

Zielabweichungsverfahren Bühlertann
Beschluss über die Stellungnahme der Verbandsverwaltung

Die Gemeinde Bühlertann hat mit Schreiben vom 21.05.2021 einen Antrag auf Zielabweichung gestellt, um ein Einzelhandelsgroßprojekt der Grundversorgung zu verwirklichen. Die Verwaltung unterstützt die Zielabweichung (**Anlage 1:** Stellungnahme der Verwaltung im o.g. Zielabweichungsverfahren). Der Standort befindet sich, vollständig von Wohnbebauung umgeben, nahe der Ortsmitte in Bühlertann. Allerdings ist der Standort außerhalb des in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte gelegen, weshalb ein Verstoß gegen Plansatz 2.4.3.2.3 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festzustellen war.

Aus diesem Grund mussten im Bebauungsplanverfahren „Eierbach, 1. Erweiterung“ aus formalen Gründen Bedenken vorgetragen werden (**Anlage 2:** Stellungnahme der Verwaltung im Bebauungsplanverfahren „Eierbach, 1. Erweiterung“). Das Bauleitplanverfahren darf erst nach Erhalt des positiven Bescheids über die Zielabweichung abgeschlossen werden.

Das Ansiedlungsinteresse an diesem Standort und die Feststellung der Unvereinbarkeit dieses Standorts mit der regionalplanerischen Festlegung zum Integrationsgebot begründete neben weiteren ähnlich gelagerten Fällen die Einleitung des Verfahrens zur Fortschreibung des Kapitels Einzelhandel im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. Ein Standort, der vollständig von Wohnbebauung umgeben ist, eignet sich in besonderer Weise für die Nahversorgung, auch wenn sich dieser Standort außerhalb des örtlichen Zentrums befindet. Die räumliche Situation kann **Anlage 3**, einem Auszug aus der Raumnutzungskarte, entnommen werden.

Nach Plansatz 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans sind Standorte wie dieser aus unserer Sicht zulässig, weshalb hier lediglich eine Abweichung von Plansatz 2.4.3.2.3 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 erfolgen muss.

Die Teilfortschreibung Einzelhandel verfolgt das Ziel, in Abstimmung mit den Gemeinden an Standorten, die nach Plansatz 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans als städtebaulich integriert gelten können, Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung künftig ohne Zielabweichung zuzulassen. Derzeit ist ein solches noch erforderlich und soll hier unterstützt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss stimmt der Stellungnahme der Verwaltung vom 02.09.2021 im Zielabweichungsverfahren auf Antrag der Gemeinde Bühlertann, Bebauungsplan „Eierbach, 1. Erweiterung“ zu.

Anlagen:

Anlage 1: Stellungnahme der Verwaltung im Zielabweichungsverfahren auf Antrag der Gemeinde Bühlertann, Bebauungsplan „Eierbach, 1. Erweiterung“.

Anlage 2: Stellungnahme der Verwaltung im Bebauungsplanverfahren „Eierbach, 1. Erweiterung“

Anlage 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte Teilbereich Bühlertann



Regionalverband Heilbronn-Franken • Am Wollhaus 17 • 74072 Heilbronn

Regierungspräsidium Stuttgart
Referat 21 – Raumordnung,
Baurecht, Denkmalschutz
Postfach 80 07 09
70507 Stuttgart

Verbandsdirektor

02.09.2021
Hg/Bm
AZ: 3-1-6-7/Bühlertann
Ihr AZ RPS21-2434-339/1/6

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Eierbach, 1. Erweiterung“ im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Zielabweichungsverfahren. Wir beziehen uns auf die mit Schreiben vom 29.07.2021 zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Die Planung sieht ein zentrenrelevantes regionalbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt nach Plansatz 2.4.3.2.3 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 vor. Danach sind diese Vorhaben ausschließlich innerhalb der als Vorranggebiet für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte zulässig. Die Vorranggebiete stellen die räumliche Ausformung des landesplanerischen Integrationsgebots nach Plansatz 3.3.7.2 Landesentwicklungsplan dar und sind in der Raumnutzungskarte im Maßstab 1:50.000 festgelegt. Das Plangebiet befindet sich knapp, aber gut sichtbar außerhalb des in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorranggebiets.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken begrüßt die Ansiedlung eines Vollsortimenters an diesem Standort und befürwortet die Zulassung der Abweichung von der Vorranggebietsfestlegung in der Raumnutzungskarte. Dies begründet sich wie folgt:

Mit Blick auf den siedlungsstrukturellen Zusammenhang des Vorhabens, das in räumlicher Nähe zur Ortsmitte geplant ist und zudem von Wohnbebauung umgeben ist, gehen wir davon aus, dass das abstrakt formulierte landesplanerische Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans als eingehalten beurteilt wird. Auch die weiteren Ziele der Raumordnung wie Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot können als eingehalten beurteilt werden. Vorliegend steht der Planung folglich nur die Vorranggebietsfestlegung in der

Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken als räumliche Ausformung des landesplanerischen Integrationsgebots entgegen.

Die Vorranggebietsfestlegung in der Raumnutzungskarte überzeichnet die Ortsmitte Bühlertanns in engen Grenzen. Innerhalb dieses Vorranggebiets befindet sich aufgrund der baulichen Dichte keine Fläche, die für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts geeignet wäre. Die regionalplanerische Vorranggebietsfestlegung führt vorliegend dazu, dass in Bühlertann kein Einzelhandelsgroßprojekt der Grundversorgung verwirklicht werden kann. Dies stellt eine unverhältnismäßige Härte dar.

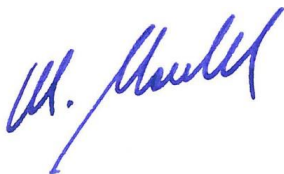
Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Wäre das Entwicklungspotenzial der Fläche im Zeitpunkt der Regionalplanaufstellung im Jahr 2006 erkannt worden, hätte die für Bühlertann festgelegte Vorranggebietsfestlegung auch die betreffende Planfläche berücksichtigt. Aufgrund der Tatsache, dass der Standort als städtebaulich integriert im Sinne des Plansatzes 3.3.7.2 Landesentwicklungsplan beurteilt werden kann, gehen wir davon aus, dass die entsprechende Vorranggebietsfestlegung für diese Fläche auch genehmigt worden wäre.

Es stellt sich die Frage, ob angesichts der genannten Punkte anstelle der Zielabweichung eine Regionalplanänderung das richtige Verfahren zur Realisierung des Vorhabens wäre. Derzeit wird das Kapitel Einzelhandel des Regionalplans Heilbronn-Franken fortgeschrieben. Ziel dieser Fortschreibung ist es, die regionalplanerischen Vorranggebietsfestlegungen so zu überarbeiten, dass an Standorten, die im Sinne des Landesentwicklungsplans nach Plansatz 3.3.7.2 als städtebaulich integriert beurteilt werden können, Ansiedlungen von zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten ermöglicht werden. Dies betrifft insbesondere Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung, da diese nicht in unmittelbarer Konkurrenz zu den innerstädtischen Angeboten treten. Vorliegend beabsichtigt der Regionalverband Heilbronn-Franken, die betreffende Fläche für die Teilfortschreibung Einzelhandel zu berücksichtigen. Auf den Ausgang dieses Verfahrens kann vorliegend nicht gewartet werden. Auch dies würde eine unverhältnismäßige Härte bedeuten.

Der Bebauungsplan ist, mit Blick auf den Landesentwicklungsplan und die Planungsabsicht der Regionalplanteilfortschreibung, als zielerfüllend zu betrachten und nicht wie ein Plan, der den Zielen der Raumordnung entgegensteht. Eine Abweichung von Ziel 2.4.3.2.3 des Regionalplans halten wir daher für vertretbar.

Sie erhalten die Stellungnahme des Regionalverbands Heilbronn-Franken vorab informell; sie wurde von unseren Gremien noch nicht beschlossen. Stellungnahmen zu Zielabweichungsverfahren werden in der Region Heilbronn-Franken von den Gremien des Regionalverbands beschlossen. Die nächste Möglichkeit zur Beschlussfassung ist die Planungsausschusssitzung am 29.10.2021. Über die Beschlussfassung geben wir Ihnen umgehend Bescheid.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Mandel



Regionalverband Heilbronn-Franken • Am Wollhaus 17 • 74072 Heilbronn

Bürgermeisteramt Bühlertann
Hauptstraße 12
74424 Bühlertann

Datum: 21.06.2021
Bearbeiter: Hg/Krä/De/Bm
Az.: 7-2-3-2
Ihr Az.: 621.41

Gemeinde Bühlertann, Bebauungsplanverfahren „Eierbach, 1. Erweiterung“

Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung nach § 3 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 hierbei zu folgender Einschätzung.

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Das Planvorhaben ist als regionalbedeutsames zentrenrelevantes Einzelhandelsgroßprojekt gemäß den Plansätzen 2.4.3.2.1 bis 2.4.3.2.5 einzustufen. Da die Planung außerhalb des im Regionalplan festgelegten Vorranggebiets vorgenommen wird, muss das Integrationsgebot als nicht eingehalten beurteilt werden. Aus diesem Grund werden Bedenken vorgetragen.

Der Zielverstoß kann im Wege einer Zielabweichung überwunden werden. Das Zielabweichungsverfahren kann parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Der Satzungsbeschluss darf erst nach Erhalt des positiven Zielabweichungsbescheids gefasst werden. Der Antrag auf Zielabweichung ist beim Regierungspräsidium Stuttgart zu stellen, welches das Verfahren führt.

Wir unterstützen das Zielabweichungsverfahren, denn die Planung, die neben verdichteter Wohnbebauung auch die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs nahe der Ortsmitte realisiert, begrüßen wir. Wir betrachten die Vorranggebietsfestlegung im Regionalplan, die hier formal zum Zielverstoß führt, heute für zu eng gefasst. Mit Blick auf das im Landesentwicklungsplan vorgegebene Integrationsgebot kommt der Standort für eine Vorranggebietsfestlegung in Betracht. In der in Arbeit befindlichen Fortschreibung des Kapitels Einzelhandel im Regionalplan

Heilbronn-Franken 2020 kann dieser Standort in die Vorranggebietskulisse aufgenommen werden.

Das Kongruenzgebot ist eingehalten. Der im Markt voraussichtlich erzielte Umsatz wird nahezu vollständig mit Kundschaft aus dem Verflechtungsbereich gedeckt werden.

Das Beeinträchtungsverbot ist ebenfalls eingehalten. Die im Gutachten gezeigten Umsatzumverteilungseffekte aus Richtung Bühlerzell lassen keine Beeinträchtigung im Sinne des raumordnerischen Beeinträchtungsverbots erwarten. Die Umsatzumverteilungseffekte aus Richtung Obersontheim werden ebenfalls nicht dazu führen, dass der Standort seine Versorgungsfunktion nicht mehr wahrnehmen kann. Zudem ist die Standortlage im Gewerbegebiet raumordnungsrechtlich nicht geschützt.

Wir begrüßen die vorgesehene partielle Verdichtung der innerörtlichen Bebauung im Hintergrund des geplanten SO-Gebiets und bestehenden MI-Gebiets. Bei Realisierung der planerisch vorgesehenen Bebauung wird die Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern/ha gemäß Plansatz 2.4.0 Z (5) erreicht.

Bezüglich der FFH-Mähwiese im westlichen Bereich der Fläche regen wir eine Beteiligung der Naturschutzbehörde an. Wir weisen zudem daraufhin, dass nach der neuen Kulisse des Offenland-Biotopverbunds Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte im Bereich der Planung liegen.

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

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Martin Heberling

Gemeinde Bühlertann**Zielabweichungsverfahren zum Bebauungsplan „Eierbach, 1. Erweiterung“**

Stellungnahme

Stand: 02.09.2021

Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

