

Bauleitplanung

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

Flächennutzungspläne

- a) Stadt Heilbronn
Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet „Haselwäldle“ im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Haselwäldle“
VORLAGE (PA) 10/136
- b) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwaigern
(Schwaigern, Massenbachhausen)
12. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2003-2017 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet B 293“ der Stadt Schwaigern
VORLAGE (PA) 10/137
- c) Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene
(Neuenstein, Kupferzell, Waldenburg)
6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Teilflächennutzungsplan Wind) – Ergänzendes Verfahren
VORLAGE (PA) 10/138
- d) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Öhringen
(Öhringen, Pfedelbach, Zweiflingen)
Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Wiesengrund“ der Stadt Öhringen
VORLAGE (PA) 10/139
- e) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Grünsfeld
(Grünsfeld, Wittighausen)
2. Änderung des Flächennutzungsplans
VORLAGE (PA) 10/140
- f) Stadt Lauda-Königshofen
8. Änderung des Flächennutzungsplans 2010plus im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet – Freiflächenphotovoltaikanlage Deubach-Hofstetten“
VORLAGE (PA) 10/141

- g) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Tauberbischofsheim
(Tauberbischofsheim, Großrinderfeld, Königheim, Werbach)
14. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan
„Schneekasten“ der Stadt Tauberbischofsheim
VORLAGE (PA) 10/111a
- h) Stadt Wertheim
Änderung des Flächennutzungsplans 89 „Buschhölzlein, 2. Abschnitt“ im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Buschhölzlein, 2. Abschnitt“
VORLAGE (PA) 10/142

Bebauungspläne

- a) Stadt Eppingen
Bebauungsplan „VEP Netto-Markt“
VORLAGE (PA) 10/143
- b) Stadt Gundelsheim
Bebauungsplan „Ob dem Dorf Höchstberg V“
VORLAGE (PA) 10/144
- c) Gemeinde Oedheim
Bebauungsplan „Linkenbrunnen III“
VORLAGE (PA) 10/145
- d) Gemeinde Muldingen
Bebauungsplan „Zimmerei Thierauch“
VORLAGE (PA) 10/146
- e) Stadt Schwäbisch Hall
Bebauungsplan „Sonnenrain, Teilbereich 3“
VORLAGE (PA) 10/147
- f) Gemeinde Königheim
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung“
VORLAGE (PA) 10/148

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)	
	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 MW = Muschelkalk-Werkstein S = Stubensandstein SW = Schilfsandstein-Werkstein	T = Ton/Ziegeleirohstoff BW = Buntsandstein-Werkstein G = Gips/Anhydrit LW = Lettenkeupersandstein-Werkstein	
	Bergbauberechtigung nach BBergG (N)	(PS 3.5.5)
	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 regionalbedeutsames Kraftwerk (VRG)	(PS 4.2.2.2.2)
	Standort für regionalbedeutsame 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 regionalbedeutsame 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).

Stadt Heilbronn

Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Heilbronn für das Teilgebiet „Haselwäldle“ im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Haselwäldle“

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche in Sondergebiet für Kleintierhaltung
Gemarkung/Ortsteil	Horkheim
Lagebeschrieb	Südlich von Horkheim, westlich des Steinbruchs Talheim
Größe Geltungsbereich	0,7 ha
FNP (aktuell)	Landwirtschaftliche Fläche
FNP (geplant)	Sondergebiet für Kleintierhaltung
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 29.09.2021

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Wie in den Unterlagen richtig dargestellt, liegt das Plangebiet innerhalb des nach Plansatz 3.1.1 festgelegten Regionalen Grünzugs „Neckartal südlich Heilbronn und Schozachbecken“. Regionale Grünzüge sind nach diesem Plansatz von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Die Funktionen des Grünzuges sind Naturschutz und Landschaftspflege, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Hochwasserretention, Luftaustausch insbesondere für die Siedlungsflächen in Mulden und Tälern, siedlungsnahe Erholung und Bodenerhaltung und Landwirtschaft.

In Ausnahmefällen können Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport auch in regionalen Grünzügen zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist neben einer Bedeutung für die Allgemeinheit, dass es keine freiraumschonenderen Alternativen gibt und die Funktionen des Grünzuges dadurch nicht in Frage gestellt werden.

Aufgrund des geringen Flächenumfangs des Plangebietes, bei dazu noch geringer Versiegelung innerhalb des Plangebietes, sehen wir nicht, dass durch die Planung die Funktionen des Grünzuges in Frage gestellt würden. Hinzu kommt, dass den Unterlagen zufolge das östlich im Plangebiet liegende gesetzlich geschützte Biotop erhalten bleibt und Niederschlagswasser weitgehend flächig im Plangebiet versickern soll, wovon jeweils eine Verminderung der

Auswirkungen auf die Funktionen Naturschutz und Landschaftspflege sowie Grundwasserneubildung ausgeht. Wir bitten in den Unterlagen noch eine Thematisierung der Auswirkungen auf die Funktion Landwirtschaft vorzunehmen, da es sich bei der Vorhabenfläche nach unserer Kenntnis um eine hochwertige landwirtschaftliche Produktionsfläche handelt.

Von einer eigentlich durchzuführenden Alternativenprüfung sehen wir in diesem Fall ab, da die Bündelung mit den an das Plangebiet bereits bestehenden Freizeitnutzungen einer weiteren Kleintierzucht, eines Schützenvereins und eines Hundesportvereins planerisch sinnvoll erscheint und im Sinne des Plansatzes 3.1.1 ist.

Aus den genannten Gründen sehen wir die Möglichkeit das Vorhaben im Rahmen einer Ausnahmeregelung mitzutragen und erheben keine Bedenken.

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. Da es sich um eine Planung für eine Freizeit- und Erholungsnutzung handelt sehen wir keine Konflikte.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Heilbronn

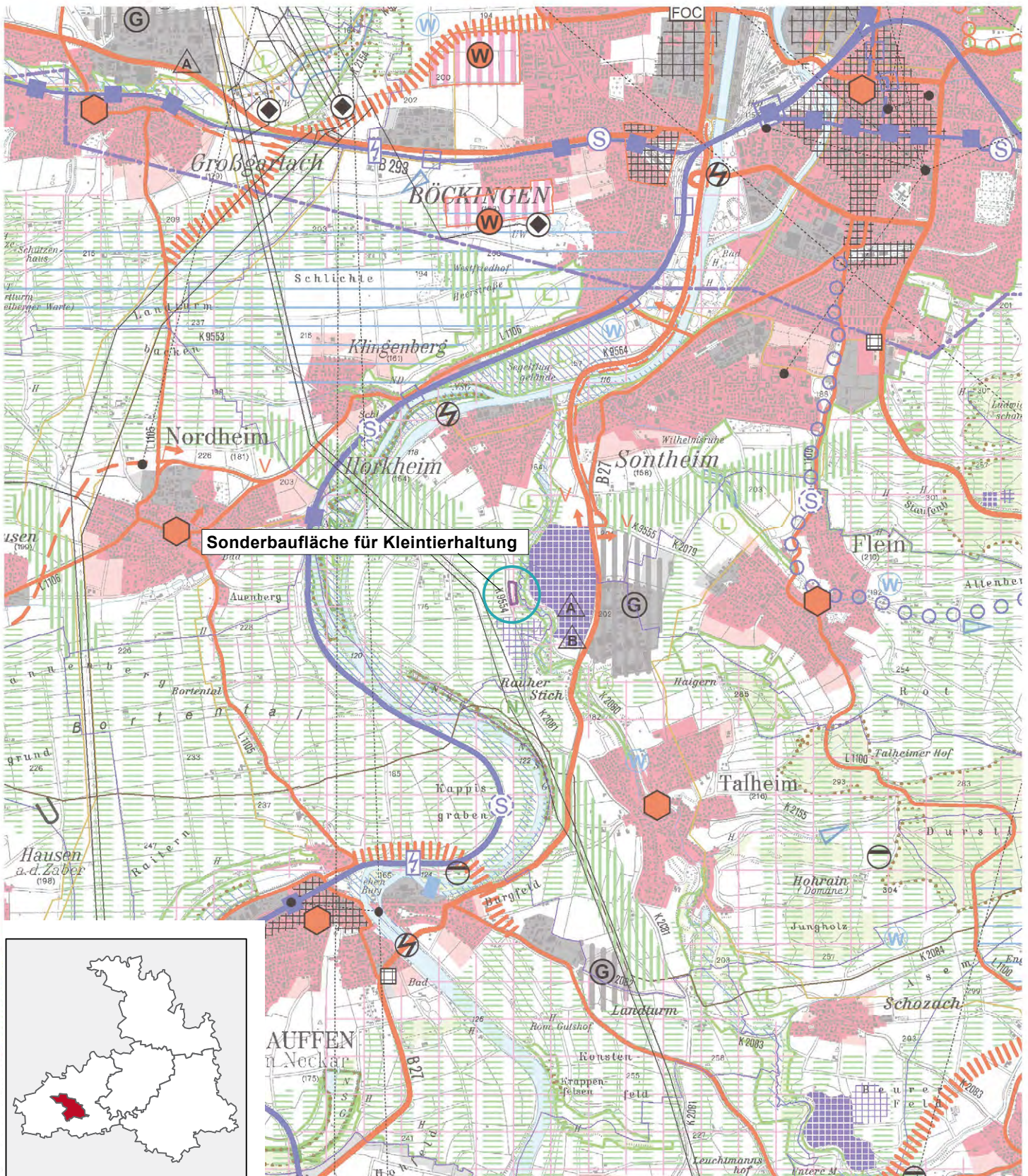
**Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet „Haselwäldle“
im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Haselwäldle“**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 29.09.2021

Planungen/Standorte

-  keine Bedenken
-  Bedenken
-  entfällt

Maßstab 1:50.000

 Abgrenzung Plangebiet


18. März 2022 – öffentlich Tagesordnungspunkt 4
Bearbeiter: Elena Schmitt, Annika Dehner

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwaigern
(Schwaigern, Massenbachhausen)**

**12. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2003-2017 im
Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet B 293“ der Stadt Schwaigern**
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Entwicklung einer Gewerbefläche
Gemarkung/Ortsteil	Schwaigern
Lagebeschreibung	Nördlich der Bundesstraße B 293
Größe Geltungsbereich	4 ha
FNP (aktuell)	Landwirtschaftliche Fläche
FNP (geplant)	Gewerbefläche, Grünfläche, Verkehrsfläche
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 02.11.2021

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Wie in der Stellungnahme zum Bebauungsplan bereits dargestellt, wird das Plangebiet von einer nach Plansatz 4.2.2.3 als Vorranggebiet festgelegten Trasse für Ferngasleitungen tangiert. Die Behandlung des Trassenverlaufs entlang der B 293 und der L 1107 als Ziel der Raumordnung wird in den Unterlagen bereits ausreichend thematisiert.

Der Gewerbeflächenbedarf ist in den Unterlagen damit begründet, dass die Flächen im IGD-Schwerpunkt für großflächigere, produzierende Gewerbebetriebe konzipiert wurden und den bereits ansässigen Unternehmen zur Verfügung gestellt wurden, weshalb diese nicht mehr zur Verfügung stehen. In dem geplanten Gewerbegebiet sollen hingegen kleinteiligere gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Da für die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets die Herstellung eines Kreisverkehrs mit einer Fläche von ca. 0,5 ha vorgesehen ist, können wir das Gesamtkonzept insgesamt nachvollziehen und tragen bezüglich des Gewerbeflächenbedarfs keine Bedenken vor.

Aus raumordnerischer Sicht müssen nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausgeschlossen werden. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel könnte jedoch zugelassen werden, hierzu sind jedoch eine Größenbeschränkung der Verkaufsfläche sowie eine Sortimentsbenennung notwendig und diese als Festsetzungen in die Unterlagen des Bebauungsplans aufzunehmen und in den Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans zu erläutern.

Stellungnahme der Verwaltung vom 18.11.2020 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet B 293“
(Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB)

Zu dem betroffenen Plangebiet fand am 24.02.2017 eine informelle Abstimmung zwischen dem Regionalverband Heilbronn-Franken und der Stadt Schwaigern statt.

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Das Plangebiet wird von einer als Vorranggebiet festgelegten Trasse für Ferngasleitungen (Plansatz 4.2.2.3) tangiert. Diese verläuft entlang der B293 sowie L1107. Wir halten daher eine Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber sowie eine entsprechende Behandlung des Ziels der Raumordnung in den Planunterlagen für erforderlich.

Wir begrüßen den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in dem Gesamtgebiet, hinterfragen jedoch die tatsächliche Planungsabsicht, da an mehreren Stellen der Begründung von der Schaffung von Flächen für Handel und Dienstleistung die Rede ist. Sollte tatsächlich am vollständigen Einzelhandelsausschluss festgehalten werden, sollte mit Blick auf die rechtliche Sicherung des Plans die Begründung angepasst und das Ziel „Schaffung von Handelsflächen“ aus der Begründung gestrichen werden. Wir weisen darauf hin, dass aus raumordnungsrechtlicher Sicht allerdings nur nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden muss. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (z.B. Kfz-Handel) könnte jedoch zugelassen werden. Wir regen daher an, die Festsetzung auf den konkreten planerischen Willen zu überprüfen.

Sollte nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zukünftig zugelassen werden, bedürfte es einer Sortimentsbenennung in der Festsetzung und einer differenzierten Begründung, idealerweise aufbauend auf ein kommunales Einzelhandelskonzept; hilfsweise könnte auf die Sortimentsliste des Regionalplans Heilbronn-Franken zurückgegriffen werden. Da eine sortimentspezifische Einzelhandelssteuerung erfahrungsgemäß fehleranfällig ist, empfehlen wir – sollte diesen Überlegungen gefolgt werden – eine Abstimmung außerhalb des förmlichen Beteiligungsverfahrens, um im Zweifel auf eine erneute Beteiligung verzichten zu können.

Im Hinblick auf das bereits jetzt im Textteil enthaltene „Handwerkerprivileg“ bitten wir mit Blick auf Plansatz 2.4.3.2.5 zur Vermeidung von Agglomerationen, die Festsetzung um eine Größenbeschränkung zu präzisieren, z.B. dadurch, dass Einzelhandelsnutzungen nur in untergeordnetem Umfang und bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m² zugelassen werden.

Zum Gewerbeflächenbedarf: Einer Entwicklung innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen stehen wir positiv gegenüber. Über die Darstellungen im Flächennutzungsplan hinaus werden im Vorentwurf jedoch weitere 1,5 ha Gewerbegebiet Richtung Norden festgesetzt. Im Ergebnis stimmt die Größe des Gewerbegebietes mit den Aussagen zum Flächenbedarf in den begründenden Planunterlagen überein. Auf Seite 2 ist

geschrieben, dass laut einer Umfrage ein Gesamtbedarf für Grundstücksgrößen von 70 m² bis 10.000 m² von ca. 6,3 ha vorhanden ist. Dem stünden jedoch bestehende Flächenreserven im IGD-Schwerpunkt „Schwaigern-Kernort (Südost)“ bzw. Gewerbe- und Industriegebiet „Behaglicher Weg“ gegenüber, wodurch ein Flächenbedarf für die festgesetzten 1,5 ha Gewerbegebiet, die über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinausgehen, auf den ersten Blick nicht vorhanden ist.

Die Stadt Schwaigern verfolgt lt. Planunterlagen das Ziel, in den beiden Gewerbegebieten unterschiedliche gewerbliche Nutzungen – einmal großflächige, produktionsorientierte Nutzungen und einmal kleinteilige Handels- und Dienstleistungsbetriebe – unterzubringen und eine Vermischung zu vermeiden. Daher sollte dargelegt werden, dass der ermittelte Bedarf von 6,3 ha nicht im Gewerbegebiet „Behaglicher Weg“ untergebracht werden kann. Die hierzu in der Begründung bisher getroffenen Aussagen reichen nicht aus, da aus Ihnen weder die konkret im „Behaglichen Weg“ noch vorhandenen Reserven noch deren Eignung für die Erweiterungs- oder ansiedlungsbedürftigen Betriebe hervorgehen.

Die besondere Erschließungssituation, die ohnehin schon eine aufgrund des geplanten flächenintensiven Kreisverkehrs kostenintensivere Erschließung verursacht, kann u. E. die Erweiterung um 1,5 ha Richtung Norden begründen. Wir tragen daher mit Blick auf das Gesamtkonzept keine Bedenken vor.

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. Wir regen 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

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwaigern**(Schwaigern, Massenbachhausen)****12. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2003-2017 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet B 293“ der Stadt Schwaigern**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 02.11.2021

Planungen/Standorte

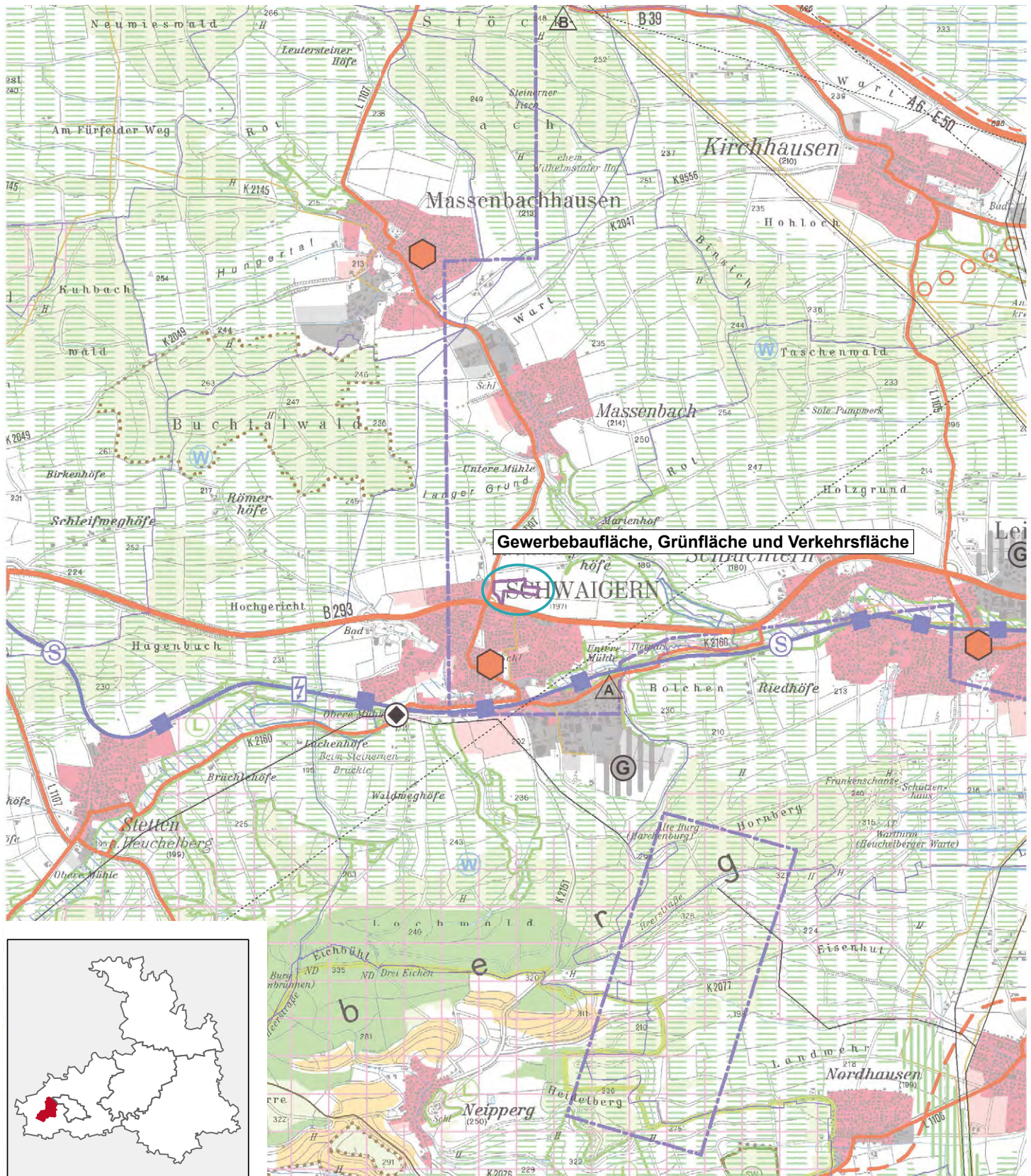
○ keine Bedenken

● Bedenken

⊗ entfällt

Maßstab 1:50.000

Abgrenzung Plangebiet



Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene**(Neuenstein, Kupferzell, Waldenburg)****6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Teilflächennutzungsplan Wind) – Ergänzen-
des Verfahren**

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Übersicht**Planungsziel:**

Steuerung der Nutzung von Windenergie

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
K1	Konzentrationszone	Waldenburg	S (Windenergie)	FW	89,12

Erläuterung zum Verfahren:

Die 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans - Thema Wind - des GVV Hohenloher Ebene wurde am 22.06.2018 genehmigt. Diese erzielt eine Konzentrationswirkung für die Nutzung von Windenergie auf die dargestellte Konzentrationsfläche K1 mit einer Fläche von 78,48 ha und andererseits eine Ausschlusswirkung nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB auf den nicht dargestellten Flächen (übriges Verbandsgebiet) und hemmt damit mehrere geplante Windparkplanungen. Einige von der Planung betroffene Vorhabenträger stellten nachfolgend im Jahr 2018 einen Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 Abs. 1 VwGO gegen die 6. Teilfortschreibung Wind. In den Antragsbegründungen wurden sowohl mögliche formale als auch materielle Fehler gegen den Flächennutzungsplan Wind vorgebracht. Der GVV Hohenloher Ebene hat sich daher dazu entschieden, in einem ergänzenden Verfahren diese möglichen formalen und materiellen Fehler zu prüfen und erforderlichenfalls zu beheben. Seit Inkrafttreten des Flächennutzungsplans eingetretene Änderungen der Sach- und Rechtslage werden im ergänzenden Verfahren ebenso berücksichtigt. (Übernommen und teilweise gekürzt aus der Bekanntmachung des Beschlusses des GVV Hohenloher Ebene über die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens)

Redaktionelle Anmerkung:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht nur auf die im FNP dargestellte Konzentrationszone, sondern auch auf nach Abzug der harten und weichen Kriterien verbleibende Potentialflächen, auf denen potentiell Windenergieanlagen errichtet werden können. Zum Großteil wurden diese aufgrund von sog. Vorbehaltskriterien im Zuge der Abwägung verworfen. Der Vorlage werden drei Karten als Anlage 2 bis 4 beigelegt, die der Verortung dieser Potentialflächen sowie der im Umfeld geplanten Windparks / Windenergieanlagen dienen. Eine weitere Anlage 5 zeigt die Windhöffigkeit auf Grundlage des Windenergieatlas 2019 für diese Flächen. Im Text finden sich Verweise auf diese Anlagen. Die Stellungnahme behandelt zudem auch Flächen, die bereits aufgrund harter und weicher Kriterien entfallen sind. In der Erläuterung zum Flächennutzungsplan und daher auch in der Stellungnahme werden diese dennoch als Potentialflächen bezeichnet. Auf die kartografische Darstellung dieser nicht in die abschließende Abwägung eingestellten Flächen wurde jedoch verzichtet. Im Text findet sich bei den Flächenbezeichnungen ein *, wenn diese nicht in den Anlagen dargestellt sind.

Stellungnahme der Verwaltung vom 08.10.2021

Durch die Planung werden insbesondere Regionale Grünzüge gem. Plansatz 3.1.1 und Gebiete für Forstwirtschaft gem. Plansatz 3.2.4 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 und die diesbezüglichen Ausnahmeregelungen der Teilfortschreibung Windenergie sowie die regionalen Grundsätze zum Einsatz von Energie gem. Plansatz 4.2.1 berührt. Darüber hinaus sind von der Planung, die den gesamten Verwaltungsraum Hohenloher Ebene behandelt, auch Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1), Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft (PS 3.2.3.3), Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Erholung (PS 3.2.6.1), Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (PS 3.5.1), Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Rohstoffen (PS 3.5.2) sowie Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (PS 2.4.3.1) berührt.

Unsere Einschätzung bezieht sich nicht nur auf die Prüfung der Vereinbarkeit der in den Planunterlagen dargestellten Konzentrationszone K1 mit den Zielen der Raumordnung, sondern auch auf die angemessene Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Rahmen des Abwägungsvorgangs zur Herleitung dieser Konzentrationszone. Insbesondere prüfen wir daher diejenigen Potenzialflächen, deren Wegfall im Abwägungsvorgang durch regionalplanerische Festlegungen begründet wird. Da wir seit Abschluss des Beteiligungsverfahrens zur 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu mehreren immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren von Windpark-Planungen beteiligt wurden, die ganz oder teilweise im Verwaltungsraum Hohenloher Ebene liegen, prüfen wir in diesen Bereichen vertieft und beziehen uns in unserer aktuellen Einschätzung auf die Stellungnahmen, die wir zu diesen Windparkprojekten abgegeben haben.

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels, der klimapolitischen Zielsetzungen des Landes laut Klimaschutz-Gesetz BW und der dadurch begründeten Dringlichkeit des Ausbaus erneuerbarer Energien, sehen wir es als erforderlich an, unsere Auslegung der Ausnahmeregelung für Windenergieanlagen in Regionalen Grünzügen und Vorranggebieten für Forstwirtschaft auf Grundlage der aktuell vorliegenden Unterlagen zu überprüfen und ggf. gegenüber vorangegangenen Stellungnahmen zu revidieren.

Art. 20a GG verpflichtet den Staat zum Klimaschutz. Dies schlägt sich unter anderem in den in §2 ROG formulierten Grundsätzen der Raumordnung nieder: „Den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung zu tragen, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dabei sind die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien, ... zu schaffen“.

In seinem Urteil vom 24.03.2021 stellt das Bundesverfassungsgericht klar: „Art. 20a GG genießt keinen unbedingten Vorrang gegenüber anderen Belangen, sondern ist im Konfliktfall in einen Ausgleich mit anderen Verfassungsrechtsgütern und Verfassungsprinzipien zu bringen. Dabei nimmt das relative Gewicht des Klimaschutzgebots in der Abwägung bei fortschreitendem Klimawandel weiter zu“ (Leitsatz 2.a.).

Wir sehen es daher als geboten an, im Jahre 2021 unter den gegebenen Rahmenbedingungen den Ausbau der Windenergie als Maßnahme des Klimaschutzes mit vergleichsweise hoher Flächeneffizienz insbesondere gegenüber Erholungs-/Landschaftsbild- und Denkmalschutzbelangen neu zu gewichten.

Dies wirkt sich vor allem bei der Prüfung der Ausnahmetatbestände für Regionale Grünzüge und Vorranggebiete für Forstwirtschaft aus. Sofern lediglich die Funktionen ‚Erholung‘ und ‚Orts- und Landschaftsbild‘ betroffen sind, werden wir der Planung in der Regel zustimmen. Da in der Regel nur sehr geringe Flächenanteile eines Planungsraums planungsrechtlich der Windkraftnutzung vorbehalten und dann tatsächlich auch genutzt werden, verbleiben regelmäßig weite Teile eines Verwaltungsraums, in denen die Erholungseignung durch betriebsbedingte Auswirkungen der Windkraftnutzung nicht beeinträchtigt ist. Auswirkungen sowohl auf die Erholungseignung als auch auf das Landschaftsbild durch Lärm bzw. visuelle Effekte würden wir nur in sehr gut begründeten Einzelfällen, z.B. bei Betroffenheit herausragender überregional bedeutsamer Erholungsgebiete oder Denkmale bei gleichzeitig überproportional erheblicher Beeinträchtigung als durchschlagendes Argument gegen die Windkraft heranziehen.

Zur Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Rahmen des Abwägungsvorgangs

Berücksichtigung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete bei der Auswahl der Ausschluss- und Abwägungskriterien

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird richtigerweise mehrfach die Teilfortschreibung Windenergie, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 9. Oktober 2015, zitiert. Wir bitten daher zunächst, diese der Vollständigkeit halber auch in das Literaturverzeichnis aufzunehmen.

Die im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete wurden entsprechend dem Urteil des VGH Mannheim vom 13.10.2020 - 3 S 526/20 nicht als harte Tabuzonen, sondern als Vorbehaltskriterien eingestuft, die einer Einzelfallprüfung zu unterziehen sind. Lediglich bezüglich der Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe hält der VGH eine Einstufung als harte Tabuzone für angemessen, da beide Nutzungen inkompatibel seien. Letztendlich kann sich hier jedoch durch ein zeitliches Auseinanderfallen der Nutzungen eine Vereinbarkeit herstellen lassen, z.B. durch Errichtung einer Windenergieanlage nach Beendigung des Rohstoffabbaus. Streng genommen sollten auch die Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (IGD) in den Katalog der weichen Ausschlusskriterien aufgenommen werden. Im Ergebnis der vorliegenden Planung ergeben sich jedoch keine Konflikte zwischen der Windenergieplanung und den Vorranggebieten für Rohstoffabbau bzw. IGD-Schwerpunkten.

Weiches Tabukriterium Mindestflächengröße

In Kapitel 7.3.2 Buchstabe B der Begründung zum Flächennutzungsplan wird angeführt, im Regionalplan Heilbronn-Franken sei der Grundsatz enthalten, dass Windenergieanlagen grundsätzlich in Windparks mit drei oder mehr Anlagen konzentriert werden sollen. Dies ist so nicht richtig. Dieser in der Begründung der Teilfortschreibung Windenergie zum Regionalplan 2020 formulierte Leitgedanke lag lediglich der Steuerung des Windkraftausbaus auf regionaler Ebene und im regionalplanerischen Maßstab zugrunde und stellt keine Vorgabe und keinen Grundsatz der Raumordnung dar, der auf den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen ist. Die Heranziehung einer Mindestflächengröße als weiches Tabukriterium bei der Herleitung von Konzentrationszonen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung lässt sich daraus nicht begründen. Die Ausführungen in Kapitel 7.3.2 Buchstabe B müssen entsprechend korrigiert werden.

Selbst wenn der GVV Hohenloher Ebene die Bündelung von mindestens drei Windenergieanlagen in einer Konzentrationszone anstrebt, können wir die Herleitung der Mindestflächengröße von 20 ha in Kapitel 7.3.2 Buchstabe B nicht nachvollziehen. Wenn man einen Mindestabstand vom 5fachen Rotordurchmesser in Hauptwindrichtung und 3fachen Rotordurchmesser orthogonal zur Hauptwindrichtung ansetzt, ergibt sich ein Dreieck mit Grundseite 390m und Höhe 650m (oder umgekehrt) und damit eine Fläche von 12,7 ha, auf der drei Anlagen mit den erforderlichen Mindestabständen Platz fänden. Auf einer entgegengesetzt zur Hauptwindrichtung ausgerichteten streifenförmigen Fläche von ca. 50m Breite und ca. 800m Länge könnten drei WEA-Standorte demnach bereits auf 4 ha Fläche unter den erforderlichen Mindestabständen verortet werden. Bei mehrkernigen Konzentrationszonen können sogar drei sehr kleine Flächen < 1 ha, die beispielsweise durch linienförmige Infrastruktur getrennt sind und die jeweils nur einen WEA-Standort (Mastfuß) aufnehmen können, einen Windpark mit drei Anlagen ermöglichen. Die erforderliche Flächengröße für einen Windpark mit mindestens drei Anlagen hängt somit stark von der Form und räumlichen Anordnung der Einzelflächen ab und lässt sich daher nicht pauschalisieren.

Beispielsweise liegt die Kombination 1 aus K 11.2, N1 und Gz7.1 * auch nach Reduzierung aufgrund der Vorsorgeabstände mit einer Gesamtfläche von 18,66 ha, nur knapp unter dem Schwellenwert 20 ha und weist eine Bumerang-Form auf; hier wäre eine konkrete Prüfung der Eignung für einen Windpark mit 3 Anlagen angemessen. Ggf. wäre sogar eine Kombination mit den Potenzialflächen N3, K10.1 und K13 * sinnvoll, die lediglich durch Hochspannungsleitungen voneinander getrennt sind. Auch Potenzialflächen, die an den Gemarkungsgrenzen zu anderen Verwaltungsverbänden liegen, sollten nicht aufgrund zu geringer Flächengröße ausgeschieden werden, da Windparks auch über Verwaltungsgrenzen hinweg errichtet werden können. Dies betrifft konkret die Potenzialflächen K6 und Gz 29 *, für die bereits ein immissionsschutzrechtlicher Antrag für zwei WEA vorliegt, die durch eine dritte WEA auf Gemarkung Künzelsau-Morsbach zu einem Windpark ‚Künsbach-Etzlinsweiler‘ gebündelt werden sollen.

Außerdem hat sich in Kapitel 7.3.2 Buchstabe C ein Denkfehler eingeschlichen. Hier wird zur Überprüfung von sogenannten mehrkernigen Konzentrationszonen angeführt: „Es wird dabei der niedrigste Abstand [zur Vermeidung einer gegenseitigen Beeinträchtigung der Windenergieanlagen] angesetzt, um die Belange der Windenergie größtmöglich zu berücksichtigen“. Allerdings würde es dabei umgekehrt den Belangen der Windenergie gerade zugutekommen, größere Abstände zwischen den einzelnen Teilflächen einer mehrkernigen Konzentrationszone zuzulassen, da bei größeren Abständen die Wahrscheinlichkeit steigt, dass mehrere Kleinflächen sich zu einer Konzentrationszone sinnvoll zusammenfassen lassen und gleichzeitig gegenseitige Beeinträchtigung im Betrieb vermieden werden.

Erweiterte Vorsorgeabstände

Die Heranziehung erweiterter Vorsorgeabstände über die Mindestabstände hinaus ist gemäß dem Urteil des VGH Mannheim vom 13.10.2020 (mit Verweis auf OVG Nordrhein-Westf., Urt. v. 20.01.2020 - 2 D 100/17.NE) ein legitimes Anliegen einer planenden Gemeinde. Richtigerweise wurden diese Vorsorgeabstände zu Siedlungsflächen, die in rechtskräftigen Flächennutzungsplänen dargestellt, aber nicht tatsächlich bewohnt sind und für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, in der vorliegenden Planung nicht als hartes, sondern als weiches Tabukriterium eingestuft. Jedoch wurden auch Vorsorgeabstände zu Siedlungsflächen von nicht rechtskräftigen Flächennutzungsplänen als weiche Tabuzonen

herangezogen, was wir vor allem für diejenigen Flächennutzungspläne in Frage stellen, die den Zielen der Raumordnung widersprechen.

Laut Kapitel 7.2.1 der Begründung wurde zur Definition der erweiterten Vorsorgeabstände zu Siedlungsflächen der von drei Referenz-Windenergieanlagen ausgehende Lärm prognostisch ermittelt und der Festlegung der Vorsorgeabstände zugrunde gelegt, weil auf einer Konzentrationsfläche mindestens drei Anlagen gebündelt werden sollen. Da aber, wie in Kap. 7.3.2 dargelegt zwischen den einzelnen Anlagen Abstände vom mindestens 3- bis 5-fachen des Rotordurchmessers einzuhalten sind, kann dieser Ansatz nicht nachvollzogen werden. Das Zusammenwirken der Lärmemissionen mehrerer WEA und erst recht die Einwirkung auf einen bestimmten Immissionsort hängt sehr stark von der räumlichen Anordnung der Quellen zueinander und zum Einwirkungsort ab. Die pauschale Ermittlung des Lärmpotentials bzw. der daraus abgeleiteten Vorsorgeabstände ist daher unseres Erachtens zu überprüfen bzw. zumindest näher und nachvollziehbar zu erläutern, da sie erhebliche Auswirkungen auf die Ableitung der Potenzialflächen innerhalb des Verwaltungsraums hat.

Vorausgesetzt, dass die angewendeten Vorsorgeabstände zu Siedlungsflächen nachvollziehbar begründet werden können, ist auch die Heranziehung dieser Vorsorgeabstände als weiches Tabukriterium in einigen Fällen zu hinterfragen; insbesondere für diejenigen Bauflächen, die weder in einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt noch durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt sind. Dies betrifft alle in der Anlage 17 aufgezählten Bauflächen der nicht rechtskräftigen 7. und 8. Fortschreibung sowie die Fläche ‚Alte Ziegelei‘, die demnach noch nicht im Flächennutzungsplan berücksichtigt ist und für die noch kein Bebauungsplan in Aufstellung befindlich ist.

Letzter rechtskräftiger Stand des Flächennutzungsplans ist unseres Wissens die 3. Änderung der 4. Fortschreibung. Weitere Verfahren zur Änderung (4. Änderung der 4. Fortschreibung) und zur Fortschreibung (5. / 7. Fortschreibung) wurden noch nicht zum Abschluss gebracht.

Zur 7. Fortschreibung hatten wir in unserer Stellungnahme vom 01.02.2018 erhebliche Bedenken sowohl bezüglich der dargestellten gewerblichen Bauflächen als auch bzgl. der Herleitung des Wohnbauflächenbedarfs geäußert und daher insgesamt die Erforderlichkeit der Planung angezweifelt. Für die 8. Fortschreibung wurde laut Anlage 17 am 23.01.2018 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Diese ist uns bisher nicht bekannt, daher gehen wir davon aus, dass hierfür noch kein Beteiligungsverfahren eingeleitet wurde. Laut Anlage 17 bzw. Kap. 7.2.3 der Begründung umfasst diese 8. Fortschreibung lediglich die Umwandlung eines Naturbadeseees in eine Wohnbaufläche südlich des Wohngebietes Döttinger Straße in Kupferzell mit 9,9 ha. Da wir bereits zur 7. Fortschreibung Bedenken bezüglich des Wohnbauflächenbedarfs geäußert hatten und die dargestellte Baufläche aufgrund der überwiegenden Lage im Regionalen Grünzug im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht, bezweifeln wir auch die Erforderlichkeit einer 8. Fortschreibung.

Die zahlreichen Flächen der 7. und 8. Fortschreibung stellen bisher also lediglich Entwicklungsüberlegungen des Verwaltungsverbandes dar. Aus o.g. Gründen stehen der Verwirklichung auf unabsehbare Zeit rechtliche Hindernisse im Wege. Entsprechend dem Urteil des VGH Mannheim vom 13.10.2020 wird für diese Flächen zwar kein Mindestabstand als hartes Tabukriterium angesetzt. Dennoch wird im Rahmen der Herleitung der Potenzialflächen für Windenergie für diese Flächen ein weit über den Mindestabstand hinausgehender Vorsorgeabstand als weiche Tabuzone berücksichtigt. In Folge werden Flächen in erheblichem Umfang nicht als Potenzialflächen abgeleitet und nicht der Einzelfallprüfung zugeführt.

Dies hat beispielsweise konkrete Auswirkungen auf den Windpark ‚Kupferzell‘, für den bereits ein immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsantrag gestellt wurde (**siehe Anlage 4**). Die Standorte der zwei nördlichen WEA [WEA IV und WEA V] befinden sich im Bereich des erweiterten Vorsorgeabstands der o.g. Baufläche südl. Döttinger Straße (8. Fortschreibung), so dass dort keine Potenzialfläche abgeleitet wurde. Der rechtskräftige Stand der Flächennutzungsplanung verortet den südlichen Siedlungsabschluss jedoch deutlich weiter im Norden, so dass hier eigentlich eine Potenzialfläche gegeben sein müsste. Einer deutlichen Ausdehnung des Siedlungsabschlusses [von Kupferzell] nach Süden steht der Regionale Grünzug entgegen. Die südlich anschließenden Potenzialflächen K4.1 und K3 fallen allein aufgrund des Kriteriums Mindestflächengröße weg, welches jedoch im Zusammenhang mit der nicht abgeleiteten Potenzialfläche erfüllt gewesen wäre. Insgesamt eignet sich der Bereich aufgrund der Windhöufigkeit, Topografie und Erschließungssituation sehr gut für die Windkraft und auch die Ausnahmekriterien für den Regionalen Grünzug wären, einer überschlägigen Prüfung zufolge, erfüllt. Spätestens in Kapitel 12 ‚Berücksichtigung der Belange der Windkraft‘ hätte hier nochmals eine Abwägung erfolgen müssen. Unserer Ansicht nach hätte dann der im Genehmigungsverfahren befindlichen Vorhabenplanung des Windparks ‚Kupferzell‘ gegenüber einem fiktiven Vorsorgeabstand zu einer Baufläche einer noch nicht im Verfahren befindlichen und wenig aussichtsreichen 8. Fortschreibung der Vorzug gewährt werden müssen.

Als weiteres Beispiel für den problematischen Einsatz des Vorsorgeabstands als weiches Tabukriterium kann die Splittersiedlung Laurach angeführt werden (**siehe Anlage 3**). Dieses Gehöft besteht laut amtlichem Liegenschaftskataster ALKIS nur aus vier Wirtschaftsgebäuden und einem einzigen Wohnhaus und ist in der rechtskräftigen 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht als Siedlungsfläche und auch nicht als Aussiedler dargestellt. Obwohl laut Kap. 7.2 der Vorsorgeabstand nur zu Bauflächen der rechtskräftigen und nicht rechtskräftigen Flächennutzungspläne festgelegt werden, ist in Unterlage 2 des Teil 1 der Anlage ein Vorsorgeabstand von 600m zum Gehöft Laurach dargestellt, welcher letztendlich die westliche Grenze der einzigen dargestellten Konzentrationszone K1 definiert. Auch hier hat die Anwendung des Vorsorgeabstands konkrete erhebliche Auswirkungen auf den geplanten Windpark ‚Laurach‘, da die Standorte Laurach 1 und Laurach 2 knapp außerhalb der resultierenden Konzentrationszone und damit im Ausschlussbereich liegen. Auch in diesem Fall halten wir eine Prüfung der korrekten Anwendung des weichen Tabukriteriums Vorsorgeabstand oder zumindest eine explizite Abwägung mit den nachgewiesenen Interessen des Projektträgers für angemessen.

Zur dargestellten Konzentrationszone

Konzentrationszone K1 (hervorgegangen aus den Potenzialflächen W1 „Alter Hau“ (Vf02) / W1a „Sand“ (gz25)), 89,12 ha (**siehe Anlage 3**)

Von der Konzentrationszone sind mit dem Vorranggebiet für Forstwirtschaft sowie mit dem Regionalen Grünzug Ziele der Raumordnung berührt.

Auch wenn die Konzentrationszone nun gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan erweitert wurde, sehen wir die Ausnahmeveraussetzungen erfüllt und erheben mit Verweis auf zahlreiche vorangegangene Vorabstimmungen und unsere Stellungnahmen vom 07.11.2016 und 09.08.2017 keine Bedenken. Dementsprechend hatten wir auch in unserer Stellungnahme vom 15.11.2018 im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplanten 6 Windkraftanlagen des Windparks ‚Waldenburg-

Laurach', von denen vier innerhalb bzw. ganz knapp außerhalb der Konzentrationszone liegen, eine Zustimmung ausgesprochen. Wie oben angeführt, hinterfragen wir jedoch die Ableitung der westlichen Grenze der Konzentrationszone von dem erweiterten Vorsorgeabstand um das Gehöft Laurach. Wir regen eine Erweiterung der Konzentrationszone in Richtung Westen an, so dass diese die geplanten Standorte des Windparks ‚Waldenburg-Laurach‘ umgreift und die Ausschlusswirkung außerhalb der Konzentrationszone künftig dieser Vorhabenplanung nicht mehr entgegensteht.

Zu den Potenzialflächen, deren Reduzierung oder Wegfall durch Konflikte mit regionalplanerischen Festlegungen begründet wird

Potenzialflächen N6 „Allmend“ (11,02 ha), Potenzialflächen gz17.1 „Ahörnle, Pfaffenberg“ (105,65 ha) und gz27 „Steigenschlag“ (31,48 ha), insgesamt 148,15 ha (siehe Anlage 2)

Der Wegfall dieser drei Flächen wird vor allem mit der Lage im Vorranggebiet für Forstwirtschaft (N6) bzw. im Regionalen Grünzug bei gleichzeitiger Lage im Bodenschutzwald im Traufbereich des Schichtstufenrandes (gz 17.1, gz27) begründet. Nach Auffassung des GVV sind die Funktionen ‚Erholungseignung‘ sowie ‚Landschaftsbild‘, bzw. Bodenschutz hier insbesondere an der prägnanten Keuperhangstufe in Frage gestellt. Zudem sind die Flächen gz17.1 und gz27 laut den Unterlagen im Gegensatz zu N6 schlecht erschlossen.

In unserer Stellungnahme vom 30.06.2017 hatten wir uns aufgrund der kumulierten Wirkung auf das Landschaftsbild um das Kulturdenkmal, der Windgeschwindigkeit sowie der Lage im Vorbehaltsgebiet für Erholung gegen die Flächen N6, W3 und W2 ausgesprochen.

Die mittlere gekappte Windleistungsdichte in 160m Höhe laut Windenergieatlas BW 2019 liegt in den drei Teilflächen jeweils bei über 250 W/m² und damit deutlich über dem Schwellenwert für die Wirtschaftlichkeit der bei 215 W/m² angesetzt wird (siehe Anlage 5). Wie in unserer Stellungnahme zum immissionsschutzrechtlichen Antrag für den Windpark ‚Öhringen-Karlsfurtebene‘ vom 10.12.2020 dargelegt, sehen wir in diesem Bereich keine Gefahr für den Erhalt der Erholungsfunktion, da anlagebedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes innerhalb des Erholungswald-Bestandes aufgrund eingeschränkter Sicht nicht wesentlich ins Gewicht fallen. Aufgrund der Weitläufigkeit des Waldgebietes, das der erholungssuchenden Bevölkerung der umgebenden Ortschaften für die Erholung zur Verfügung steht, sehen wir auch die Erholungsfunktion des Vorranggebietes für Forstwirtschaft sowie des Vorbehaltsgebietes für Erholung durch betriebsbedingte Schallemissionen nicht in Frage gestellt. Gleichzeitig stellen wir Beeinträchtigungen der Landschaftsbildkulisse im Bereich der Keuperstufe und um das regionalbedeutsame Kulturdenkmal Schloss Waldenburg gegenüber den Klimaschutzbelangen zurück.

Der Aspekt der teilräumlichen Belastung kann letztendlich erst im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren anhand der konkreten Anzahl und Lage der Windkraftanlagen beurteilt werden.

Bezüglich der Betroffenheit von Bodenschutzwald hat die Forstdirektion beim Regierungspräsidium Freiburg im Rahmen ihrer Stellungnahme zum immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsantrag für den Windpark ‚Öhringen-Karlsfurtebene‘ der Errichtung von Anlagen innerhalb des Bodenschutzwaldes zugestimmt. Nach Aussage der Forstdirektion ist die Lage im Bodenschutzwald kein Ausschlussgrund für eine Waldumwandlung. Ggf. ist aber für die Sicherstellung des Erosionsschutzes besonders Sorge zu tragen und es sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen (E-Mail vom 08.12.2020, Herr Jacob). Wir regen daher an, diesbezüglich nochmals eine Abstimmung mit der höheren

Forstbehörde durchzuführen. Sofern diese der Darstellung einer Konzentrationszone innerhalb des Bodenschutzwaldes zustimmt, sind die Ausnahmevoraussetzungen erfüllt und die Potenzialflächen N6, gz17.1 sowie gz27 können als Konzentrationszone im FNP dargestellt werden. Andernfalls könnten zumindest die oberhalb der Hangkante und damit außerhalb des Bodenschutzwaldes gelegenen Bereiche im Südosten von zg17.1 und im Süden von gz27 im Zusammenhang mit N6 als mehrkernige Konzentrationszone in den FNP übernommen werden, in der die WEA 3 des geplanten Windparks ‚Öhringen-Karlsfurtebene‘ liegt.

Der Bereich unterhalb der Hangkante im Norden von gz 17.1 läge zwar auch außerhalb des Bodenschutzwaldes weist aber eine deutlich geringere Windhöffigkeit auf. Laut Windenergieatlas Baden-Württemberg liegt die Mittlere gekappte Windleistungsdichte 160 m Höhe in weiten Bereichen im Süden des Gemeindegebiets Neuenstein unter 215 W/m^2 , also unter dem Orientierungswert, ab dem ein Standort für eine Windenergienutzung als ausreichend windhöffig angesehen werden kann (**siehe Anlage 5**). Dies widerspricht im Übrigen der Aussage in Kapitel 7.3.1 der Begründung, dass sämtliche Potentialflächen eine mittlere gekappte Windleistungsdichte in 160 m über Grund von $\geq 215 \text{ W/m}^2$ haben.

Diesen Orientierungswert ziehen wir entsprechend dem Hinweisschreiben des Wirtschaftsministeriums von 2019 (damals oberste Raumordnungsbehörde) auch als Schwellenwert für das Ausnahmekriterium der ausreichenden Windgeschwindigkeit nach Plansatz 3.1.1 der Teilfortschreibung Windenergie heran.

Für den Teilbereich unterhalb der Hangkante im Norden von gz 17.1 sind daher nicht alle Ausnahmekriterien erfüllt, so dass dort der Darstellung einer Konzentrationszone die Ziele der Raumordnung entgegenstehen würden.

Potenzialflächen W2 „Engertschlag“ (VFo3, Alternative 1, 21,07 ha) und W3 „Brämich“ (VFo 4, Alternative 2, 19,58 ha), insgesamt 40,65 ha (**siehe Anlage 2**)

Unsere Beurteilung der etwas weiter östlich ebenfalls oberhalb der Keuperstufe im Vorranggebiet für Forstwirtschaft gelegenen Flächen W2 und W3 fällt entsprechend derjenigen für die Fläche N6 aus. Die in unserer o.g. Stellungnahme zum immissionsschutzrechtlichen Antrag für den Windpark ‚Öhringen-Karlsfurtebene‘ vom 10.12.2020 getroffene Einschätzung bezüglich der Erholungs- und Landschaftsbildbelange gilt auch hier.

Den Unterlagen ist allerdings zu entnehmen, dass das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart in seiner Stellungnahme vom 21.06.2017 die „Gebiete W1b, W 2 und W 3 als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 15 Abs. 3 DSchG bewertet ..., da sie zu einem Maßstabsverlust in den vom Denkmal und seinem Erscheinungsbild geprägten Landschaftsgefüge führen“ Sofern diese Bedenken im aktuellen ergänzenden Verfahren aufrecht erhalten werden, wiegt für diese Flächen der Schutz des Kulturdenkmals Schloss Waldenburg tatsächlich schwerer als bei den anderen Flächen, für die Denkmalschutzbelange ohne konkrete Einschätzung der Denkmalschutzbehörde ins Feld geführt werden. Dennoch halten wir die Nutzung der Flächen für die Windkraft als Ausnahme im Vorranggebiet für Forstwirtschaft für zulässig und erheben daher aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Darstellung einer mehrkernigen Konzentrationszone auf den Potenzialflächen W2 und W3 im Flächennutzungsplan. Somit wäre auch der planungsrechtliche Ausschluss für die ganz im Osten der Fläche W3 geplante WEA 6 des Windparks ‚Öhringen Karlsfurtebene‘ aufgehoben.

Potenzialflächen W1b „Mühlberg“ (gz30, 11,61 ha) und W1c „Mühlberg“ (Fo, 7,47 ha), insgesamt 19,08 ha (siehe Anlage 3)

Die Begründung für den Wegfall dieser zwei Flächen fußt ebenfalls auf der Lage im Regionalen Grünzug (W1b) bzw. im Vorranggebiet für Forstwirtschaft (W1c) sowie mit der Lage im Schutzstreifen der Hangkante, Schutzradius des Friedrichsberg und mit dem Umgebungsschutz des Schloss Waldenburg. Die Standortverhältnisse werden bezüglich der Windhöffigkeit und der Erschließungssituation als gut bezeichnet und hier gibt es bereits eine Vorhaben-Planung der Stadtwerke Schwäbisch Hall.

Da die oben zitierte Einschätzung der Denkmalschutzbehörde auch für die Teilfläche W1b gilt, und W1c aufgrund des sehr engen räumlichen Bezugs vermutlich ebenso einzuschätzen ist, erkennen wir auch hier ein erhöhtes Gewicht der Denkmalschutzbelange an. Wir halten dennoch die Darstellung einer Konzentrationszone für ausnahmsweise zulässig im Regionalen Grünzug bzw. im Vorranggebiet für Forstwirtschaft. Eine entsprechend zustimmende Stellungnahme hatten wir am 15.11.2018 auch im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplanten sechs Windkraftanlagen des Windparks ‚Waldenburg-Laurach‘ formuliert, von denen zwei Standorte innerhalb der Fläche W1b liegen.

Potenzialflächen gz10 „Holzfeld, Farsenbusch“ (44,59 ha), gz11 „Lichter Rain, Eselsrain“ (34,71 ha), gz12 „Steig, Hagfeld“ (15,47 ha) und gz13 „Steigenholz, Pfaffenklinge“+gz28 „Buchberg“ (31,31 ha), insgesamt 126,08 ha (siehe Anlage 3)

Diese fünf Teilflächen liegen im Regionalen Grünzug und gleichzeitig überwiegend im Bodenschutzwald am nach Osten orientierten Keuperstufenrand. Zudem wird die Erschließungssituation als ungünstig bezeichnet. Dies gilt jedoch nicht für den überwiegende Anteil der Fläche Gz10 der unterhalb der Hangstufe und außerhalb des Waldes liegt.

Diese Potenzialflächen wurden erst im ergänzenden Verfahren 2021 hergeleitet und daher im Jahr 2017 in der Analyse der Blickbeziehungen durch das Landesamt für Denkmalpflege nicht behandelt. Es ist jedoch zu vermuten, dass aufgrund der Lage zum Schloss Waldenburg auch die Flächen gz11, gz 12 und gz13+gz28 ähnlich zu beurteilen sind. Eine konkrete Einschätzung der Denkmalschutzbehörde sollte im Rahmen des ergänzenden Verfahrens eingeholt werden. Sofern die höhere Forstbehörde der Darstellung einer Konzentrationszone innerhalb des Bodenschutzwaldes zustimmt, halten wir auch hier die Darstellung einer Konzentrationszone im Regionalen Grünzug für ausnahmsweise zulässig, da dann abgesehen von Landschaftsbild- und Denkmalschutzbelangen keine schwerwiegenden Restriktionen dagegensprechen. Eine isolierte Darstellung der unterhalb der Hangkante und außerhalb des Bodenschutzwaldes gelegenen östlichen Teilfläche von gz10 wäre zu prüfen, falls von Seiten der Forstdirektion Bedenken wegen des Bodenschutzwaldes erhoben werden. Dies macht jedoch vermutlich aufgrund der dort geringeren Windhöffigkeit wenig Sinn.

Potenzialflächen K3 „Vogelsang“ (5,49 ha), K4.1 „Sauhalde, Mühlrain“ (8,25 ha), K4.2 „Aspen“ (7,75 ha) (Standortkomplex K3, K4.1, K4.2), insgesamt 21,49 ha (siehe Anlage 4)

Der Wegfall der Potenzialfläche K4.2 wird begründet durch die Lage im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Da sich dort alte erhaltenswerte Baumbestände befinden und zudem für Plansatz 3.2.1 kein Ausnahmetatbestand besteht, stimmen wir dem zu.

Die Flächen K3 und K4.1 weisen jedoch eine gute Eignung auf und entfallen allein aufgrund des Kriteriums Mindestfläche. Wie oben angeführt, hinterfragen wir dieses Kriterium generell und in diesem konkreten Fall in Zusammenhang mit der Anwendung des weichen Tabukriteriums Vorsorgeabstand für eine vermutlich nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbare Baufläche einer noch nicht im Verfahren befindlichen 8. Fortschreibung des

Flächennutzungsplans. Wenn der Vorsorgeabstand gegenüber der Baufläche nicht herangezogen worden wäre, wäre die Fläche deutlich größer und würde nicht wegfallen, sondern könnte in Zusammenhang mit K3 eine mehrkernige Konzentrationszone bilden. Wir regen an, die Herleitung der Potenzialflächen dementsprechend zu überprüfen.

Für das Vorranggebiet für Erholung ‚Neumühlsee‘ wurde anhand von Sichtanalysen für mehrere Potentialflächen festgestellt, dass keine visuellen Beziehungen bestehen, bzw. keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Sofern das Vorbehaltsgebiet für Erholung als Argument für den Wegfall von Potentialflächen herangezogen wird, gilt das Gesagte bezüglich der Neugewichtung der Erholungs- und Landschaftsbildbelange gegenüber den Klimaschutzbelangen im Rahmen der Ausnahmeprüfung für den Regionalen Grünzug bzw. die Vorranggebiete für Forstwirtschaft. Die übrigen von der Planung berührten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete wurden unserer Ansicht nach, soweit berührt, korrekt in die Abwägung eingebracht.

Zu den Potenzialflächen, deren Reduzierung oder Wegfall durch anderweitige Konflikte begründet wird

Potenzialfläche K15 „Helle Platten, Großer Buchenwald“, 38,87 ha (siehe Anlage 4)

Die Betroffenheit des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft wird zurecht in die Abwägung eingestellt. Aufgrund der geringen Flächenversiegelung durch Mastfundamente sprechen landwirtschaftliche Belange nicht gegen die Windkraftnutzung und die Übernahme dieser Potenzialfläche als Konzentrationszone. Der Wegfall dieser Fläche wird jedoch nachvollziehbar mit Belangen der Luftverteidigung, Artenschutzbelangen sowie dem Konflikt mit dem Landschaftsschutzgebiet im Bereich des Waldes begründet.

Fazit

Zusammenfassend widerspricht zwar die in der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Hohenloher Ebene dargestellte Konzentrationsfläche für Windenergie K1 nicht den Zielen der Raumordnung. Der Regionalplan Heilbronn-Franken mit seiner Teilfortschreibung Windenergie wurde jedoch in Teilen fehlerhaft für die Begründung von weichen Tabukriterien herangezogen. Die Anwendung des weichen Tabukriteriums Vorsorgeabstand auf nicht rechtskräftige, den Zielen der Raumordnung widersprechende geplante Bauflächen ist zu hinterfragen. Eine flächendeckende Prüfung der korrekten Anwendung der harten und weichen Tabukriterien für das gesamte Planungsgebiet liegt nicht in unserem Aufgabenbereich und war uns in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich. In mindestens drei Einzelfällen hat die zu hinterfragende Herleitung und Anwendung der weichen Tabukriterien ‚Mindestflächengröße‘ und ‚erweiterte Vorsorgeabstände‘ negative Auswirkungen auf konkret vorliegende im Stadium der Genehmigungsplanung befindliche Windpark-Projekte.

Zudem ergibt sich aufgrund der aktuellen klimatischen, gesetzlichen und klimapolitischen Rahmenbedingungen die Notwendigkeit, Klimaschutzbelange mit mehr Gewicht in die Abwägung einzubringen. Dadurch kann dem überwiegenden Teil der Potenzialflächen auch in Regionalen Grünzügen und Vorranggebieten für Forstwirtschaft heute aus regionalplanerischer Sicht zugestimmt werden.

Vier bereits im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren befindliche Windpark-Projekte mit insgesamt 22 Windenergie-Anlagen liegen ganz oder teilweise im Planungsraum GVV Hohenloher Ebene. Davon sind acht WEA-Standorte außerhalb des Verwaltungsraums auf Gemarkung Öhringen bzw. Künzelsau geplant. Lediglich zwei der WEA-Standorte befinden innerhalb der nun dargestellten Konzentrationszone. Die restlichen zwölf WEA-Standorte, die sich auf alle vier Projekte verteilen, liegen außerhalb der Konzentrationszone und sind dadurch planungsrechtlich unzulässig. Dies betrifft alle WEA-Standorte des Windparks Kupferzell sowie zwei von drei Standorten des Windparks Künsbach-Etzlinsweiler und vier von sechs Standorten des Windparks Laurach. Beim Windpark Öhringen-Karlsfurtebene sind sieben von insgesamt neun WEA nicht von der Ausschlusswirkung betroffen. Drei aus unserer Sicht raumverträgliche Planungen zum Ausbau der erneuerbaren Energien und zum Schutz des Klimas wären als Resultat der vorliegenden kommunalen Windkraft-Planung nicht mehr möglich.

Deshalb tragen wir gegen die derzeit vorliegende Planung Bedenken vor.

Wir sehen es als erforderlich an, sowohl die Herleitung als auch die Anwendung der weichen Tabukriterien grundsätzlich und flächendeckend nochmals zu prüfen.

Auch die bereits hergeleiteten, geprüften aber verworfenen Potenzialflächen sollten anhand der Erkenntnisse aus dem aktuellen Beteiligungsverfahren nochmals auf den Prüfstand gestellt und unter Berücksichtigung des fortschreitenden Klimawandels neu abgewogen werden. Dabei halten wir es für nicht ausgeschlossen, dass bei einer entsprechenden Überprüfung und Neugewichtung, Flächen die von uns in dieser Stellungnahme als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar eingestuft werden, dennoch aufgrund weicher Tabukriterien entfallen können. Voraussetzung wäre allerdings die Einstellung aller tatsächlich geeigneter Flächen in diesen erneuten Abwägungsprozess.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlagen:

- Anlage 1: Auszug Raumnutzungskarte mit Konzentrationszone
- Anlage 2 bis 4: Auszug Topografische Karte mit Potentialflächen und geplanten / beantragten Windenergieanlagen
- Anlage 5: Auszug Windenergieatlas 2019 mit Potentialflächen und geplanten / beantragten Windenergieanlagen

GVV Hohenloher Ebene (Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)

6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Teilflächennutzungsplan Wind) – Ergänzendes Verfahren

Beteiligung

Stand: 08.10.2021

Planungen/Standorte

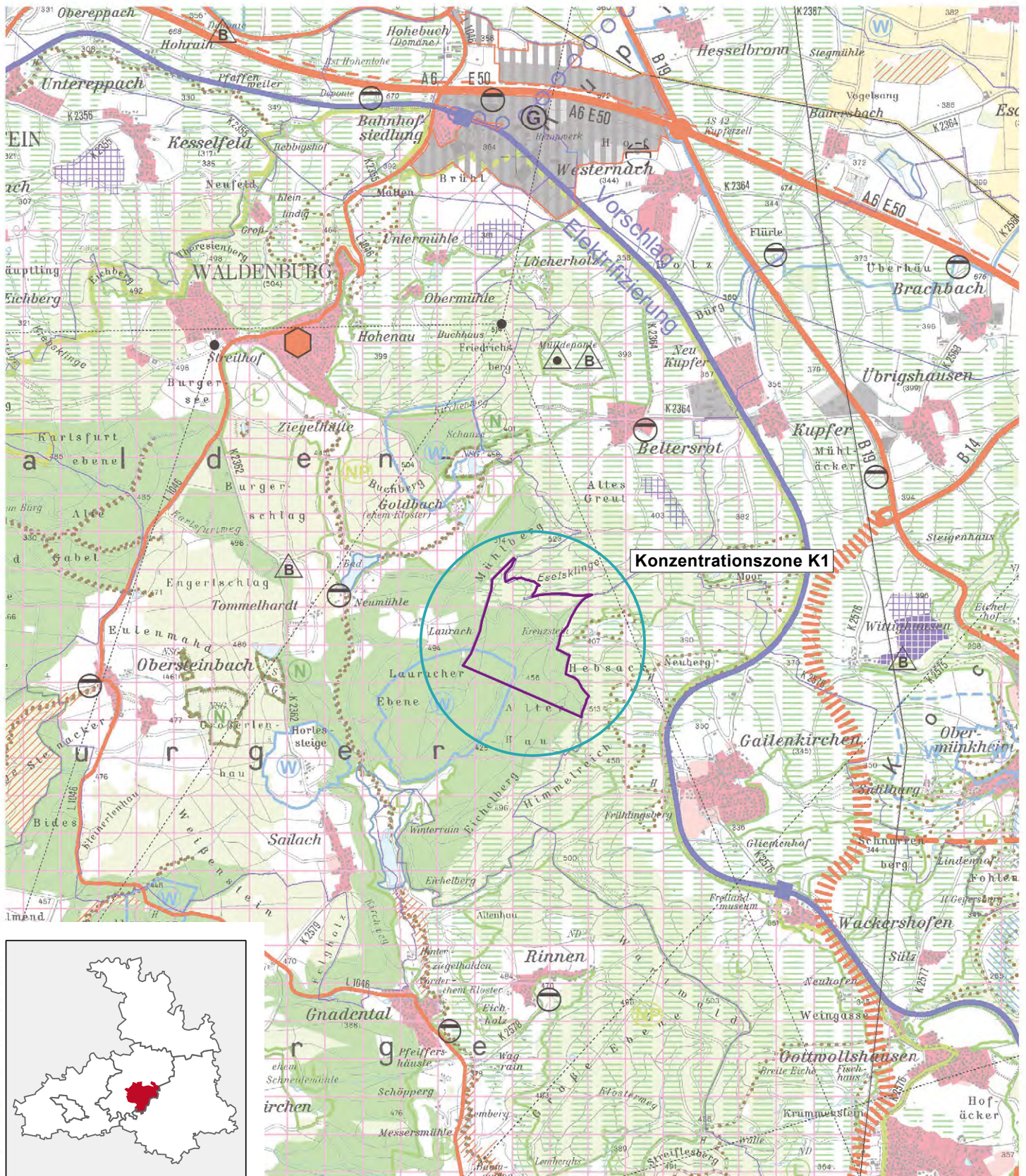
 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Teilflächennutzungsplan Wind) - Ergänzendes Verfahren

Beteiligung
Stand: 08.10.2021

Maßstab 1:25.000



WEA geplant / beantragt



K1 Konzentrationszone



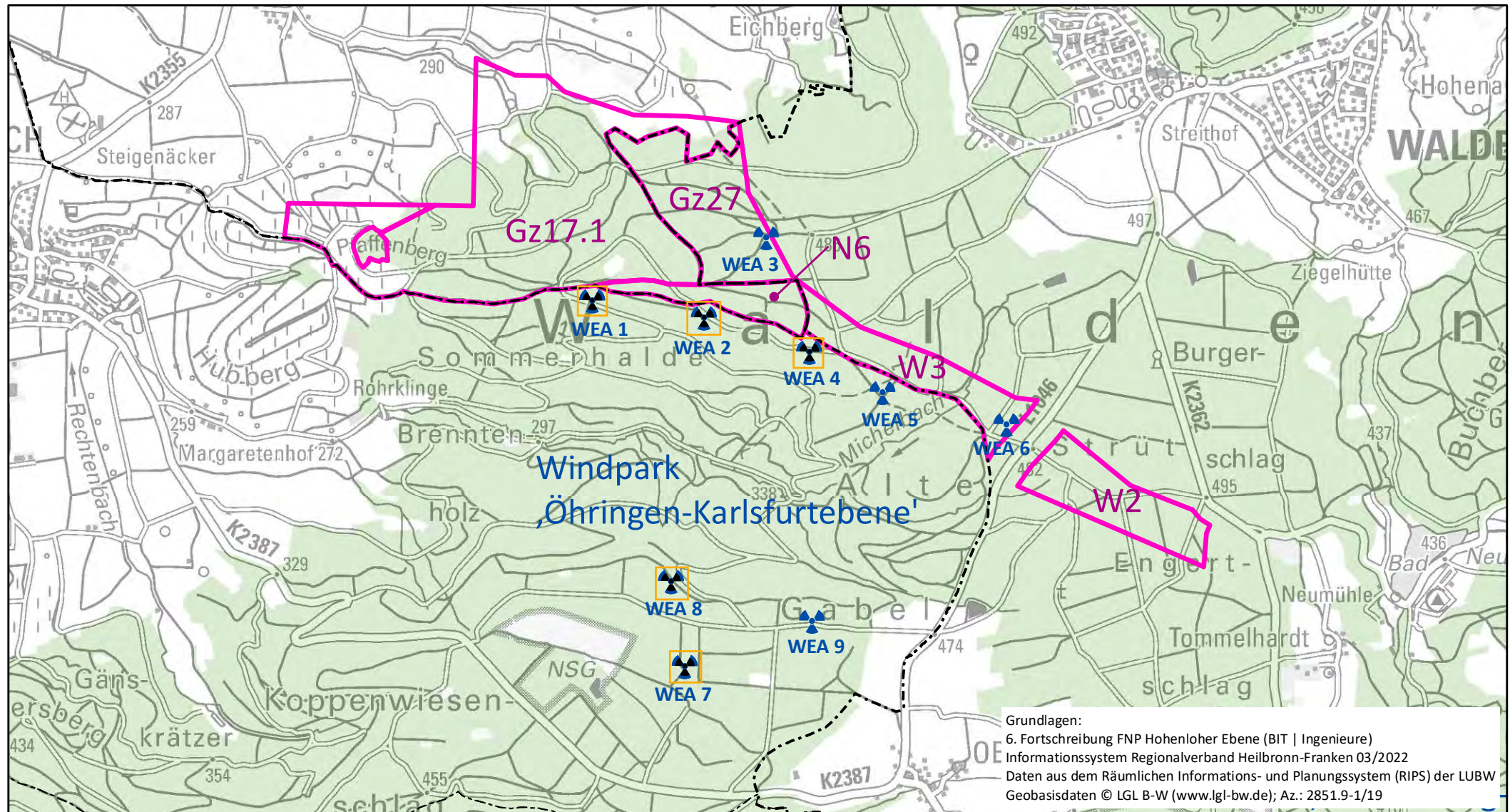
Gemeindegrenzen



WEA genehmigt

Gz25/W1a

Potentialflächen



6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Teilflächennutzungsplan Wind) - Ergänzendes Verfahren

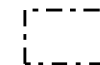
Beteiligung
Stand: 08.10.2021



WEA geplant / beantragt



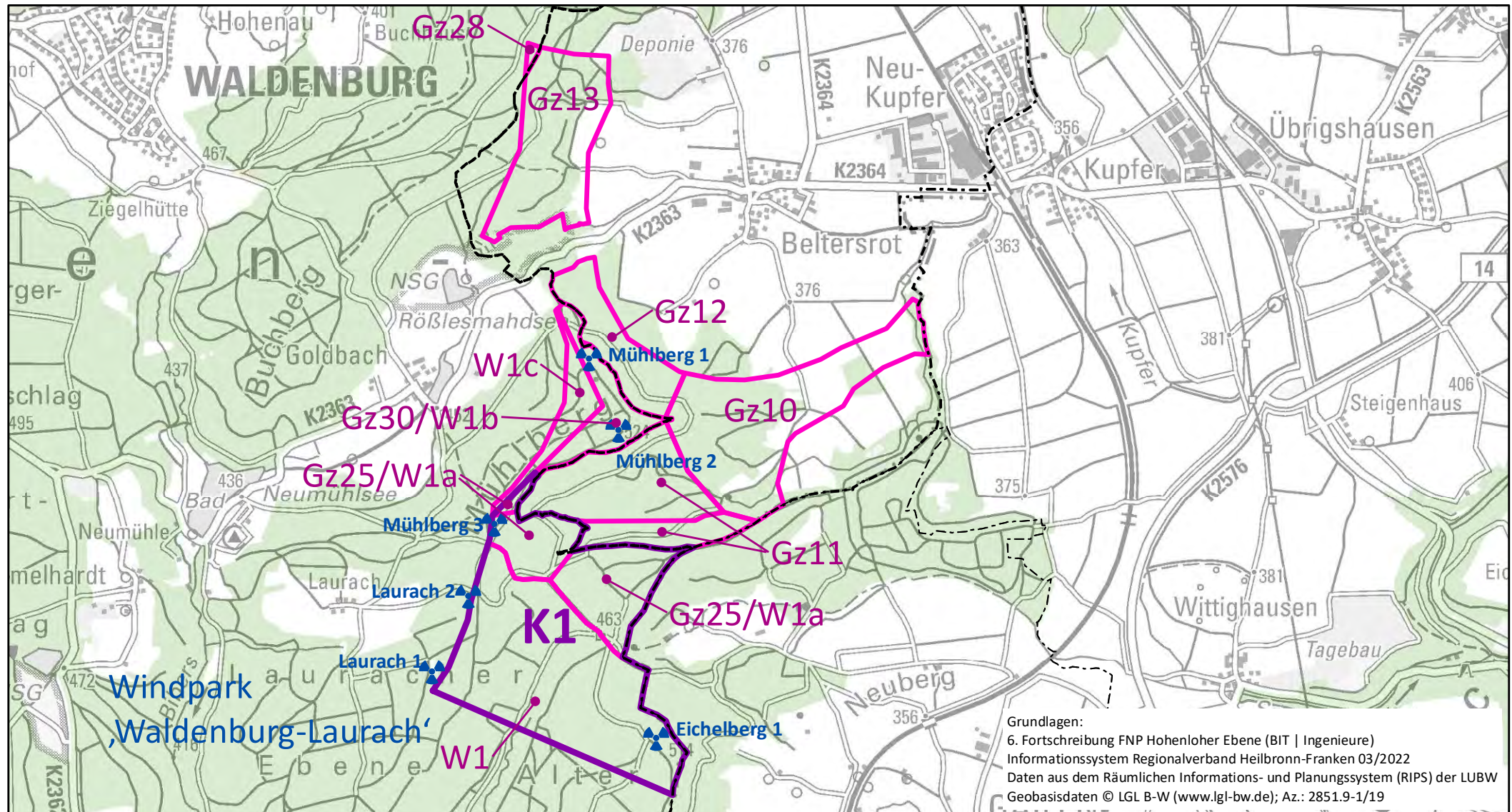
Konzentrationszone



Gemeindegrenzen

Maßstab 1:25.000

Gz25/W1a
Potentialflächen



6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Teilflächennutzungsplan Wind) - Ergänzendes Verfahren

Beteiligung
Stand: 08.10.2021



WEA geplant / beantragt



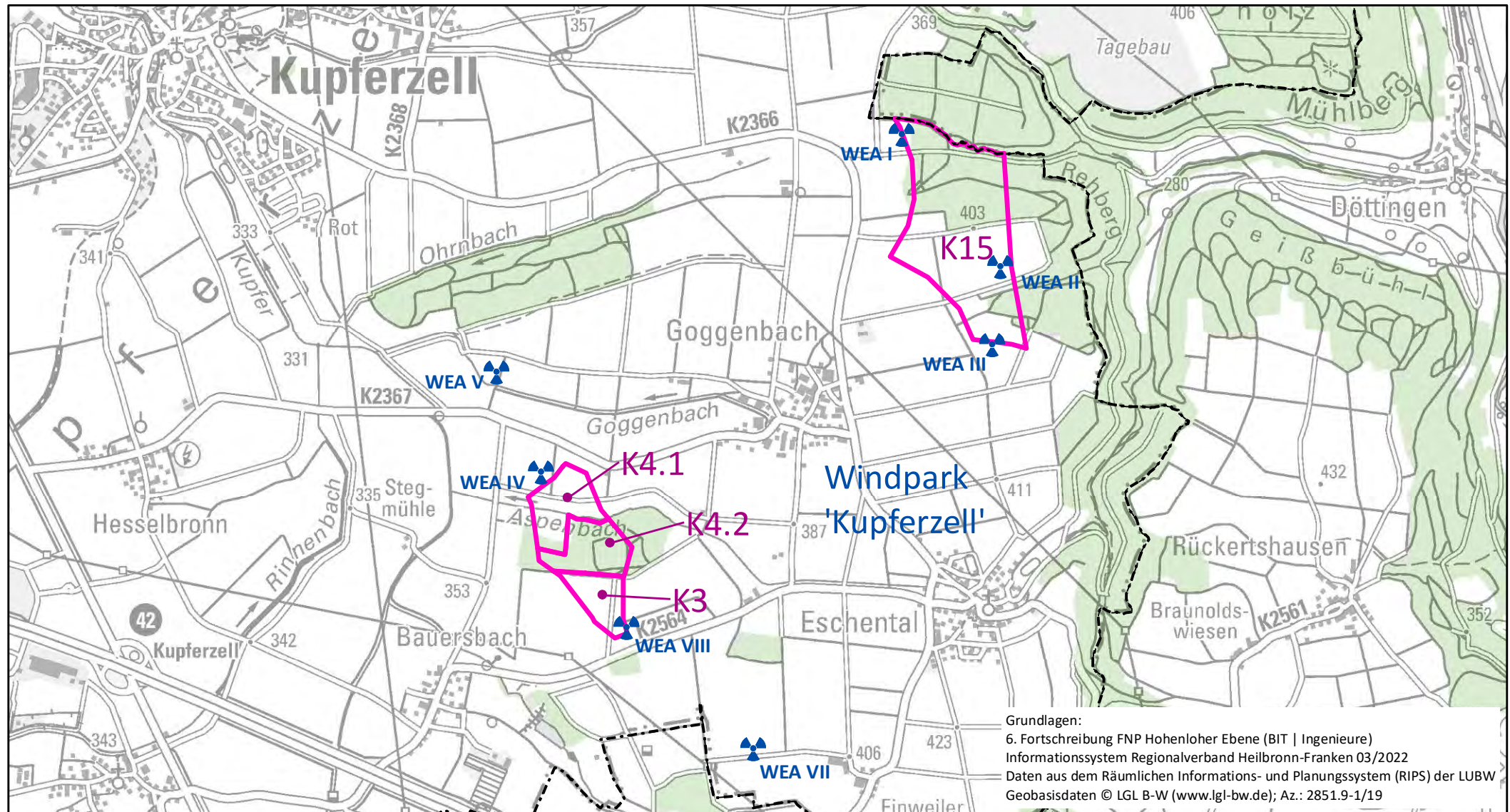
Konzentrationszone



Gemeindegrenzen

Maßstab 1:25.000

Gz25/W1a
Potentialflächen



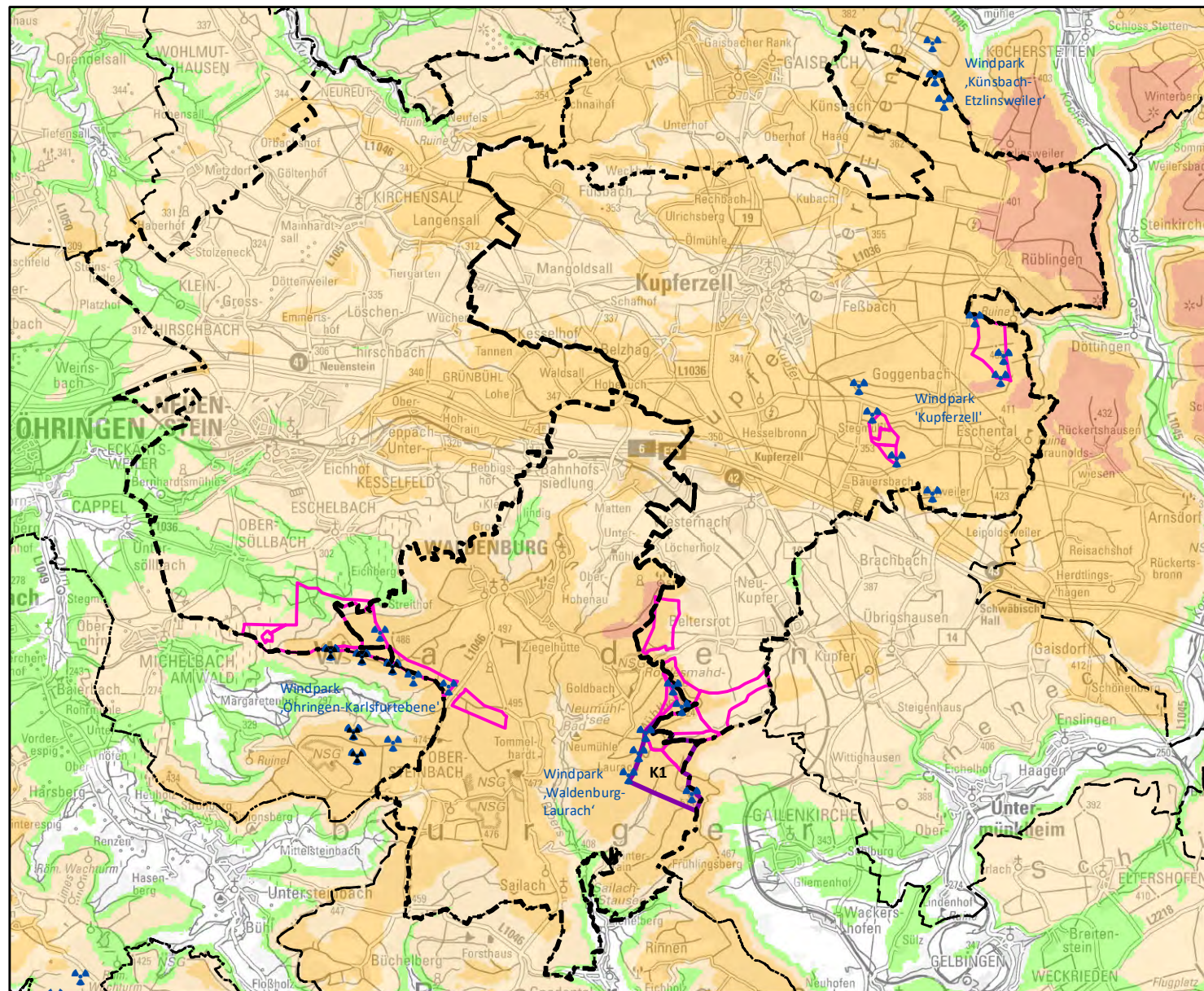
GVV Hohenloher Ebene (Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)

6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Teilflächennutzungsplan Wind) - Ergänzendes Verfahren

Beteiligung, Stand: 08.10.2021

Maßstab 1:100.000

Anlage 5 zur VORLAGE (PA) 10/138



K1 Konzentrationszone

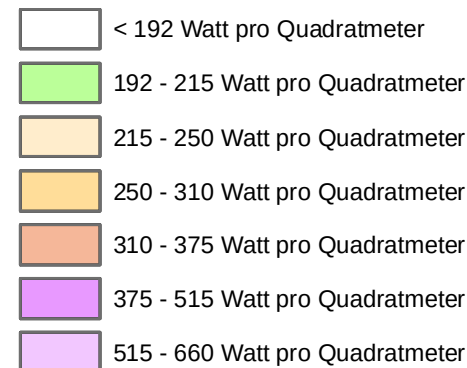
Potentialflächen

WEA geplant / beantragt

WEA genehmigt

Gemeindegrenzen

Mittlere gekappte Windleistungsdichte in 160m Höhe



Grundlagen:

6. Fortschreibung FNP Hohenloher Ebene

(BIT | Ingenieure)

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-

Franken 03/2022

Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungs-

system (RIPS) der LUBW

Geobasisdaten © LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

18. März 2022 – öffentlich Tagesordnungspunkt 4
Bearbeiter: Dr. Raphael Kist, Christof Krämer

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Öhringen
(Öhringen, Pfedelbach, Zweiflingen)
Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan
„Wiesengrund“ der Stadt Öhringen
Beteiligung nach § 4 (2) BauGB**

Übersicht

Planungsziel	Wohn- u. Gewerbebebauung
Gemarkung/Ortsteil	Untermaßholderbach
Lagebeschrieb	Südrand Untermaßholderbach
Größe Geltungsbereich FNP	ca. 0,62 ha
FNP (aktuell)	Fläche für Landwirtschaft
FNP (geplant)	Mischgebiet
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 27.12.2021

Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.

Stellungnahme der Verwaltung zum Bebauungsplanverfahren „Wiesengrund“ vom 27.12.2021

Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.

Wir begrüßen die Berücksichtigung unserer zuvor eingebrachten Anmerkungen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Öhringen (Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen)

Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren
zum Bebauungsplan „Wiesengrund“ der Stadt Öhringen

Beteiligung
Stand: 27.12.2021

Planungen/Standorte

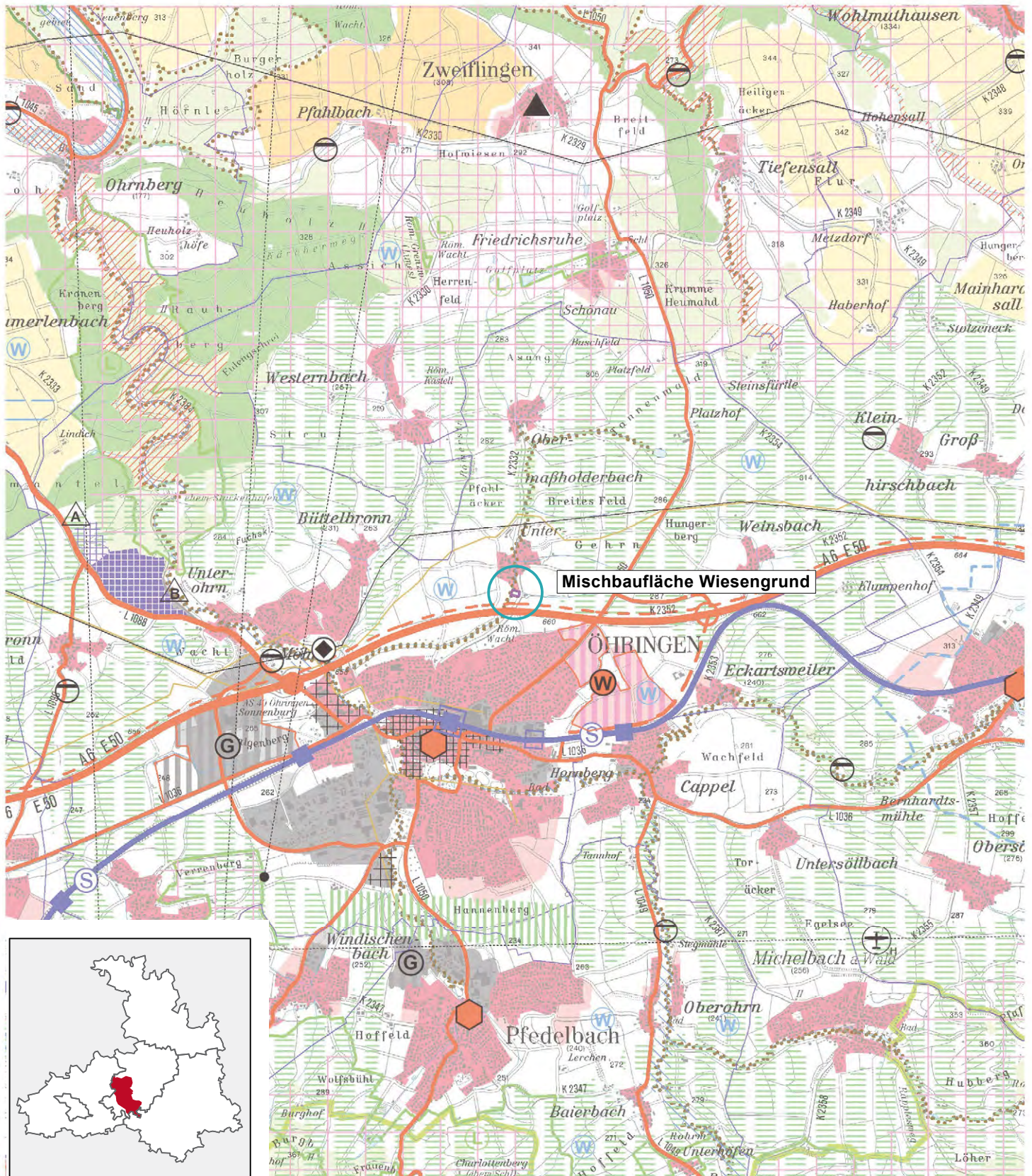
keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



18. März 2022 – öffentlich Tagesordnungspunkt 4
Bearbeiter: Christof Krämer, Dr. Raphael Kist

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Grünsfeld
(Grünsfeld, Wittighausen)**

2. Änderung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel: 22 Einzeländerungen

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
Grünsfeld, neue Flächen/Erweiterungen					
2-1	Erneuerbare Energien "Lauswinkel"	Grünsfeld	SO Solar	LW	8,70
2-2	Industriebark ob der Tauber II	Grünsfeld	GE	LW	25,60
2-3	Weißes Feld	Grünsfeld	GE	LW	
2-4	Brückle	Grünsfeld	GE	LW	1,60
2-5	Brückle II	Grünsfeld	GE	LW	0,90
2-6	Unter Hömberg Sudetenstraße	Grünsfeld	W	Grünland	0,19
2-7	Göbel	Grünsfeld	W	Grünland	0,07
2-8	Oberer Hömberg	Grünsfeld	W	LW	5,00
2-9	Bischofsheimer Pfad	Grünsfeldhausen	SO Solar	LW	2,30
2-10	EE/Lagerfläche	Zimmern	EE-Solar + Lagerfläche	Grünfläche (ehem. Gärtnerei)	0,76
2-11	Alter Kützbrunner Weg	Zimmern	GE	LW	0,20
2-24	EE Zimmern	Zimmern	SO Solar	LW	4,60
2-26	Nördl. Furtweinberg	Zimmern	W	LW	1,00
Grünsfeld, Flächenherausnahme					
2-23	Tannenweg	Grünsfeldhausen	W	LW	0,50
2-25	Steigäcker	Zimmern	W	LW	0,40
Wittighausen, neue Flächen/Erweiterungen					
2-12	EE Hungerleiden	Oberwittighausen	SO Solar	LW	3,50
2-13	Bücke	Oberwittighausen	MI	k.A.	0,80
2-14	Frankenstraße	Oberwittighausen	MI	k.A.	0,20
2-15	Am tiefen Weg	Oberwittighausen	W	k.A.	0,53

2-16	Am Bären II	Unterwittighausen	W	LW	0,30
2-17	Unterwittighausen-West	Unterwittighausen	GE	LW	1,50
2-18	Wachtelland	Unterwittighausen	SO	LW	3,45
2-19	Mühlberg	Unterwittighausen	MI	LW	0,09
2-20	Vilchband Nord	Vilchband	W	LW	0,75
2-21	Schulstraße	Vilchband	MI	LW	0,60
2-22	Heerstraße	Vilchband	MI	LW	0,70

Stellungnahme der Verwaltung vom 30.09.2021

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

1. Wohnbauflächen

Insgesamt umfassen die Wohnbauflächenplanungen laut Übersicht in Kapitel 4.2 für die Verwaltungsgemeinschaft Grünsfeld/Wittighausen 20,04 ha; davon entfallen 14,62 ha auf Grünsfeld und 5,42 ha auf Wittighausen. In Grünsfeld soll das bestehende Flächenpotenzial von 8,37 ha um 6,25 ha für Neuausweisungen ergänzt werden. In Wittighausen soll das Flächenpotenzial von 2,47 ha um 2,95 ha neue Flächen erweitert werden.

Den Unterlagen ist nur indirekt aus den Berechnungen zu entnehmen, welches Zieljahr die 2. Änderung des FNP hat. Wir bitten das Zieljahr in der Begründung konkret zu benennen.

Die dargelegte Bedarfsrechnung zeigt, dass mit dem Planungsumfang der relative Flächenbedarf in beiden Gemeinden weit überschritten wird. Der ermittelte Bedarf beträgt für Grünsfeld ca. 6,89 ha, für Wittighausen 3,37 ha, zusammen 10,26 ha. Es errechnet sich somit auf Grundlage der vorgelegten Zahlen ein Überhang von 9,78 ha. Dabei wurde auch für die Gemeinde Wittighausen ein Einwohnerzuwachs durch Zuwanderung zu Grunde gelegt. Wir hatten bereits in unserem o.g. Gespräch klargestellt, dass dies bei Gemeinden mit Eigenentwicklung gemäß Plansatz 2.4.2 Z nicht möglich ist. Die Berechnungen sind für Wittighausen entsprechend zu korrigieren. Im Ergebnis wird der Bedarf damit geringer ausfallen.

Die zur Rücknahme vorgesehenen Wohnbauflächen „Tannenweg“ und „Steigäcker“ in Grünsfeld mit zusammen 0,9 ha können rechnerisch wieder dem Bedarf zugeschlagen werden.

Wir begrüßen die Ausführungen zum strategischen Umgang mit Innenpotentialen in beiden Gemeinden, die aktive Baulandpolitik und stringente Handhabung bei Grundstücks-reservierungen und Bauzwang. Dennoch ist in Grünsfeld ein hoher Anteil privater Grundstücke zu verzeichnen, die von den Eigentümern nicht bebaut bzw. verkauft werden. Die angekündigte systematische Erfassung, direkte Ansprache und Beratung sollte im Rahmen dieses FNP-Verfahrens erfolgen und das Ergebnis sich dort niederschlagen.

Wir anerkennen die Lagegunst der beiden Gemeinden im Umfeld des Oberzentrums Würzburg. Zusammen mit der guten Erreichbarkeit auf der Schiene kann dies aus unserer Sicht als Sondereffekt in die Bedarfsrechnung (für Grünsfeld) einfließen. Dennoch liegt der geplante Ausweisungsumfang bereits jetzt (ohne Berücksichtigung von Wittighausen als Eigenentwickler) bei nahezu dem Doppelten des errechneten Bedarfs. Wir erheben daher Bedenken gegen den Gesamtumfang. Wie schon in unserem o.g. Gespräch angekündigt erwarten wir eine Reduzierung des Flächenumfangs. Die wohnbauliche Entwicklung sollte sich gemäß Plansatz 2.4.1 auf den Kernort Grünsfeld („Siedlungsbereich“) konzentrieren.

Wir weisen in diesem Zusammenhang zudem darauf hin, dass bei allen Wohnungsbaumaßnahmen gemäß Plansatz 2.4.0 in Grünsfeld eine Mindest-Bruttowohn-dichte von 45 EW/ha und in Wittighausen von 40 EW/ha einzuhalten ist.

2. Gewerbeflächen

Die gewerblichen Flächenausweisungen summieren sich im FNP-Entwurf (Kapitel 4.4) für Grünsfeld und Wittighausen auf zusammen 27,8 ha. Davon entfallen 18,09 ha auf Grünsfeld und 9,73 ha auf Wittighausen. In Grünsfeld soll das vorhandene Flächenpotential von 5,3 ha um 12,77 ha Neuausweisungen erweitert werden. Davon entfallen anteilig 10,28 ha auf die Erweiterung des gemeinsam mit der Stadt Lauda-Königshofen betriebenen „Industriepark ob der Tauber“ (IPOT) in Grünsfeld. In Wittighausen soll das bestehenden Flächenpotential von knapp 4,3 ha um 5,45 ha Neuausweisungen erweitert werden.

Zusammen mit der am 26.02.2021 rechtskräftig gewordenen 18. Änderung des Regionalplans „Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“, die für den IGD-Schwerpunkt „Grünsfeld-Kernort (West)“ eine Erweiterung um 25,6 ha festlegt, wird sich der gewerbliche Flächenumfang in dem Verwaltungsraum Grünsfeld/Wittighausen auf ca. 43 ha belaufen.

Der Schwerpunkt dient der wirtschaftlichen Entwicklung und Konzentration des gewerblichen Flächenbedarfs in diesem Teilraum des Ländlichen Raums. Bislang wurde der IGD-Schwerpunkt gemeinsam von der Stadt Lauda-Königshofen und der Stadt Grünsfeld als „Industriepark ob der Tauber“ betrieben. Für eine sachgerechte Beurteilung der künftigen gewerblichen Situation bitten wir um einen Nachweis, dass diese Zusammenarbeit auch für die Fläche der Erweiterung des IPOT gemäß der 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 bestehen bleibt und dass die Stadt Lauda-Königshofen auch künftig einen Anteil von 60% daran für sich in Anspruch nehmen wird.

Im Falle des Nachweises können wir die rechnerische Berücksichtigung von anteilig 10,28 ha für den Verwaltungsraum Grünsfeld/Wittighausen am IPOT (= 40% der Gesamterweiterungsfläche) anerkennen.

Trotz der Option auf mehr als 10 ha Gewerbefläche im IGD-Schwerpunkt will die Stadt Grünsfeld weiterhin über die Gesamtgemeinde verteilte 5,32 ha Reserveflächen entwickeln sowie weitere 2,5 ha neu ausweisen. Sie dienen vielfach der Erweiterung bestehender Betriebe, was wir zur Standortsicherung ortsansässiger Unternehmen grundsätzlich befürworten. Dennoch widersprechen diese Planungen dem Ziel der gewerblichen Konzentration im Schwerpunkt und erhöhen den gewerblichen Flächenbedarf unnötig. Die IGD-Schwerpunkte dienen nicht der Bevorratung von Gewerbeflächen. Wir erheben Bedenken gegen den Gesamtumfang von etwa 18 ha Gewerbefläche. Die Notwendigkeit der

einzelnen Maßnahmen und die Verlagerungsmöglichkeiten in den IPOT sollten noch einmal geprüft werden. Sollte daran festgehalten werden, erwarten wir eine Reduzierung des anteiligen Flächenumfangs im IGD-Schwerpunkt.

Für Wittighausen wird dargelegt, dass sich die bestehende Reserve durch jüngst erfolgte Flächenverkäufe bzw. Überplanungen für ortsansässige Unternehmen auf etwa 2,6 ha reduziert hat. Dabei handelt es sich um die im FNP bereits enthaltene GE-Fläche „Höhe beim Dorf“ in Unterwittighausen, die aktuell zusammen mit der Gewerbefläche „Unterwittighausen-West“ beplant wird. Der Bebauungsplan „Unterwittighausen-West“ umfasst in der Summe 4,1 ha. Hinzu kommen 3,45 ha für das Sondergebiet „Wachtelland“ sowie neue gemischte Bauflächen mit 0,5 ha. Auch bei Anerkennung der reduzierten Reserve verbleibt ein gewerblicher Flächenumfang von ca. 8 ha, der nicht nur den Bedarf einer Gemeinde übersteigt, die gemäß Plansatz 2.4.2 als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt ist, sondern auch erheblich über den pauschal angenommenen drei bis fünf Hektar gewerblich nutzbarer Fläche für die Eigenentwicklung von Gemeinden gemäß Begründung zu Plansatz 2.4.0 liegt. Wir erheben daher Bedenken gegen den geplanten gewerblichen Flächenumfang für Wittighausen.

In Gemeinden mit Eigenentwicklung soll gemäß dem raumordnerischen Ziel keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden, sondern die voraussehbaren Bedürfnisse der örtlichen Bevölkerung und der örtlichen Betriebe weiterentwickelt werden. Die geplante Ansiedlung der Firma EAS aus Grünsfeld entspricht nicht diesem Ziel. Aus unserer Sicht gehört dieses Unternehmen in den IGD-Schwerpunkt „Grünsfeld-Kernort (West)“. Auch das in den Unterlagen dargestellte weitere Ansiedlungsinteresse von Unternehmen aus dem Landkreis Würzburg ist nicht mit dem Ziel der Raumordnung vereinbar. Wir halten daher eine Reduzierung der gewerblichen Flächenentwicklung in Wittighausen für erforderlich.

3. Einzelne Wohnbauflächen

2-6 „Unter Hömberg - Sudetenstraße“ in Grünsfeld

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Nachverdichtung in zentrumsnaher Lage mit einem Umfang von 0,19 ha. Wir begrüßen die Thematisierung des Vorbehaltsgebietes für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 und sehen keine Betroffenheit dieser Freiraumfestlegung.

2-7 „Göbel-Hömberg“ in Grünsfeld

Angesichts zahlreicher freier Bauplätze im unmittelbaren Umfeld der Planung (Luftbild) ist aus unserer Sicht die Notwendigkeit dieser Ausweisung, auch mit Blick auf die naturschutzfachlich sensible Lage, zum aktuellen Zeitpunkt nicht erkennbar. In Anbetracht des Überhangs an Wohnbauflächen in Grünsfeld regen wir an, das Vorhaben kritisch zu prüfen und zu streichen.

2-8 „Oberer Hömberg“ in Grünsfeld

Mit fünf Hektar handelt es sich um die größte Wohnbauflächen-Neuausweisung in Grünsfeld. Bei einer Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha gemäß Plansatz 2.4.0 bedeutet dies ca. 225 Einwohner bzw. ca. 107 Wohneinheiten. Angesichts eines ermittelten relativen Wohnbauflächenbedarfs von 6,3 ha bis 2035 und einer Flächenreserve, die mit ca. 8,4 ha bereits darüber liegt, ist die Notwendigkeit einer solchen Ausweisung derzeit nicht nachvollziehbar. Hinzu kommen weitere Neuausweisungen im Umfang von 1,25 ha. Wir erheben daher vorsorglich Bedenken gegen das Vorhaben in diesem Umfang und erwarten, dass anhand der Bedarfszahlen die Notwendigkeit dieser Planung überprüft wird und zunächst alle Möglichkeiten der Aktivierung freier Grundstücke ausgeschöpft werden. Hierbei scheint uns ein ‚gewisser Mangel‘ an Neubauflächen hilfreicher zu sein als bereits im FNP festgelegte Neubaugebiete.

Auch wenn die Wohnbauentwicklung in Grünsfeld auf den Kernort konzentriert werden soll, erscheint uns der Standort „Oberer Hömberg“ nicht optimal, da er die als Standortvorteil beurteilte Lage von Grünsfeld an der Schienenstrecke nach Würzburg kaum unterstützt, teilweise in den Regionalen Grünzug „Mittleres Taubertal“ hinein geplant wird und an eine Randbegrünung des Wohngebiets „Hömberg“ anschließt, die als Abschluss der Bebauung gegen die freie Landschaft geplant war und die möglicherweise Ausgleichsfunktionen übernimmt. Zudem schließt das Plangebiet damit auch nicht an die bestehende Bebauung an, sondern ist vom übrigen Siedlungskörper abgesetzt.

2-26 „Nördlicher Furtweinberg“ in Zimmern

Die neue Wohnbaufläche soll laut den Unterlagen nördlich an eine „bestehende Siedlungsfläche“ anschließen. Bei der bestehenden Siedlungsfläche kann es sich nach unserer Einschätzung nur um die Wohnbaufläche „Furtweinberg“ handeln, die bislang nur im FNP als Planungsfläche und in der Raumnutzungskarte als ‚geplante Siedlungsfläche‘ dargestellt ist. Ein Blick ins aktuelle Luftbild zeigt, dass hier bislang kein Baugebiet entwickelt wurde. Auch ist uns kein entsprechender Bebauungsplan bekannt.

Die im FNP enthaltene Fläche wird in den Unterlagen zur 2. Änderung des FNP als Flächenpotenzial mit einem Umfang von 0,12 ha angegeben. Gemäß FNP-Darstellung vermuten wir einen größeren Umfang (ca. 1,2 ha); wir bitten dies zu überprüfen und ggfs. zu korrigieren.

Da hier bislang keinerlei Wohnbauentwicklung stattgefunden hat, ist eine Erweiterung des Gebiets für uns nicht nachvollziehbar und eher als Bevorratung denn als Bedarfsdeckung zu beurteilen. Wir erheben daher Bedenken gegen das Vorhaben und empfehlen die ersatzlose Streichung der Planung.

2-15 „Am tiefen Weg“ in Oberwittighausen

Das Vorhaben haben wir mit Stellungnahme vom 26.09.2019 mitgetragen; die Änderung des FNP nehmen wir zur Kenntnis.

2-16 „Am Bären II“ in Unterwittighausen

Die geplante Neuausweisung und das flächenmäßig zugleich größte Vorhaben in Wittighausen befindet sich in einer naturschutzfachlich sensiblen Situation, zugleich in relativ integrierter Lage von Unterwittighausen. Da sich für Wittighausen bis 2035 lediglich ein relativer Wohnbauflächenbedarf von knapp zwei Hektar errechnet, in Bebauungsplänen aber noch Reserven von knapp 2,5 ha bestehen, ist die Notwendigkeit dieser neuen Wohnbaufläche für eine Gemeinde, die auf Eigenentwicklung beschränkt ist, nicht nachvollziehbar. Gleiches gilt im Übrigen auch für die neue Wohnbaufläche „Nord“ in Vilchband. Wir erheben daher vorsorglich Bedenken und empfehlen der Gemeinde, anhand der zu korrigierenden Bedarfszahlen die Notwendigkeit und den Umfang dieser Planung zu überprüfen.

2-20 „Nord“ in Vilchband

Bei diesem Vorhaben handelt es sich ebenfalls um die Neuplanung einer Wohnbaufläche. Es gilt dasselbe, wie unter 2-16 dargelegt. Wir erheben vorsorglich Bedenken gegen dieses Vorhaben und empfehlen der Gemeinde, anhand der zu korrigierenden Bedarfszahlen die Notwendigkeit und den Umfang dieser Planung zu überprüfen.

4. Einzelne Gewerbeflächen

2-2 Erweiterung „Industriebark ob der Tauber II“

Mit der Aufnahme dieser Fläche wird die in der 18. Änderung des Regionalplans festgelegte Erweiterung des regionalen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen „Grünsfeld-Kernort (West)“ nach Plansatz 2.4.3.1 in den FNP übernommen. Die Erweiterungsfläche hat einen Gesamtumfang von 25,6 ha. Wie unter Kapitel 2. „Gewerbeflächen“ dieser Stellungnahme erläutert, ist ein Nachweis über die weitere Zusammenarbeit der Städte Lauda-Königshofen und Grünsfeld erforderlich. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung, wenn der Nachweis eines 40%-Anteils der Stadt Grünsfeld an der Gesamtfläche der Erweiterung erbracht ist. Dann können rechnerisch 10,28 ha für die künftige gewerbliche Entwicklung von Grünsfeld zu Grunde gelegt werden.

2-3 „Weißes Feld“ (Wiederaufnahme) in Grünsfeld

Mit unserer Stellungnahme vom 09.12.2014 zu dem Vorhaben „Industriepark ob der Tauber, 2. Änderung“ hatten wir keine Bedenken mehr gegen das Vorhaben vorgebracht und es als räumliche Ausformung des gebietsscharf abgegrenzten Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen beurteilt. Im Bebauungsplan wurde die anteilige GE-Fläche mit 1,1 ha benannt, im vorliegenden FNP mit 1,6 ha, nach Luftbild errechnen wir ca. 2 ha. Wir bitten um Prüfung des Sachverhalts und um Benennung der gültigen Größe auch im Text. Im Übrigen nehmen wir die erneute Änderung zur Kenntnis.

2-4 „Brückle“ in Grünsfeld

Das Vorhaben dient der Erweiterung eines angrenzend ansässigen Unternehmens. Wir verweisen auf unsere Ausführungen in Kap. 2 „Gewerbeflächen“, die den Bedarf von Gewerbeflächen über die anteilige Erweiterung des IGD-Schwerpunkts hinaus kritisch beurteilt.

Grundsätzlich begrüßen wir die Befassung mit den randlich angrenzenden Freiraumfestlegungen sowie die Ankündigung, durch Pflanzgebote eine „Abpufferung“ zu diesen erreichen zu wollen. Da sich das Plangebiet, wie in Kapitel 5.4 beschrieben, in einem naturschutzfachlich sehr sensiblen Umfeld befindet, regen wir zudem an, später notwendige Kompensationsmaßnahmen frühzeitig direkt vor Ort zu planen und umzusetzen. Dies würde unter anderem zu einer Stärkung des landesweiten Biotopverbundes, wie in Kapitel 6 der Begründung erläutert, beitragen. Wir regen diesbezüglich weiter an, hierbei insbesondere im Sinne von Plansatz 3.2.1 G (4), „Auf lokaler Ebene sind für Vorrang- und Vorbehaltsgebiete in der Landschaftsplanung konkrete Erhaltungs- und Entwicklungsziele festzulegen und durch geeignete Instrumente der Landschaftspflege umzusetzen“, zu verfahren und Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des westlich direkt angrenzenden trockenbiotopreichen Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege sowie deren Sicherung in der Bauleitplanung in Erwägung zu ziehen.

2-5 „Brückle II“ in Grünsfeld

Das Vorhaben dient ebenfalls der Erweiterung eines benachbart angrenzenden Betriebs. Wir verweisen auf unsere Ausführungen in Kap. 2 „Gewerbeflächen“, die den Bedarf von Gewerbeflächen über die anteilige Erweiterung des IGD-Schwerpunkts hinaus kritisch beurteilt.

Die Thematisierung des Vorbehaltsgebietes für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 können wir mittragen.

2-11 „Alter Kützbrunner Weg“ in Zimmern

Wir weisen darauf hin, dass die südlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Waldfläche als Vorranggebiet für Forstwirtschaft nach Plansatz 3.2.4 festgelegt ist. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sehen wir keine Beeinträchtigungen der Funktionen des Vorranggebietes, regen jedoch an, die Planungen mit den Forstbehörden abzustimmen.

Die Lage innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 wird aus unserer Sicht angemessen thematisiert.

2-17 „Unterwittighausen-West“ in Wittighausen

Zu dem Vorhaben „Unterwittighausen-West“ hat der Regionalverband Heilbronn-Franken im bereits laufenden Bebauungsplanverfahren zwei Stellungnahmen abgegeben und auf drohende Konflikte mit den Zielen der Raumordnung hingewiesen. Insbesondere ist von dem Vorhaben der als raumordnerisches Ziel festgelegte Plansatz 2.4.2 „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung“ betroffen. Die umfangreichen gewerblichen Flächenplanungen in Wittighausen sind ohne eine überzeugende Begründung mit diesem Ziel der Raumordnung nicht vereinbar. Da die Unterlagen in der öffentlichen Auslegung nicht in ausreichendem Maße überarbeitet wurden, hat der Regionalverband in seiner Stellungnahme vom 04.08.2021 Bedenken gegen die Planung erhoben.

Den Unterlagen im FNP-Entwurf entnehmen wir zudem, dass in Unterwittighausen mit der gewerblichen Fläche „Höhe am Dorf“ entgegen den Ausführungen in den Bebauungsplanunterlagen bereits eine Fläche von 2,6 ha im aktuellen FNP ausgewiesen ist. Dieser Widerspruch sollte geklärt werden.

Mit Verweis auf unsere o.g. Stellungnahmen vom 14.01.2021 und 04.08.2021 sowie die Ausführungen in Kap. 2 „Gewerbeflächen“ dieser Stellungnahme erheben wir Bedenken gegen die Aufnahme der Fläche 2/17 in den Flächennutzungsplan aufgrund im Raum stehender Zielverstöße gegen Plansatz 2.4.2 sowie Plansatz 2.4.3.2.5 in Verbindung mit den Plansätzen 2.4.3.2.1 bis 2.4.3.2.4.

2-18 SO „Wachtelland“ in Wittighausen

Gemäß unserer Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung vom 30.08.2021 zum Bebauungsplan „SO Wachtelland“ ist die Planung nun mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Es werden keine Bedenken erhoben.

2-13 Mischbaufläche „Bückele“ in Oberwittighausen

Zu der Planung liegen uns keine Unterlagen vor. Die Ergänzungssatzung wurde am 28.01.2017 rechtskräftig. Wir nehmen die Übernahme in den Flächennutzungsplan zur Kenntnis, bitten aber künftig um Beteiligung an den Planverfahren.

2-14 Mischbaufläche „Frankenstraße“ in Oberwittighausen

Zu der Planung liegen uns keine Unterlagen vor. Die Ergänzungssatzung wurde am 23.05.2017 rechtskräftig. Wir nehmen die Übernahme in den Flächennutzungsplan zur Kenntnis, bitten aber künftig um Beteiligung an den Planverfahren.

2-19 Mischbaufläche „Mühlberg“ in Unterwittighausen

Zu der Planung liegen uns keine Unterlagen vor. Die Ergänzungssatzung wurde am 28.01.2017 rechtskräftig. Nach aktuellem Luftbild sind beide Grundstücke noch nicht bebaut. Die Fläche liegt in vollem Umfang in einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß Plansatz 3.2.1. Sie verstößt damit gegen ein Ziel der Raumordnung; wir erheben Bedenken gegen die Planung. Nach unserer Kenntnis hat das Regierungspräsidium Stuttgart bereits mit Schreiben vom 31.05.2016 Bedenken dagegen erhoben.

2-21 Mischbaufläche „Schulstraße“ in Vilchband

Gegen die Fläche bestehen keine Bedenken. Es sind keine Freiraumbelange betroffen.

2-22 Mischbaufläche „Heerstraße“ in Vilchband

Gegen das Vorhaben erheben wir keine Bedenken, weisen aber vorsorglich darauf hin, dass in Wittighausen gemäß Plansatz 2.4.0 durchschnittlich eine Mindest-Bruttowohndichte von 40 EW/ha einzuhalten ist. Wir begrüßen das Vorhaben, grünordnerische Festsetzungen auf Basis von Maßnahmenvorschlägen des Fachplans landesweiter Biotopverbund zu treffen.

5. Herausnahmen

2-23 „Tannenweg“ in Grünfeldhausen

Wir nehmen den Verzicht der genannten Fläche mit einem Umfang von 0,5 ha zur Kenntnis.

2-25 „Steigäcker“ in Zimmern

Wir nehmen den Verzicht auf diese Fläche im Umfang von 0,4 ha zur Kenntnis.

6. Sonstige Flächen

Wir begrüßen das Bemühen, durch die Bereitstellung von Flächen für Freiflächenphotovoltaik einen Beitrag zum Gelingen der Energiewende zu leisten. Wir regen an, dies durch einen kriteriengestützten kommunalen Steuerungsprozess zu standardisieren. Im Rahmen dieses Prozesses könnte anhand der Prüfkriterien auch eine notwendige Alternativenprüfung abgearbeitet werden.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass eine Aufzählung der Ausnahmevoraussetzungen nach Teilfortschreibung Fotovoltaik in den Unterlagen und die allgemeine Nennung der Funktionen des Grünzuges nicht ausreichend sind. Wir vermissen bei den Anlagen innerhalb des Regionalen Grünzuges die Erläuterung, dass alle zitierten Voraussetzungen erfüllt werden. Insbesondere eine Darlegung, dass die Funktionen des Grünzuges nicht wesentlich beeinträchtigt werden, findet aktuell nicht ausreichend statt.

2-1 SO Erneuerbare Energien "Lauswinkel"

Wie in den Unterlagen bereits dargestellt, befindet sich die Fläche 2/1 SO Erneuerbare Energien "Lauswinkel" in Grünfeld in vollem Umfang innerhalb des Regionalen Grünzuges „Mittleres Taubertal“. Dessen Funktionen sind in den Unterlagen unter 3.2 Regionalplan aufgeführt.

Unter 5.1 werden die Ausnahmevoraussetzungen der Teilfortschreibung Photovoltaik zitiert.

Der Regionalverband legt zur Bestimmung der Ausnahmevoraussetzung die als SO PV festgesetzte Fläche zugrunde. Die Gesamtfläche beträgt im vorliegenden Fall somit 8,7 ha und damit deutlich mehr als die aus der Teilfortschreibung Photovoltaik zitierten 5 ha.

Zwar ist eine Flächenreduzierung durch Kompensationsmaßnahmen möglich, allerdings muss dies z.B. durch als öffentliche Grünfläche getrennt dargestellte Bereiche im FNP dokumentiert sein. Die konkrete Verortung dieser Flächen in der verbindlichen Bauleitplanung kann noch angepasst werden, gegen eine pauschale Ausweisung von 8,7 ha SO Erneuerbare Energien im Regionalen Grünzug müssen wir jedoch Bedenken erheben, da dies in Konflikt zu den Zielen der Raumordnung steht.

Für eine auf 5 ha reduzierte Ausweisung als SO Erneuerbare Energien bleibt darzulegen, dass die weiteren zitierten Ausnahmevoraussetzungen der Teilfortschreibung Photovoltaik ebenfalls erfüllt sind. Die Voraussetzung der Infrastrukturanbindung sehen wir als gegeben an. Weiter bleibt aber zu erläutern, dass von Freiflächenphotovoltaik auf dieser Fläche keine wesentliche Beeinträchtigung der in der Teilfortschreibung Photovoltaik genannten Funktionen zu erwarten ist. Die Bewertung der Funktionen kann dabei auf Ebene des FNP

durchaus überschlägig und auf pauschal-argumentativer Ebene, vergleichbar der vorgenommenen Darlegung der Belange des Naturschutzes, erfolgen. Das Reduzieren der Ausnahmevoraussetzungen auf die Flächengröße und Infrastrukturanbindung ist aber nicht zulässig.

Alternativ weisen wir darauf hin, dass der Regionalverband im Mai/Juni 2021 eine Erhebung von Planungen großflächiger Freiflächenphotovoltaikanlagen mit regionalem Mehrwert in Grünzügen vorgenommen hat (Beschlussfassung der Verbandsversammlung vom 26.03.2021). Für diese wird eine Umsetzung im Rahmen einer Regionalplanänderung geprüft. Hierbei wurde mit Schreiben vom 21.05.2021 auch die Stadt Grünsfeld angefragt. Sofern eine Flächengröße von 10 ha erreicht wird und die in dem genannten Anschreiben vorauszusetzenden Bedingungen erfüllt werden, kann eine Anlage auch aktuell zeitnah noch gemeldet werden.

Für abstimrende Gespräche hierzu stehen wir gerne zur Verfügung.

2-9 SO EE „Bischofsheimer Pfad“ in Grünsfeldhausen

Für die Fläche „Bischofsheimer Pfad“ gilt im Grundsatz dasselbe wie schon für die Fläche Lauswinkel formuliert. Auch wenn die Flächengröße von 2,3 ha sowie die Anbindung an eine Infrastruktur ein Ausräumen der Konflikte mit dem Regionalen Grünzug im Rahmen einer Ausnahmeregelung möglich machen, bleibt darzulegen, dass diese Fläche mit hoher Wahrscheinlichkeit auch die weiteren Ausnahmeregelungen (insbesondere keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionen) erfüllen kann.

2-10 SO EE/Lagerfläche in Zimmern

Durch das Vorhaben werden keine Ziele der Raumordnung berührt, weswegen wir keine Bedenken vortragen.

Die Lage innerhalb eines als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebietes für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 wird aus unserer Sicht angemessen thematisiert.

2-24 SO EE in Zimmern

Diese 4,6 ha große Fläche berührt am westlichen Rand kleinräumig den Regionalen Grünzug „Mittleres Taubertal“ nach Plansatz 3.1.1. Aufgrund der kleinflächigen Überschneidung von lediglich 0,1 ha gehen wir in diesem Fall von einer Ausformung in der Bauleitplanung aus. Wir sehen somit keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung und erheben keine Bedenken.

Allerdings weisen wir nochmals auf die in den Unterlagen genannte naturschutzfachlich sehr hochwertige Umgebung hin. Wir regen an, diese von Beginn an mit einzubeziehen und z.B. die Flächenbewirtschaftung auf einen in diesen Kontext passenden naturschutzfachlichen Mehrwert auszurichten. Insbesondere sollte auf den Erhalt der Durchgängigkeit entlang des Hanges geachtet werden, um den gut ausgeprägten Verbund trockenwarmer Standorte aufrecht zu halten und wenn möglich zu stärken. Wir regen an, die Planungen frühzeitig mit den Naturschutzbehörden abzustimmen.

Die in den Unterlagen vorgenommene Bewertung der Lage innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 ist angesichts der landschaftlich genauso ansprechenden wie präsenten Plangebietslage recht knapp. Dies ist den Angaben zufolge dem Planungsstand geschuldet und wird zur Kenntnis genommen. Wir regen jedoch

an, spätestens in einem späteren Bebauungsplanverfahren die Einsehbarkeit der Fläche aufgrund der Hanglage und eine Erholungsnutzung des Wittigbachtals mit seinen Hanglagen zu thematisieren.

2-12 SO EE „Hungerleiden“ in Oberwittighausen

Über das Plangebiet verläuft die Trasse einer Hochspannungsstromleitung. Diese Trassen der Energieversorgung sind nach Plansatz 4.2.2.3 als Vorranggebiete festgelegt und von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten. Da in der Planzeichnung eine Trassenführung eingezeichnet ist, gehen wir davon aus, dass die Planung mit dem Netzbetreiber abgestimmt wird. Sofern dies der Fall ist, sind aus unserer Sicht keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung zu erwarten.

Wie in den Unterlagen richtig erwähnt, liegt das Plangebiet weitgehend in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

7. Fazit

Zusammenfassend müssen wir zu dem Ergebnis kommen, dass die in der frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Planungen der Verwaltungsgemeinschaft Grünsfeld/Wittighausen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans vielfach nicht mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehen. Auch das im Vorfeld geführte informelle Gespräch hat im Wesentlichen leider keinen Niederschlag gefunden. Es sind substanzielle Änderungen leider notwendig, um diese Planung mittragen zu können.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2022
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten © LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

18. März 2022 – öffentlich Tagesordnungspunkt 4

Bearbeiter: Dr. Raphael Kist, Christof Krämer

Stadt Lauda-Königshofen**8. Änderung des Flächennutzungsplans 2010plus im Parallelverfahren zum
Bebauungsplan „Sondergebiet – Freiflächenphotovoltaik Deubach-Hofstetten“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Freiflächenphotovoltaikanlage
Gemarkung/Ortsteil	Deubach
Lagebeschrieb	Nord-östlich Deubach
Größe Geltungsbereich FNP	ca. 38 ha
FNP (aktuell)	Fläche für Landwirtschaft
FNP (geplant)	Sondergebiet Photovoltaik
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft / Acker

Stellungnahme der Verwaltung vom 20.01.2022

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Das Plangebiet liegt in erheblichem Flächenumfang, nach eigener Messung ca. 8,6 ha, in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3. In diesen Gebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit einer vorrangigen Landwirtschaft nicht vereinbar sind. Lediglich landwirtschaftliche Betriebe möglichst mit einer engen Flächenbindung sind zulässig.

Aus den Unterlagen ist keine Vereinbarkeit der Planung mit einer vorrangigen Landwirtschaft zu entnehmen. Da die Planung in ihrer jetzigen Ausformung somit Zielen der Raumordnung widerspricht, tragen wir Bedenken gegen das Vorhaben vor.

Darüber hinaus liegt das komplette restliche Plangebiet außerhalb des Vorranggebietes für Landwirtschaft innerhalb eines als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.2.3. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Sofern an der Planung weiter festgehalten werden sollte, regen wir eine Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken an, um eventuelle Möglichkeiten zu diskutieren, wie die vorhandenen Konflikte mit den Zielen der Raumordnung aufgelöst werden könnten.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Lauda-Königshofen

8. Änderung des Flächennutzungsplans 2010plus im Parallelverfahren

zum Bebauungsplan „Sondergebiet – Freiflächenphotovoltaik Deubach-Hofstetten“ der Stadt Lauda-Königshofen

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 20.01.2022

Planungen/Standorte

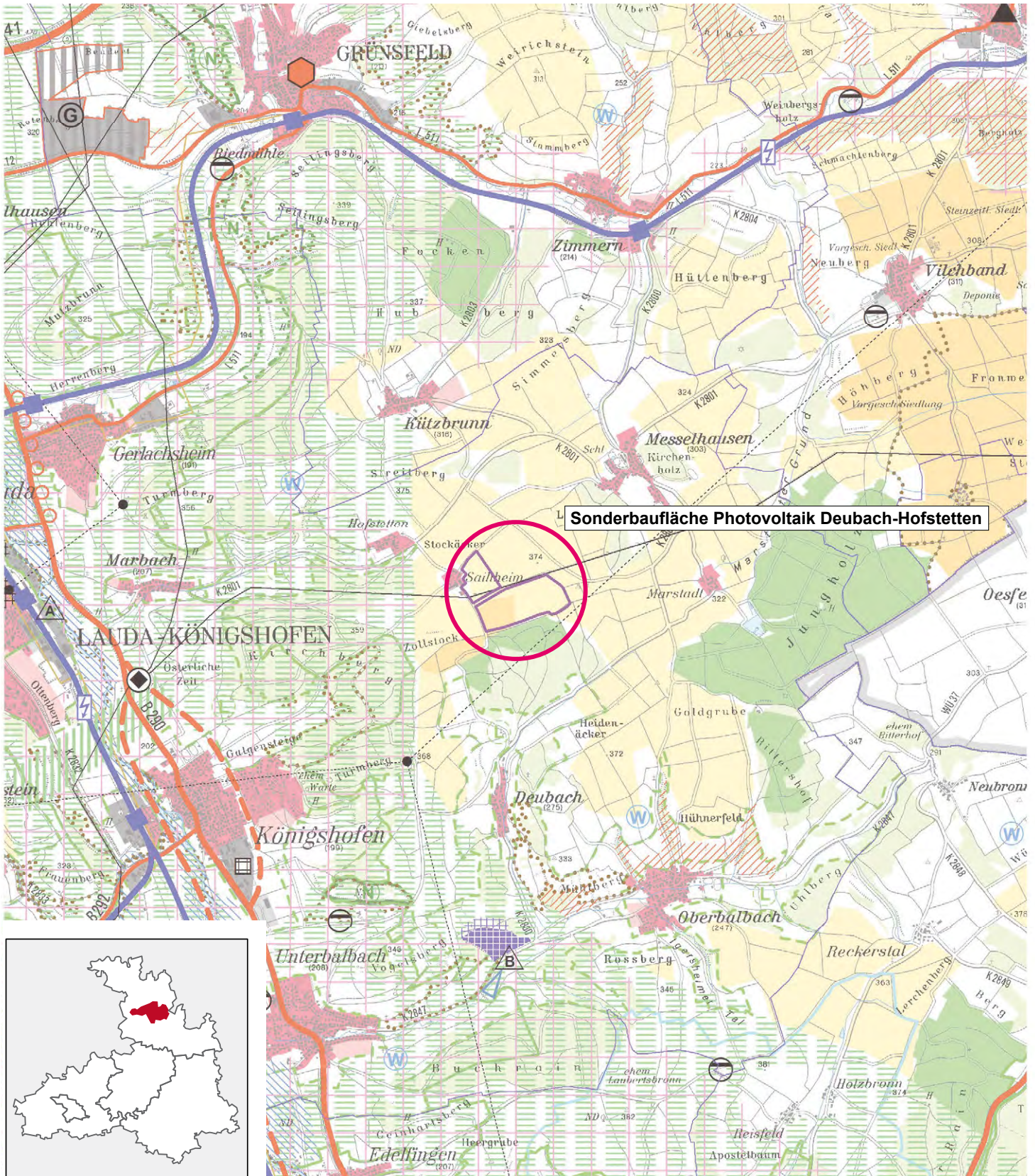
keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Tauberbischofsheim**(Tauberbischofsheim, Großrinderfeld, Königheim, Werbach)****14. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan****„Schneekasten“ der Stadt Tauberbischofsheim**

Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB

Übersicht

Planungsziel: 2 Einzeländerungen

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1	Schneekasten/Buckel im Teich	Tauberbischofsheim	G	LW	1,36
2	Ehemaliges Bahngelände östl. des Friedhofs	Tauberbischofsheim	G	Verkehrsfläche, Bahnanlage	0,3

Stellungnahme der Verwaltung vom 11.10.2021

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Wir begrüßen die Rücknahme der Flächenausweisung im Änderungsbereich 1 auf die Außenbereichsgrenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schneekasten“. Diese Abgrenzung dient bedarfsgerecht der Erweiterung eines ansässigen Betriebes und wird von uns wie zugesagt mitgetragen. Da nicht länger eine Vorratsplanung vorliegt, halten wir unsere in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Bedenken nicht weiter aufrecht.

Wie in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vorgebracht, weist die Raumnutzungskarte eine den Änderungsbereich 2 berührende Ferngasleitung aus, die als Vorranggebiet nach Plansatz 4.2.2.3 festgelegt ist. Wir begrüßen die in die Unterlagen aufgenommenen Ausführungen ebenso wie die von der Stadt Tauberbischofsheim aufgenommene Recherche zur Klärung offener Fragen. Sofern sich hierbei bestätigen sollte, dass in diesem Bereich keine Ferngasleitung vorhanden ist, bitten wir uns dies zur Kenntnis zu geben.

Wir gehen aufgrund der Ausführungen in den Unterlagen davon aus, dass keine Konflikte mit diesem Ziel der Raumordnung zu erwarten sind und tragen diese Änderung weiter mit.

Darüber hinaus begrüßen wir die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Anregungen bezüglich der Korrektur der Plangebietsmarkierung in der Raumnutzungskarte und der Thematisierung des Biotopverbundes.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Tauberbischofsheim
(Tauberbischofsheim, Großrinderfeld, Königheim, Werbach)**

**14. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren
zum Bebauungsplan „Schneekasten“ der Stadt Tauberbischofsheim**

Beteiligung
Stand: 11.10.2021

Planungen/Standorte

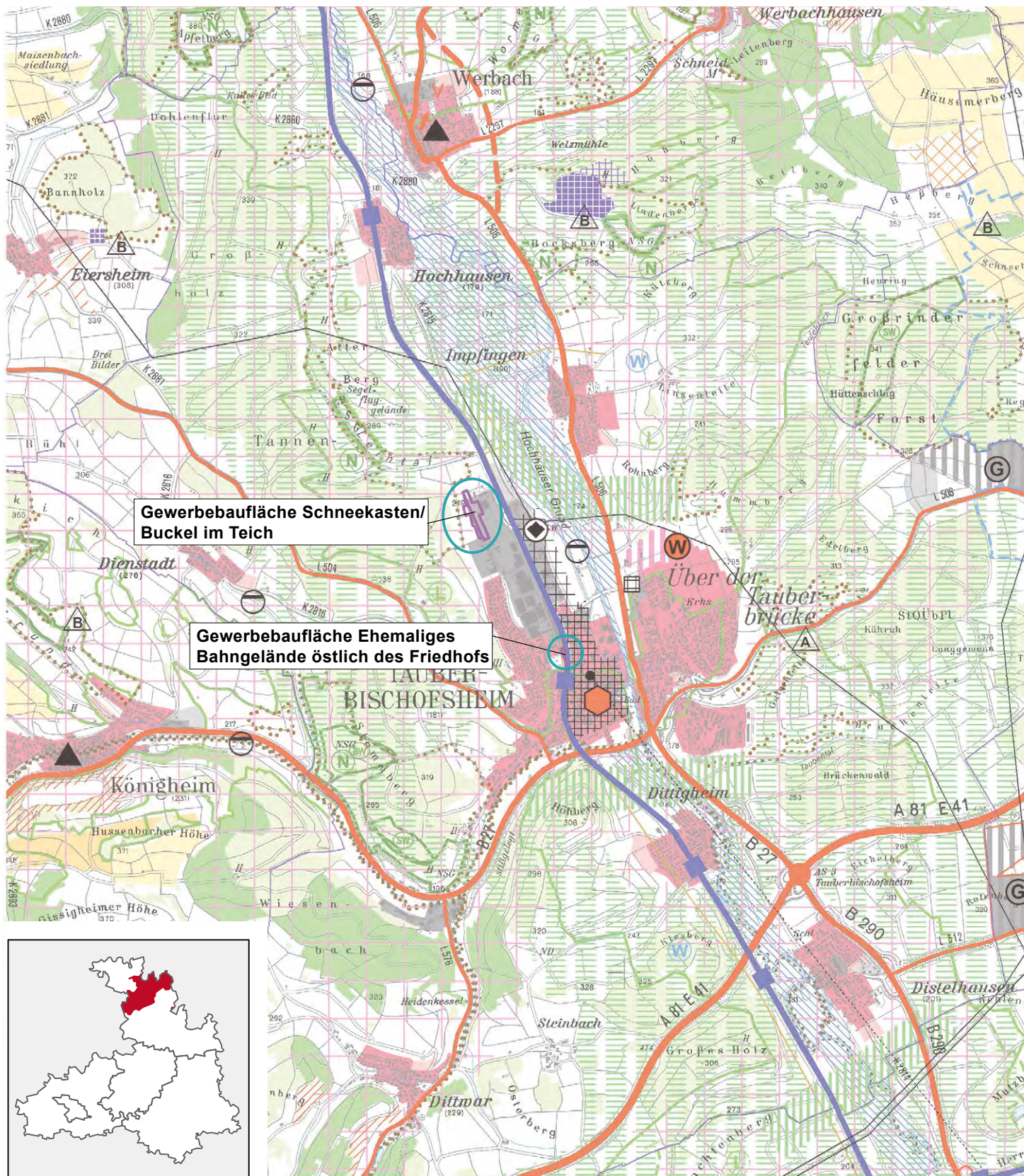
○ keine Bedenken

○ Bedenken

⊗ entfällt

□ Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



18. März 2022 – öffentlich Tagesordnungspunkt 4

Bearbeiter: Christof Krämer, Dr. Raphael Kist

Stadt Wertheim**Änderung des Flächennutzungsplans 89 „Buschhölzlein, 2. Abschnitt“ im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Buschhölzlein, 2. Abschnitt“**

Erneute Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB

Übersicht**Planungsziel:** 1 Einzeländerung

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1	Buschhölzlein, 2. Änderung	Kembach	W	LW	0,57

Stellungnahme der Verwaltung vom 13.10.2021

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Unsere Anregung hinsichtlich der im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festgelegten Rohstoffsicherungsflächen in räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort wurde berücksichtigt. Ebenso wurde die Mindestbruttowohndichte durch verpflichtende Festlegung eines Mehrfamilienhauses erhöht. Wenngleich der laut Plansatz 2.4.0 für Wertheim festgelegte Mindestwert dennoch nicht ganz erreicht wird, können wir die Planung in diesem Teilort mittragen.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens und nach Abschluss um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich. Hierfür bedanken wir uns vorab.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

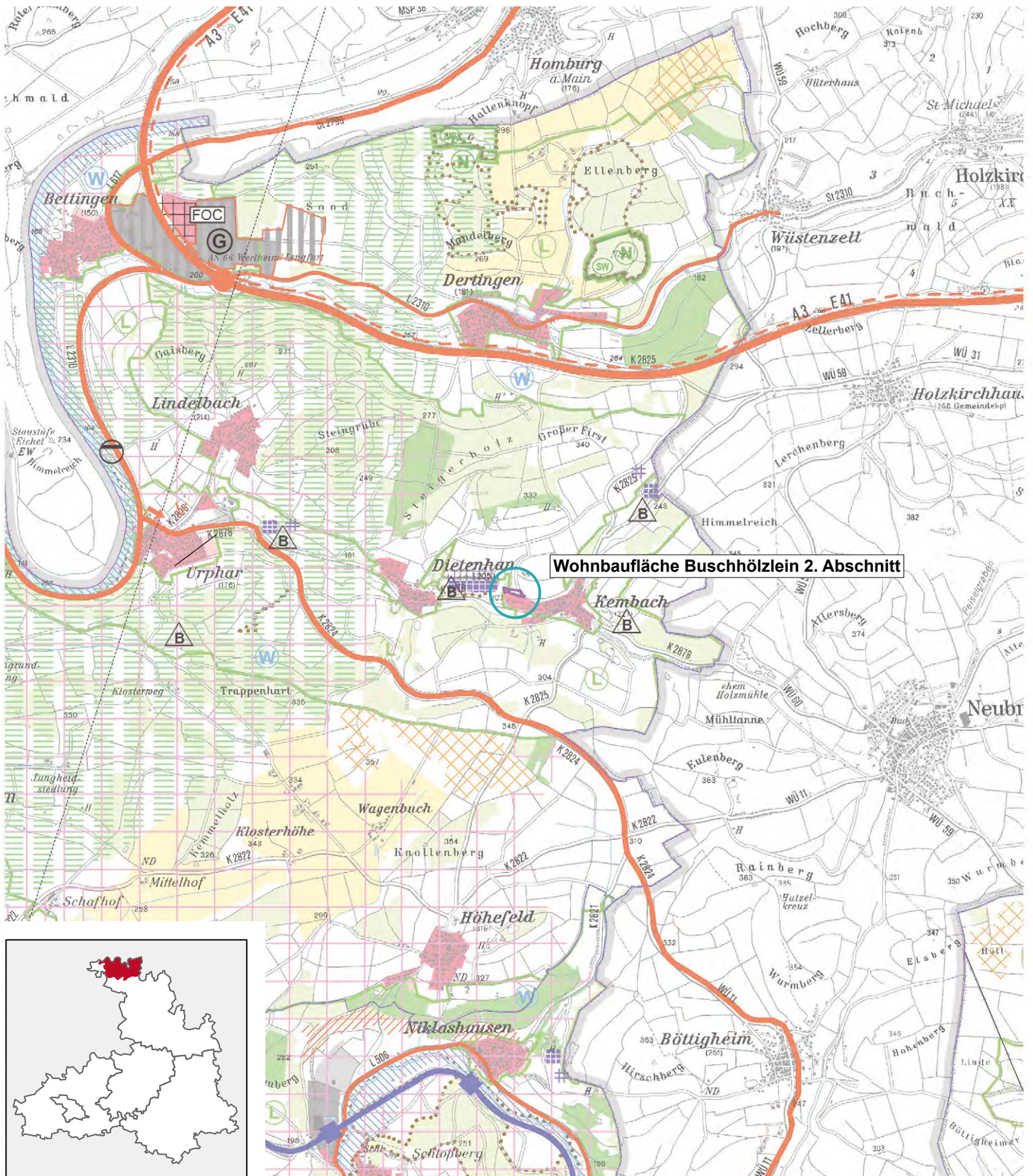
Stadt Wertheim**Änderung des Flächennutzungsplans 89 „Buschhölzlein, 2. Abschnitt“ im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Buschhölzlein, 2. Abschnitt“**Erneute Beteiligung
Stand: 13.10.2021

Planungen/Standorte

- keine Bedenken
○ Bedenken
⊗ entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



18. März 2022 – öffentlich Tagesordnungspunkt 4
Bearbeiter: Sascha Weisser

Stadt Eppingen

Bebauungsplan „VEP Netto-Markt“

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung eines kleinflächigen Lebensmittelmarkts
Gemarkung/Ortsteil	Elsenz
Lagebeschreibung	Südöstlicher Ortsausgang
Größe Geltungsbereich	0,4 ha
FNP	Gemischte Baufläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Innenbereich
Verfahrensart	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
Art der Nutzung	Keine Festsetzung, da vorhabenbezogener B-Plan
Bisherige Nutzung	Unbebautes Grundstück/Brachfläche

Stellungnahme der Verwaltung vom 25.11.2021

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der die Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt am südwestlichen Ortsrand von Eppingen-Elsenz schaffen soll, begründet für sich genommen kein zentrenrelevantes Einzelhandelsgroßprojekt nach Plansatz 2.4.3.2.2. Dies geht auch aus der den Unterlagen beigefügten Auswirkungsanalyse der GMA vom 30.03.2021 hervor. Das bedeutet, dass das Vorhaben als nicht regionalbedeutsam einzustufen ist; eine Bindung an die einzelhandelsbezogenen Plansätze des Regionalplans und Landesentwicklungsplans liegt nicht vor. Die über den vorhabenbezogenen B-Plan und die textlichen Festsetzungen erfolgte Begrenzung der Verkaufsfläche auf 800 m² inkl. Bäckereicafe begrüßen wir in dem Zusammenhang ausdrücklich. Unabhängig hiervon sehen wir den Standort allerdings nach wie vor kritisch, da er in nicht integrierter Ortsrandlage liegt, fußläufig schwer zu erreichen ist und gemäß Auswirkungsanalyse nicht unerhebliche Umsatzumverteilungen gegenüber dem örtliche Um's Eck-Markt und dem Edeka-Markt in Sinsheim-Hilsbach zu verzeichnen sind. Die Umsatzumverteilungen sind so hoch, dass eine Schließung der betroffenen Märkte aus unserer Sicht wahrscheinlich ist.

Allerdings ist bei der Bewertung zu beachten, dass der derzeit für den Geltungsbereich maßgebliche Bebauungsplan „Streitland“, r.v. seit dem 12.10.2001, in dem unmittelbar an den geplanten Markt angrenzenden festgesetzten Dorfgebiet (MD) ebenfalls kleinflächigen Einzelhandel zulässt. Da die festgesetzten überbaubaren Flächen in diesem Bereich die Ansiedlung eines weiteren kleinflächigen Marktes erlauben, sind die Voraussetzungen für eine Einzelhandelsagglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.5 erfüllt. Demnach ist eine Ansammlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe, die zusammen die maßgebliche Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten, wie ein regionalbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten. Damit gelten auch die übrigen Zielaussagen des Regionalplans und des Landesentwicklungsplans. In dem Fall ist aufgrund der Lage ein Verstoß gegen das Integrationsgebot sowie ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot festzustellen, insbesondere da auf der benachbarten Fläche u.a. die Ansiedlung eines Getränke- oder Drogeriemarktes vorstellbar wäre, die Umsatzverlagerungen im gleichen Sortimentsbereich mit sich bringen und dadurch die bereits prognostizierten Auswirkungen nochmals verschärfen würden.

Daher tragen wir gegen den Bebauungsplan Bedenken vor. Soll an dem Projekt festgehalten werden, muss in dem Bebauungsplan „Streitland“ für die benachbarten Flächen eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden. Dies kann z.B. durch eine Änderung/Ergänzung der textlichen Festsetzungen erfolgen. Die Änderung des Bebauungsplans Streitland muss mindestens parallel, idealerweise aber im Vorgriff zur Aufstellung des B-Plans „VEP Netto-Markt“ erfolgen.

Für in dem Zusammenhang bestehende Fragen stehen wir auch im Rahmen einer informellen Abstimmung gerne zur Verfügung.

Da wir davon ausgehen, dass an der Planung grundsätzlich festgehalten werden soll, weisen wir ergänzend darauf hin, dass durch den B-Plan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten und Stellplatzflächen geschaffen werden, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dach- bzw. Parkplatzflächenpotential haben. Mit der Novellierung des Klimaschutzgesetzes 2020 wird ab Januar 2022 die Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten von Nichtwohngebäuden und ab Mai 2022 bei Neubauten von Wohngebäuden verpflichtend. Zusätzlich wird ab Januar 2022 die Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen verpflichtend.

Wir regen dennoch an im vorliegenden Bebauungsplan eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die ebenfalls eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- bzw. Parkplatzflächen vorsieht. Durch diese Festsetzung kann eine dem Gebiet und den örtlichen Gegebenheiten angepasste differenzierte Steuerung bei der Umsetzung der Dach- und Parkplatzflächen-Photovoltaikanlagen erfolgen und weitere technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden. Die Mindestanforderungen der Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen müssen hierbei jedoch berücksichtigt werden (sobald diese rechtskräftig ist). 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.

Mit Blick auf den geltenden Flächennutzungsplan machen wir darauf aufmerksam, dass die Planung aus unserer Sicht nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Eppingen**Bebauungsplan „VEP Netto-Markt“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 25.11.2021

Maßstab 1:50.000

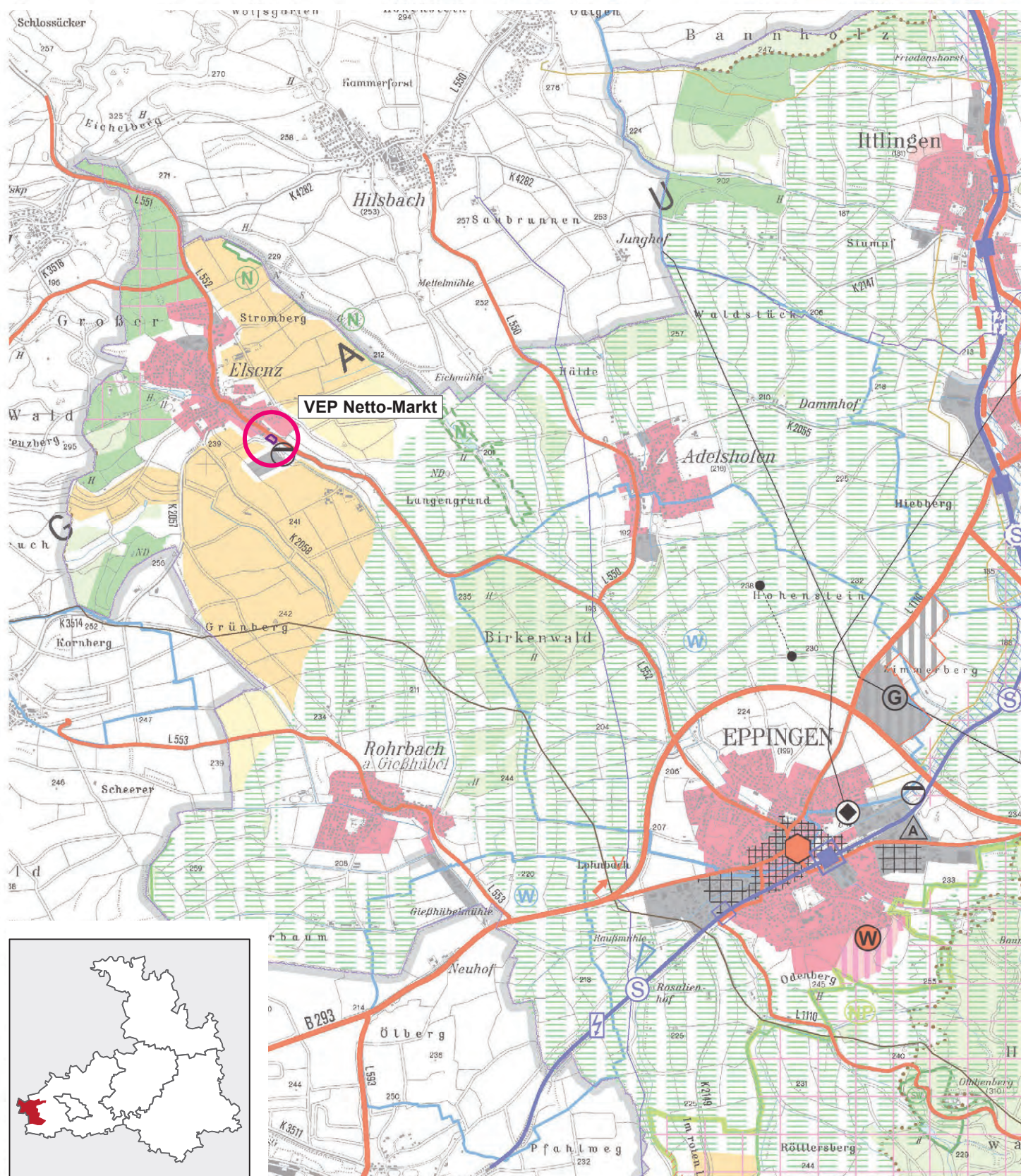
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Stadt Gundelsheim
Bebauungsplan „Ob dem Dorf Höchstberg V“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Entwicklung eines Wohngebiets
Gemarkung/Ortsteil	Höchstberg
Lagebeschreibung	Nördlicher Siedlungsrand von Höchstberg
Größe Geltungsbereich	2,8 ha
FNP	Fläche für Landwirtschaft
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 10.11.2021

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Wie wir bereits in unseren Stellungnahmen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans erläutert haben, muss der Flächenbedarf für Neuausweisungen berechnet und begründet werden. Da das Thema des Flächenbedarfs in den vorliegenden Unterlagen nicht behandelt wird, erheben wir Bedenken gegen die Planung.

Wir fordern eine Begründung und Berechnung des Flächenbedarfs in die Unterlagen aufzunehmen. Hierzu ist auch eine Darstellung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sowie vorhandener Reserveflächen notwendig, welche vom berechneten Flächenbedarf abzuziehen sind. Es sollte in den Unterlagen auch dargestellt werden, warum die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in Höchstberg nicht aktiviert werden können, um die Flächenneuausweisung im Außenbereich zu reduzieren.

Des Weiteren muss die nach Plansatz 2.4.0 festgelegte Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar in den Unterlagen thematisiert werden. Diese darf nicht unterschritten werden. Hierzu erwarten wir eine Darstellung der möglichen Wohneinheiten im Plangebiet. Wir begrüßen, dass auch Mehrfamilienhäuser im Gebiet vorgesehen sind, um den hohen Bedarf an Mietwohnungen in der Randzone um den Verdichtungsraum zu decken.

Wir regen an, bei der weiteren Planung verdichtete Wohnformen, wie z.B. Reihen- oder Kettenhäuser in die Planung aufzunehmen und die Anzahl an Einfamilienhäusern zu reduzieren. Auch aufgrund der nicht thematisierten Behandlung der Mindest-Brutto-wohndichte erheben wir Bedenken gegen die Planung.

Wie in den Unterlagen richtig dargestellt, liegt das Plangebiet im südwestlichen Bereich in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 sowie einem nach Plansatz 3.2.3.3 festgelegten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Sollte die Planung hinsichtlich der Themen Flächenbedarf und Brutto-Wohndichte so angepasst werden, dass keine Bedenken mehr gegen die Planung bestehen, würden durch den vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäude-neubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Mit der Novellierung des Klimaschutzgesetzes 2020 wird ab Januar 2022 die Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten von Nichtwohngebäuden und ab Mai 2022 bei Neubauten von Wohngebäuden verpflichtend. Sollte das Verfahren weitergeführt werden, sollte aus unserer Sicht die Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB mit der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen in den Unterlagen beibehalten werden. Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes Rechnung tragen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Gundelsheim**Bebauungsplan „Ob dem Dorf Höchstberg V“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 10.11.2021

Maßstab 1:50.000

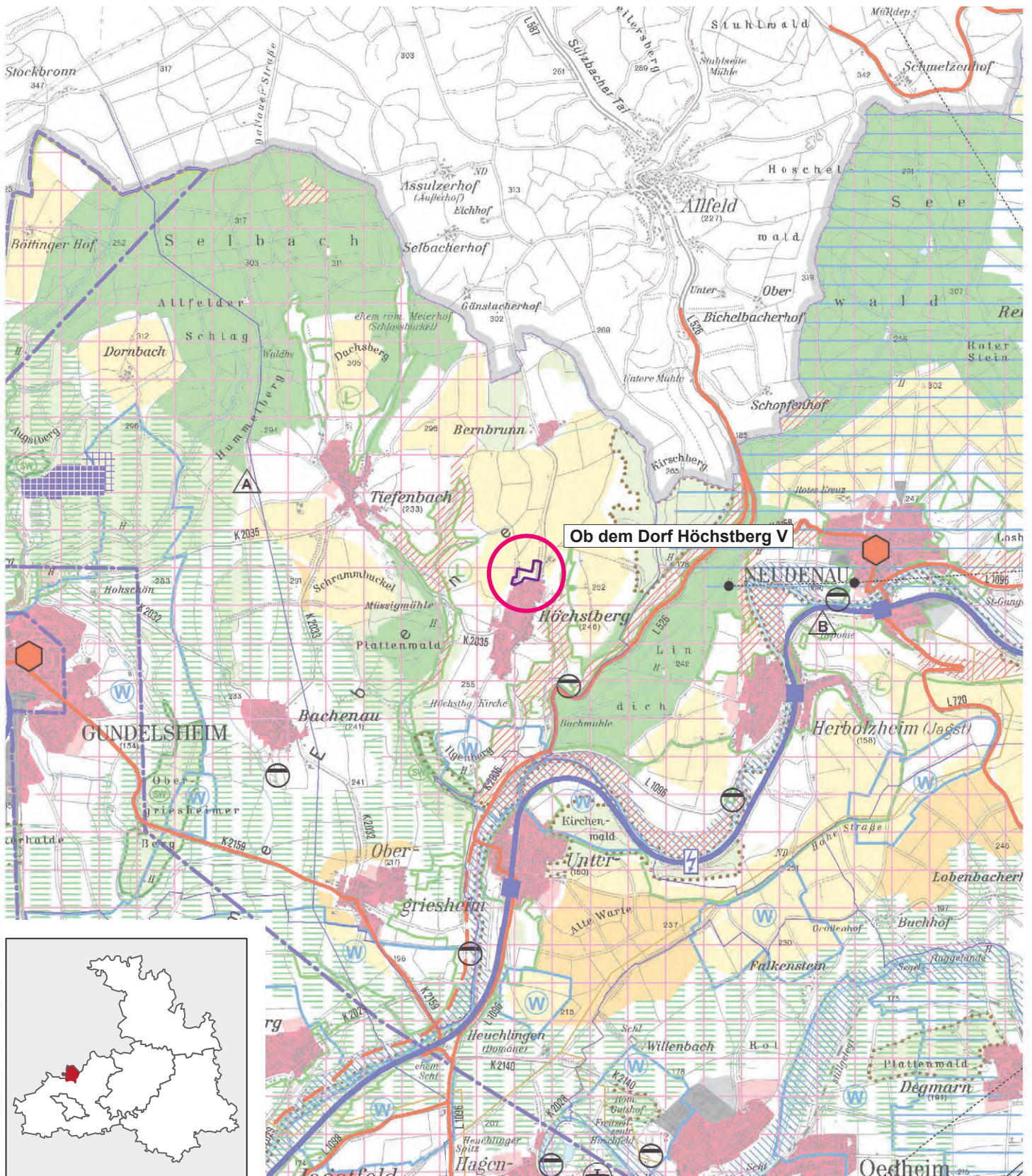
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Gemeinde Oedheim

Bebauungsplan „Linkenbrunnen III“

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Entwicklung eines Wohngebiets mit 103 Bauplätzen
Gemarkung/Ortsteil	Oedheim
Lagebeschrieb	Im Osten von Oedheim
Größe Geltungsbereich	8,2 ha
FNP	Fläche für Landwirtschaft
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft, Wiese, Streuobst

Stellungnahme der Verwaltung vom 18.10.2021

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Zielfestlegungen der regionalen Freiraumstruktur betroffen, wie in den Unterlagen richtig dargestellt liegt das Plangebiet innerhalb einer Weißfläche. Jedoch muss der Flächenbedarf für die Neuausweisung des Wohngebiets anhand des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom Wirtschaftsministerium berechnet sowie begründet und in die Unterlagen des Bebauungsplans sowie in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden. Hierzu sind auch eine Darstellung aller vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sowie der Reserveflächen im Außenbereich und eine Erläuterung notwendig, warum diese nicht genutzt bzw. aktiviert werden können. Nach unseren Berechnungen besteht für die Gemeinde Oedheim aktuell ein relativer Flächenbedarf von 9,4 ha, hiervon sind die Innenentwicklungspotenziale sowie die vorhandenen Reserveflächen abzuziehen. Sollte im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ein Flächentausch geplant sein, ist dieser textlich und kartographisch in den Unterlagen darzustellen. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist zeitnah durchzuführen. Im April 2017 fand eine informelle Abstimmung bezüglich der Wohnbauflächenentwicklung mit der Gemeinde Oedheim statt.

Hier wurde das Wohngebiet „Breitenloch“ als mögliche Tauschfläche vorgeschlagen, da dieses aufgrund von Verkehrsproblemen sowie einem Mobilfunkstandort nicht als Wohngebiet entwickelt werden kann. Diese Fläche wäre somit aus unserer Sicht für einen Flächentausch denkbar.

Aufgrund der fehlenden Berechnung sowie Darstellung des Flächenbedarfs erheben wir zum aktuellen Stand der Unterlagen Bedenken gegen die Planung.

Des Weiteren ist nach Plansatz 2.4.0 des Regionalplans ist für die Gemeinde Oedheim eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar festgelegt. In die Unterlagen des Bebauungsplans müssen konkrete Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten im Gebiet gemacht und die Bruttowohndichte genannt werden. Nach unseren Berechnungen sind nach den aktuellen Festsetzungen mindestens 184 Wohneinheiten im Gebiet möglich. Bei einer Belegungsdichte von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit liegt die Bruttowohndichte bei 52 Einwohnern pro Hektar. Dieser Wert liegt zwar über der im Regionalplan festgelegten Mindest-Bruttowohndichte, jedoch wäre es wünschenswert in dem 8,2 Hektar großen Wohngebiet insgesamt mehr Wohnraum und vor allem mehr Mietwohnungen zu schaffen. Wir begrüßen, dass bereits sechs Bauplätze für Mehrfamilienhäuser sowie 10 Bauplätze für Hausgruppen vorgesehen sind, regen jedoch an, weitere Bauplätze für verdichtete Wohnformen (Mehrfamilien-, Reihen- oder Kettenhäuser) auszuweisen und die Anzahl an Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser zu reduzieren.

Die Planung grenzt im Osten an einen Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Die im Plan eingetragene Erweiterungsmöglichkeit nach Osten besteht daher nicht.

Außerdem weisen wir daraufhin, dass in der Raumnutzungskarte im Bereich der Planung eine Richtfunkstrecke verläuft.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Mit der Novellierung des Klimaschutzgesetzes 2020 wird ab Januar 2022 die Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten von Nichtwohngebäuden und ab Mai 2022 bei Neubauten von Wohngebäuden verpflichtend.

Wir regen dennoch an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die ebenfalls eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorsieht. Durch diese Festsetzung kann eine dem Gebiet und den örtlichen Gegebenheiten angepasste differenzierte Steuerung bei der Umsetzung der Dachflächen-Photovoltaikanlagen erfolgen und weitere technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden. Die Mindestanforderungen der Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen müssen hierbei jedoch berücksichtigt werden (sobald diese rechtskräftig ist). 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 Oedheim**Bebauungsplan „Linkenbrunnen III“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 18.10.2021

Maßstab 1:50.000

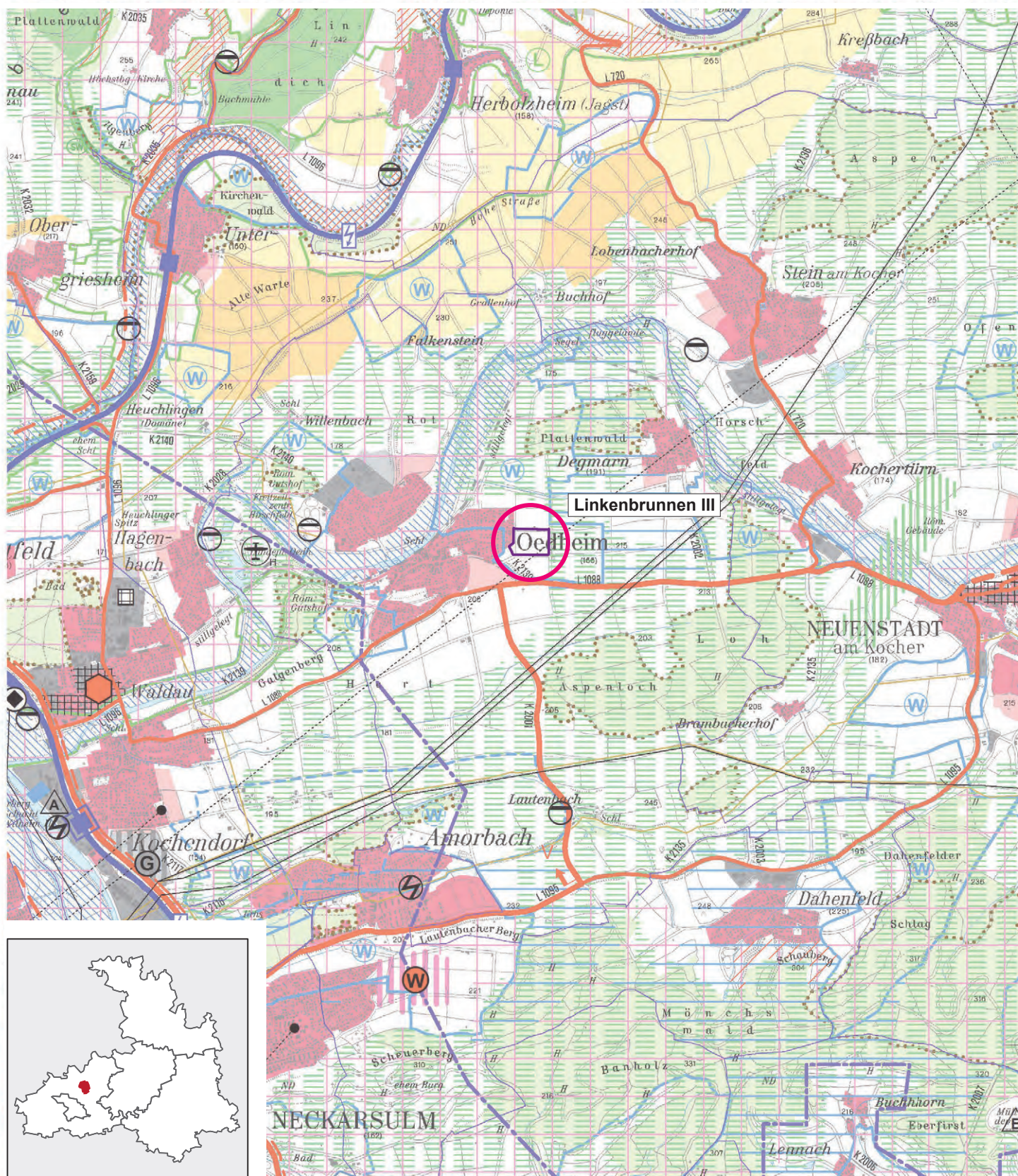
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Gemeinde Mulfingen
Bebauungsplan „Zimmerei Thierauch“
Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Umsiedlung Zimmereibetrieb mit neuer Halle
Gemarkung/Ortsteil	Simprechtshausen
Lagebeschreibung	Im Nordosten der Ortslage
Größe Geltungsbereich	2,3 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
Art der Nutzung	Gewerbegebiet, Dorfgebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft, Reiterhof

Stellungnahme der Verwaltung vom 19.01.2022

Das Vorhaben war bereits Gegenstand der 9. Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Krautheim-Mulfingen-Dörzbach. Wir hatten uns in unserer Stellungnahme vom 09.06.2021 kritisch zum Flächenumfang sowie zur Zweckbestimmung und Bezeichnung geäußert. Letzteres ist nunmehr im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt.

Allerdings ist nach wie vor nicht ersichtlich, warum für den Neubau einer Abbundhalle für einen Zimmereibetrieb knapp 1 ha Gewerbefläche und für ein bestehendes Wohnhaus etwa 7.800 qm Mischbaufläche festgesetzt werden müssen. Aufgrund des Umfangs und der sehr flexiblen Ausgestaltung des Bebauungsplans ist die vorliegende Planung als Angebotsplanung zu bewerten, für die zunächst der Bedarf nachgewiesen werden muss.

Bereits in unserer o.g. Stellungnahme zum Flächennutzungsplan hatten wir Bedenken erhoben, weil die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen den ermittelten Bedarf des Gemeindeverwaltungsverbands mit über 100% drastisch überschreitet. Dabei war das nun vorliegende Plangebiet noch nicht eingerechnet, weil es im FNP-Entwurf als Sonderbaufläche und nicht als gemischte bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Mit der Festsetzung als

dörfliches Mischgebiet würde nun zusätzliches Potential an Wohnbauflächen geschaffen, wogegen wir hiermit ebenfalls Bedenken erheben.

Eine andere Option, die aufgrund der Bezeichnung des Bebauungsplans naheliegt, wäre die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das konkrete Vorhaben der Aussiedlung der Zimmerei mit Wohnhaus, der aufgrund des direkten Vorhabenbezugs nicht als Angebotsplanung zu bewerten wäre.

Zudem haben wir erhebliche Zweifel, ob das Planungsvorhaben tatsächlich die Voraussetzung des § 13a BauGB erfüllt, da aus unserer Sicht eine erforderliche Lage im Innenbereich offensichtlich nicht gegeben ist. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger kommentieren hierzu mit Bezug auf ein Urteil des BVerwG vom 04.11.2015: „Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden.“ Letzteres ist hier jedoch eindeutig der Fall. Wir empfehlen daher, die Verfahrensart noch einmal zu prüfen und diesbezüglich Rücksprache mit der zuständigen Rechtsaufsicht zu halten.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Mulfingen

Bebauungsplan „Zimmerei Thierauch“

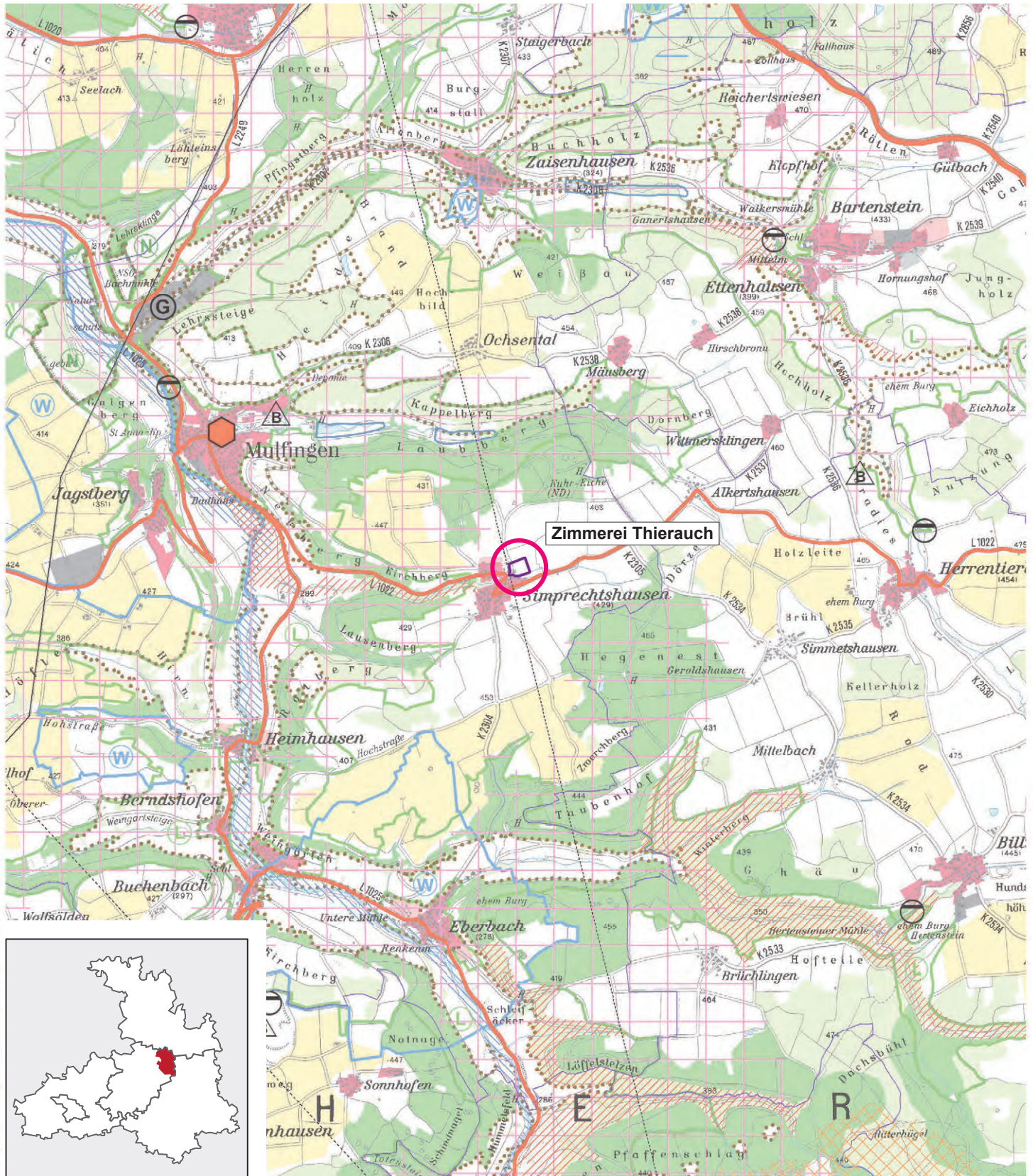
Beteiligung
Stand: 19.01.2022

Planungen/Standorte

-  keine Bedenken
 Bedenken
 entfällt

Maßstab 1:50.000

 Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 10/147

Anlage: 1

18. März 2022 – öffentlich Tagesordnungspunkt 4

Bearbeiter: Dr. Martin Heberling

Stadt Schwäbisch Hall**Bebauungsplan „Sonnenrain – Teilbereich 3“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Ansiedlung eines Vollsortimenters mit über 2.200 m ² Verkaufsfläche
Gemarkung/Ortsteil	Hessental
Lagebeschreibung	Nordwestlicher Ortsrand
Größe Geltungsbereich	4,6 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Innenbereich
Verfahrensart	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
Art der Nutzung	Sondergebiet Einzelhandel
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung

Stellungnahme der Verwaltung vom 30.11.2021

Wir freuen uns, dass die Versorgung der Bevölkerung bereits im Zuge der Siedlungsentwicklung mitbedacht wird. Wir begrüßen die Planung daher grundsätzlich. Formal ist jedoch ein Zielverstoß festzustellen, da Plansatz 2.4.3.2.3 des Regionalplans Heilbronn-Franken zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte unmissverständlich ausschließlich im Vorranggebiet für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte zulässt. Um ein solches handelt es sich vorliegend. Aus diesem Grund müssen Bedenken gegen die Planung vorgetragen werden. Denkbar zur Realisierung des Vorhabens sind ein Zielabweichungsverfahren oder eine Änderung des Regionalplans. Mit Blick auf die Zeitachse, regen wir einen Antrag auf Zielabweichung an.

Zu klären ist hierfür zunächst die Größe des Vorhabens. Das Gutachten geht von einem Markt mit mindestens 1.600 m² Verkaufsfläche aus. Die tatsächlich geplante Verkaufsfläche ist zu ermitteln und darzustellen. Die Rechtsprechung ordnet all jene Flächen der Verkaufsfläche zu, die von Kunden betreten werden können (Gänge, Windfang, Packzone, Vorkassenbereich oder Mall – einzige Ausnahme: sanitäre Einrichtungen) und jene Fläche, die der

Warenpräsentation dient (Regalfläche) sowie die Fläche, die von den Kunden eingesehen werden kann (Bedientheke, Bedienzone, Kassenzone); die Fläche untergeordneter Nebennutzungen wie ein Bäckerei-Café zählt zur Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs hinzu, soweit die o.g. Merkmale erfüllt sind. Insofern gehen wir vorliegend von einer Verkaufsfläche von min. 2.225 m² aus. Da die Verkaufsfläche im Bebauungsplan festzusetzen ist, ist eine korrekte Ermittlung der geplanten Verkaufsfläche im eigenen Interesse der Bauherren, da sich andernfalls Probleme im Zuge der Baugenehmigung ergeben würden.

Das Kongruenzgebot fordert, dass der Umsatz des geplanten Vorhabens voraussichtlich zu wenigstens 70 % von Kundschaft aus dem Verflechtungsbereich stammt. Die Aussage des Gutachtens, dass im Umkreis von 1.000 Metern perspektivisch ausreichend Kaufkraft vorhanden sei, um das Vorhaben zu tragen, beantwortet die Frage nicht. Angenommen die Kaufkraft im definierten Umkreis wird sich auf mehrere Angebote (hier: wenigstens drei Anbieter) verteilen, dann steht sie dem geplanten Vorhaben realistischerweise nicht vollumfänglich zur Verfügung. Die Frage, die das Kongruenzgebot stellt, ist: Woher kommt der Umsatz des geplanten Vorhabens voraussichtlich?

Das Beeinträchtigungsverbot schützt andere Versorgungsstandorte vor beeinträchtigenden Umsatzumverteilungen. Dieser Schutz bezieht sich auf Versorgungsstandorte in den Nachbargemeinden, aber auch auf Versorgungsstandorte in der Belegenheitsgemeinde. Eine Beeinträchtigung wird ab einer Umsatzumverteilung von 10 % des am Standort getätigten sortimentsspezifischen Umsatzes angenommen. Die gutachterlichen Ausführungen lassen keinen Schluss darüber zu, ob bspw. der Versorgungsstandort Kreuzäcker beeinträchtigt würde. Die Relation von Bestandumsatz in der Stadt Schwäbisch Hall und Planumsatz lässt die räumliche Verteilung der Versorgungsstandorte unberücksichtigt. Standorte im Schwäbisch Haller Westen dürften kaum betroffen sein, Standorte im Schwäbisch Haller Osten dafür mehr. Die Frage, die das Beeinträchtigungsverbot stellt, ist: Wie stark sind die einzelnen Standorte im Einzugsgebiet des Vorhabens von Umsatzumverteilungen betroffen?

Wir bitten um Anpassung des Gutachtens zur Prüfung von Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot. Für eine informelle Abstimmung des Gutachtens sowie des Antrags auf Zielabweichung, der beim Regierungspräsidium Stuttgart zu stellen ist, stehen wir zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Schwäbisch Hall

Bebauungsplan „Sonnenrain, Teilbereich 3“

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 30.11.2021

Maßstab 1:50.000

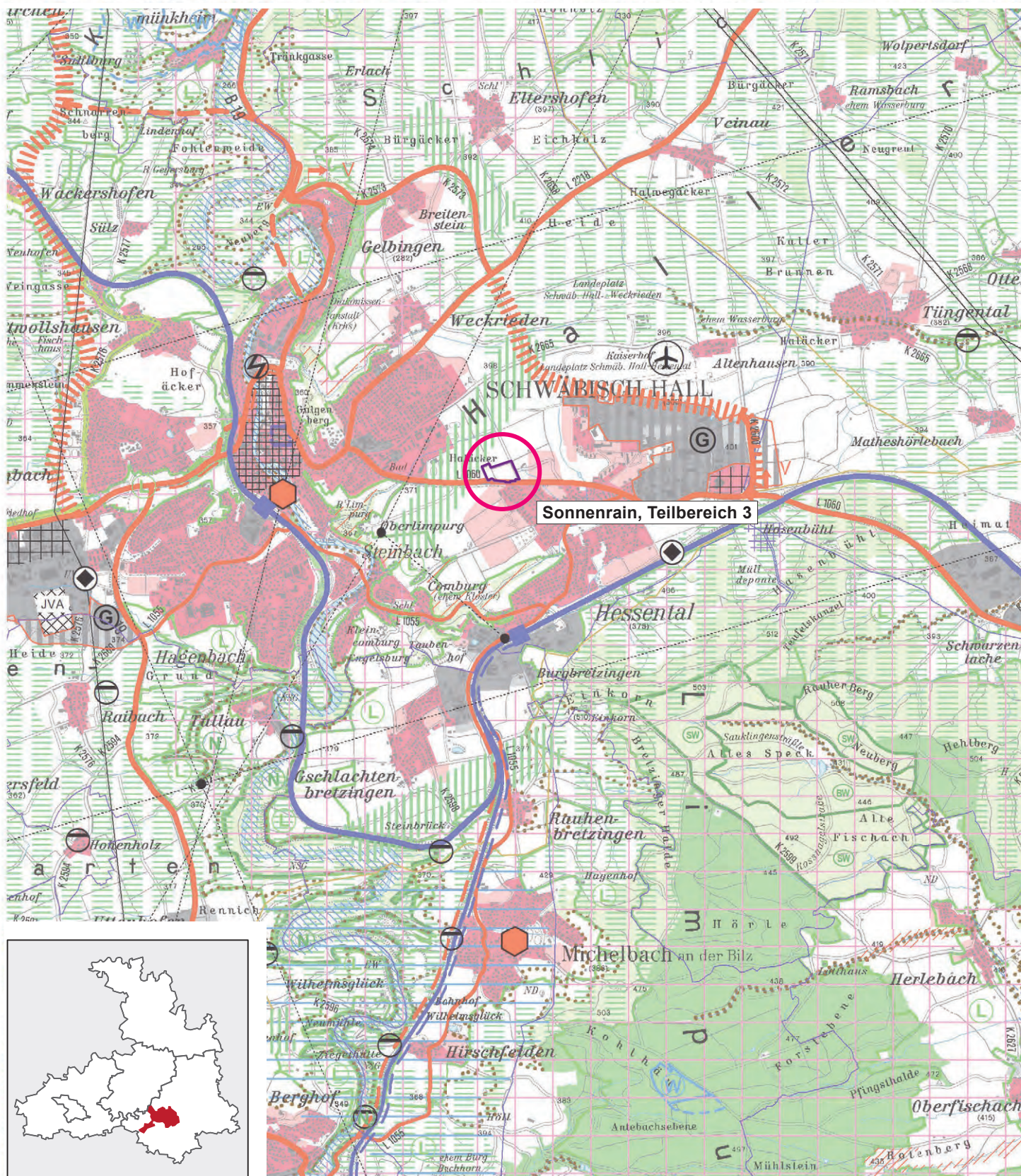
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



18. März 2022 – öffentlich Tagesordnungspunkt 4

Bearbeiter: Dr. Martin Heberling

Gemeinde Königheim**Bebauungsplan „1. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung (SO)“**

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes auf 1.100 m ² Verkaufsfläche
Gemarkung/Ortsteil	Königheim
Lagebeschrieb	Östlicher abgesetzt vom Hauptsiedlungskörper
Größe Geltungsbereich	0,8 ha
FN	Gewerbefläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Innenbereich
Verfahrensart	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
Art der Nutzung	Sondergebiet Einzelhandel
Bisherige Nutzung	Kleinflächiger Einzelhandel

Stellungnahme der Verwaltung vom 26.11.2021

Da die Planung im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht, tragen wir Bedenken gegen die Planung vor. Betroffen ist das Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans (LEP) sowie gegebenenfalls das Kongruenzgebot nach Plansatz 3.3.7.1 LEP und das Beeinträchtigungsverbot nach Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP.

Das Integrationsgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte allein an städtebaulich integrierten Standortlagen zulässig sind (VGH Mannheim, Urteil vom 04.11.2012, 3 S 351/11). Der Standort des geplanten Einzelhandelsgroßprojekts befindet sich deutlich abgesetzt vom Wohnsiedlungskörper der Gemeinde Königheim und muss als städtebaulich nicht integriert beurteilt werden. Die Feststellung der Discounter liege „siedlungsstrukturell integriert in der Randlage von Königheim“ ist ein Widerspruch in sich, denn städtebaulich integrierte Lagen und städtebauliche Randlagen stehen sich nach Plansatz 3.3.7.2 als zwei gegensätzliche Kategorien gegenüber. Vorliegend handelt es sich offensichtlich um eine städtebauliche Randlage. Zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte kommen hier raumordnungsrechtlich nicht in Betracht. Ein Bebauungsplan, der ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO festsetzt ist hier unzulässig.

Eine Einschätzung von Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot ist mangels Gutachten nicht möglich. Aufgrund des bereits festgestellten Verstoßes gegen das Integrationsgebot würde ein Gutachten, das die Einhaltung von Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot erbringt, jedoch nichts an der raumordnungsrechtlichen Unzulässigkeit des Vorhabens ändern.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Königheim**Bebauungsplan „1. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet Breitenflur III mit B27-Anbindung (SO)“**

Beteiligung
Stand: 26.11.2021

Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000

