

Gemeinde Abstatt
Bebauungsplan „Seestraße 40“
Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Erweiterung eines Brautmodenfachgeschäfts auf über 800 m ² Verkaufsfläche
Gemarkung/Ortsteil	Abstatt
Lagebeschreibung	Am nördlichen Ortsrand in Gewerbegebietslage
Größe Geltungsbereich	2 ha
FNP	Gewerbliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Erfüllt
Innen-/Außenbereich	Innenbereich
Verfahrensart	Vorhabenbezogener Bebauungsplan i.V.m. § 13a BauGB
Art der Nutzung	Gewerbegebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 10.09.2021

Das Vorhaben verstößt gegen die regionalplanerische Zielfestlegungen zum Einzelhandel nach den Plansätzen 2.4.3.2 ff. Wir tragen daher erhebliche Bedenken gegen die Planung vor.

Da das geplante Brautmodengeschäft nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan voraussichtlich eine Verkaufsfläche von deutlich über 800 m² aufweist und es sich bei Brautmoden/Textilien unserer Einschätzung nach um ein zentrenrelevantes Sortiment handelt, ist anzunehmen, dass das Vorhaben als regionalbedeutsames Einzelhandels-großprojekt mit zentrenrelevantem Sortiment einzustufen ist und die o.g. Plansätze Anwendung finden.

Zunächst wäre demnach ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot nach Plansatz 2.4.3.2.2 festzustellen, wonach regionalbedeutsame Einzelhandels-großprojekte, sofern sie nicht für die Grundversorgung erforderlich sind, nur in Unter-, Mittel- und Oberzentren zulässig sind, nicht aber in nicht zentralen Orten wie Abstatt. Da das Vorhaben in einem Gewerbegebiet liegt, wäre zudem ein Verstoß gegen das Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 gegeben, wonach zentrenrelevante Sortimente vorrangig in den Stadt- und Ortskernen unterzubringen sind. Darüber hinaus ist aufgrund der Größe des Vorhabens und des erwartbaren Marktgebiets in Relation zum

Nahbereich als relevantem Verflechtungsbereich der Gemeinde Abstatt ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot naheliegend. Nach dem ebenfalls in Plansatz 2.4.3.2.2 geregelten Kongruenzgebot muss mit Verweis auf den Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und den Einzelhandelserlass der Umsatz eines Einzelhandelsvorhabens zu mehr als 70% aus dem zugeordneten Verflechtungsbereich, d.h. in dem Fall aus der Gemeinde Abstatt selbst stammen. Nicht zuletzt ist zu befürchten, dass das Vorhaben erhebliche Umsatzverluste bei Wettbewerbern in zentralen und integrierten Lagen auslöst, die ggf. über der nach Einzelhandelserlass geltenden Schwelle von 10% Umsatzverlusten liegen. Beispielhaft genannt sei hier das Brautmodengeschäft in zentraler Lage am Kiliansplatz in Heilbronn. Aufgrund des Fehlens einzelhandelsbezogener Aussagen in den Planunterlagen und der zu vermutenden Verstöße gegen alle vier einzelhandelsbezogenen Zielsätze, tragen wir erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben vor.

Mit Verweis auf die Darstellungen der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung wonach im Planbereich bereits mit der Aushebung der Baugrube begonnen wurde, bitten wir um zeitnahe Kontaktaufnahme sowie um Darstellung der Abstimmung mit der Baurechtsbehörde zum aktuellen baurechtlichen Stand der Planung. Wir sehen derzeit keinen Weg, die Bebauungsplanung in der vorliegenden Form fortzuführen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Abstatt**Bebauungsplan „Seestraße 40“**

Beteiligung

Stand: 10.09.2021

Maßstab 1:50.000

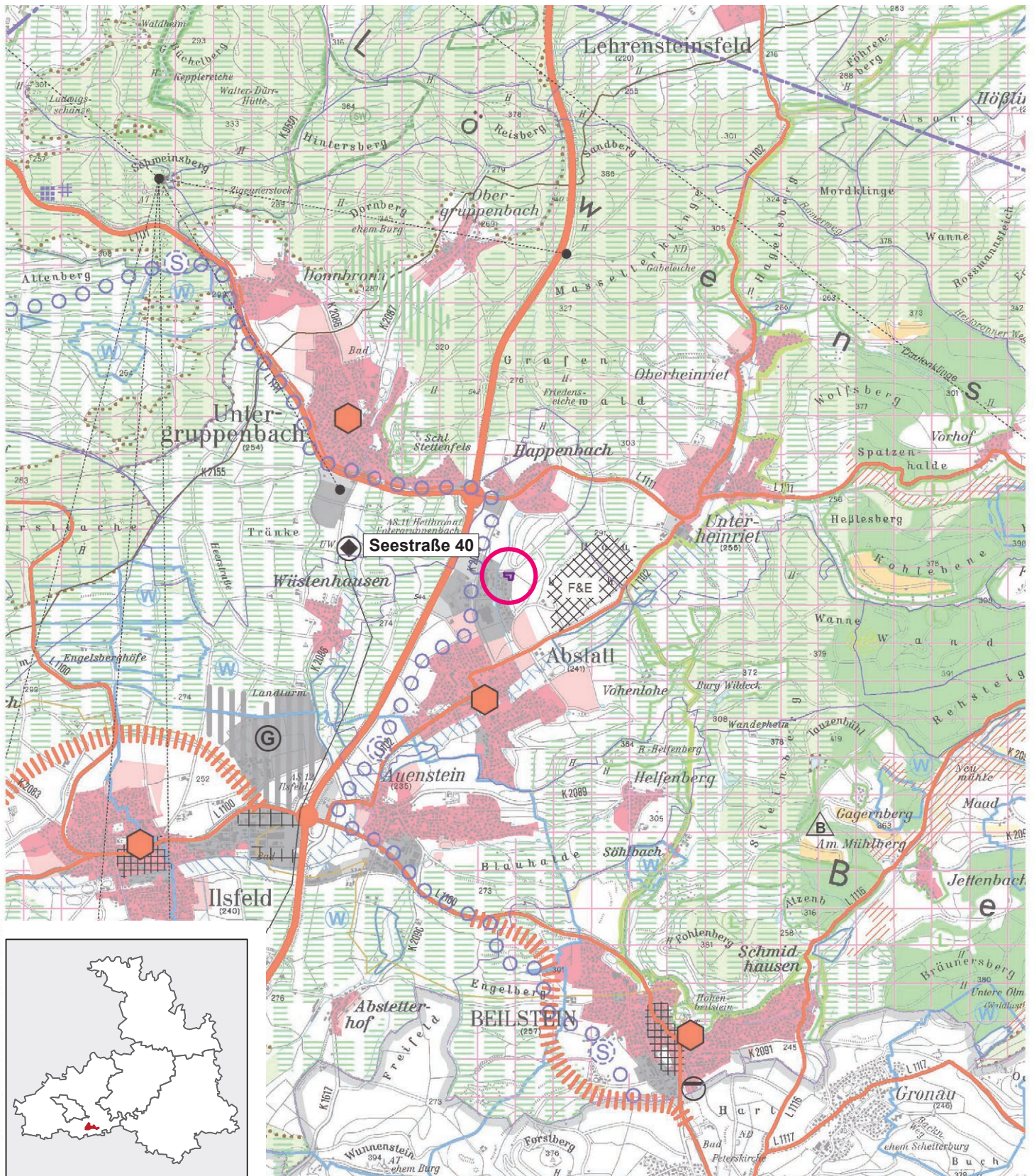
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Stadt Brackenheim

Bebauungsplan „Im Hasenlauf I“

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Sondergebiet Handel/ Wohnen/ Gewerbe (Obstbau und -vermarktung)
Gemarkung/Ortsteil	Brackenheim
Lagebeschreibung	600 m westlich der Ortslage von Brackenheim
Größe Geltungsbereich	2 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Sondergebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 04.08.2021

In den Unterlagen wird für das geplante Sondergebiet in der Überschrift die Zweckbestimmung Obstanbau und -verarbeitung sowie Handel mit Lebensmitteln genannt, allerdings wird die Rechtsgrundlage nach BauNVO nicht näher dargestellt. Wir gehen im Weiteren davon aus, dass es sich um ein Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO handelt. Zudem wird der Handel mit Lebensmitteln in der eigentlichen Festsetzung nicht aufgegriffen und auch nicht näher präzisiert. Es werden auch keine Aussagen zu möglichen Randsortimenten wie z.B. Drogeriewaren oder sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten wie z.B. Blumen getroffen. Insbesondere ist keine Regelung der Verkaufsfläche für den Handel mit Lebensmitteln vorgesehen. Da dadurch im Zweifelsfall auch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ermöglicht wird, sehen wir einen Verstoß gegen das in Plansatz 2.4.3.2.3 verankerte Integrationsgebot, das die Zulässigkeit solcher Betriebe auf das in der Innenstadt von Brackenheim verortete Vorranggebiet begrenzt.

Daher tragen wir Bedenken gegen die Planung vor. Wir halten die Ergänzung der Festsetzung um eine maximale Gesamtverkaufsfläche sowie ggf. Verkaufsflächengrenzen für die einzelnen Sortiment v.a. für das Sortiment Lebensmittel für erforderlich. Die Gesamtverkaufsfläche muss unter der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² liegen.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass das Gebiet im Nordwesten den nach Plansatz 3.1.1 festgelegten Regionalen Grünzug „Zabergäu“ berührt. Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Da keine Überschneidung mit dem Regionalen Grünzug vorliegt, sehen wir den Grünzug im nordöstlichen Bereich des Gebiets mit Umsetzung der Planung als abschließend ausgeformt an.

Darüber hinaus liegt der südwestliche Bereich des Plangebiets in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Der östliche Bereich des Plangebiets grenzt zudem an ein als Grundsatz der Raumordnung festgelegtes Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Rohstoffen nach Plansatz 3.5.2. an. Auch den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Wir halten die Abstimmung der Planung mit dem abbauenden Betrieb für erforderlich.

Wir begrüßen die geplanten Solaranlagen auf Gebäuden und Parkplätzen, insbesondere da dadurch der weitere Verlust der hochwertigen landwirtschaftlichen Böden für entsprechende Freiflächenphotovoltaikanlagen minimiert werden kann.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Brackenheim**Bebauungsplan „Im Hasenlauf 1“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 04.08.2021

Maßstab 1:50.000

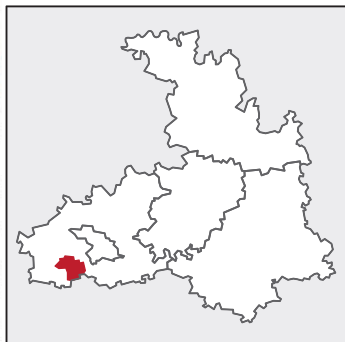
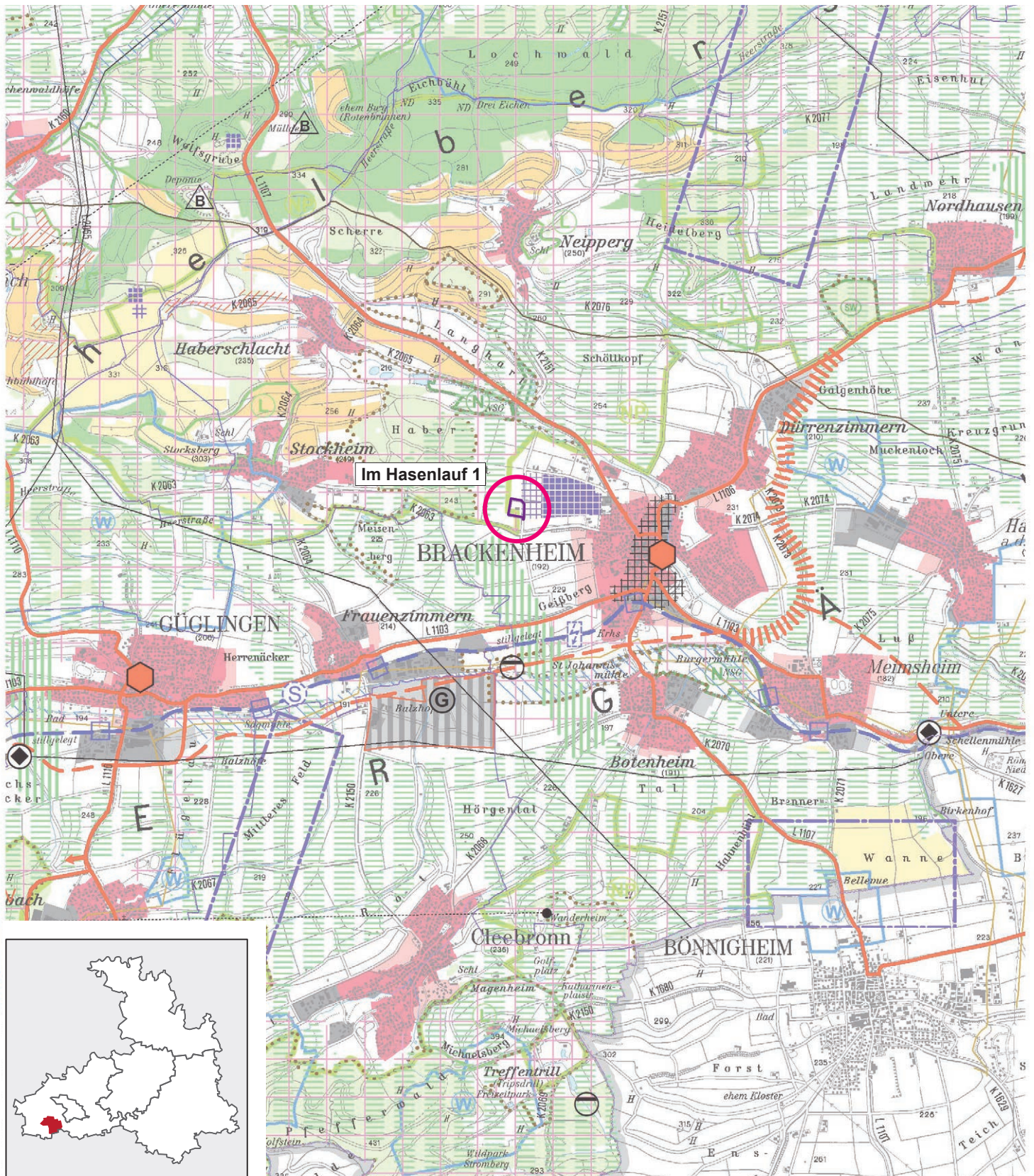
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

VORLAGE:
(PA) 10/119

Anlage: 1

29. Oktober 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiter: Sascha Weisser, Elena Schmitt

Vorgang:

Gemeinde Erlenbach**Bebauungsplan „Binswanger Straße“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Eingeschränktes Gewerbegebiet zur Ansiedlung einer Bäckerei
Gemarkung/Ortsteil	Binswangen
Lagebeschreibung	Nördlich des Erlenbacher Gewerbegebiets „Straßenäcker“
Größe Geltungsbereich	3 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Eingeschränktes Gewerbegebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 07.07.2021

Das Plangebiet liegt zwar innerhalb des in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (IGD-Schwerpunkt) Neckarsulm/Erlenbach nach Plansatz 2.4.3.1, damit entspricht die Planung grundsätzlich den Zielen der Raumordnung, wir tragen aber dennoch Bedenken gegen die Planung vor.

In den begründenden Unterlagen zum B-Plan sind nicht nur die Angaben zu den planerischen Vorgaben des Regionalplans fehlerhaft. Die mittlerweile rechtsverbindliche 18. Änderung des Regionalplans, die in den Unterlagen nicht berücksichtigt ist, legt den gesamten Bereich des Plangebiets und dessen Umfeld als IGD-Schwerpunkt fest. Dazu zählen neben den bestehenden Gewerbegebieten „Gottesäcker“ (Stadt Neckarsulm) und „Straßenäcker“ (Gemeinde Erlenbach) auch die nachstehend erläuterten Erweiterungsflächen gemäß Flächennutzungsplan sowie das Plangebiet selbst und Flächen nordöstlich und südwestlich des Plangebiets (alle Gemarkung Erlenbach).

Auch die Aussagen zu den verfügbaren Gewerbeflächen in Erlenbach sind unvollständig. So wird weder ausgeführt, dass die Gemeinde Erlenbach südlich des bestehenden Gewerbegebiets Straßenäcker über eine 10,3 ha große geplante gewerbliche Erweiterungsfläche verfügt, die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim als

interkommunales Gewerbegebiet mit Neckarsulm dargestellt ist, noch erfolgt eine Auseinandersetzung mit alternativen Standortmöglichkeiten, wie z.B. dem westlich anschließenden geplanten Gewerbegebiet der Stadt Neckarsulm „Linkes Tal“, das eine Größe von 8,2 ha aufweist.

Obwohl damit innerhalb des IGD-Schwerpunkts Neckarsulm/Erlenbach fast 20 ha planungsrechtlich gesicherte Erweiterungsreserven zur Verfügung stehen, wird eine im Flächennutzungsplan nicht als gewerbliche Fläche dargestellte Fläche, die zudem vom bestehenden Siedlungskörper abgerückt ist, beplant. Damit verstößt die Planung unseres Erachtens nicht zuletzt gegen das in § 1a BauGB verankerte Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Darüber hinaus tragen wir im Hinblick auf den gewerblichen Flächenbedarf der Gemeinde Erlenbach Bedenken gegen die Planung vor. Im Rahmen der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans haben wir deutlich gemacht, dass wir aufgrund der Berechnungen unseres Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts Heilbronn-Franken 2030 die eigenständige Entwicklung des o.g. Gebiets Erweiterung Straßenäcker im Umfang von ca. 10 ha durch die Gemeinde Erlenbach mittragen. Für alle über die die Erweiterung des Gebiets Straßenäcker hinausgehenden Flächen auf Gemarkung der Gemeinde Erlenbach resultiert der Flächenbedarf aus den Ansprüchen der Stadt Neckarsulm - dies zeigt auch die vorliegende Planung, die die Schaffung von Flächen für einen aus Neckarsulm stammenden Betrieb zum Ziel hat.

Die Ausweisung eines IGD-Schwerpunkts auf Gemarkung der Gemeinde Erlenbach wurde trotz der damit einhergehenden Gefahr einer unverhältnismäßigen Flächeninanspruchnahme durch die Gemeinde Erlenbach seitens des Regionalverbands weiterverfolgt, da für die Stadt Neckarsulm auf eigener Gemarkung kaum dem Bedarf entsprechende Entwicklungsspielräume gesehen wurden. Die Lösung im Rahmen des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts und der darauf aufbauenden 18. Änderung bestand in dem Weiterverfolgen der im Flächennutzungsplan vorgezeichneten interkommunalen Entwicklung des Gebiets. So wurde der Verbandsverwaltung eine gemeinsame Absichtserklärung der Stadt Neckarsulm und der Gemeinde Erlenbach mit Datum vom 22.06.2017 zur interkommunalen Entwicklung des Gesamtgebiets vorgelegt. Ergänzend dazu führt das Standortdatenblatt HN 19 der 18. Änderung zum Standort aus, dass im Falle eines Scheiterns der interkommunalen Lösung der Flächenbedarf der Gemeinde Erlenbach auf 10,8 ha (geplantes GE Straßenäcker plus geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten nach Osten) begrenzt ist. Durch die aktuell vorliegende Planung wird daher gegen den Leitgedanken der 18. Änderung am Standort Neckarsulm/Erlenbach verstoßen.

Daher sehen wir die Planung nur als umsetzbar an, wenn sie entweder als interkommunales Gewerbegebiet entwickelt wird oder wenn die Gemeinde Erlenbach im Bereich des geplanten Gewerbegebiets Straßenäcker Erweiterung eine der Größe des Plangebiets entsprechende Fläche von 3,1 ha geplante gewerbliche Baufläche aus dem Flächennutzungsplan zurücknimmt. Bis eine der beiden Voraussetzungen gegeben ist, tragen wir Bedenken gegen die Planung vor.

Alternativ wäre es möglich, den geplanten Standort in die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Erweiterungsfläche des GE Straßenäcker zu verlagern.

Im Übrigen weisen wir – sollte die Planung weiterverfolgt werden – auf folgende Sachverhalte hin:

Wir begrüßen den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet, dieser ist mit Verweis auf Plansatz 2.4.3.2.5 (Agglomerationsregelung) erforderlich.

Im nördlichen Teil des Gebiets verläuft eine nach Plansatz 4.1.7 festgelegte Richtfunkstrecke. Diese ist von störender Bebauung freizuhalten sowie für eine uneingeschränkte Nutzung der zivilen und militärischen Sendeanlagen sicherzustellen. Wir raten zu einer Abstimmung mit der Bundesnetzagentur und den Richtfunkbetreibern, die bei der Bundesnetzagentur erfragt werden können.

Mit der Planung geht ein weiterer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen einher. Diese Entwicklung wird derzeit in der Region Heilbronn-Franken durch den Ausbau der Freiflächenphotovoltaik zusätzlich verstärkt. Mit Blick auf die klimapolitischen Zielsetzungen des BauGB und ROG halten wir die Prüfung einer Nutzung von Dachflächen für die Energieerzeugung für erforderlich.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Wie in der Verbandsversammlung des Regionalverbands am 26.03.2021 einstimmig beschlossen wurde, regen wir daher an, eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorsieht. Energiepolitische Zielsetzungen können dabei als städtebaulicher Grund für die Festsetzung benannt werden. Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen.

Ebenfalls kritisch sehen wir in dem Zusammenhang die umfangreichen ebenerdigen Stellplatzflächen, die dem Anspruch an eine flächensparende Planung nicht genügen. Mögliche Optionen neben Tiefgaragen und Parkdecks wäre die Überdachung mit PV-Modulen.

Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Erlenbach**Bebauungsplan „Binswanger Straße“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 07.07.2021

Maßstab 1:50.000

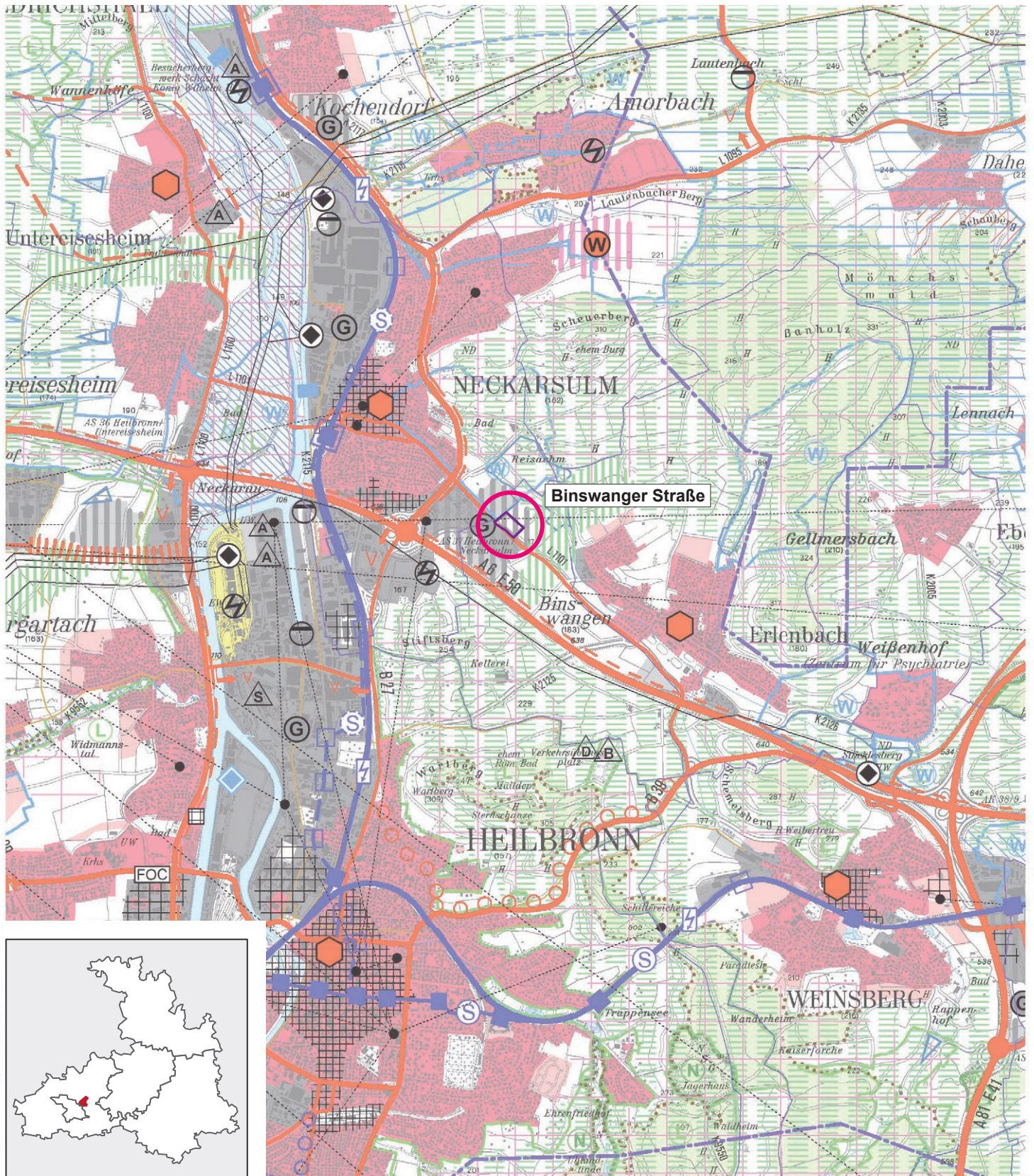
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



29. Oktober 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiter: Annika Dehner, Elena Schmitt

Stadt Schwaigern**Bebauungsplanverfahren „Hälde II Süd“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Entwicklung eines Wohngebiets mit 43 Bauplätzen
Gemarkung/Ortsteil	Stetten
Lagebeschreibung	Östlicher Ortsrand von Stetten
Größe Geltungsbereich	3,8 ha
FNP	Fläche für Landwirtschaft
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft, Regenüberlaufbecken

Stellungnahme der Verwaltung vom 08.09.2021

Da die Planung regionalplanerischen Zielfestlegungen widerspricht, erheben wir Bedenken gegen die Planung.

Für die Stadt Schwaigern ist nach Plansatz 2.4.0 im Regionalplan eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohner pro Hektar festgelegt. Aus den Unterlagen geht hervor, dass für Einfamilienhäuser je drei und für Doppelhaushälften je zwei Wohneinheiten zulässig sind. Aufgrund der vorgesehenen Grundstücksgrößen ist aus unserer Sicht die Umsetzung dieser Anzahl an Wohneinheiten nicht realisierbar. Bei unserer Berechnung der Bruttowohndichte gehen wir bei Einfamilienhäusern von 1,5 Wohneinheiten aus, wodurch im Plangebiet 64,5 Wohneinheiten entstehen. Mit der durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit und einer Größe des Plangebiets von 3,8 ha kommen wir auf eine Bruttowohndichte von 37 Einwohnern pro Hektar. Dieser Wert unterschreitet die festgelegte Mindest-Bruttowohndichte deutlich, weshalb wir Bedenken gegen die Planung erheben.

Wir fordern im Plangebiet Teilbereiche für verdichtete Bauweisen, wie z.B. Mehrfamilien-, Reihen- oder Kettenhäuser festzusetzen und eine Berechnung der Bruttowohndichte in die Unterlagen aufzunehmen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Schwaigern-Massenbachhausen ist das Plangebiet als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt, somit ist das Entwicklungsgebot nicht erfüllt und der Flächennutzungsplan sollte zeitnah geändert werden. Da aktuell auch noch die Parallelverfahren 10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Mühlpfad IV“ (1,83 ha) und die 11. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Herregrund I“ (1,13 ha) laufen, ist eine Flächenbedarfsermittlung zwingend notwendig, um den Bedarf der Wohnbaufläche „Hälde II Süd“ zu begründen. Aussagen dazu sollten auch in die Unterlagen des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Im Rahmen des Parallelverfahrens 10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan „Mühlpfad IV“ in Schwaigern wurde eine Bauflächenbedarfsermittlung durchgeführt. Laut dieser und auch unseren eigenen Berechnungen ist in der Stadt Schwaigern bis zum Jahr 2035 mit einem Wohnbauflächenbedarf von ca. 16,36 ha zu rechnen. In den Unterlagen wird dargestellt, dass in Schwaigern noch ca. 2,96 ha aktivierbare Innenentwicklungspotenziale und 13,45 ha Bauflächenpotenziale im Flächennutzungsplan vorhanden sind. Da nach Sichtung der Luftbilder das Gebiet des Bebauungsplans „Hälde“ noch nicht bebaut ist, müssten diese Bauplätze ebenfalls als Baulücken und in die Berechnung einbezogen werden.

Nun sollen noch die Gebiete „Hälde II Süd“ mit 3,8 ha, „Mühlpfad IV“ mit 7,7 ha und „Herregrund I“ mit 1,13 ha entwickelt werden, die nicht oder nur teilweise im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Rein rechnerisch besteht somit kein Bauflächenbedarf für die Stadt Schwaigern. Bei dem Verfahren der 10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans („Mühlpfad IV“) haben wir durch den vorgesehenen Flächentausch mit der Fläche „Eselsberg“ keine Bedenken gegen die Planung erhoben. Bei der 11. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans („Herregrund I“) soll die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Mischbaufläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Hier tragen wir durch den geringen Umfang der neu hinzukommenden Wohnbaufläche (0,6 ha) ebenfalls keine Bedenken vor.

Das aktuell vorliegende Verfahren „Hälde II Süd“ können wir jedoch nur mittragen, wenn hier ebenfalls ein Flächentausch mit einer im Flächennutzungsplan bereits vorhandenen, gleichgroßen Fläche durchgeführt wird.

Aus diesen Gründen tragen wir auch aus Bedarfsgründen gegen die aktuelle Planung Bedenken vor.

Aufgrund der Vielzahl an Parallelverfahren regen wir an, Überlegungen zu einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans anzustellen.

Außerdem liegt der südliche Bereich des Plangebiets innerhalb des nach Plansatz 3.1.1 als Ziel der Raumordnung festgelegten Regionalen Grünzug Leinbach-Elsenzthal. Die Funktionen dieses Regionalen Grünzugs sind Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Hochwasserretention, Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenerhaltung und Landwirtschaft sowie siedlungsnaher Erholung. Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen frei zu halten. Südlich des Wirtschaftswegs (Flurstück 15837) ist die Funktion Hochwasserretention betroffen. Bezüglich der Retentionsflächen halten wir daher das Einvernehmen der unteren Wasserbehörde für notwendig. Ebenfalls im südlichen Bereich der Fläche ist die Funktion Naturschutz und Landschaftspflege berührt. Wegen der teilweisen Lage im Landschaftsschutzgebiet „Leintal mit Seitentälern und angrenzenden Gebieten“ halten wir eine intensive Abstimmung mit der

unteren Naturschutzbehörde für notwendig. Außerdem ist die Funktion Bodenerhaltung und Landwirtschaft aufgrund der Ausweisung als Vorrangflur I berührt. Aufgrund der Lage im Vorbehaltsgebiet für Erholung und am Bach Lein ist auch die Funktion siedlungsnahe Erholung berührt.

Die geplante Bebauung bleibt nördlich des Wirtschaftswegs (Flurstück 15837). Die Überschneidung mit dem Regionalen Grünzug betrifft überwiegend die öffentliche Grünfläche. Werden die oben genannten Punkte mit den Fachbehörden abgestimmt, sehen wir hier keinen Konflikt. Nördlich der Straße liegt ein kleiner Bereich des Plangebiets innerhalb des Regionalen Grünzugs. Aufgrund der geringen Überschneidung und der vorgesehenen Eingrünung könnte die Planung, sofern die oben genannten Zielkonflikte gelöst werden können, voraussichtlich als Ausformung mitgetragen werden. Mit der vorliegenden Planung sehen wir den Regionalen Grünzug an dieser Stelle Richtung Süden als endgültig ausgeformt an. Der Regionale Grünzug und die oben beschriebenen Funktionen sind in die Unterlagen aufzunehmen und zu behandeln. Werden alle oben genannten Punkte in den Unterlagen abgearbeitet, sehen wir eine Vereinbarkeit mit dem in Plansatz 3.1.1 festgelegten Zielen der Raumordnung.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines nach Plansatz 3.2.6.1 festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung liegt. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Der südliche Bereich des Plangebiets liegt innerhalb eines nach Plansatz 3.4.1 festgelegten Vorbehaltsgebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Den Belangen des Hochwasserrückhaltung soll bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Mit der Planung geht ein weiterer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen einher. Diese Entwicklung wird derzeit in der Region Heilbronn-Franken durch den Ausbau der Freiflächenphotovoltaik zusätzlich verstärkt. Mit Blick auf die klimapolitischen Zielsetzungen des BauGB und ROG halten wir die Prüfung einer Nutzung von Dachflächen für die Energieerzeugung für erforderlich.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Wie in der Verbandsversammlung des RVHNF am 26.03.2021 einstimmig beschlossen wurde, regen wir im Falle eines herleitbaren Flächenbedarfs daher an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorsieht. Energiepolitische Zielsetzungen können dabei als städtebaulicher Grund für die Gebietsfestsetzung benannt werden. Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen.

Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Schwaigern**Bebauungsplan „Hälde II Süd“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 08.09.2021

Maßstab 1:50.000

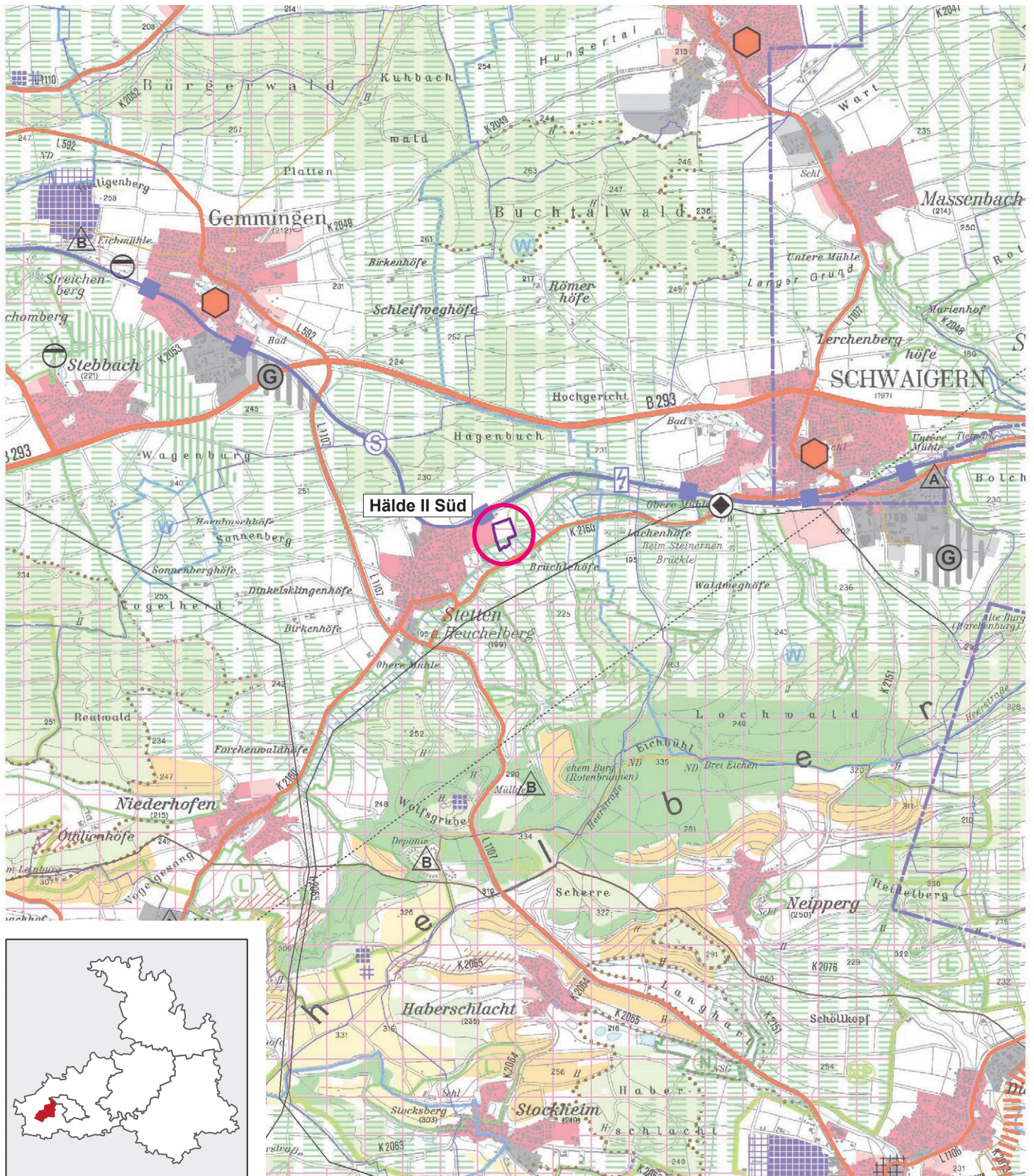
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



29. Oktober 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiter: Claudia Lang, Christof Krämer

Stadt Künzelsau**Bebauungsplan „Solarpark Steinacker-Vogelherd“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage
Gemarkung/Ortsteil	Künzelsau
Lagebeschreibung	Ca. 500 m nördlich von Nagelsberg
Größe Geltungsbereich	3,1 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Sondergebiet Photovoltaik
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 05.07.2021

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

Das Plangebiet befindet sich im Regionalen Grünzug "Künzelsauer Kochertal und Kupferzeller Ebene" (Vorranggebiet gem. Plansatz 3.1.1).

Die Planung sieht eine Anlage mit einer Leistung von insgesamt ca. 3,3 MW bzw. ca. 3,1 ha Größe vor. Wir beurteilen diese Planung als regionalbedeutsam, da wir in der Regel von einer Regionalbedeutsamkeit ab einer Anlagengröße von ca. 2 ha ausgehen. Regionalbedeutsame Freiflächenphotovoltaikanlagen sind in Regionalen Grünzügen bis zu 5 ha ausnahmsweise zulässig, wenn die in der Teilfortschreibung Fotovoltaik genannten Ausnahmevoraussetzungen erfüllt sind.

Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen ergibt folgendes:

Von der Planung sind keine hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen betroffen, da der Standort in der Digitalen Flurbilanz als Untergrenzflur eingestuft ist.

Von den in Tabelle 3 zur Begründung genannten wichtigsten Funktionen dieses Regionalen Grünzugs ist an dieser Stelle außerdem die Funktion Naturschutz und Landschaftspflege

relevant, aufgrund des südwestlich angrenzenden reich strukturierten Landschaftsbereiches, der zahlreiche Kernflächen des Landesweiten Biotopverbunds, unter anderem FFH-Mähwiesen, enthält und als FFH-Gebiet "Kochertal Schwäbisch Hall – Künzelsau" geschützt ist. Der Bereich ist zudem in den Daten des Fachplans Landesweiter Biotopverbund im Offenland mit Stand 2020 als Kernfläche mittlerer Standorte und bei randlicher Lage von Kernflächen als Kernraum trockener Standorte verzeichnet. Sofern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde oder ggf. eine FFH-Vorprüfung ergibt, dass Beeinträchtigungen der als FFH-Gebiet verordneten, naturschutzfachlich hochwertigen Bereichs durch die angrenzende Planung ausgeschlossen werden können, würden wir davon ausgehen, dass die Grünzug-Funktionen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet liegt allerdings nicht an einer Siedlung oder an einer Straße oder Bahnlinie, so dass die Ausnahmenvoraussetzung eines erforderlichen räumlichen Zusammenhangs zu vorhandenen linearen landschaftsprägenden Infrastruktureinrichtungen oder einer Vorprägung durch bauliche Anlagen an diesem Standort nicht erfüllt ist.

In Kapitel 1.1 der Begründung zum Bebauungsplan wird vorgebracht, dass in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VVG Künzelsau-Ingelfingen südlich des Plangebiets eine Sonderbaufläche ‚Gartenhausgebiet‘ dargestellt ist.

Die reine FNP-Darstellung einer Sonderbaufläche ist jedoch nicht als bauliche Vorprägung zu bewerten. Anhand des Luftbildes bzw. des Bestandsplans zum Umweltbericht ergibt sich nicht der Eindruck einer tatsächlichen Vorprägung durch vorhandene bauliche Anlagen. Im Luftbild lassen sich nur sehr vereinzelt Gebäude ausmachen, die von ihrer Grundfläche her eher als Hütten denn als Gartenhäuser erscheinen. Laut Begründung zu PS 3.1.1 (TFS Fotovoltaik) geht es hierbei jedoch um „siedlungsbezogene vorgeprägte Standorte, die bereits ein gewisses Gewicht aufweisen sollten und die unabhängig von der tatsächlichen Nutzung durch vorhandene bauliche oder sonstige technische Anlagen geprägt werden“. Einer zukünftigen Verdichtung des baulichen Bestandes steht der Regionale Grünzug als Ziel der Raumordnung entgegen.

Somit sind die in der Teilfortschreibung Fotovoltaik genannten Ausnahmenvoraussetzungen nicht erfüllt. Da die Planung im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht, tragen wir, wie bereits in unserer E-Mail-Nachricht vom 25.02.2021 angekündigt, Bedenken gegen die Planung vor.

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.

Mit Blick auf den geltenden Flächennutzungsplan weisen wir außerdem darauf hin, dass die Planung aus unserer Sicht nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB entspricht.

Wir gehen davon aus, dass das Verfahren nicht weiterverfolgt wird.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Künzelsau**Bebauungsplan „Solarpark Steinacker-Vogelherd“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 05.07.2021

Maßstab 1:50.000

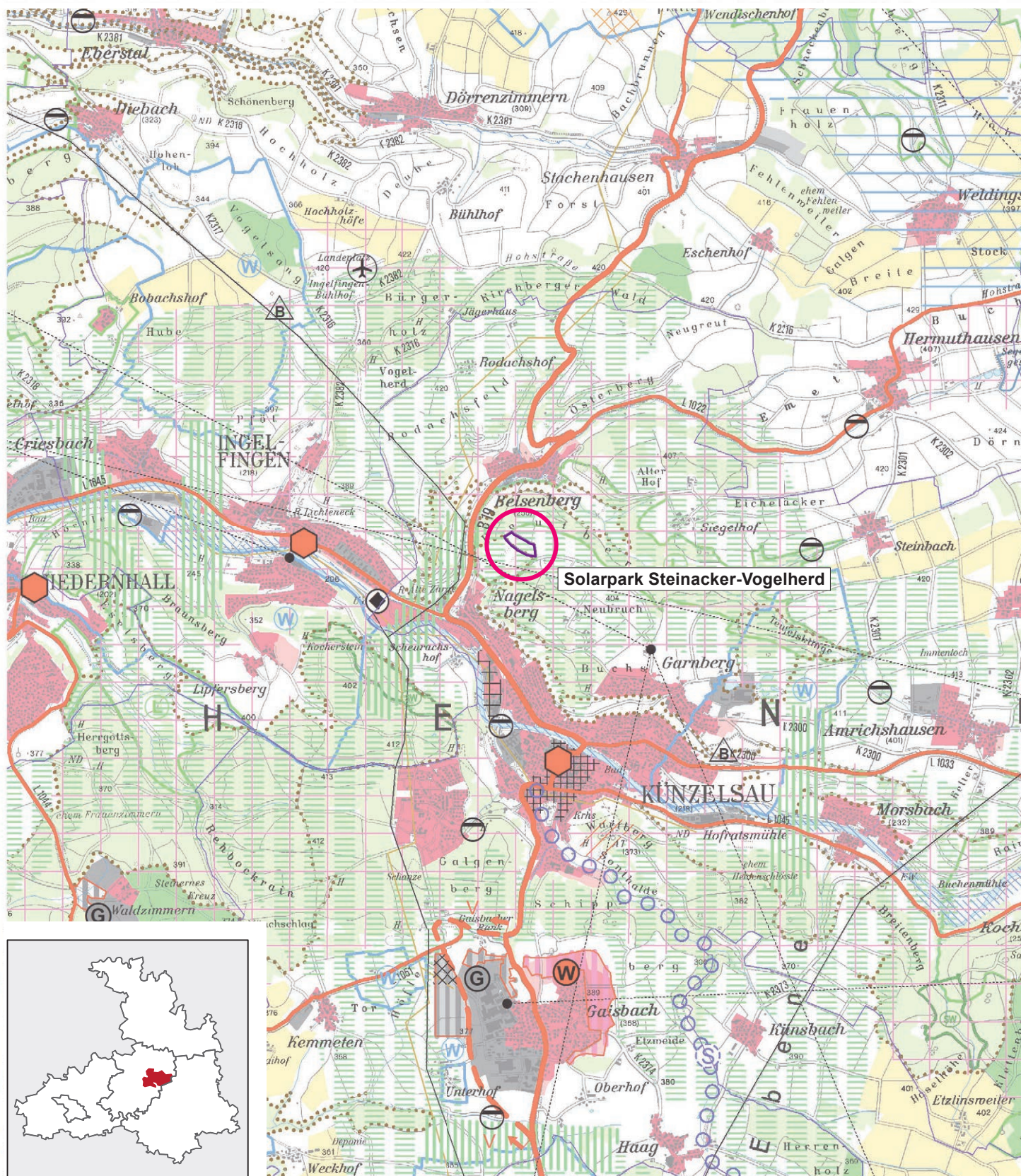
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

VORLAGE:
(PA) 10/122

Anlage: 1

Vorgang:

29. Oktober 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiter: Dr. Martin Heberling, Annika Dehner

Gemeinde Frankenhardt**Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Gründelhardt“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung eines Lebensmittelmarkts
Gemarkung/Ortsteil	Gründelhardt
Lagebeschreibung	Südlicher Ortsausgang
Größe Geltungsbereich	0,5 ha
FNP	Gewerbliche Baufläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Innenbereich
Verfahrensart	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Art der Nutzung	Nicht nach BauNVO festgesetzt, Lebensmitteleinzelhandel
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 01.09.2021

Die Planung steht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Betroffen sind das Integrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot nach den Plansätzen 2.4.3.2.2 bis 2.4.3.2.5 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 und Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans.

Aus der Vorabstimmung ist uns der Ansiedlungswunsch eines Lebensmittelmarktes mit max. 900 m² Verkaufsfläche bekannt. Da die Gemeinde Frankenhardt bislang nicht über ein adäquates Angebot der Grundversorgung verfügt, halten wir zur Realisierung dieses Vorhabens eine Abweichung vom Integrationsgebot für möglich. Ein im Zusammenhang der beantragten Zielabweichung erstelltes Gutachten zeigt die Einhaltung von Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot – bezogen auf 900 m² Verkaufsfläche – plausibel. Der Regionalverband Heilbronn-Franken unterstützt die Zielabweichung vom Integrationsgebot für die Ansiedlung eines 900-m²-Marktes zur Sicherung der Grundversorgung in Frankenhardt.

Der Bebauungsplan, der die Genehmigungsgrundlage für das o.g. Vorhaben ist, muss sicherstellen, dass eine darüber hinausgehende Nutzung nicht möglich ist. Dies ist vorliegend nicht der Fall, weshalb auch ein Verstoß gegen Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot festgestellt werden muss.

Voraussetzung für eine Zielabweichung vom Integrationsgebot ist jedoch, dass kein Zielverstoß gegen weitere Ziele der Raumordnung vorliegt. Um dies sicherzustellen, sind aus unserer Sicht zweierlei Änderungen an den Planunterlagen vorzunehmen:

Erstens sollte die maximal zulässige Verkaufsfläche zur Bestimmung der Nutzungsart festgesetzt werden (B 7.1).

Zweitens sollte der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans werden. Dies kann bspw. dadurch erfolgen, dass unter B.7 auf den Vorhaben- und Erschließungsplan hingewiesen wird.

Wir gehen davon aus, dass es sich bei den pdf-Dokumenten „Lageplan“, „Grundriss“ und „Ansichten“ um den Vorhaben- und Erschließungsplan handeln soll. Wir halten für erforderlich, im Textteil des Bebauungsplans klarzustellen, welche Dokumente den Vorhaben- und Erschließungsplan umfassen. Hierzu ist aus unserer Sicht die eindeutige Benennung bzw. Betitelung der Dokumente erforderlich.

Wir weisen darauf hin, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der kommunalen Satzung wird. Der Plan im pdf-Dokument „Grundriss“ ist sehr detailliert; hier sind u.a. die Stellflächen von Regalen zu sehen, sogar das darin enthaltene Sortiment wird benannt. Streng genommen stellt bereits eine andere Warenpräsentation als die hier gezeigte einen Verstoß gegen den Bebauungsplan dar. Wenn der Bebauungsplan jedoch nicht so streng ausgelegt werden soll, stellt sich umgekehrt die Frage, welche Aussagen des Plans verbindlich sein sollen.

Wir gehen davon aus, dass die Planunterlagen zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB so überarbeitet werden können, dass Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot durch die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sicher eingehalten werden, sodass eine Abweichung vom Integrationsgebot im Wege eines Zielabweichungsverfahrens denkbar ist. Nach unserem Kenntnisstand ist ein Antrag auf Zielabweichung bereits erfolgt. Zielabweichungsverfahren und Bauleitplanverfahren können parallel durchgeführt werden; allerdings darf dem Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens nicht vorgegriffen werden, weshalb – bis zum Erhalt des positiven Bescheids über die Zielabweichung – ein Zielverstoß gegen das Integrationsgebot vorliegt, der Satzungsbeschluss also nicht vorher erfolgen darf.

Die Entstehung einer Agglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.5 des Regionalplans Heilbronn-Franken ist auszuschließen.

Die Beschreibung und Beurteilung in den Planunterlagen bezüglich Plansatz 3.2.6 Vorbehaltsgebiet für Erholung wird begrüßt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Frankenhardt**Bebauungsplan „Lebensmittelmartt Gründelhardt“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 01.09.2021

Maßstab 1:50.000

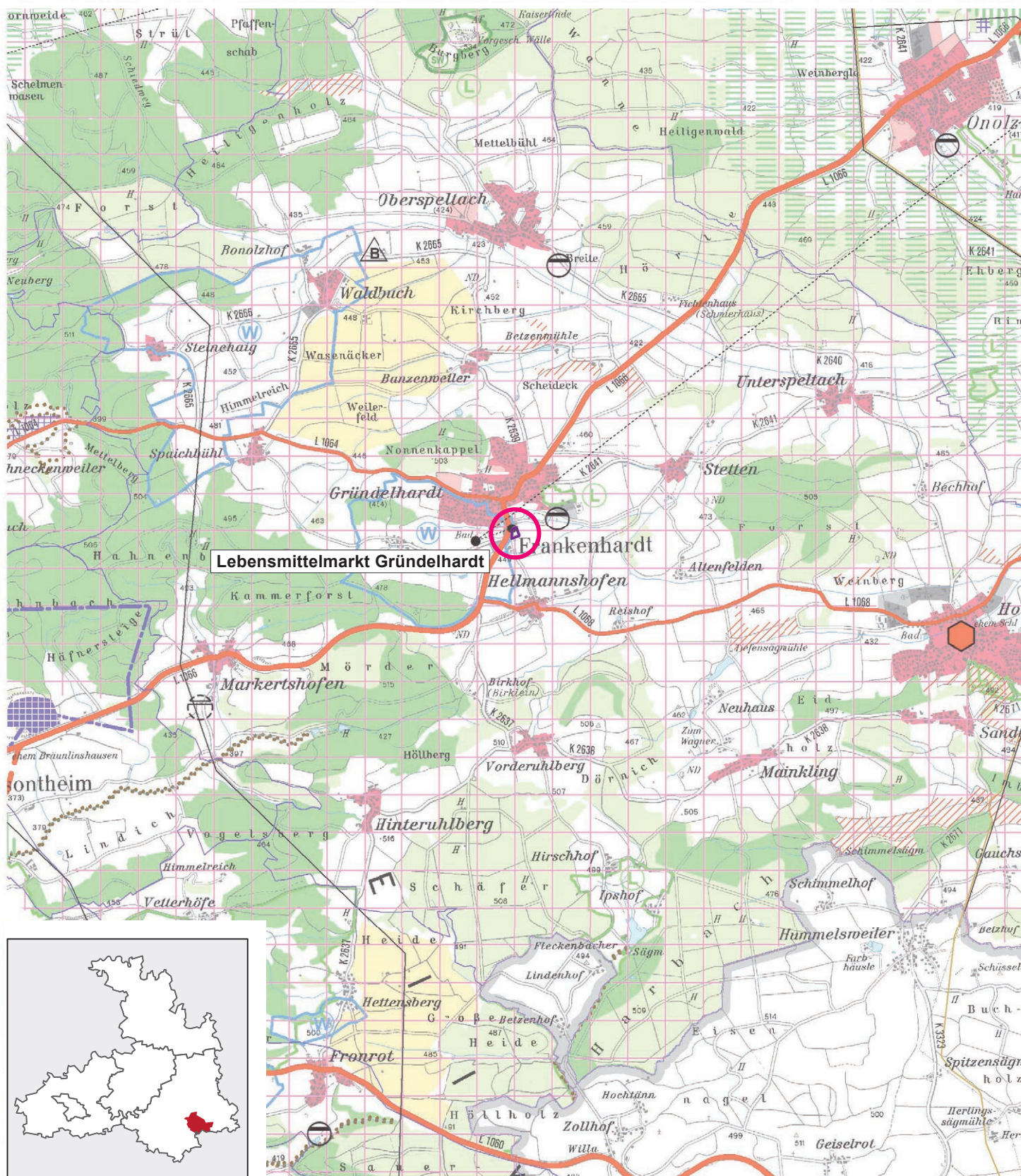
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Stadt Gaildorf
Bebauungsplan „Sondergebiet Ortseingang-West“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 2.000 m ² Verkaufsfläche
Gemarkung/Ortsteil	Gaildorf
Lagebeschreibung	Westlicher Ortseingang des Kernorts
Größe Geltungsbereich	1,4 ha
FNP	Mischbaufläche und geplante Trasse der Ortsumfahrung
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Innenbereich
Verfahrensart	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
Art der Nutzung	Sondergebiet Einzelhandel
Bisherige Nutzung	Bauhof

Stellungnahme der Verwaltung vom 18.08.2021

Von dem geplanten Vorhaben sind Ziele der Raumordnung berührt. Betroffen sind das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot sowie ein Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz.

Der Standort des Vorhabens befindet sich außerhalb des in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorranggebiets nach Plansatz 2.4.3.2.3. Mit Blick auf die siedlungsstrukturell isolierte Standortlage halten wir auch eine Ausformung der regionalplanerischen Festlegung nicht für möglich. Festlegungen im Regionalplan sind nur insoweit zulässig, als sie den Landesentwicklungsplan räumlich ausformen. Dieser verlangt städtebaulich integrierte Standortlagen. Da es an dieser Voraussetzung hier fehlt, würde die landesplanerische Festlegung im Wege der Auslegung konterkariert. Dies halten wir für unzulässig und tragen Bedenken gegen die Planung vor.

Darüber hinaus fehlt eine Einordnung zur Einhaltung von Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot. Insbesondere die Wirkungen in Richtung Rosengarten sowie auf die siedlungsstrukturell gut eingebetteten Standorte von Lidl und Norma wären gutachterlich zu prüfen, stünde nicht bereits das Integrationsgebot der Planung entgegen.

Die Verkaufsfläche ist durch die Rechtsprechung hinreichend definiert. Hierzu zählen erstens alle Flächen, die der Kunde betreten kann (Ausnahme: sanitäre Einrichtung) sowie zweitens Flächen, die der Kunde zwar nicht betreten kann, die aber dem Verkauf dienen (bspw. Regalfläche, Theken, Kassenzone). Ausdrücklich zählen nach dem ersten Merkmal auch Flächen außerhalb des absperrbaren Bereichs (bspw. Packzone) zur Verkaufsfläche (BVerwG 4 C 10/04, 24.11.2005, Rn 28). Die Festsetzung, wonach „Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs“ nicht zur Verkaufsfläche zählen, steht dem entgegen.

Im Zuge der geplanten Ortsumfahrung Gaildorf (Vordringlicher Bedarf im Bundesverkehrswegeplan 2030) soll die B19 partiell auf die nördliche Kocherseite verlegt werden. Im Bereich der Limpurg- und Körhalle bzw. des Schenk-von-Limpurg-Gymnasiums können sich aus unserer Sicht im Zusammenhang mit dieser Verkehrswegeplanung und der geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme („Stadtmitte V – Nördliches Kocherufer“) neue Perspektiven im Hinblick auf die Entwicklung neuer Versorgungsstandorte eröffnen. Je nach städtebaulicher Konzeption kann im Zuge der Regionalplanteilfortschreibung (Kapitel Einzelhandel) dieser Bereich für eine Vorranggebietsfestlegung in Betracht kommen.

Entlang des Kochers ist ein Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz nach Plansatz 3.4.1 festgelegt. In diesem Bereich ist das Vorranggebiet zwar überwiegend nördlich des Kochers ausgewiesen, erstreckt sich im Bereich der Planung aber auch südlich des Kochers. Damit liegt die Planung im Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz. Das Plangebiet ist laut den Planunterlagen vor HQ 100 geschützt. Bei HQ Extrem wird das Gebiet laut Daten- und Kartendienst der LUBW allerdings deutlich überschwemmt. Zudem ist im Bereich des geplanten Parkplatzes ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Hier wäre, läge nicht bereits ein Zielverstoß vor, eine intensive Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich, da das Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde in dieser Frage zwingend ist.

Darüber hinaus grenzt an die Planung ein naturschutzfachlich hochwertiger Bereich des Kochers an: ein Vogelschutzgebiet, ein FFH-Gebiet, ein nach § 30 NatSchG geschütztes Biotop sowie eine Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds feuchter Standorte.

Zusammenfassend halten wir den vorliegenden Standort auch aus Freiraumaspekten für ungeeignet. Vielmehr wäre wünschenswert, dem Gewässer hier Raum zu geben.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Wir gehen aufgrund des Verweises auf § 4 Abs. 1 BauGB davon aus, dass es sich bei der Beteiligung vorliegend dennoch um die frühzeitige Beteiligung handelt.

Wir gehen davon aus, dass – mit Blick auf die Nähe zu den o.g. Schutzgebieten und auf die Hochwasserschutzbelange – eine Abstimmung über die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB und damit der Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall als untere Naturschutzbehörde erfolgt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Gaildorf**Bebauungsplan „Sondergebiet Ortseingang-West“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 18.08.2021

Maßstab 1:50.000

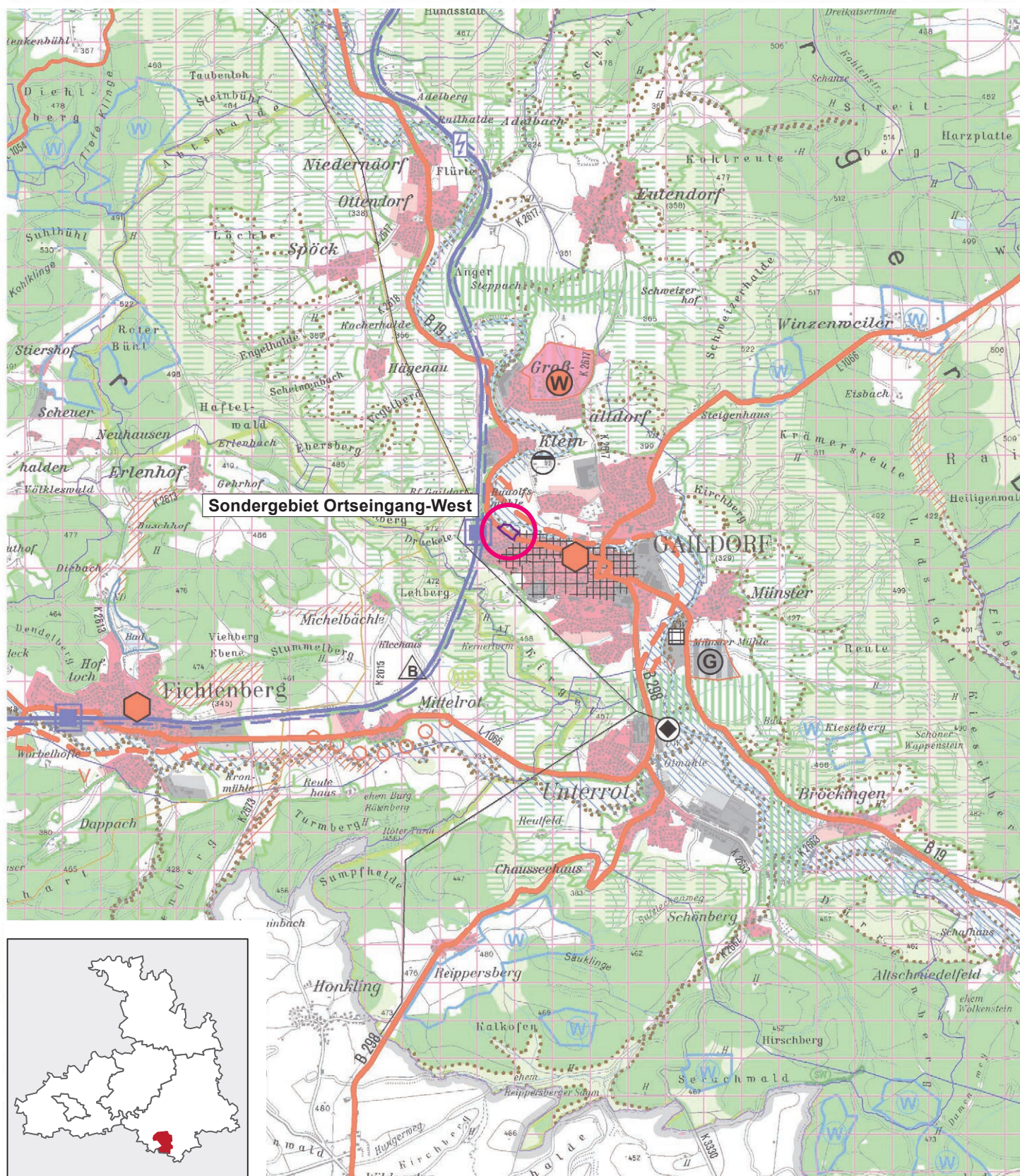
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

VORLAGE:
(PA) 10/124

Anlage: 1

29. Oktober 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiter: Annika Dehner, Christof Krämer

Vorgang:

Stadt Langenburg**„Wochenendhausgebiet Täschle, 2. Änderung“**

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Erhöhung der zulässigen Grundfläche von Gebäuden im Wochenendhausgebiet
Gemarkung/Ortsteil	Langenburg
Lagebeschreibung	Südlich von Langenburg an der nördlichen Hangkante des Jagsttals
Größe Geltungsbereich	1,4 ha
FNP	Sonderbaufläche
Entwicklungsgebot FNP	Erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
Art der Nutzung	Sondergebiet
Bisherige Nutzung	Wochenendhausgebiet

Stellungnahme der Verwaltung vom 05.08.2021

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Die Planung liegt teilweise im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1. Diese Vorranggebiete sind laut Plansatz darüber hinaus durch extensiv genutzte Pufferzonen vor indirekten Belastungseinflüssen zu schützen. Der überwiegende Teil der Planung liegt in dieser Pufferzone. Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sollen vor einer Intensivierung der Raumnutzung bewahrt werden. Nutzungen, die mit den Funktionen dieser Vorranggebiete nicht vereinbar sind, sind auszuschließen. Da die Planung im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht, tragen wir Bedenken gegen die Planung vor; aufgrund der Bestandsituation und der weiterhin eher extensiven Nutzung wollen wir dem Gebiet eine angemessene Entwicklung jedoch nicht verwehren.

Dies erfordert eine differenzierte Betrachtung, die eine Unterscheidung bezüglich des Maßes der Nutzung in den nachfolgend benannten Teilbereichen erforderlich macht.

Die Flurstücke 522, 523, 520/1, 521/1 und 556/2 liegen überwiegend im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Um im Falle einer angestrebten baulichen Entwicklung diese in Richtung des Randes des Vorranggebiets zu lenken, ist sie auf diesen Flurstücken

allenfalls jeweils im nördlichen Bereich der Flurstücke, soweit wie möglich an der Hangoberkante, denkbar. Dies ist durch überbaubare Flächen zu sichern. Es sollen nur bestehende Wochenendhäuser erweitert werden; den Neubau von Wochenendhäusern mit mehr als der bislang zulässigen Grundfläche von 45 m² halten wir mit Blick auf das Ziel der Raumordnung innerhalb des Vorranggebiets für ausgeschlossen.

Außerhalb des Vorranggebiets halten wir im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplans die Festsetzung von überbaubaren Flächen für eine geeignete und notwendige Möglichkeit. Dadurch soll insbesondere der sensible Hangbereich im Süden der Planungsfläche geschützt werden. Die Flurstücke 529, 529/1, 529/2 sowie 556/5, 557/2, 558, 559/2 und 559/3 liegen überwiegend in dieser Pufferzone des Vorranggebiets. Dabei ist immer der Teil des Flurstücks gemeint, der innerhalb des Geltungsbereichs der Planung liegt. In diesem Bereich sind überbaubare Flächen für neue Wochenendhäuser ebenfalls nur jeweils im nördlichen Bereich des Flurstücks an der oberen Hangkante möglich. Bestehende Ferienhäuser, die nicht oben am Hang liegen, dürfen nur in Richtung Hangoberkante erweitert werden. Die Erweiterung der zulässigen Grundfläche auf 70 m² halten wir unter diesen Bedingungen für vorstellbar.

Die Flurstücke 528/1, 528, 523/1 und 524/3 liegen außerhalb des Vorranggebiets und der zugehörigen Pufferzone. Hier ist eine bestimmte Verortung von überbaubaren Flächen aus raumordnerischer Sicht nicht unbedingt erforderlich, die zulässige Grundfläche von maximal 70 m² tragen wir mit.

Wir bitten zudem darum, die Belange des Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege in die Unterlagen aufzunehmen.

Wir weisen darauf hin, dass laut Raumnutzungskarte im Bereich des Planungsgebiets zwei Richtfunkstrecken gemäß Plansatz 4.1.7 als Ziel der Raumordnung gesichert werden. Sie sind von störender Bebauung freizuhalten.

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 Langenburg**Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Täschle, 2. Änderung“**

Beteiligung

Stand: 05.08.2021

Planungen/Standorte

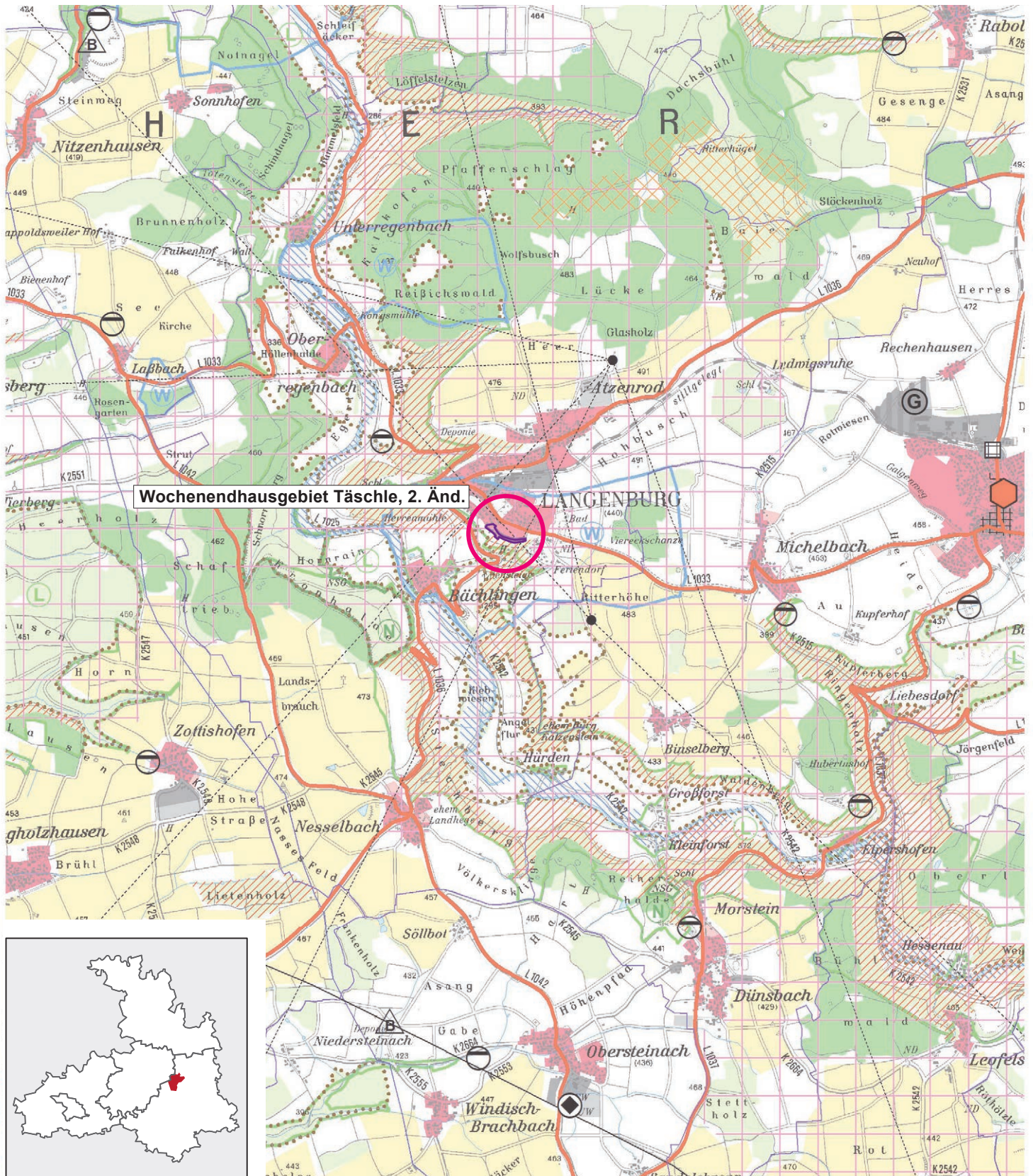
keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Stadt Schwäbisch Hall
Bebauungsplan „Grundwiesen, 5. Änderung“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Schaffung einer neuen Wohnbaufläche
Gemarkung/Ortsteil	Hessental
Lagebeschreibung	Im Süden von Hessental an der Schienenstrecke SHA - Crailsheim
Größe Geltungsbereich	11,8 ha
FNP	Wohnbaufläche
Entwicklungsgebot FNP	Erfüllt
Innen-/Außenbereich	Innenbereich (vorhandener B-Plan)
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 03.08.2021

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Als Mittelzentren der Region hat Schwäbisch Hall laut Plansatz 2.4.0 beim Wohnungsbau eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha einzuhalten. Vorliegend wird dieser Wert (mit 34,4 EW/ha) weit unterschritten, obwohl die konzeptionellen Überlegungen unter anderem eine verdichtete Bebauung vorsehen. Zudem werden in der ‚Berechnung der überschlägigen Flächenbilanz und Einwohnerdichte‘ (Kap. 9) für alle 101 Einfamilienhäuser 1,5 Wohneinheiten zu Grunde gelegt, obwohl laut Kapitel 5 ‚Maximal zulässige Wohnungen in Wohngebäuden‘ mit Ausnahme von WA2 alle Häuser nur eine Wohnung je Wohngebäude haben sollen. Dabei handelt es sich um 83 der 101 Einfamilien-Wohngebäude.

Selbst wenn wir anerkennen, dass die öffentlichen Grünflächen mit 31% einen relativ hohen prozentualen Anteil an der Gesamtfläche ausmachen und hiervon nur die Hälfte anrechnen, bleibt die Bruttowohndichte weit unter dem Sollwert. Wir erheben daher Bedenken gegen die Planung und halten eine Erhöhung der Bruttowohndichte für erforderlich, um das Ziel der Raumordnung zu erfüllen.

Da das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist eine Bedarfsdarlegung nicht erforderlich.

Mit der Planung geht ein weiterer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen einher. Diese Entwicklung wird derzeit in der Region Heilbronn-Franken durch den Ausbau der Freiflächenphotovoltaik zusätzlich verstärkt. Mit Blick auf die klimapolitischen Zielsetzungen des BauGB und ROG halten wir die Prüfung einer Nutzung von Dachflächen für die Energieerzeugung für erforderlich.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Wie in der Verbandsversammlung des Regionalverbands Heilbronn-Franken am 26.03.2021 einstimmig beschlossen wurde, regen wir daher an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorsieht. Energiepolitische Zielsetzungen können dabei als städtebaulicher Grund für die Gebietsfestsetzung benannt werden. Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen.

Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen.

Abschließend bitten wir um redaktionelle Korrektur in Kap. 2.1, da die Formulierung im ersten Absatz zu Missverständnissen führen kann: Laut Plansatz 2.4.1 sind in Schwäbisch Hall-Hessental gebietsscharfe Siedlungsbereiche festgelegt; wie der Raumnutzungskarte zu entnehmen ist, gehört das Plangebiet „Grundwiesen“ jedoch nicht dazu.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Schwäbisch Hall

Bebauungsplan „Grundwiesen, 5. Änderung“

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 03.08.2021

Maßstab 1:50.000

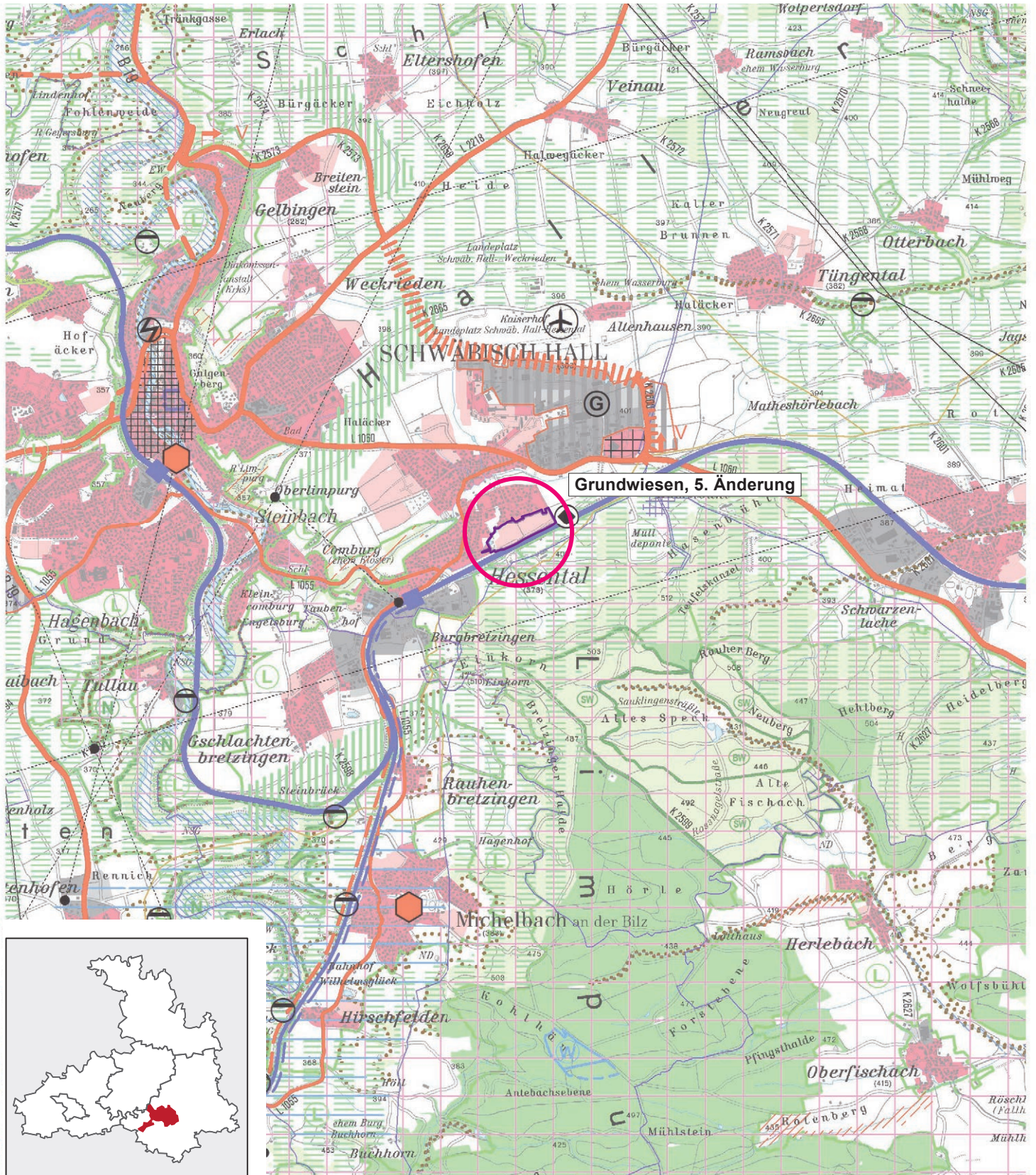
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

VORLAGE:
(PA) 10/126

Anlage: 1

Vorgang:

29. Oktober 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiter: Christof Krämer, Annika Dehner

Gemeinde Sulzbach-Laufen**Bebauungsplan „Sommerhalde - Erweiterung“**

Beteiligung der Träger nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Schaffung einer neuen Wohnbaufläche
Gemarkung/Ortsteil	Sulzbach
Lagebeschreibung	Im Nordwesten der Siedlungsfläche
Größe Geltungsbereich	0,9 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 07.07.2021

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Das Planvorhaben ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bedarfsnachweis erfolgt nicht. Die Fläche ist im Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans als neues Vorhaben enthalten. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme vom 03.02.2021, in der wir uns kritisch zu dem außerordentlich großen Umfang und Überhang an Wohnbauflächen in Sulzbach-Laufen geäußert und Bedenken erhoben haben. Dazu gehörte auch die jetzt ins Verfahren genommene Fläche, die dort die Bezeichnung „Sommerhalde – Erweiterung Ost“ trägt.

Wie in Kapitel B.4 dargelegt, wird zudem die Mindest-Bruttowohndichte von 40 EW/ha gemäß Plansatz 2.4.0 deutlich unterschritten. Wir regen an, den Bereich südlich der Erschließungsstraße zu prüfen, ob hier trotz Waldabstandsfläche nicht eine Erhöhung der Zahl der Wohnhäuser möglich ist, z.B. durch etwas kleinere Grundstücke und eine Doppelhausbebauung.

Wir erheben daher vorsorglich Bedenken gegen die Planung und empfehlen, das Verfahren gegenwärtig ruhen zu lassen. Aus unserer Sicht sollte zunächst die Bedarfsfrage für die Gemeinde Sulzbach-Laufen geklärt sein.

Darüber hinaus liegt das Gebiet in einem nach Plansatz 3.2.6.1 geschützten Vorbehaltsgebiet für Erholung. Wird die Planung weiterverfolgt ist den dort festgelegten Belangen in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Das Vorbehaltsgebiet wird in den Unterlagen schon berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Sulzbach-Laufen**Bebauungsplan „Sommerhalde - Erweiterung“**

Beteiligung

Stand: 07.07.2021

Planungen/Standorte

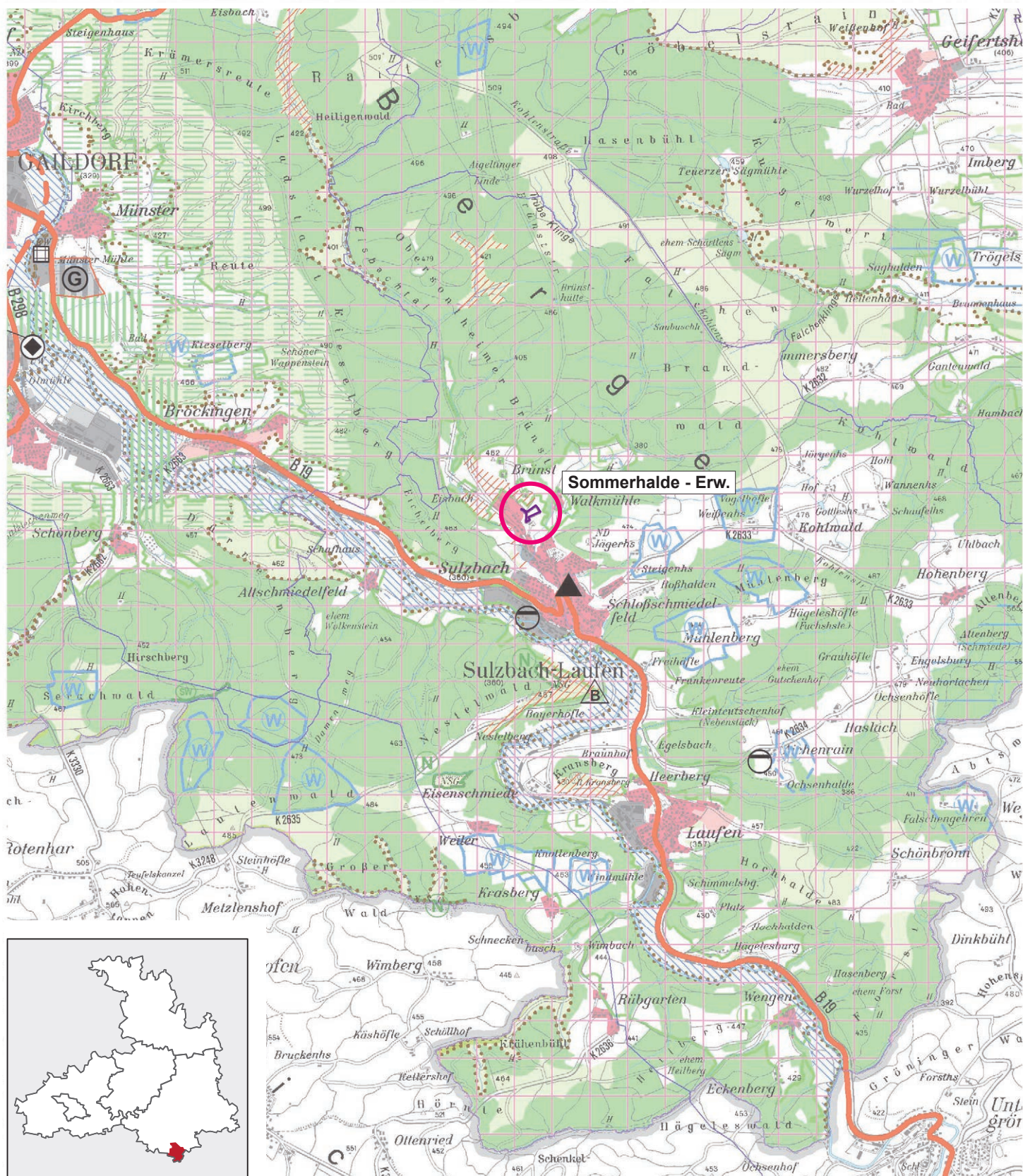
keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Gemeinde Untermünkheim

Bebauungsplan „Feuerwehr Untermünkheim-Haagen“

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Entwicklung eines neuen Standorts für die Feuerwehr
Gemarkung/Ortsteil	Haagen
Lagebeschreibung	Im Osten von Haagen an der L 1045
Größe Geltungsbereich	0,4 ha
FNP	Außenbereich
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Fläche für den Gemeinbedarf
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 25.06.2021

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Das Plangebiet liegt am Rand einer Grünzäsur, die laut Plansatz 3.1.2 als Ziel der Raumordnung von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten ist. Es hat einen Umfang von ca. 0,4 ha. Der hier betroffenen Grünzäsur „Untermünkheim/Untermünkheim-Enslingen“ sind als wichtigste Funktionen Naturschutz und Landschaftspflege, Hochwasserretention und Siedlungszäsur zugeordnet.

In den Unterlagen wird ausgeführt, dass der nun geplante Standort Ergebnis eines Suchverfahrens mit mehreren Alternativstandorten ist. Den erforderlichen fachlichen Anforderungen entsprechend habe sich dieser Standort als der bestgeeignete erwiesen und wird deshalb weiterverfolgt. Ein Nachweis hierzu fehlt allerdings in den Unterlagen. Zudem werden Maßnahmen beschrieben, mit denen die Flächeninanspruchnahme minimiert wurden (Lage im Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet, Reduzierung des erforderlichen Anbauabstands zur Landesstraße, kompakter Gebäudeentwurf). Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Haagen, 1. Änderung“ vom 16.04.1982 haben wir die Grünzäsur bislang als ausgeformt betrachtet.

Von dem Vorhaben betroffen sind die Funktionen Hochwasserretention aufgrund der Lage im HQ 100, Naturschutz und Landschaftspflege, da der Bereich fast vollständig als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist sowie die Funktion Siedlungszäsur; der Bereich zwischen den Siedlungskörpern von Untermünkheim und Enslingen, der durch die Planung eine Breite von unter 400 m hätte, stellt eine Engstelle der Grünzäsur dar, die nicht unterschritten werden sollte. Um die Funktionen der Grünzäsur nicht zu gefährden ist laut Begründung zum Plansatz 3.1.2 eine Breite von mindestens 400 bis 1000 m erforderlich. Neben der Befreiung durch das Landratsamt für das Landschaftsschutzgebiet ist darzustellen, dass die Funktionen der Grünzäsur durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt werden.

In Grünzäsuren sind unter gewissen Bedingungen aufgrund der Bedeutung für die Allgemeinheit und wenn keine freiraumschonenderen Alternativen zur Verfügung stehen, Ausnahmen möglich. In Ausnahmefällen können neue standortgebundene Anlagen wie land- und forstwirtschaftliche Betriebe und technische Infrastruktur sowie Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport zugelassen werden, soweit die Funktionen der Grünzäsur dadurch nicht in Frage gestellt werden.

Für den Nachweis der Standortgebundenheit halten wir eine Alternativenprüfung für erforderlich, die sowohl die feuerwehrtechnischen Anforderungen als auch landschaftlichen Aspekte beinhaltet. Außerdem ist eine detailliertere Auseinandersetzung mit den Funktionen der Grünzäsur notwendig.

Derzeit kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wie oben erläutert noch nicht abschließend beurteilt werden. Wir erheben daher vorsorglich Bedenken gegen die Planung.

Das Plangebiet liegt zudem randlich im laut Plansatz 3.4.1 als Ziel der Raumordnung festgelegten Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz sollen von Bebauung freigehalten werden. Das Gebiet liegt zudem fast vollständig im HQ100. Laut Begründung S.10 gab es bereits eine Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde. Demnach gibt es eine technische Lösung für das Gebäude und einen Retentionsausgleich in vollem Umfang an anderer Stelle. Soweit nachgewiesen werden kann, dass es sich bei dem Vorhaben um eine standortgebundene Anlage handelt, wäre eine Ausnahme möglich. Neben der Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde weisen wir auf die Problematik hin, dass die Feuerwehr auch im Hochwasserfall trotz der Lage im HQ 100 erreichbar und einsatzbereit sein sollte.

Eine Ausformung wie in Kap. B.4.1.1 der Begründung beschrieben ist nicht möglich, da die beschriebene Engstelle in der Grünzäsur bereits derzeit lediglich die Mindestbreite von ca. 400 m aufweist. Wir bitten dies redaktionell anzupassen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Ausführungen in der Begründung sind hier für ausreichend.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Untermünkheim**Bebauungsplan „Feuerwehr Untermünkheim-Haagen“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 25.06.2021

Maßstab 1:50.000

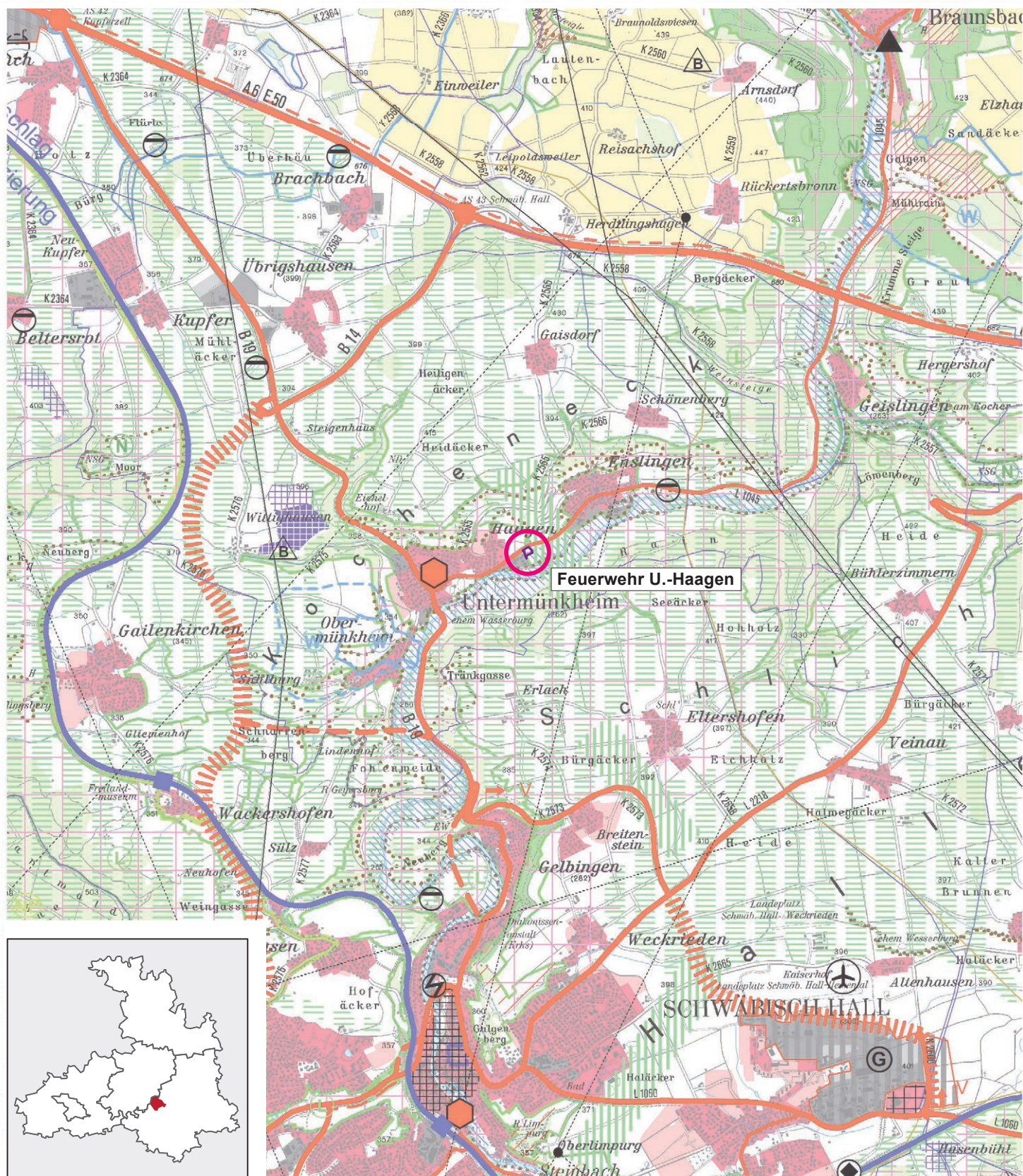
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

VORLAGE:
(PA) 10/128

Anlage: 1

Vorgang:

29. Oktober 2021 – öffentlich

Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiter: Dr. Martin Heberling, Christof Krämer, Dr. Raphael Kist

Stadt Lauda-Königshofen**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wöllerspfad, 3. Erweiterung“**

Erneute Beteiligung nach § 4a (3) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Erweiterung des Gewerbegebiets Wöllerspfad
Gemarkung/Ortsteil	Königshofen
Lagebeschreibung	Südlicher Ortsausgang
Größe Geltungsbereich	1,7 ha
FNP	Bestehende und geplante gewerbliche Baufläche
Entwicklungsgebot FNP	Erfüllt
Innen-/Außenbereich	Sowohl Innen- wie auch Außenbereich
Verfahrensart	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
Art der Nutzung	Gewerbegebiet
Bisherige Nutzung	Gewerbegebiet und Brachflächen

Stellungnahme der Verwaltung vom 04.08.2021

Wir begrüßen den Willen des Plangebers, zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen auszuschließen. Da dies rechtsfehlerhaft erfolgt, bestehen Bedenken. Zur Erforderlichkeit eines Ausschlusses zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 22.07.2019.

Die Bedenken können aus unserer Sicht redaktionell ausgeräumt werden, indem

1. die Rechtsgrundlage § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO für den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente benannt wird und
2. der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente unter Benennung der Rechtsgrundlage explizit erfolgt.

Wir empfehlen darüber hinaus, den letzten Satz zur Steuerung der Randsortimente bei nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen – „Die Gesamtverkaufsfläche der obengenannten Sortimente darf pro Betrieb 200 m² Fläche nicht überschreiten.“ – zu streichen. Dieser Satz ist im Zusammenspiel mit der vorausgehenden Festsetzung – zentrenrelevante Sortimente sind nur bis 10 % der Verkaufsfläche als Randsortiment zulässig – missverständlich, denn im Gewerbegebiet ist die maximal zulässige Verkaufsfläche pro Betrieb i.d.R. 800 m², weshalb

sich hieraus eine deutlich kleinere maximale Verkaufsfläche von i.d.R. 80 m² pro Betrieb für zentrenrelevante Sortimente ergibt.

Das Vorhaben liegt auf einer laut Plansatz 4.1.1 dargestellten Planungstrasse für eine Ortsumfahrung von Königshofen im Zuge der B 290. Die Ortsumfahrung Königshofen zählt zum Vordringlichen Bedarf im Bundesverkehrswegeplan 2030. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass es bezüglich der Nutzung der Trasse als Lagerplatz eine Rücksprache mit dem zuständigen Referat beim Regierungspräsidium Stuttgart gibt. Um künftig Missverständnissen vorzubeugen, empfehlen wir, die Zustimmung und die Auflagen für die zeitweise Nutzung der Grundstücke im Bereich der Planungstrasse durch das Regierungspräsidium Stuttgart (z.B. in Form einer schriftlichen Bestätigung) den Planungsunterlagen beizufügen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Lauda-Königshofen**Bebauungsplan „Wöllerspfad, 3. Erweiterung“**

Erneute Beteiligung

Stand: 04.08.2021

Maßstab 1:50.000

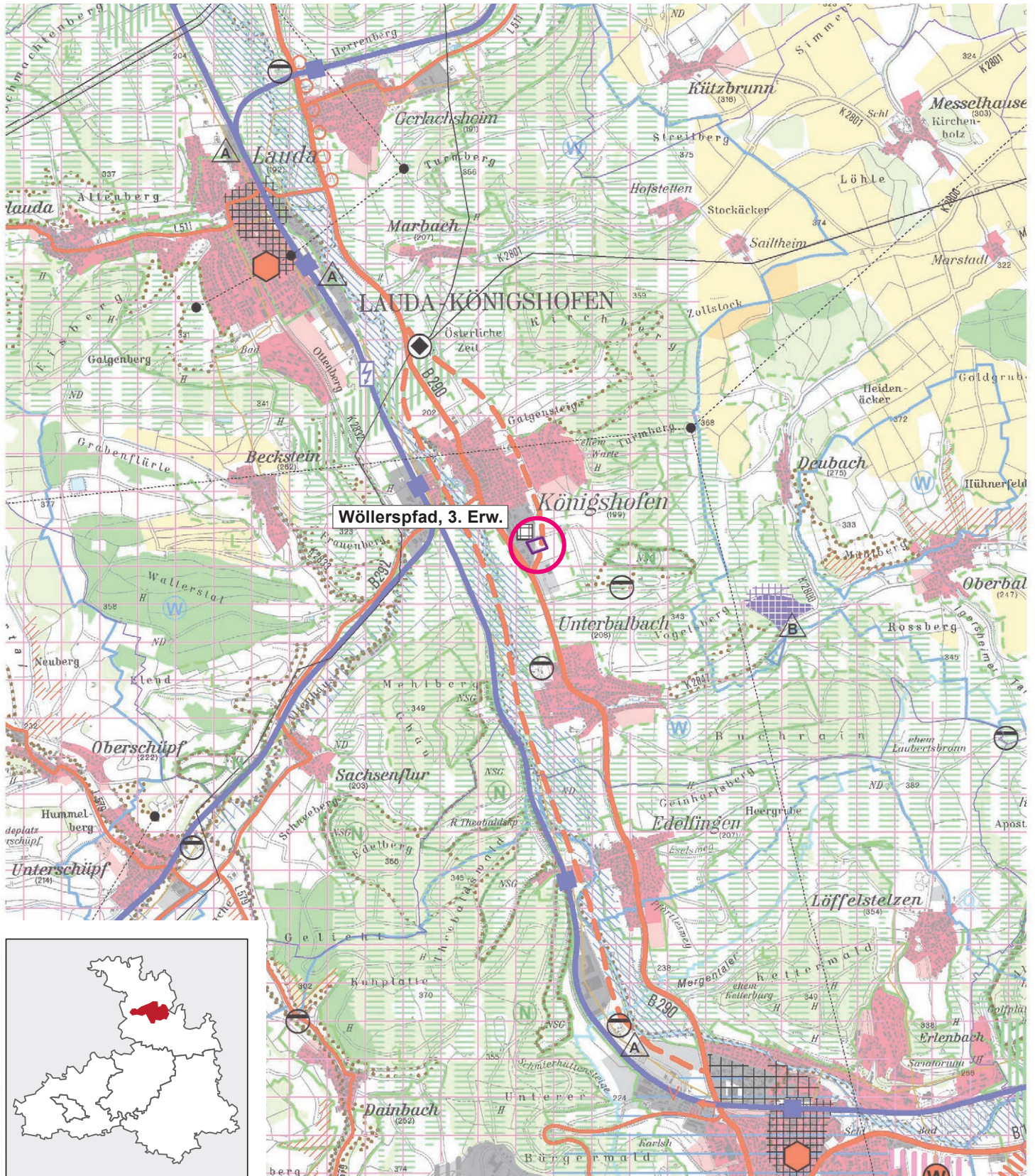
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Gemeinde Wittighausen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterwittighausen-West“

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Entwicklung einer neuen Gewerbefläche
Gemarkung/Ortsteil	Unterwittighausen
Lagebeschrieb	Im Westen der Ortslage
Größe Geltungsbereich	4,1 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Gewerbegebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 04.08.2021

Wir danken für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Da sich die Planunterlagen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung nur geringfügig verändert haben und unsere Hinweise nahezu kaum beachtet wurden, stellt sich uns die Frage, welchen Zweck die frühzeitige Beteiligung erfüllen sollte. Wir vermissen in diesem Zusammenhang zudem eine Übersicht über die vorgenommene Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken.

Mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 14.01.2021 tragen wir Bedenken gegen die Planung vor: Wir stellen einen Zielverstoß gegen die Agglomerationsregel nach Plansatz 2.4.3.2.5 in Verbindung mit den Plansätzen 2.4.3.2.1 bis 2.4.3.2.4 sowie gegen Plansatz 2.4.2 fest.

Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Dies schließt Einzelhandelsbetriebe ein. Mit Blick auf die Agglomerationsregel (Plansatz 2.4.3.2.5) in Verbindung mit den Plansätzen 2.4.3.2.1 bis 2.4.3.2.4 ist die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe in räumlichem Zusammenhang bauplanungsrechtlich auszuschließen. Zum Schutz der Nahversorgung sollte der Ausschluss ohnehin im eigenen Interesse liegen. Die Gemeinde Wittighausen verfügt mit dem Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte über eine

Versorgungsstruktur, die im ländlichen Raum selten geworden ist. Der Markt will erweitern oder hat dies bereits getan, was wir begrüßen. Ein Konkurrenzangebot im Gewerbegebiet kann auch unter 800 m² Verkaufsfläche Umsatzumverteilungseffekte auslösen, die den Bestandsbetrieb gefährden. Wir gehen davon aus, dass ein Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente im Gewerbegebiet dem Planungsziel nicht entgegensteht. Annexhandel (betriebsbezogener Handel eines Handwerksbetriebs/eines Betriebs des produzierenden Gewerbes) kann von diesem Ausschluss ausgenommen werden.

Laut Plansatz 2.4.2 ist Wittighausen als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen, d.h. dass Bevölkerung und Betriebe sich aus der örtlichen Struktur heraus entwickeln sollen. Wir hatten in unserer o.g. Stellungnahme deutlich gemacht, dass in diesem Rahmen ein erhöhter Begründungszwang besteht, um den dargelegten Flächenumfang von knapp 4,1 ha an neuer Gewerbefläche zu begründen. Dem Erfordernis wurde nur sehr knapp und nicht ausreichend nachgekommen; so sollte z.B. dargestellt werden, aus welchen Gründen die laut Luftbild umfangreichen freien Flächen im Gewerbegebiet ‚Linde Quellwiesen‘ der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen und aus welchen Gründen die gewerbliche Fläche nördlich von Oberwittighausen gestrichen wurde.

Ausführungen zu den Anfragen bauwilliger Unternehmen fehlen nach wie vor gänzlich. Sie sind in der Begründung zu ergänzen. Hier wäre z.B. darzustellen, welche Unternehmen (ohne Namensbezeichnung) ihr Interesse mit welchen Flächengrößen bekundet oder bereits konkretisiert haben, ob die Unternehmen aus der Gemeinde oder dem nahen Umfeld kommen, warum sie in das neue Gewerbegebiet Wittighausen-West wollen und nicht in andere bestehende Gewerbegebiete benachbarter Gemeinden oder wo die Arbeitskräfte herkommen.

Wir weisen darüber hinaus erneut darauf hin, dass das Plangebiet im Westen ein als Grundsatz der Raumordnung festgelegtes Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3 berührt. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung besonderes Gewicht beizumessen. Nach eigener Messung kommt es zu einer Flächenüberschneidung von ca. 0,5 ha, weshalb die Aussage, für dieses Gebiet seien im Regionalplan „keine Festsetzungen getroffen“, nicht zutreffend ist. Wir begrüßen in diesem Zusammenhang, dass in Kapitel 6.0.1 nun eine Thematisierung von Belangen der Landwirtschaft aufgenommen wurde. Diese könnte noch um Angaben zur Bodengüte und damit der Wertigkeit der landwirtschaftlichen Fläche ergänzt werden. Wir bitten in Kapitel 3.1 Regionalplan, die Berührung des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft zu benennen. Hierbei kann auch auf die Behandlung landwirtschaftlicher Belange in Kapitel 6.0.1 verwiesen werden.

Mit der Planung geht ein weiterer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen einher. Diese Entwicklung wird derzeit in der Region Heilbronn-Franken durch den Ausbau der Freiflächenphotovoltaik zusätzlich verstärkt. Mit Blick auf die klimapolitischen Zielsetzungen des BauGB und ROG halten wir die Prüfung einer Nutzung von Dachflächen für die Energieerzeugung für erforderlich.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Wie in der Verbandsversammlung des RVHNF am 26.03.2021 einstimmig beschlossen wurde, regen wir daher an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf

Dachflächen vorsieht. Energiepolitische Zielsetzungen können dabei als städtebaulicher Grund für die Gebietsfestsetzung benannt werden. Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen.

Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Wittighausen**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterwittighausen-West“**

Beteiligung

Stand: 04.08.2021

Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000

