. das Zwei- bis Dreifache des unmittelbaren Flächenbedarfs umfasst. Dafür, dass es sich um eine Vorratsplanung handelt, sprechen auch die Ausführungen auf Seite 14 der Begründung, Teil 1, wo von mehreren Bauabschnitten die Rede ist und Variante 3, die nur zwei Bauabschnitte umfasst, mit dem Argu-

ment zurückgewiesen wird, dass diese Planung den geringsten Zeithorizont aufweisen würde.

Nicht zuletzt sprechen weitere Aspekte, wie u.a. auch die Festsetzung eines Sondergebiets, mit dem laut Begründung flexibel auf die Erweiterungsbedarfe der Firma und ihrer Tochterbetriebe reagiert werden soll, für die Tatsache, dass es sich um eine Vorratsplanung handelt. In der o.g. Besprechung beim RPS wurde deutlich gemacht, dass die Planung nur als Vorhabenbezogener B-Plan möglich sei. Zudem wurden konkrete Bedarfsplanungen und Darstellungen zu den Betriebsabläufen gefordert. Fakt ist, dass bisher keine Entwurfs- bzw. Vorentwurfsplanung über die Fläche vorgelegt wurde, die gleichzeitig Grundlage für den notwendigen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB wäre. Es ist naheliegend, dass es einen solchen nicht gibt, da die Fa. Müller Coax sonst Anlagen weit über den vorhandenen Bestand hinaus planen müsste und sich zugleich im Rahmen eines Durchführungsvertrags zu deren baulichen Umsetzung innerhalb einer relativ kurzen Frist verpflichten müsste.

Da wir die Festsetzung eines Sondergebiets aus mehreren Gründen für unzulässig und auch in Zusammenhang mit dem zu führenden Flächenbedarfsnachweis für problematisch erachten, halten wir die Forderung die Planung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu vollziehen, aufrecht. Bei den geplanten Anlagen handelt es sich um Anlagen, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig sind. Die BauNVO erlaubt einen Rückgriff auf ein Sondergebiet nur, wenn die geplanten Betriebe und Anlagen nicht in einem der vorgegebenen Gebietstypen zulässig sind. Die gewählte Sondergebietsfestsetzung entbehrt daher ihrer Erforderlichkeit. Darüber hinaus hat der Plangeber das Ziel, dass nicht nur für die Fa. Müller Coax sondern auch für Tochterfirmen, deren Anzahl, Umfang, Betriebsgegenstand und Verflechtungsgrad mit der Fa. Müller Coax in keiner der Unterlagen erläutert wird, flexibel Erweiterungsflächen zur Verfügung gestellt werden. Auch damit drängt sich der Eindruck einer unbestimmten Vorratsplanung auf, da dies z.B. auch einschließt, dass neu gegründete Tochterfirmen oder Firmenzukäufe im Plangebiet untergebracht werden können. Die nach § 1 (5) BauNVO vorgenommenen Ausschlüsse von Ausnahmen sind im Zusammenhang mit einem Sondergebiet im Übrigen baurechtlich nicht möglich, sondern machen lediglich deutlich, dass es sich eigentlich um ein klassisches Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO handeln soll.

Auf Grundlage dieser unzureichenden Bedarfsdarlegungen soll eine Fläche in Anspruch genommen werden, auf der zwei entgegenstehende Ziele der Raumordnung ausgewiesen sind. Daher stellt sich aus unserer Sicht an dieser Stelle die Frage nach einer Erforderlichkeit der Planung bezogen auf § 1 (3) BauGB, insbesondere für die Flächen, die für spätere Bauabschnitte sowie Tochterfirmen benötigt werden.

Standortalternativenprüfung/Standortgebundenheit

Wie eingangs aufgeführt kommt der Standortalternativenprüfung bzw. der Herleitung der Standortgebundenheit eine besondere Bedeutung zu. Die vorgelegten Unterlagen sehen wir diesbezüglich aber als mangelhaft an.

Zunächst fällt auf, dass die Standortalternativen nicht anhand eines einheitlichen Kriteriensets verglichen werden.

So fällt insbesondere die Negativbewertung des Standorts Rauhbusch auf, bei dem u.a. verschiedene Merkmale entweder nicht geprüft oder offenkundig fehlgeachtet wurden. So fehlt in der Bewertung, dass an diesem Standort keine Ziele der Raumordnung betroffen sind, dass es eine langfristige Entwicklungsperspektive für die Fa. Müller Coax an diesem Standort gäbe, die den oben hergeleiteten Anspruch auf langfristige Erweiterbarkeit mehr

als ausreichend erfüllen könnte und dass keine Aufwendungen für den Hochwasserschutz zu erbringen sind. Die angeführten Negativmerkmale zu Topografie, Erschließung und der Nähe zu einem schweinehaltenden Betrieb sind aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, da die Stadt Forchtenberg die Ausweitung des GE Rauhbusch im Rahmen der gleichzeitig laufenden 7. Flächennutzungsplanfortschreibung betreibt und einen darüber hinausgehenden Rahmenplan zur Fortentwicklung hat, der bei ca. 15-20 ha Gesamtgröße liegt. Eine Eignung für eine gewerbliche Nutzung der Fläche ist gegeben; besondere Ansprüche der Fa. Müller Coax an Topografie, Erschließung und Lufthygiene werden nicht dargelegt. Darüber hinaus sind mehrere Firmen aus dem Kochertal bereits an den Standort „Rauhbusch“ umgezogen, bzw. haben dort erweitert. Außerdem wird in den Unterlagen nicht überprüft, inwieweit eine Verlagerung von Tochterfirmen an diesen Standort in Frage käme.

Nicht geprüft wurden zudem Standorte im gesamten Verwaltungsraum, wie dies im Rahmen des Gesprächs beim RPS gefordert wurde. So wurde weder der im Verwaltungsraum liegende bestehende Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen in Niedernhall-Waldzimmern, der noch über erhebliche planerisch gesicherte Reserveflächen verfügt, geprüft, noch der IGD-Schwerpunkt Gewerbepark Hohenlohe, der im Rahmen der derzeit im Gang befindlichen 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 eine deutliche Erweiterung um fast 60 ha erfahren soll.

Letztendlich wird im Fazit der Standortalternativenprüfung festgehalten, dass eine komplette Standortverlagerung der Fa. Müller Coax nicht gewünscht ist und falls dies notwendig werden sollte, sich die Firma für einen komplett neuen Standort entscheiden würde. Inwiefern diese Aussage mit der Notwendigkeit des Zugriffs auf vorhandene Fachkräfte (Seite 7 der Begründung, Teil 2) vereinbar ist, kann dahingestellt bleiben. Wesentlich ist in dem Zusammenhang, dass es sich aus Sicht der Firma um einen Wunschstandort handelt. Es gibt also durchaus Alternativen, die aber zum einen weder vollständig untersucht noch anhand einheitlicher Maßstäbe verglichen wurden. Nicht zuletzt hat sich damit auch die Frage der Standortgebundenheit geklärt. Von einer solchen kann nicht ausgegangen werden, da die Möglichkeit der Gesamtverlagerung auch von der Firma offensichtlich gesehen wird.

Daher haben wir auch bei diesem Punkt erhebliche Bedenken bzgl. der Notwendigkeit und der Angemessenheit der Inanspruchnahme einer mit zwei Zielen der Raumordnung belegten Fläche.

Letztendlich spielt die Frage der Standortgebundenheit auch bei der Beurteilung der Ausnahme zu Plansatz 3.4.1 sowie zur Zulässigkeit einer wasserrechtlichen Ausnahme nach § 78 Abs.2 WHG eine bedeutende Rolle. Zulässig sind Anlagen nur, wenn keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können. In dem Zusammenhang verweisen wir auf das Urteil des Niedersächsischen OVG vom 20.03.2014 (AZ 1 M/N 7/14), in dem dieser bundesrechtlich vorgegebene Begriff sehr eng ausgelegt wird. So lässt „die Vorschrift den Zugriff auf ein Überschwemmungsgebiet nicht schon dann zu, wenn sich für ein bestimmtes Vorhaben kein außerhalb (des Überschwemmungsgebiets) gelegener Alternativstandort findet, sondern stellt ausdrücklich auf die Siedlungsentwicklung als solche ab. Der Begriff der Siedlungsentwicklung ist nicht mit dem Begriff der Projekt- bzw. Vorhabensentwicklung gleichzusetzen.“ Diese Deutung des Ausnahmetatsbestands ergibt sich im Übrigen auch aus der Intention der damaligen Novelle des Wasserhaushaltsgesetzes. In diesem Urteil wird übrigens eine eigenständige Entscheidungskompetenz der Raumordnung unabhängig vom Prüfkatalog des § 78 WHG bzgl. der Ziele des vorbeugenden Hochwasserschutzes gesehen.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass auch der Umfang der geplanten Erweiterung, der die Bestandsfläche um ca. das Doppelte überschreitet, gegen eine Standortgebundenheit spricht, da die wirtschaftlichen Aufwendungen für den Neubau den Wert der Bestandsimmobilien deutlich überschreiten dürften.

Funktionserhalt des Regionalen Grünzugs

Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens ist darzulegen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und dass der Zielverstoß raumordnerisch vertretbar ist. Es darf daher nicht zu einer grundsätzlichen Beeinträchtigung der Ziele kommen. Damit ist darzulegen, dass der Funktionserhalt des Regionalen Grünzugs an dieser Stelle auch bei Umsetzung der Planung weiterhin gegeben ist. In den Unterlagen findet bisher keine Auseinandersetzung damit statt, es wird auf das ausstehende Zielabweichungsverfahren verwiesen.

Von der Planung sind folgende Grünzugfunktionen betroffen: Naturschutz und Landschaftspflege, Hochwasserretention, siedlungsnaher Erholung und Bodenerhaltung und Landwirtschaft.

Ein besonderer Blick ist aus unserer Sicht dabei auf die Funktion „Naturschutz und Landschaftspflege“ des Regionalen Grünzuges an dieser Stelle zu richten, da diese möglicherweise besonders beeinträchtigt wird. Hier findet derzeit kein Nachweis statt, dass die vorgesehenen Planungen nicht zu einer Beeinträchtigung des guten ökologischen Zustands des Kochers im Bereich Forchtenberg führen, der durch aufwändige Renaturierungsmaßnahmen erzielt wurde. Dies gilt auch mit Blick auf die Funktion siedlungsnaher Erholung und eine mögliche Naherholungsnutzung dieses Renaturierungsbereiches. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass der Kocher als Vogelschutzgebiet unter besonderem Schutz steht. Auch für dieses Schutzgebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Einzubeziehen ist auch, dass laut Begründung zu Plansatz 3.1.1 kleinräumige Freiraumbereiche zwischen Siedlungen außerhalb der Grünzäsuren besonderen Schutz vor Ausnahmefällen genießen, wenn deren Breite weniger als 1000 m beträgt. Dies ist vorliegend gegeben, da der Abstand zwischen den bebauten Bereichen von Forchtenberg und Weißbach von gegenwärtig knapp 900 m auf unter 700 m sinken würde. Ebenfalls einzubeziehen ist, dass die Kombination eines kleinräumigen Regionalen Grünzuges mit einer zusätzlichen Grünzäsur zur Siedlungsabgrenzung an dieser Stelle darüber hinaus einen deutlichen planerischen Willen erkennen lässt, hier einen Siedlungsabschluss über die reine Grünzäsur hinaus zu schaffen. Einzustellen ist auch, dass bei einer Zustimmung zur Planung das am Standort gebündelte Betriebsvermögen weiter erhöht wird und eine Verfestigung zukünftiger Erweiterungen zunehmend wahrscheinlicher wird. Dies wurde im Übrigen auch von Anbeginn der Gespräche an von uns thematisiert.

Retentionsraumerhalt

Das beigelegte Fachgutachten fällt aus unserer Sicht sehr knapp aus. Allerdings sind die wesentlichen Aspekte enthalten. Nicht betrachtet sind mögliche Wirkungen der Planung auf die erfolgte Kocherrenaturierung.

Da die Planung vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nach wie vor erkennbar im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht, tragen wir weiterhin Bedenken gegen die Planung vor. In Anbetracht unserer Darlegungen haben wir Zweifel, dass die Anforderungen an eine Zielabweichung erfüllt werden können.

Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 (4) liegt. In diesen Gebieten ist den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ein besonderes Gewicht beizumessen. Wir verweisen hierbei auf eine mögliche Naherholungsnutzung der Kocheraue.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Forchtenberg**Bebauungsplan „Allmand-Osterweiterung“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 27.09.2018

Maßstab 1:50.000

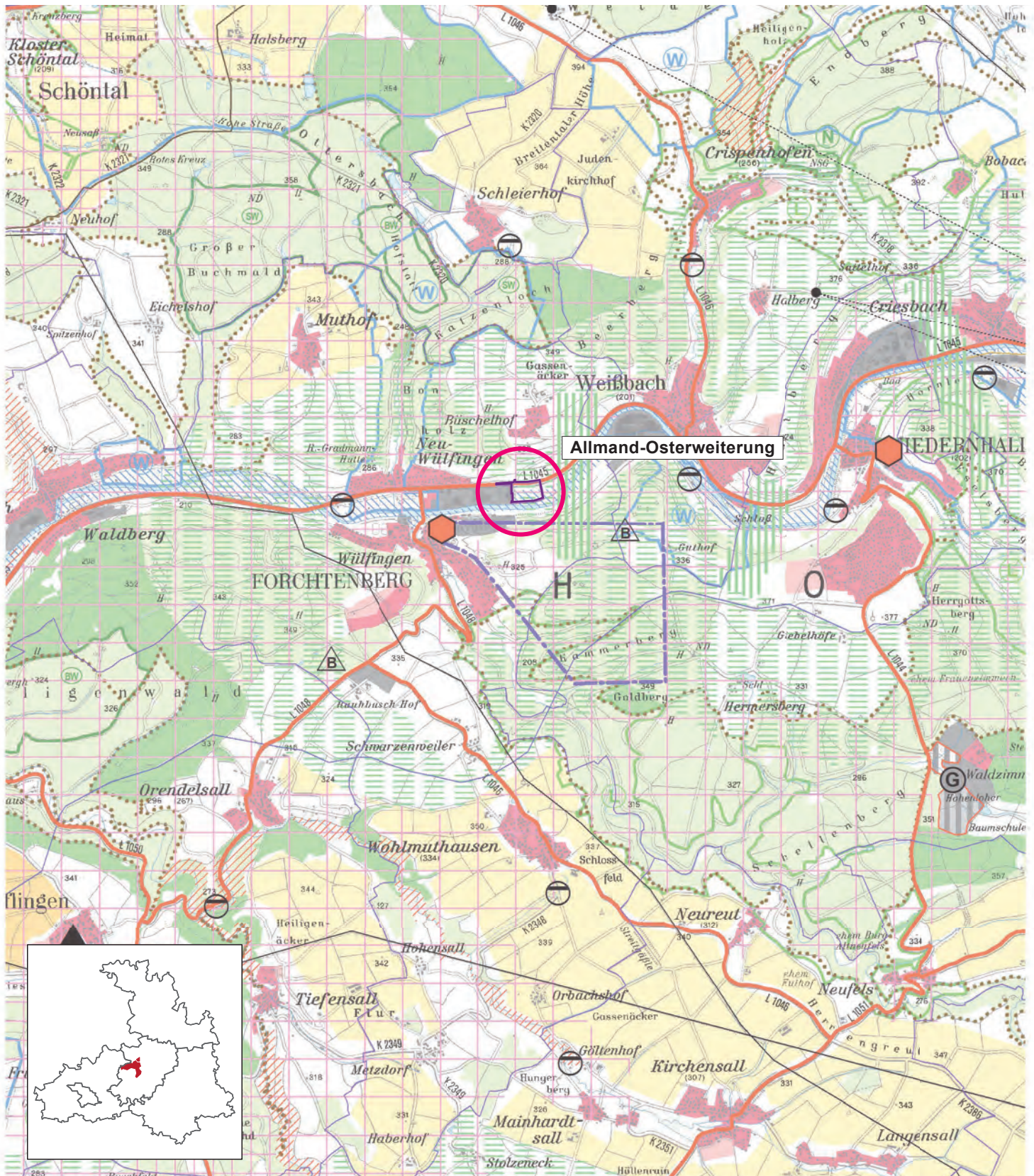
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 9/169

Anlage: 1

Vorgang:

19. Oktober 2018 – öffentlich

Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Dr. Martin Heberling

Stadt Lauda-Königshofen, Bebauungsplan „5. Änderung Wöllerspfad“

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels und SO-Festsetzungen	
Gemarkung/Ortsteil	Königshofen	
Lagebeschrieb	Gewerbegebiet am südlichen Rand von Königshofen	
Größe Geltungsbereich	k.A.	ggf. Größe Teilbereich
FNP	GE	
Entwicklungsgebot FNP	Erfüllt; die SO-Gebiete betreffend nicht eingehalten	
Innen-/Außenbereich	Innenbereich	
Verfahrensart	§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB	
Art der Nutzung	Eingeschränktes GE und SO Einzelhandel	
Bisherige Nutzung	GE	

Stellungnahme der Verwaltung vom 27.06.2018

Der Einzelhandelsausschluss dient der Umsetzung regionalplanerischer Ziele. Ein Zielkonflikt zwischen den Zielen der Raumordnung und der Festsetzung eines Einzelhandelsausschlusses besteht nicht. Allerdings bestehen Bedenken bezüglich der Rechtssicherheit dieser Festsetzung, weil Planbegründung und Festsetzung nicht übereinstimmen bzw. weil die Festsetzung nicht ausreichend begründet ist. Dies führt in einer gerichtlichen Überprüfung regelmäßig zur Unwirksamkeit von Festsetzungen. Wir weisen darauf hin, dass diese Fehler – wäre eine Abstimmung erfolgt – leicht auch außerhalb des förmlichen Verfahrens hätten beseitigt werden können. Hinzu tritt, dass die in den Sondergebieten genannten Verkaufsflächenobergrenzen, die mehr oder weniger den Bestand überplanen sollen, in mindestens einem Fall deutlich vom Kenntnisstand des Regionalverbands über die Bestandsgröße abweicht. Aus diesem Grunde sind die Sondergebietsausweisungen als Erweiterungsvorhaben zu werten, für die zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage über die raumordnerische Zulässigkeit möglich ist. Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen daher erhebliche Bedenken.

Wir raten davon ab, Erweiterungsvorhaben in diesem Bebauungsplanverfahren anzustreben, zumal für den Abschluss dieses Bebauungsplanverfahrens aufgrund des erlassenen Planungsgebots besondere Fristen gelten und der Nachweis raumordnerischer Verträglichkeit noch aussteht. Wir empfehlen dringend, dieses Bebauungsplanverfahren auf den Einzelhandelsausschluss und die Sicherung des Bestands zu beschränken.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, weil ein durch die Verbandsversammlung beschlossenes Planungsgebot erlassen wurde, das die Stadt Lauda-Königshofen verpflichtet, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wöllerspfad“ so zu ändern, dass sowohl die Entstehung als auch die Weiterentwicklung einer Einzelhandelsagglomeration, die den Zielen der Raumordnung widerspricht, ausgeschlossen ist.

Wir weisen darauf hin, dass wir aufgrund der fehlenden Rechtssicherheit der Festsetzungen noch nicht erkennen, dass die Entstehung oder Weiterentwicklung einer Einzelhandelsagglomeration ausgeschlossen werden kann. Schließlich müssen Rechtsstreitigkeiten zur Durchsetzung eines Einzelhandelsstandorts im Plangebiet als nicht unwahrscheinlich beurteilt werden. Auch die Unwirksamkeit des Einzelhandelsausschlusses ist abzusehen. Dies begründet sich wie folgt:

Zunächst – dies betrifft alle getroffenen Festsetzungen – muss die Rechtsgrundlage für die Festsetzung explizit genannt werden. Für den Einzelhandelsausschluss ist dies § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO; für Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel ist dies § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und für die Fremdkörperfestsetzung ist dies § 1 Abs. 10 BauNVO. Bislang finden sich im Bebauungsplanentwurf überhaupt keine Verweise auf Rechtsgrundlagen.

Laut Begründung des Bebauungsplans ist der wirksame Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente auf der Grundlage des durch die Stadt Lauda-Königshofen erstellten Einzelhandelskonzepts zur Stärkung des Lauda-Königshöfer Versorgungsbereichs, der im Regionalplan als Vorranggebiet ausgewiesen ist, das Ziel des Bebauungsplans. Die Begründung ist gut formuliert und nicht zu beanstanden. Voraussetzung ist, dass das Einzelhandelskonzept vom Gemeinderat beschlossen worden ist. Ist dies noch nicht erfolgt, so ist das nachzuholen. Andernfalls kann es keinen Einzelhandelsausschluss begründen. Wir bitten daher um Übersendung des Beschlusses über das Einzelhandelskonzept.

Tatsächlich ausgeschlossen werden aber nicht „nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente“, sondern „innenstadtrelevante Sortimente“. Diese „innenstadtrelevanten Sortimente“, die in der Festsetzung abschließend aufgezählt sind, stimmen nicht mit der in der Planbegründung vorgelegten Liste aus dem Einzelhandelskonzept überein. Entsprechend ist die obige Begründung nicht geeignet, die getroffene Festsetzung zu begründen. Der Begründung ist auch nicht zu entnehmen, weshalb abweichend vom Einzelhandelskonzept eine Liste „innenstadtrelevanter Sortimente“ definiert wird. Vermutlich rührt dieser Umstand daher, dass eine bewährte Festsetzung aus einem anderen Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 als Vorbild diente. Inzwischen hat die Stadt Lauda-Königshofen jedoch ein Einzelhandelskonzept erstellt und – wir gehen davon aus – beschlossen, das den hier gegenständlichen Einzelhandelsausschluss begründen soll. Daher ist es erforderlich, dass sich der Einzelhandelsausschluss auf die im Einzelhandelskonzept genannten „nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente“ erstreckt. Ein Bezug zur Sortimentsliste, die im Einzelhandelskonzept entwickelt wurde und Teil der Planbegründung ist, ist in der Festsetzung zwingend herzustellen.

Die Formulierung für die Festsetzung der Verkaufsflächenbeschränkung für „innenstadtrelevante Sortimente“ auf „max. 200 m² Verkaufsfläche bzw. max. 10 % und nur im Zusammenhang mit anderen Nutzungen“ ist kompliziert. Wichtig ist, dass auch hier diejenige Sortimentsliste maßgeblich ist, auf die die Begründung zum Bebauungsplan Bezug

genommen wird („nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente“; nicht „innenstadtrelevante Sortimente“). Darüber hinaus muss bestimmt werden, worauf sich die „10 %“ beziehen. Wir gehen davon aus, dass eine Regelung getroffen werden wollte, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche als Randsortimente zulässt. Diese Festsetzung muss entsprechend präzisiert werden. Auch die bislang fehlende Begründung für diese Festsetzung muss noch erfolgen. Hier würde ein Hinweis auf S. 92 bzw. 96 des Einzelhandelskonzepts genügen, wo dargestellt ist, dass zentrenrelevante Randsortimente in nicht-großflächigen Betriebe auch in nicht-integrierter Standortlage konzeptkonform sind.

Die Beschränkung auf eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 200 m² im Zusammenhang mit anderen Nutzungen ist ebenfalls zu begründen und zu präzisieren. Wir gehen davon aus, dass mit dieser Regelung der Annexhandel erfasst werden sollte, der einem produzierenden Gewerbebetrieb zugeordnet ist. Eine Begründung könnte über eine ergänzende Stellungnahme durch die Gutachter des Einzelhandelskonzepts erfolgen, die besagt, dass eine Zulässigkeit von maximal 200 m² Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente im Zusammenhang mit anderen Nutzungen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs unschädlich sind. Bislang kann hierzu keine Aussage aus dem Einzelhandelskonzept entnommen werden.

SOa Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt: Für den Bau- und Gartenmarkt existiert nach unserem Kenntnisstand ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der ein Sondergebiet festsetzt. Es ist nicht erforderlich, die Fläche für diesen Markt mit einem Bebauungsplan zu überplanen, der einen Einzelhandelsausschluss vorsieht und dabei diese Fläche ausnimmt. Zudem wird – was für uns nicht nachvollziehbar ist – die maximale Verkaufsfläche auf 4.400 m² begrenzt. Nach unserem Kenntnisstand setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wöllerspfad“ für den OBI-Markt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m² fest. Nach unserem Kenntnisstand wurde 2015 im Rahmen einer Befreiung die Errichtung einer Kalthalle ermöglicht, die die zugelassene Gesamtverkaufsfläche auf 2.699 m² Verkaufsfläche anhub. Einer baurechtlichen Erweiterung der Verkaufsfläche auf 4.400 m² fehlt jede Begründung und jeder Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit. Hiergegen bestehen erhebliche Bedenken. Wir empfehlen, die Fläche für den Bau- und Gartenmarkt aus dem hier gegenständlichen Bebauungsplanverfahren herauszunehmen und eventuelle Erweiterungsvorhaben separat in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren zu behandeln.

SOb1 und SOb2 Sondergebiet Möbelmärkte: Nach unserem Kenntnisstand existiert ein Bebauungsplan, der ein Sondergebiet für die Möbelhäuser festsetzt. Eine Überplanung ist daher nicht erforderlich (siehe SOa). Ist die Überplanung aus für uns derzeit unbekannten Gründen notwendig, bitten wir um einen Nachweis über den genehmigten Bestand, sodass sichergestellt ist, dass sich Bestand und Planung nicht unterscheiden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Sortimente von 200 m² willkürlich gewählt ist. Beim Hinweis, dass im jeweils anderen Sondergebiet 200 m² Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente zulässig seien handelt es sich um einen Zirkelbezug. Möglich ist, dass die Gutachter des Einzelhandelskonzepts eine ergänzende Stellungnahme zur Frage der Randsortimente bei den Möbelmärkten vornehmen. Diese sollte den Unterlagen beigelegt werden.

SOc Sondergebiet Tankstelle: die Festsetzung eines Sondergebiets Tankstelle ist nicht erforderlich. Wir gehen davon aus, dass ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO gemeint ist, das ausgewiesen wird, um großflächige Einzelhandelsbetriebe zu ermöglichen. Die Tankstelle, der eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 100 m² zugestanden wird, ist aber nicht großflächig. Eine Tankstelle – auch mit Tankstellenshop (für den Reisebedarf) – ist in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Zu unterscheiden ist eine Tankstelle mit Tankstellenshop (Nebenerwerb zur Tankstelle) von einem Shop mit Zapfsäulen (Shop mehr als nur Nebenerwerb zur Tankstelle). Letzterer Fall – so sieht es das OVG Münster – wird beim beurteilten Sachverhalt ab einer Verkaufsfläche von 150 m² angenommen und ist in einem eingeschränkten Gewerbegebiet mit Einzelhandelsausschluss nicht mehr zulässig. Diese Grenze soll laut Bebauungsplan ohnehin nicht überschritten werden. Um sicherzustellen, dass die Tankstelle in einem Plangebiet, in dem zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden soll, weiterhin die – auch zentrenrelevanten – Artikel für den Reisebedarf vertreiben darf, muss die Festsetzung über den Annexhandel präziser gefasst und begründet werden.

F1: Fremdkörperfestsetzung Teppich-Wegert Raumausstattungen Heimtextilien: wir begrüßen die Überplanung der Fläche. Wir erwarten einen Nachweis über den genehmigten Bestand sowie eine gutachterliche Stellungnahme zur Festsetzung von 350 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die zeigt, dass die getroffene Festsetzung mit dem Einzelhandelskonzept vereinbar ist. Derzeit kann die Festsetzung nicht mit dem Einzelhandelskonzept begründet werden, da dieses keine zentrenrelevanten Randsortimente bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben an nicht-integrierten Standorten vorsieht.

F2: Fremdkörperfestsetzung Metzgereiverkaufsstelle: wir empfehlen die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks. Bäckereien und Metzgereien sind dann im ganzen Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

Wir weisen darauf hin, dass der Flächennutzungsplan für das Plangebiet nach unserem Kenntnisstand ausschließlich Gewerbliche Baufläche darstellt. Da für die Möbelhäuser Sonderbauflächen festgesetzt sind, wird aus unserer Sicht eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Wir erwarten, dass nach Überarbeitung der Festsetzungen und Planbegründung eine erneute Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird. Angesichts der knappen werdenden Zeit, empfehlen wir vor Einleitung der erneuten Beteiligung eine Abstimmung. Wir gehen davon aus, dass das Bebauungsplanverfahren trotz erneuter Beteiligung bis 31.10.2018 abgeschlossen werden kann. Ist dies aus Ihrer Sicht nicht mehr möglich, bitten wir um frühzeitige Kontaktaufnahme.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Lauda-Königshofen**Bebauungsplan „5. Änderung Wöllerspfad“**

Beteiligung

Stand: 27.06.2018

Planungen/Standorte

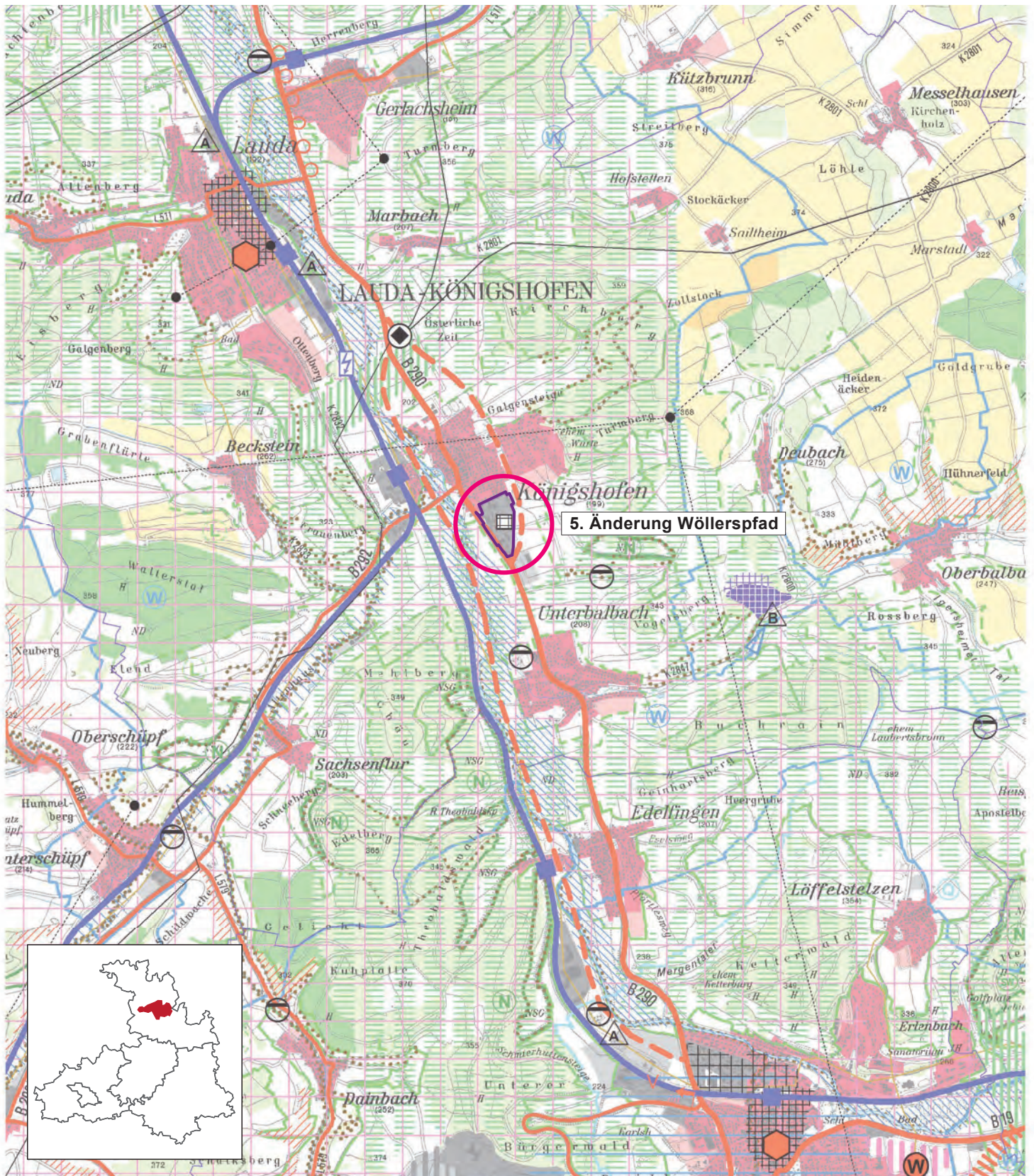
○ keine Bedenken

● Bedenken

⊗ entfällt

□ Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 9/170

Anlage: 1

Vorgang:

19. Oktober 2018 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Dr. Martin Heberling

Stadt Lauda-Königshofen, Bebauungsplan „Seniorenwohnhaus mit Tagespflege“

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Seniorenwohn- und Pflegeheim (inkl. angegliederter Dienstleistungen)	
Gemarkung/Ortsteil	Königshofen	
Lagebeschrieb	südlicher Ortsausgang Königshofen	
Größe Geltungsbereich	0,5 ha	ggf. Größe Teilbereich
FNP	SO Einzelhandel und MI	
Entwicklungsgebot FNP	nicht erfüllt	
Innen-/Außenbereich	Innenbereich	
Verfahrensart	§ 13a BauGB	
Art der Nutzung	SO Seniorenwohn- und Pflegeheim	
Bisherige Nutzung	Aldi-Parkplatz und teilweise bebaute MI-Fläche	

Stellungnahme der Verwaltung vom 28.08.2018

Da die Planung im Widerspruch zum raumordnerischen Vertrag steht, der zwischen der Stadt Lauda-Königshofen und dem Regionalverband Heilbronn-Franken am 21.12.2009 geschlossen wurde, steht der Bebauungsplan Zielen der Raumordnung entgegen, weshalb Bedenken gegen den Bebauungsplan formuliert werden.

Zur Realisierung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs in der Nachbarschaft des hier gegenständlichen Bebauungsplans war ein raumordnerischer Vertrag erforderlich. Dieser wurde am 21.12.2009 geschlossen und bestimmt unter Punkt 4, dass der großflächige Lebensmitteldiscounter das einzige Einzelhandelsgeschäft mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Einzelhandelsangebot westlich der heutigen B290 bleibt. Entsprechend dürfen mit dem Bebauungsplan „Seniorenwohnhaus mit Tagespflege“ Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht ermöglicht werden.

Mit Blick auf die Zielsetzung des Bebauungsplans (siehe Begründung Seite 3) ist eine einzelhandelsbezogene Festsetzung nicht erforderlich. Wenn ein Friseur neben seiner Haupttätigkeit Haarpflegeprodukte vertreibt, so handelt es sich bauplanungsrechtlich nicht um einen Einzelhandelsbetrieb, sondern um einen Dienstleister. Wenn ein Bäcker nebst Bistro zugelassen werden soll, so steht der raumordnerische Vertrag, der Betriebe des Lebensmittelhandwerks explizit vom Einzelhandelsausschluss ausnimmt, nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Lauda-Königshofen**Bebauungsplan „Seniorenwohnhaus mit Tagespflege“**

Beteiligung

Stand: 28.08.2018

Planungen/Standorte

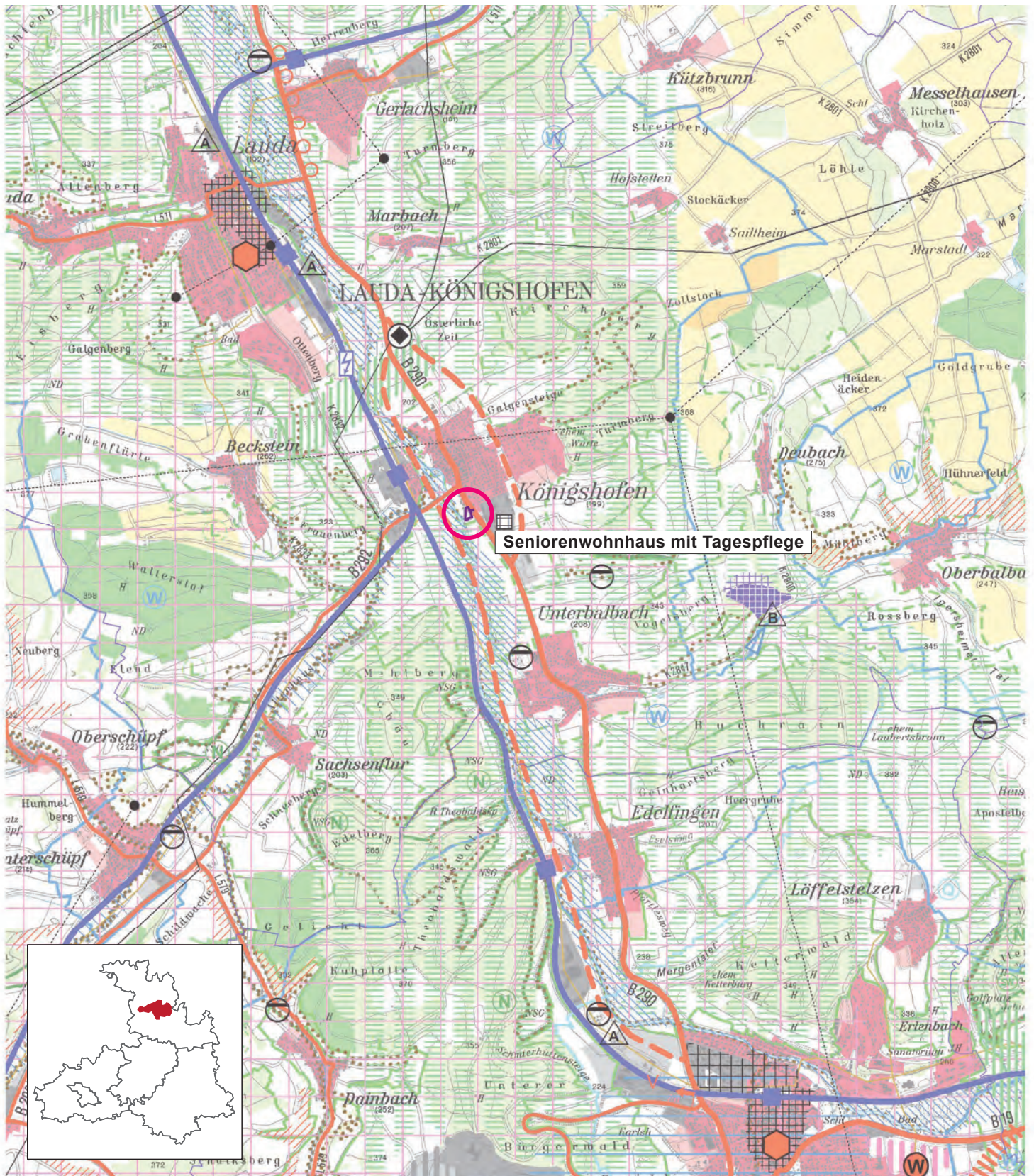
○ keine Bedenken

● Bedenken

⊗ entfällt

□ Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

19. Oktober 2018 – öffentlich

Bearbeiter: Sascha Weisser

Tagesordnungspunkt 3

VORLAGE:

(PA) 9/171

Anlage: 1

Vorgang:

Stadt Niederstetten, Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Hohe Buche IV“

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Hohe Buche
Gemarkung/Ortsteil	Niederstetten
Lagebeschrieb	Nördlich des bestehenden Gewerbegebiets, östlich des Hauptorts
Größe Geltungsbereich	4,8 ha
FNP	Gewerbliche Baufläche
Entwicklungsgebot FNP	Erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Gewerbegebiet/Industriegebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 30.11.2016

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen des Plansatzes 2.4.3.1 berührt, da der 4,8 ha große Geltungsbereich teilweise nördlich über den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf abgegrenzten Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Niederstetten-Kernort (Ost) hinausgeht.

Durch die teilweise Lage des Plangebiets außerhalb des IGD-Schwerpunkts greift der von der Verbandsversammlung des Regionalverbands Heilbronn-Franken am 12.12.2014 beschlossene Leitfaden zum Umgang mit Erweiterungen der IGD-Schwerpunkte, den wir diesem Schreiben als Anlage beigefügt haben. Demnach ist unter bestimmten Voraussetzungen eine ausnahmsweise Überschreitung der gebietsscharfen Abgrenzung möglich. Im vorliegenden Fall ist es unerheblich, dass der Geltungsbereich bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Niederstetten als gewerbliche Baufläche („Hohe Buche“) dargestellt ist, da für diese Fläche aufgrund ihrer Größe über 5 ha bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens eine Regionalplanänderung hätte durchgeführt werden müssen. Dies ist fälschlicherweise unterblieben, weshalb nunmehr eine Prüfung nach der aktuellen Leitfadenregelung erfolgt.

Wir haben das Vorliegen der Ausnahmeveraussetzungen 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‘, ‚Anbindung an das überörtliche Straßennetz und den ÖPNV‘ sind erfüllt. Die Voraussetzung ‚Maximale Überschreitung der Fläche des IGD-Schwerpunkts um 25%‘ ist unter Anrechnung bisheriger Ausformungen mit 19,9 % Überschreitung durch die außerhalb des IGD-Schwerpunkts liegende Fläche ebenfalls erfüllt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen gehen auch östlich des Plangebiets "Hohe Buche IV" deutlich über die gebietsscharfe Abgrenzung des IGD-Schwerpunkts hinaus. Wir weisen darauf hin, dass bei Aufstellung von Bebauungsplänen in diesen Bereichen auch in Zukunft die Prüfung nach o.g. Leitfaden erforderlich wird und dass gemäß des 25%-Kriteriums hierfür nur geringe Spielräume verbleiben.

Erfüllt ist auch die Voraussetzung ‚nachgewiesener Gewerbeflächenbedarf‘, da die Erweiterung laut begründenden Unterlagen ortsansässigen Betrieben dient.

Auch die den regionalen Freiraumbelangen zuzurechnenden Voraussetzungen sind erfüllt. So ergeben sich keine erheblichen Konflikte mit regionalbedeutsamen Kulturdenkmalen, dem Hochwasserschutz, Schutzgebieten wie Natura 2000-Gebieten, Landschaftsschutzgebieten und geschützten Biotopen. Es sind auch keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf den Biotopschutz sowie den Klimaschutz zu erwarten. Weiter sind in den Planunterlagen Maßnahmen zur Prüfung und Bewertung der Belange des speziellen Artenschutzes bereits enthalten.

Im Rahmen des Umweltberichts sollte ergänzend auf einen möglichen Einfluss auf das südlich der Planfläche liegende Wasserschutzgebiet „Burgwiesenquellen“ eingegangen werden. Mögliche Konflikte mit Immissionen aus den nördlich bzw. nordöstlich gelegenen Tierhaltungsbetrieben sollten ebenfalls im Umweltbericht oder in der Begründung zum Bebauungsplan thematisiert werden.

Nicht nachgewiesen und für uns nicht überprüfbar ist die Einhaltung des Kriteriums ‚anderweitige Innenentwicklungspotenziale im Verwaltungsraum sowie im IGD-Schwerpunkt‘.

So bestehen im Schwerpunkt nach Bestandserhebung zum Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2015 umfangreiche Flächenreserven sowohl südöstlich des Plangebiets, als auch südlich der Straße ‚Hohe Buche‘. Da im Rahmen der Beteiligung der Kommunen an der Bestandserhebung keine Rückmeldung zur Verfügbarkeit dieser Flächen erfolgte, liegen uns diesbezüglich keine Angaben dazu vor. Auch aktuelle Luftbilder zeigen freie Bauflächen. Wir müssen daher derzeit davon ausgehen, dass es bereits innerhalb des bestehenden IGD-Schwerpunkts verfügbare Flächen mit bestehendem Baurecht gibt.

Obsolet ist die vertiefende Prüfung des Kriteriums ‚Standortalternativenprüfung auf Ebene des Verwaltungsraums‘, da es sich um Erweiterungen ortsansässiger Betriebe handelt. Hierzu sollten aber kurze Ausführungen in der Begründung erfolgen.

Wir bitten um Ergänzung der Planunterlagen zu dem Wasserschutzgebiet sowie dem o.g. Aspekt ‚anderweitige Innenentwicklungspotenziale im Verwaltungsraum sowie im IGD-Schwerpunkt‘. Solange letzterer Sachverhalt nicht geklärt ist, erheben wir vorsorglich Bedenken gegen den Bebauungsplan.

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.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Niederstetten**Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Hohe Buche IV“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 14.06.2018

Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000

