

Bauleitplanung

Wir weisen darauf hin, dass die Verbandsverwaltung seit der letzten Berichterstattung zur Bauleitplanung (Sitzung des Planungsausschusses im März 2022) zu einer Vielzahl von Projekten zu erneuerbaren Energien auf Ebene des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans um Stellungnahme gebeten wurde. Da gegen keines dieser Projekte Bedenken vorgetragen wurden, werden diese an dieser Stelle nicht vorgelegt. Zugleich wurde auch auf die Vorlage von sonstigen Flächennutzungsplänen, gegen die keine Bedenken vorgetragen wurden, verzichtet.

Die Vorlage zur Kenntnisnahme wird daher auf die nachstehenden Stellungnahmen zu Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen, in denen Bedenken vorgetragen wurden, konzentriert:

Flächennutzungspläne

- a) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Friedrichshall
(Bad Friedrichshall, Oedheim, Offenau)
4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans VORLAGE (PA) 10/160

- b) Stadt Neudenau
6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Tränke“ VORLAGE (PA) 10/161

- c) Gemeindeverwaltungsverband Schozach-Bottwartal
(Ilsfeld, Beilstein, Abstatt, Untergruppenbach)
3. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans VORLAGE (PA) 10/162

- d) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Hall
(Schwäbisch Hall, Michelbach, Michelfeld, Rosengarten)
3. Teiländerung der Fortschreibung 7D des Flächennutzungsplans VORLAGE (PA) 10/163

Bebauungspläne

- a) Stadt Schwaigern
Bebauungsplan „Hinter dem Hag II“ VORLAGE (PA) 10/164
- b) Stadt Künzelsau
Bebauungsplan „Erweiterung Wohnbebauung Schloss Stetten“ VORLAGE (PA) 10/165
- c) Stadt Öhringen
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wammesfeld“ VORLAGE (PA) 10/166

Beigefügt ist die Legende zur Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020.

Regionalverband Heilbronn-Franken

Regionalplan Raumnutzungskarte

Satzungsbeschluss: 24. März 2006

Genehmigung: 27. Juni 2006

Regionale Siedlungsstruktur

	Siedlungsbereich, Gemeinde oder Gemeindeteil (VRG)	(PS 2.4.1)
	Siedlungsbereich, gebietsscharf (VRG)	(PS 2.4.1)
	Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung	(PS 2.4.2)
	Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG)	(PS 2.4.3.1)
	Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (VRG)	(PS 2.4.3.2.3)
	Standort für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte, über 5 ha / bis 5 ha (VBG)	(PS 2.4.3.2.4)
	Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG)	(PS 2.4.4)
	Sonderfläche Siedlung (N)	
	Sonderfläche Bund (N)	
<i>Bestand</i>  <i>Planung</i> 	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N) ²⁾	
 	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N) ²⁾	

Regionale Freiraumstruktur

	Regionaler Grünzug (VRG)	(PS 3.1.1)
	Grünzäsur (VRG)	(PS 3.1.2)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)	(PS 3.2.1)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)	(PS 3.2.1)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)	(PS 3.2.3.3)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)	(PS 3.2.3.3)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)	(PS 3.2.4)
	Gebiet für Erholung (VRG)	(PS 3.2.6.1)
	Gebiet für Erholung (VBG)	(PS 3.2.6.1)
	Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG)	(PS 3.3.2)
	Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VRG)	(PS 3.4.1)
	Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG)	(PS 3.4.1)
	Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, Rückhaltebecken (VBG)	(PS 3.4.1)

Plansätze

	Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe, über 5 ha / bis 5 ha (VRG)	(PS 3.5.1)
	Gebiet zur Sicherung von Rohstoffen, über 5 ha / bis 5 ha (VBG)	(PS 3.5.2)
M = Muschelkalkstein 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)
<i>Bestand</i>  <i>Planung</i> 	Landschaftsschutzgebiet (N)	(PS 3.2.1)
 	Naturschutzgebiet, Bannwald und Schonwald (N)	(PS 3.2.1)
	Naturpark (N)	(PS 3.2.6.1)
	NATURA 2000-Gebiet (N)	(PS 3.2.1)
 	Wasserschutzgebiet (N)	(PS 3.3.2)
	Quellschutzgebiet (N)	(PS 3.3.2)
	Wald (N)	
	Gewässer (N)	

Regionale Infrastruktur

Verkehrsinfrastruktur

	Trasse für Straßenverkehr, Neubau (VRG)	(PS 4.1.1)
	Trasse für Straßenverkehr, Ausbau (VRG)	(PS 4.1.1)
	Trasse für Straßenverkehr, Neubau (Trasse unbestimmt) (V)	(PS 4.1.1)
	Trasse für Straßenverkehr, Ausbau (V)	(PS 4.1.1)
	Anschlussstelle an Autobahnen, Neubau (V)	(PS 4.1.1)
	Straßenkategorie Änderung (V)	(PS 4.1.1)
	Trasse für Schienenverkehr, Neubau (V)	(PS 4.1.3)

Bestand	Planung		
		Straße für den großräumigen Verkehr (N)	(PS 4.1.1)
		Straße für den überregionalen Verkehr (N)	(PS 4.1.1)
		Straße für den regionalen Verkehr (N)	(PS 4.1.1)
		Ausbau von Straßen (alle Kategorien) (N)	(PS 4.1.1)
		Anschlussstelle an Autobahnen (N)	(PS 4.1.1)
		Eisenbahnstrecke (N)	(PS 4.1.2)
		Stadtbahnlinie (N)	(PS 4.1.3)
		Ausbau von Eisenbahnstrecken (N)	(PS 4.1.2)
		Bahnhof, Haltepunkt (N)	(PS 4.1.2)
		Bahnhof mit Schienengüterverkehr (N)	(PS 4.1.2)
		Elektrifizierung (N)	(PS 4.1.3)
		Hafen, Lade- und Löschplatz (N)	(PS 4.1.5)
		Richtfunkstelle mit Richtfunkstrecke (N)	(PS 4.1.7)
		Verkehrslandeplatz (N)	(PS 4.1.4)
		Militärischer Landeplatz und Verkehrslandeplatz (N)	(PS 4.1.4)
		Sonderlandeplatz (N)	(PS 4.1.4)
		Sonderlandeplatz Hubschrauber (N)	(PS 4.1.4)

Technische Infrastruktur

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

Plansätze

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

Verwaltungsgrenzen

	Regionsgrenze
	Gemeindegrenze

(VRG) = Vorranggebiet
 (VBG) = Vorbehaltsgebiet
 (N) = Nachrichtliche Übernahme
 (V) = Vorschlag
 F&E = Forschung & Entwicklung
 FOC = Factory Outlet Center
 DLR = Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt
 JVA = Justizvollzugsanstalt
 LSZ = Landesanstalt für Schweinezucht

1) Die Ausweisung des Doppelunterzentrums Ilshofen/Kirchberg a. d. J. ist von der Verbindlichkeit ausgenommen. Damit ist auch die Ausweisung von Standorten für regionalbedeutende Einzelhandelsgroßprojekte (PS 2.4.3.2.3 und 2.4.3.2.4) in Ilshofen und Kirchberg a. d. J. von der Verbindlichkeit ausgenommen.

2) Nachrichtliche Darstellung, z.B. rechtsverbindlicher Bauleitpläne

★ Überlagerung von Grünzäsur und Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Vorrang für den Rohstoffabbau bis zur Beendigung des Abbaus (PS 3.1.2 und 3.5.1)

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 6/2006
 Digitales Landschaftsmodell ATKIS © DLM25 BW © Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Az.: 5.13-D/204.
 Digitale Topographische Karte 1 : 50.000 © Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Az.: 2851.2-D/2357
 Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

21. Oktober 2022 – öffentlich Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiter: Elena Schmitt, Claudia Lang

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Friedrichshall**(Bad Friedrichshall, Oedheim, Offenau)****4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht**Planungsziel:**

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
Bad Friedrichshall					
1	Friedhoferweiterung	Duttenberg	Grünfläche	LW	0,36
2	Sandäcker	Duttenberg	WA	LW	2,42
3	Zehntgasse	Duttenberg	MI	Gemeinbedarf	0,15
4	Waldkindergarten	Duttenberg	Grünfläche	LW	0,26
5	Linkenäcker	Hagenbach	WA/LW	WA	3,27
6	Seetal IV	Hagenbach	WA/LW	WA	1,6
7	Bäumelsäcker	Hagenbach	WA	LW	10,80
8	Haldenäcker II	Hagenbach	WA	LW	3,74
9	Kocherwaldstraße VI Erweiterung	Hagenbach	GE	LW/Grünfläche	3,44
10	Eichäcker II	Jagstfeld	WA	WA	3,99
11	Friedhofsparkplatz Jagstfeld	Jagstfeld	Grünfläche	Grünfläche	0,24
12	Lehmgrube	Jagstfeld	WA	LW	1,79
13	Steinhecken II	Jagstfeld	WA	LW	3,27
14	Steinhecken III	Jagstfeld	WA	Grünfläche	0,80
	Neuenstädter Straße II Abrundung	Kochendorf	Grünfläche	WA	-0,24
15	Jugendtrainingsplatz	Kochendorf	Grünfläche	Gemeinbedarf	0,96
16	Bergfriedhof Parkplatz	Kochendorf	Grünfläche	Grünfläche	0,27
17	Pfaffenäcker II	Kochendorf	WA	LW	7,16
18	Hesseläcker	Kochendorf	WA	LW	4,54
19	Mühlstraße	Kochendorf	WA/Gemeinbedarf	LW	0,26
20	Kindergarten Lindenber	Kochendorf	Gemeinbedarf	Grünfläche	0,61
21	Schachtanlage Suedlink	Kochendorf	Sonderbaufläche	LW	0,53
22	Schloss Lehen	Kochendorf	Sonderbaufläche	Grünfläche	0,42

23	Anschlussknoten B 27 Kochendorf Süd	Kochendorf	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche / Grünfläche	1,68
24	Äußere Holziesen Erweiterung	Plattenwald	Grünfläche	Grünfläche	1,55
25	Ortsabrundung	Untergriesheim	MI	MI	0,24
26	Alter Bahnhof	Untergriesheim	GE	GE	0,54
28	Brünnlein / Schaufeläcker	Untergriesheim	WA	LW	2,27
29	Oedheimer Berg IV	Untergriesheim	WA	LW	1,59
Oedheim					
1	Salenbusch III	Oedheim	GE	GE	5,45
	Breitenlochäcker	Oedheim	LW	WA	5,9
	Untere Hofäcker	Oedheim	LW	WA	1,1
2	Linkenbrunnen II	Oedheim	WA	LW	1,38
3	Linkenbrunnen III	Oedheim	WA	LW	7,96
4	Staffeläcker	Oedheim	WA	LW	4,75
Offenau					
1	Bachenauer Weg IV	Offenau	WA	WA	5,89
2	Sportplatzverlegung	Offenau	Grünfläche	Grünfläche	4,41
3	Reiteläcker-Mühlweg	Offenau	GE	GE	4,76
4	Gute Stunde	Offenau	MI	MI	2,74
5	Gelbenstein III	Offenau	MI	LW	1,01
6	Am Edelberg II	Offenau	WA	LW	1,72
7	An der Kläranlage	Offenau	GE	LW	0,21
8	Interkommunales Gewerbegebiet	Offenau	GE	LW/Grünfläche	10,2

Hinweis zur Kartendarstellung: Aufgrund der räumlichen Dichte der Plangebiete wurden die Darstellungen dieser Gebiete in der Raumnutzungskarte zur Sicherstellung der Lesbarkeit der Karte auf zwei Kartenblätter verteilt.

Stellungnahme der Verwaltung vom 15.06.2022

Flächenbedarfe

Wohnbauflächenbedarf

Wir begrüßen die Bedarfsermittlung für die Wohnbauflächen gemäß den Plausibilitätshinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau. Im Rahmen der Berechnung können örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die zu einem besonderen Bedarf führen können, miteinbezogen werden.

Für diese Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird durch eine abweichende Bevölkerungsprognose (1.000 zusätzliche Einwohner bis 2035) der Mehrbedarf an neuen Wohnbauflächen begründet. Diese basiert hauptsächlich auf der Annahme, dass im Zuge der Entwicklung des „Schwarz-Projekt-Campus“ über 5.000 neue Arbeitsplätze geschaffen werden sollen und dadurch Wanderungsgewinne für Bad Friedrichshall (600 zusätzliche Einwohner), Oedheim (250 zusätzliche Einwohner) und Offenau (150 zusätzliche Einwohner) entstehen. Die Berechnung des Flächenbedarfs ist nachvollziehbar dargestellt, jedoch kann aus unserer

Sicht nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass sich durch die Schaffung von Arbeitsplätzen auch der Wohnbauflächenbedarf erhöht. Durch die aktuellen Entwicklungen kann davon ausgegangen werden, dass die in den Unterlagen genannten Arbeitsplätze in der IT-Branche beispielsweise aufgrund mobilen Arbeitens nicht zwingend zu Wanderungsgewinnen führen müssen. Da einige der in den Unterlagen genannten Projekte bereits umgesetzt sind und Arbeitsplätze geschaffen wurden, können wir dennoch die zusätzlichen 1.000 Einwohner bei der Bedarfsberechnung akzeptieren. Maßgeblich für diesen Zuschlag sind aber nicht nur die bereits geschaffenen und zu erwartenden Arbeitsplätze sondern insbesondere die Lage der Verwaltungsgemeinschaft im Verdichtungsraum mit einer sehr guten Anbindung an den Schienenverkehr sowie der Nähe zu dem Mittelzentrum Neckarsulm und dem Oberzentrum Heilbronn, die beide einen hohen Wohnbauflächenbedarf aufweisen, dem keine ausreichende Bedarfsdeckung gegenübersteht. Die Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall weist gute Standorteigenschaften auf, um dem bestehenden Wohnraummangel im nördlichen Verdichtungsraum zu begegnen. Wir bitten diese Aspekte im Erläuterungsbericht stärker herauszuarbeiten.

Die in den Unterlagen dargestellte Aufteilung der zusätzlichen Einwohner zwischen den Kommunen der VVG ist jedoch zu modifizieren. Aus unserer Sicht ist für Bad Friedrichshall eine erhöhte Entwicklung an Wohnbauflächen aufgrund der Einordnung als Unterzentrum, der guten Anbindung an den Schienenverkehr sowie die Nähe zu Heilbronn und Neckarsulm sinnvoll. Ein erhöhter Zuschlag in Oedheim ist regionalplanerisch nur teilweise sinnvoll, da kein Anschluss an den Schienenverkehr besteht und somit der motorisierte Individualverkehr gefördert wird, wenn dort weitere Wohngebiete entstehen. Da Offenau einen Anschluss an den Schienenverkehr besitzt, wäre hier ebenfalls ein erhöhter Wohnbauflächenbedarf begründbar. Auch ist zu berücksichtigen, dass Offenau nach Plansatz 2.4.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen ist. Hier soll sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen. Auch dies spricht für die Annahme einer höheren Bevölkerungsentwicklung in Offenau.

Aus raumordnerischer Sicht ist es somit sinnvoll, dass Bad Friedrichshall im Rahmen der Bedarfsberechnung den größten Anteil an den 1.000 zusätzlichen Einwohnern erhält (600 Einwohner) und auf Offenau einen Anteil von 250 Einwohner sowie auf Oedheim 150 Einwohner entfallen.

Damit kommen wir auf einen rechnerischen Wohnbauflächenbedarf in Bad Friedrichshall von 40,06 ha (ohne Berücksichtigung der Flächen aus der 3. Fortschreibung als Flächenreserven), in Oedheim von 11,6 ha und in Offenau von 9,35 ha (ohne Berücksichtigung der Flächen aus der 3. Fortschreibung als Flächenreserven).

Demgegenüber stehen Ausweisungen (inkl. teilweiser Übernahme der Flächen aus der 3. Fortschreibung) von Wohnbauflächen in Bad Friedrichshall von 48 ha, in Oedheim von 13,3 ha und in Offenau von 9,5 ha.

Wir begrüßen, dass die Innenentwicklungspotenziale der drei Kommunen bestimmt und von dem berechneten Bruttoflächenbedarf abgezogen wurden. Laut den Plausibilitätshinweisen für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs sind zusätzlich die noch vorhandenen unbebauten Reserveflächen im Flächennutzungsplan vom errechneten Bedarf abzuziehen. Dies muss noch in die Bedarfsberechnung in den Unterlagen aufgenommen werden.

Kommunen sind aufgefordert in den kommenden Jahren verstärkt Maßnahmen der Innenentwicklung anzugehen und Eigentümer von Baulücken somit zu einer Aktivierung dieser motivieren sollen. In der Verwaltungsgemeinschaft sind vor allem in den neueren Wohngebieten noch viele Baulücken vorhanden, die bebaut werden sollten, bevor neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Alle Baulücken sind mit einer

Aktivierungsrate von 30 % bei der Bedarfsberechnung anzurechnen. Dies gilt auch für die Baulücken in Oedheim.

Aufgrund der teilweise deutlichen Überschreitung des berechneten Flächenbedarfs erheben wir Bedenken gegen die Planung. Im weiteren Verfahren muss die Neuausweisung von Flächen deutlich reduziert und bzw. oder noch im Flächennutzungsplan vorhandene Flächen gestrichen werden, um die Differenz zwischen den Neuausweisungen und dem berechneten Flächenbedarf auszugleichen.

Eine raumordnerische Bewertung und Begründung wird bei der Behandlung der Einzelflächen vorgenommen. Die Flächen wurden anhand der Anbindung an den Schienennahverkehr und dessen Erreichbarkeit (zu Fuß und mit dem Rad), der Möglichkeit einer verdichteten Bauweise sowie regionalplanerischer Freiraumbelangen und weiteren Natur- und Artenschutzbelangen sowie hinsichtlich des Immissionsschutzes bewertet.

Aufgrund des Schienenanschlusses sowie der Erreichbarkeit der vorhandenen Haltestellen (Topographie für Fußgänger und Radfahrer geeignet) sind die Bad Friedrichshaller Stadtteile Hagenbach sowie Jagstfeld und die Gemeinde Offenau für eine zukünftige Wohnbauentwicklung geeignet. Der Bad Friedrichshaller Stadtteil Duttenberg weist eine größere Entfernung zur nächsten Schienenverkehrs-Haltestelle auf, in Kochendorf sprechen die topographische Lage der Plangebiete, die schlechtere Taktung sowie die schlechtere Erreichbarkeit der Haltestelle gegen eine Nutzung des ÖPNV durch Pendler. Möglicherweise lassen sich hier durch die geplante Stadtbahn-Haltestelle am Schwarz-Campus Verbesserungen erzielen. Im Stadtteil Untergriesheim ist zwar eine Haltestelle vorhanden, jedoch schränkt auch hier die Topographie die fußläufige Erreichbarkeit dieser ein.

Da Oedheim nicht an den Schienennahverkehr angebunden ist, sollte hier die Ausweisung von Wohnbauflächen reduziert werden.

Im Folgenden wird dargestellt, welche Flächen aus unserer Sicht im weiteren Verfahren beibehalten, reduziert oder gestrichen werden sollten, die regionalplanerische Einordnung wird bei der Einzelflächenbetrachtung vorgenommen.

In Bad Friedrichshall sollten die Flächen „Zehntgasse“, „Haldenäcker II“, „Seetal IV“, „Lehmgrube“ und „Eichäcker II“ im Verfahren beibehalten werden. Die Flächen „Sandäcker“, „Bäumelsäcker“, „Linkenäcker“, „Steinhecken II“, „Pfaffenäcker II“ und „Oedheimer Berg IV“ sollten unseres Erachtens nach reduziert werden. Die Flächen „Steinhecken III“, „Hesseläcker“, „Mühlstraße“ und „Brünnlein/Schaukeläcker“ sollten aus unserer Sicht gestrichen werden.

In Oedheim sollten die Flächen „Linkenbrunnen III“ und „Staffeläcker“ reduziert und die Fläche „Linkenbrunnen II Erw.“ gestrichen werden.

In Offenau sollten die Flächen „Bachenauer Weg IV“, „Gute Stunde“ und „Gelbenstein III“ beibehalten, die Fläche „Am Edelberg II“ sollte gestrichen werden.

Die genannten Flächen, die aus unserer Sicht beibehalten werden können, werden bei den Einzelflächen in der Regel nicht mehr behandelt.

Wir weisen noch darauf hin, dass für Bad Friedrichshall, Oedheim und Offenau nach Plansatz 2.4.0 eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro ha festgelegt ist. Sobald für die neu auszuweisenden Wohnbauflächen Bebauungspläne aufgestellt werden, ist diese festgelegte Bruttowohndichte mindestens einzuhalten. Einfamilienhausgebiete mit großen Grundstücken, wie z.B. im Gebiet „Linkenbrunnen III“ in Oedheim geplant wurden, sind mit dem Flächensparziel des Landes nicht vereinbar.

Aufgrund der Vielzahl an neu ausgewiesenen Flächen im Rahmen dieser Fortschreibung gehen wir auf die im Plan dargestellten Entwicklungsflächen für Wohnbaugebiete nicht ein, da ihnen

kein Rechtscharakter zukommt.

Gewerbeflächenbedarf

Die gewerblichen Flächenbedarfsberechnungen im Rahmen des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts haben für den Zeitraum von 2015 bis 2030 ergeben, dass für Bad Friedrichshall, Oedheim und Offenau kein rechnerischer Bedarf vorhanden ist, da im Flächennutzungsplan noch Reserveflächen vorhanden waren. Seither werden mit der Entwicklung und Bebauung der „Oberen Fundel“ Teile der vorhandenen Flächenreserven genutzt, so dass aktuell von einem zusätzlichen gewerblichen Flächenbedarf auszugehen ist. Aus unserer Sicht ist für die Verwaltungsgemeinschaft bis zum Jahr 2035 einen Gewerbeflächenbedarf in Oedheim und Offenau von jeweils 5 ha und in Bad Friedrichshall von 15 ha vorstellbar, insgesamt besteht aus unserer Sicht somit ein Gewerbeflächenbedarf von 25 ha.

Aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden die noch unbebauten Flächen „Salenbusch III“ in Oedheim (5,45 ha) und „Reiteläcker-Mühlberg“ in Offenau (4,76 ha) als geplante Gewerbeflächen übernommen. Dass diese Flächen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, wie der Eigentümerstruktur oder der topographischen Verhältnisse schwierig zu entwickeln sind, ist uns bewusst. Aus diesem Grund sollten diese Flächen im weiteren Verfahren auf eine tatsächliche Umsetzbarkeit hin überprüft werden.

Auf den Seiten 12 und 13 wird ausgeführt, dass in Bad Friedrichshall und in Offenau keine gewerblichen Flächenneuausweisungen vorgesehen sind, jedoch werden die Flächen „Kocherwaldstraße VI Erweiterung“ mit 3,44 ha in Bad Friedrichshall und „An der Kläranlage“ mit 0,21 ha in Offenau neu als gewerbliche Flächen ausgewiesen. Der Text sollte daher angepasst werden.

Insgesamt sind nach Darstellung in den Unterlagen noch ca. 10,75 ha Reserveflächen vorhanden und Neuausweisungen im Rahmen von weiteren 3,65 ha vorgesehen (insgesamt 14,4 ha). Zusätzlich zu diesen genannten Reserveflächen muss noch der Teil des Gebiets „Obere Fundel“ als Reserve hinzugerechnet werden, der sich aktuell nicht in Entwicklung befindet und von der Schwarz-Gruppe als Reserve vorgehalten wird (unserer Abschätzung nach ca. 7 ha). Uns ist zwar bekannt, dass diese im Eigentum der Schwarz-Gruppe ist und von dieser auch bebaut werden wird, die Flächen sind aber dennoch als Flächenreserven dem gewerblichen Flächenbedarf der Stadt Bad Friedrichshall zuzurechnen. Ebenso sind bei der Firma Südzucker in Offenau südlich des bestehenden Firmengeländes und nördlich der Klärbecken noch unbebaute und laut Luftbild aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden, die im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt sind. Ob die vorhandenen Klärbecken als Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan oder als Entsorgungsflächen festzusetzen sind, sollte im weiteren Verfahren geprüft werden. Nach unserer Messung stehen im Bereich der Firma Südzucker somit ca. 9,5 ha Gewerbeflächen als Reserve zur Verfügung. Diese sind ebenfalls in den Unterlagen darzustellen. Wir sehen somit eine Darstellung aller vorhandenen gewerblichen Flächenreserven in den Unterlagen und Aussagen zur weiteren Nutzung dieser als erforderlich an.

Zusätzlich zu den vorhandenen Flächen soll ein interkommunales Gewerbegebiet mit einer Größe von 10,2 ha entwickelt werden.

Inkl. der aufgeführten Reserven sieht der Planentwurf damit ca. 40 ha gewerbliche Flächen vor, die deutlich über den Bedarf von 25 ha hinausgehen. Aufgrund der vorhandenen Flächenreserven und der zusätzlichen Neuausweisungen tragen wir auch aus diesen Gründen Bedenken gegen die Planung vor.

Auf die vorgesehene Fläche für das interkommunale Gewerbegebiet gehen wir im Rahmen der Behandlung der Einzelflächen unten konkreter ein. Die geplante Fläche wird aus unserer Sicht aufgrund der teilweisen Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs „Neckartal nördlich Heilbronn“ und seiner Funktion „Siedlungsgliederung“ aufgrund der Engstelle zwischen den Gewerbegebieten in Offenau und Wimpfen im Tal hinsichtlich der Siedlungsgliederung sehr kritisch bewertet.

Da für weitere Gewerbeflächen aus unserer Sicht kein Bedarf besteht, wäre eine interkommunale Gewerbefläche nur denkbar, wenn die bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und noch unbebauten Gewerbeflächen komplett herausgestrichen werden. Ein geeigneter interkommunaler Standort müsste dann mit einer belastbaren Alternativenprüfung, bei der die gesamten Gemarkungsflächen der drei Kommunen untersucht werden, gefunden werden.

Aufgrund der Vielzahl an neu ausgewiesenen Flächen im Rahmen dieser Fortschreibung weisen wir hierzu auch auf das im Koalitionsvertrag der Landesregierung festgelegte Ziel der „Netto-Null“ beim Flächenverbrauch bis zum Jahr 2035 hin und gehen auf die im Plan dargestellten gewerblichen Entwicklungsflächen mit Ausnahme der Fläche östlich von Amorbach und südwestlich von Lautenbach nicht ein. Diese Fläche könnte aus unserer Sicht nur in Abstimmung mit der Stadt Neckarsulm entwickelt werden. Allerdings liegt sie in weiten Teilen im Regionalen Grünzug „Neckartal nördlich Heilbronn“ und ist damit einer baulichen Entwicklung zunächst nicht zugänglich.

Nachstehend werden die Einzelflächen aus regionalplanerischer Sicht bewertet. Einige der Flächen liegen im oder randlich zu dem nach Plansatz 3.1.1 festgelegten Regionalen Grünzug „Neckartal nördlich Heilbronn“. Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Die wichtigsten Funktionen dieses Grünzugs sind Siedlungsgliederung, siedlungsnaher Erholung, Naturschutz und Landschaftspflege, Hochwasserretention, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Luftaustausch, Bodenerhaltung sowie Land- und Forstwirtschaft. Diese Funktionen werden nachstehend nicht mehr einzeln aufgeführt.

Mit der Planung geht ein weiterer Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen einher. So sollten zukünftig verstärkt Flächenpotenziale im Innenbereich aktiviert werden, um die Flächenversiegelung im Außenbereich zu reduzieren. Auch durch die Einhaltung von hohen Dichtewerten innerhalb neuer Wohngebiete können neu beanspruchte Flächen im Außenbereich reduziert werden.

Zusätzlich liegt ein großer Bereich der Gemarkungen Bad Friedrichshall und Offenau innerhalb einem nach Plansatz 3.5.5 nachrichtlich festgelegten Bereich mit einer Bergbauberechtigung nach BBergG sowie nach Plansatz 3.2.6.1 festgelegten Vorbehaltsgebieten für Erholung. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Einzelflächen

Bad Friedrichshall

01 Friedhoferweiterung, Duttenberg, ca. 0,36 ha (Grünfläche, Übernahme aus 3. Fortschr.)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalen Grünzugs. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Darstellung als Grünfläche für die Erweiterung des Friedhofs können wir der Planung im Zuge einer Ausformung zustimmen. Bauliche Anlagen sollten innerhalb der Erweiterung

jedoch ausgeschlossen werden. Wir regen an, die am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes gelegenen geschützten Biotope möglichst zu erhalten und in den Steckbrief aufzunehmen.

02 Sandäcker, Duttenberg, ca. 2,42 ha (Wohnbaufläche)

Das Plangebiet liegt in einer Weißfläche ohne regionalplanerische Zielfestlegungen. Aufgrund der fehlenden Anbindung Duttenbergs an den Schienenverkehr halten wir eine Reduzierung der Fläche für sinnvoll.

04 Waldkindergarten, Duttenberg, ca. 0,26 ha (Grünfläche)

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Das Plangebiet liegt innerhalb des nach Plansatz 3.1.1 festgelegten Regionalen Grünzugs.

Im Text steht, dass im Plangebiet umfangreiche bauliche Anlagen (Tipi, überdachte Sitzgruppe, Hütten, Spielgeräte) errichtet werden sollen, Grünzüge sind jedoch nach Plansatz 3.1.1 von Siedlungstätigkeiten und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Darstellung als Grünfläche können wir der Planung im Zuge einer Ausformung zustimmen. Wir regen an, bauliche Anlagen zur bestehenden Siedlung und Straße hin im Norden bzw. Osten zu verorten. Des Weiteren ist das im Plan verwendete Planzeichen (flächige grüne Darstellung für Grünfläche mit Symbol für Kindergarten) in der Legende zu erklären. Da es sich um eine geplante Nutzung handelt, regen wir an, im Plan deutlich darzustellen, dass es sich nicht um einen Bestand handelt.

05 Linkenäcker, Hagenbach, ca. 3,27 ha (Wohnbaufläche, Übernahme aus 3. Fortschr.)

Die Wohnbaufläche wird von 4,18 ha (3. Fortschreibung) auf 3,27 ha (4. Fortschreibung) reduziert, was wir begrüßen. Das Plangebiet liegt innerhalb einer im Regionalplan nachrichtlich dargestellten Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet in Planung.

Wir raten zu einer weiteren Flächenreduzierung, beispielsweise durch eine Streichung des nördlichen topografisch steilen Bereichs und Anpassung der Grenze an das vorhandene im Osten gelegene Mischgebiet.

07 Bäumlensäcker, Hagenbach, ca. 11,1 ha (Wohnbaufläche)

In der Tabelle des Steckbriefs steht als Größe 10,8 ha, in dem Planausschnitt 11,12 ha und in der Flächenbilanztafel auf Seite 17 ebenfalls 11,12 ha. Die Zahlen sind zu korrigieren.

Das Plangebiet liegt in einer Weißfläche ohne regionalplanerische Zielfestlegungen. Der Bereich im Süden und Osten des Salinenkanals ist nach Plansatz 3.4.1 als Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz festgelegt, in diesem Bereich befindet sich zusätzlich ein Landschaftsschutzgebiet. Die Nutzung der Grünfläche des Wohngebietes Tatschenäcker für die Erschließung sehen wir kritisch, dies sollte nochmals geprüft und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mögliche Alternativen ermittelt werden, zumal die Grünfläche Richtung Süden weitergeführt werden soll.

Aus unserer Sicht sollte die Fläche im weiteren Verfahren reduziert werden, um einen passenderen Siedlungsabschluss zu bilden, auch im Hinblick auf die Fläche „Haldenäcker II“, die nördlich davon ausgewiesen werden soll. Die Reduzierung sollte möglichst im Süden zugunsten des Auenbereichs an Kocher und Salinenkanal erfolgen, welcher als Überschwemmungsgebiet und Biotopverbundkorridor fungiert.

09 Kocherwaldstraße V Erweiterung, Hagenbach, ca. 3,44 ha (Gewerbliche Baufläche)

Durch die geplante Flächenausweisung für ein Gewerbegebiet werden regionalplanerische

Zielfestlegungen berührt. Durch das Plangebiet verläuft eine als Vorranggebiet nach Plansatz 4.2.2.3 festgelegte Trasse für Ferngasleitungen, diese ist von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten. Die Thematik muss in die Unterlagen aufgenommen und behandelt werden.

In den Unterlagen steht, dass dieses Gewerbegebiet als Erweiterungsfläche für einen örtlichen Gewerbebetrieb dienen soll. Die Gewerbebeerweiterung widerspricht dem Vorschlag des Landschaftsplans der VVG Friedrichshall-Oedheim-Offenau, hier einen Grünzug auch für den Kaltluftabfluss freizuhalten. Durch die gleichzeitigen Rücknahmen im Bereich „Linkenäcker“ und „Seetal IV“ verbleibt jedoch ein ausreichend breiter Korridor. Eine Eingrünung des Gewerbegebietes nach Norden und Osten sollte vorgesehen werden.

11 Friedhofsparkplatz Jagstfeld, ca. 0,24 ha (Grünfläche, Übernahme aus 3. Fortschreibung) und 16 Bergfriedhof Parkplatz, Kochendorf, ca. 0,27 ha (Grünfläche, Übernahme aus 3. Fortschreibung)

Die Plangebiete liegen in Flächen ohne regionalplanerische Zielfestlegungen, weshalb wir keine Bedenken gegen die Planungen vortragen.

13 Steinhecken II, Jagstfeld, ca. 3,27 ha (Wohnbaufläche)

Das Plangebiet liegt in einer Fläche ohne regionalplanerische Zielfestlegungen und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenu-Siglingen und Bad Friedrichshall-Jagstfeld und Sülztal bei Neudenu-Siglingen“ an.

Auch im Hinblick auf die weiteren Flächenneuausweisungen in Jagstfeld sollte im weiteren Verfahren geprüft werden, ob diese Fläche reduziert werden kann.

14 Steinhecken III, Jagstfeld, ca. 0,80 ha (Wohnbaufläche)

Aus unserer Sicht eignet sich diese Fläche aufgrund der angrenzenden Schienentrasse sowie dem Flächenzuschnitt, den vorhandenen Gehölzbeständen sowie dem Landschaftsschutzgebiet nicht für eine Wohnbebauung. Der Gehölzbestand südöstlich der Bahngleise ist in der Waldfunktionskartierung als Erholungswald Stufe 1a verzeichnet. Er ist somit von der Forstverwaltung als offiziell Wald eingestuft. Ob hier tatsächlich eine Nachverdichtung möglich ist, oder ein Waldabstand einzuhalten ist, müsste mit der Forstverwaltung abgestimmt werden. Aus diesem Grund raten wir dazu, die Fläche nicht in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Neuenstädter Straße II Abrundung, Kochendorf, ca. 0,24 ha (Umwandlung Wohnbaufläche in Grünfläche)

Gegen die Änderung dieser geplanten Wohnbaufläche in eine Grünfläche für eine Kleingartensiedlung erheben wir keine Bedenken.

Wir regen eine eindeutige Markierung der betreffenden Fläche im Steckbrief an.

15 Jugendtrainingsplatz, Kochendorf, ca. 0,96 ha (Grünfläche, Reduzierung von 1,55 ha auf 0,96 ha)

Das Plangebiet liegt in einer Fläche ohne regionalplanerische Zielfestlegungen. Aufgrund der im Westen vorgesehenen Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten wird die Grünfläche für den Trainingsplatz reduziert. Wir erheben gegen die Planung keine Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass im westlichen Bereich des Plangebietes ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal (Römisches Kastell mit Siedlung) verzeichnet ist.

17 Pfaffenäcker II, Kochendorf, ca. 7,16 ha (Wohnbaufläche)

Das Plangebiet liegt in einer Weißfläche ohne regionalplanerische Zielfestlegungen und grenzt an eine nachrichtlich dargestellte geplante Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet an, die bereits bebaut ist. Im Süden des Plangebiets verläuft eine nachrichtlich dargestellte Richtfunkstrecke. Wir regen eine Abstimmung mit dem Betreiber an.

Aufgrund der vorhandenen Topographie und der Entfernung zum nächstgelegenen Bahnhof raten wir zu einer Reduzierung der Fläche.

18 Hesseläcker, Kochendorf, ca. 4,54 ha (Wohnbaufläche)

Das Plangebiet liegt in einer Weißfläche ohne regionalplanerische Zielfestlegungen, jedoch verläuft durch das Plangebiet eine als Vorranggebiet nach Plansatz 4.2.2.3 festgelegte Trasse für Ferngasleitungen, diese sind von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten. Zusätzlich verläuft eine nachrichtlich dargestellte Fernwasserleitung (Plansatz 3.3.2) durch das Gebiet. Die Thematik muss in die Unterlagen aufgenommen und behandelt werden.

Aufgrund der Vielzahl an Flächenneuausweisungen für Wohnbauflächen in Kochendorf und da das Plangebiet eine größere Entfernung zum Schienenhaltepunkt als das Plangebiet „Pfaffenäcker II“ aufweist, sowie der vorhandenen Topographie und der im Norden befindlichen Streuobstfläche raten wir dazu die Fläche zu streichen.

19 Mühlstraße, Kochendorf, ca. 0,21 ha (Wohnbaufläche) / 0,05 ha (Gemeinbedarfsfläche)

Das Plangebiet liegt in einer Fläche ohne regionalplanerische Zielfestlegungen, im Norden grenzt ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz nach Plansatz 3.4.1 an. Da sich das Plangebiet innerhalb der Überflutungsflächen des HQextrem befindet, regen wir eine Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde an. Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sind in der Abwägung zu berücksichtigen, eine hochwasserangepasste Bauweise wäre spätestens in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Dieser Sachverhalt sollte auch im Steckbrief dargestellt werden. Aufgrund der Vielzahl an Flächenneuausweisungen für Wohnbauflächen und der fachrechtlichen Restriktionen regen wir an, auf die Darstellung dieser Fläche zu verzichten.

20 Kindergarten Lindenberg, ca. 0,61 ha (Gemeinbedarfsfläche)

Das Plangebiet liegt in einer Weißfläche ohne regionalplanerische Zielfestlegungen, weshalb wir keine Bedenken gegen die Planung vortragen.

Wir weisen darauf hin, dass im östlichen Bereich des Plangebietes ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal (Römisches Kastell mit Siedlung) verzeichnet ist.

21 Schachtanlage SuedLink, Kochendorf, ca. 0,53 ha (Sonderbaufläche)

Der Regionale Grünzug grenzt an das Plangebiet an, wird jedoch nicht berührt. Im Süden des Plangebiets verläuft eine nachrichtlich dargestellte Richtfunkstrecke. Wir regen eine Abstimmung mit dem Betreiber an.

22 Schloss Lehen, Kochendorf, ca. 0,42 ha (Sonderbaufläche)

Hier verweisen wir auf unsere Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Schloss Lehen“ vom 25.09.2019 sowie vom 21.09.2021. In den Stellungnahmen haben wir auf das nördlich angrenzende Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz nach Plansatz 3.4.1 sowie der Lage innerhalb des HQ100 hingewiesen und dass für eine ausnahmsweise Bebauung nach Wasserhaushaltsgesetz Nachweise darüber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erbringen sind, dass der Hochwasserabfluss und die

Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt sind und Retentionsausgleiche erbracht werden müssen.

Da keine Ziele der Raumordnung berührt werden, tragen wir keine Bedenken gegen die Planung vor.

23 Anschlussknoten B 27 Kochendorf Süd, Kochendorf, ca. 1,33 ha (Verkehrsfläche) / 0,35 ha (Grünfläche)

Bezüglich dieser Planung weisen wir auf unsere Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „25/10 Anschlussknoten Kochendorf-Süd B 27 / K 2117“ vom 01.03.2022 hin.

Die B27 gehört nach Plansatz 4.1.1 zum überregional bedeutsamen Straßennetz und ist entsprechend in Kategorie II eingestuft. In diesem Plansatz ist der vierstreifige Ausbau zwischen Bad Friedrichshall und der Anschlussstelle A 6 als Ausbaumaßnahme dargestellt. Da die vorliegende Planung einen Zwischenausbau darstellt, der eine Realisierung von Teilen der endgültigen vierstreifigen Lösung und verkehrliche Verbesserungen an der B 27-Anschlussstelle Kochendorf vorsieht, können wir die Planung mittragen und erheben keine Bedenken.

Durch das Plangebiet verlaufen nach Plansatz 4.2.2.3 als Vorranggebiete festgelegte Hochspannungs- und Gasleitungen sowie zwei nach Plansatz 4.1.7 festgelegte Richtfunkstrecken.

Des Weiteren liegt ein kleiner Teilbereich des Plangebiets im Südosten innerhalb eines nach Plansatz 3.2.6.1 festgelegten Vorbehaltsgebiets für Erholung. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Wie in den Unterlagen bereits dargestellt, liegt im südlichen Bereich des Plangebiets das nach §30 BNatSchG geschützte Biotop „Trockenmauern im Fundelweinberg“ und eine Kernfläche sowie ein Kernraum trockener Standorte des Biotopverbunds. Ein kleiner Teilbereich des Plangebiets im Westen liegt innerhalb einer Überflutungsfläche bei HQextrem.

Wir weisen darüber hinaus darauf hin, dass in der in Zusammenarbeit mit dem Landesdenkmalamt erschienenen Veröffentlichung „Kulturdenkmale der Region Heilbronn-Franken“ im südlichen Bereich des Plangebietes „Reste historischer Weinberge mit Terrassen und Treppenanlagen“ berührt sind.

24 Äußere Holzwiesen Erweiterung, Plattenwald, ca. 1,55 ha (Grünfläche, Übernahme aus 3. Fortschr.)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalen Grünzugs. Dieser ist von Siedlungstätigkeiten und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Nach der Planzeichnung werden dort Dauerkleingärten bzw. Dauergärten angesiedelt. Aufgrund dieser Nutzung ist eine Vereinbarkeit mit den Funktionen des Grünzugs hergestellt.

25 Ortsabrundung, Untergriesheim, ca. 0,24 ha (Mischbaufläche, Übernahme aus 3. Fortschr.) und 26 Alter Bahnhof, Untergriesheim, ca. 0,54 ha (Gewerbliche Baufläche, Übernahme aus 3. Fortschr.)

Wir tragen keine Bedenken gegen die Planungen vor.

27 Brunnlein / Schaufeläcker, Untergriesheim, ca. 2,27 ha (Wohnbaufläche)

Das Plangebiet liegt in einer Fläche ohne regionalplanerische Zielfestlegungen, im Nordwesten grenzt ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an sowie ein nach Plansatz 3.4.1 festgelegtes Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Zudem liegt es

vollständig in Zone III des Wasserschutzgebietes Bad Friedrichshall-Untergriesheim (Brunnenwiesen)

Aufgrund der vorhandenen Topographie sowie der Entfernung zum nächstgelegenen Bahnhof, raten wir dazu, die Fläche im weiteren Verfahren zu streichen.

28 Oedheimer Berg IV, Untergriesheim, ca. 1,59 ha (Wohnbaufläche)

Das Plangebiet liegt in einer Fläche ohne regionalplanerische Zielfestlegungen.

Aufgrund der Nähe zum nächstgelegenen Bahnhof ist eine Ausweisung dieser Wohnbaufläche für uns nachvollziehbar, jedoch raten wir aufgrund der vorhandenen Topographie zu einer Reduzierung der Fläche.

Die Plangebiete der Flächen 5 bis 13, 22, 24, 27 und 28 liegen ganz oder teilweise innerhalb eines nach Plansatz 3.2.6.1 festgelegten Vorbehaltsgebiets für Erholung. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Oedheim

01 Salenbusch III, ca. 5,45 ha (Gewerbliche Baufläche, Übernahme aus 3. Fortschreibung)

Das Plangebiet liegt in einer nachrichtlich dargestellten geplanten Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe.

Es handelt sich bei der Fläche um eine Übernahme aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, trotzdem bitten wir darum, den Flächenbedarf in den Unterlagen darzustellen und konkret zu begründen. Sollten die Überlegungen für ein interkommunales Gewerbegebiet nicht weiter verfolgt werden, könnten wir die Übernahme dieser gewerblichen Baufläche akzeptieren.

Breitenlochäcker, ca. 5,9 ha (Wohnbaufläche) und Untere Hofäcker, ca. 1,1 ha (Wohnbaufläche)

Diese beiden geplanten Wohnbauflächen sollen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Die Streichung der Fläche „Breitenlochäcker“ ist aus unserer Sicht aufgrund der Gewerbegebietsausweisung „Salenbusch III“ westlich gelegen sinnvoll, um Immissionsprobleme zu vermeiden. Die zusätzliche Streichung der Fläche „Hofäcker“ ist aus unserer Sicht ebenfalls sinnvoll, da die geplanten Neuausweisungen den rechnerisch ermittelten Bedarf übersteigen und noch viele Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind.

02 Linkenbrunnen II Erweiterung, ca. 1,38 ha (Wohnbaufläche)

Das Plangebiet liegt in einer Weißfläche ohne regionalplanerische Zielfestlegungen.

Ein Großteil des Plangebietes ist derzeit als Streuobstwiese genutzt und als Kernfläche mittlerer Standorte im Fachplan landesweiter Biotopverbund verzeichnet. Zudem sind Teilbereiche als Magere Flachlandmähwiesen geschützt, daher raten wir auch aufgrund der Notwendigkeit die Flächenausweisungen zu reduzieren, zur Streichung dieser Wohnbaufläche.

03 Linkenbrunnen III, ca. 9,20 ha (Wohnbaufläche)

Bezüglich dieser Fläche wurden wir bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Hierzu verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 18.10.2021.

Mit Blick auf unsere Ausführungen zum Wohnbauflächenbedarf, raten wir zu einer

Reduzierung der Fläche.

04 Staffeläcker, ca. 4,35 ha (Wohnbaufläche) und 0,4 ha (Grünfläche)

Das Plangebiet liegt in einer Fläche ohne regionalplanerische Zielfestlegungen. Im Norden und Osten grenzt der Regionale Grünzug an.

Mit Blick auf unsere Ausführungen zum Wohnbauflächenbedarf, raten wir zu einer Reduzierung der Fläche.

Offenau

02 Sportplatzverlegung, ca. 4,41 ha (Grünfläche, Übernahme aus 3. Fortschreibung)

Das Plangebiet liegt in einer Fläche ohne regionalplanerische Zielfestlegungen, weshalb wir keine Bedenken erheben.

03 Reiteläcker-Mühlweg, ca. 4,76 ha (Gewerbliche Baufläche, Übernahme aus der 3. Fortschreibung)

Das Plangebiet liegt innerhalb einer nachrichtlich dargestellten geplanten Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe und wird aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans übernommen. Im Westen grenzt eine nach Plansatz 4.1.1 geplante Straße für den regionalen Verkehr (B 27 Ortsumfahrung) an.

Es handelt sich bei der Fläche um eine Übernahme aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, trotzdem bitten wir darum, den Flächenbedarf in den Unterlagen darzustellen und konkret zu begründen. Sollten die Überlegungen für ein interkommunales Gewerbegebiet nicht weiter verfolgt werden, könnten wir die Übernahme dieser gewerblichen Baufläche akzeptieren.

04 Gute Stunde, ca. 2,74 ha (Mischbaufläche)

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Fläche ohne regionalplanerische Zielfestlegungen und grenzt an nachrichtlich dargestellte Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet an. Die Fläche ist großteils als Streuobstwiese genutzt, als Kernfläche im landesweiten Biotopverbund mittlerer Standorte verzeichnet und als FFH-Lebensraumtyp Magere Flachlandmähweise geschützt. Aufgrund der Nähe zum nächstgelegenen Bahnhof können wir die Planung jedoch mittragen.

06 Am Edelberg, ca. 1,72 ha (Wohnbaufläche)

Das Plangebiet grenzt im Norden mit einer geringfügigen Überschneidung an den Regionalen Grünzug. Der restliche Bereich liegt in einer Fläche ohne regionalplanerische Zielfestlegungen. Aus unserer Sicht stellt dieses Wohngebiet einen unpassenden Siedlungsabschluss im Norden von Offenau dar. Die Wohnbebauung sollte sich nicht weiter in Längsrichtung nach Norden, sondern eher in Bahnhofsnähe entwickeln. Bezüglich des bestehenden Aussiedlerhofs im Plangebiet sollte im Text erläutert werden, welche Nutzung dort vorliegt und wie diese mit einem möglichen Wohngebiet in Einklang zu bringen ist. Aus unserer Sicht sollte die Fläche im weiteren Verfahren gestrichen werden.

07 An der Kläranlage, ca. 0,21 ha (Gewerbliche Baufläche)

Das Plangebiet liegt in einer Fläche ohne regionalplanerische Zielfestlegungen und grenzt an eine nachrichtlich dargestellte Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet an. Aufgrund der geringen Flächengröße und da laut den Unterlagen hier die Errichtung einer Lagerhalle geplant

ist, erheben wir keine Bedenken gegen die Planung.

Im Westen grenzt ein nach Plansatz 3.4.1 festgelegtes Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz an das Plangebiet und es liegt innerhalb von Überflutungsflächen bei HQextrem. Da es sich um einen Lückenschluss handelt gehen wir davon aus, dass eine Realisierung bei hochwasserangepasster Bauweise möglich ist.

08 Interkommunales Gewerbegebiet, ca. 10,2 ha (Gewerbliche Baufläche)

Das Plangebiet für ein mögliches interkommunales Gewerbegebiet liegt Großteils innerhalb des Regionalen Grünzugs. Als Bewertungsergebnis gibt der Steckbrief aus, dass das Gebiet aufgrund der vorhandenen Einschränkungen nur bedingt für eine Bebauung geeignet ist und aufgrund der raumordnerischen Restriktionen aktuell nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden kann.

Dies ist korrekt, da Regionale Grünzüge von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten sind und somit der Entwicklung einer Gewerbefläche ein Ziel der Raumordnung (Plansatz 3.1.1) entgegensteht.

Die Funktionen dieses Grünzugs sind Siedlungsgliederung, Siedlungsnaher Erholung, Naturschutz und Landschaftspflege, Hochwasserretention, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Luftaustausch, Bodenerhaltung sowie Land- und Forstwirtschaft.

Insbesondere aufgrund der Funktion Siedlungsgliederung des Regionalen Grünzugs ist die Planung aus unserer Sicht ebenfalls kritisch zu bewerten. Das Plangebiet liegt in einer Engstelle (unter 500 Meter) zwischen dem Gewerbegebiet in Offenau und Wimpfen im Tal, durch die Gewerbeflächen und den Häckselplatz ist die Funktion Siedlungsgliederung bereits geschwächt. Mit dem Gewerbegebiet würde ein nahezu durchgehendes Siedlungsband zwischen Offenau und Jagstfeld entstehen, welches die Jagst-Aue extrem einengt. Der verbleibende Freiraum würde seine siedlungsgliedernde Wirkung verlieren.

Das FFH-Gebiet ‚Jagst mit Seitentälern‘ umfasst die Wasser- und Uferflächen der Jagst inklusive des Naturdenkmals ‚Salinenkanal/Jagstmündung‘ am südöstlichen Rand des Plangebietes. Jagst- und Neckaraue gehören zudem zum Landschaftsschutzgebiet ‚Jagst zwischen Bad Wimpfen und Gundelsheim‘. Das Jagsttal stellt eine wichtige Biotopverbundachse für trockene und feuchte Anspruchstypen dar, die im Neckartal weiterentwickelt und mit Biotopverbund-Kernflächen nördlich von Bad Wimpfen bzw. nordwestlich von Offenau verknüpft werden sollte.

Die beiden Teilflächen des Plangebietes liegen zwar außerhalb des derzeitigen Überschwemmungsbereiches. Die Flächen eignen sich jedoch für eine Renaturierung der Jagstmündung mit Schaffung von Retentionsraum für Neckar und Jagst.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ist eine nach Plansatz 4.1.1 geplante Straße für den regionalen Verkehr (B 27 Ortsumfahrung) im Regionalplan dargestellt. Sollte diese Ortsumfahrung realisiert werden, würde die Straße das geplante Gewerbegebiet zerschneiden und die ausgewiesenen Gewerbeflächen deutlich reduzieren. Insbesondere die Teilfläche nördlich der B27 weist eine geringe Bebauungstiefe auf und würde daher zu einer ungünstigen Erschließungssituation direkt von der B27 aus oder einseitig von Norden her führen. Die Fläche eignet sich daher auch aus Siedlungssicht nur bedingt für ein interkommunales Gewerbegebiet, das der Ansiedlung von größeren Unternehmen dienen sollte.

Da wir bezüglich des Gewerbeflächenbedarfs Bedenken erhoben haben, wäre eine interkommunale Gewerbefläche nur möglich, wenn die bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und noch unbebauten Gewerbeflächen komplett herausgestrichen werden. Ein geeigneter interkommunaler Standort müsste dann mit einer belastbaren

Alternativenprüfung, bei der die gesamten Gemarkungsflächen der drei Kommunen untersucht werden, hergeleitet werden. In diese Alternativenprüfung wären neben den bisher geplanten Flächen auch die Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Gewerbegebiete, wie z.B. eine mögliche Osterweiterung der Oberen Fundel oder eine Norderweiterung des GE Südzucker, sowie potenzielle Entwicklungsflächen, wie die Fläche östlich Neckarsulm-Amorbach einzustellen und ergebnisoffen und sachgerecht auf Grundlage eines stimmigen Kriteriensets zu bewerten. Diese Alternativenprüfung müsste zudem den Ansprüchen einer landesplanerischen Genehmigung genügen.

Die Plangebiete der Flächen 5 bis 8 liegen ganz oder teilweise innerhalb eines nach Plansatz 3.2.6.1 festgelegten Vorbehaltsgebiets für Erholung. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Sonstige Anmerkungen

Wir begrüßen, dass im Rahmen der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans auch das Thema Erneuerbare Energien behandelt wird.

Bei der Nennung der Anlagen zur Energiegewinnung könnte noch die Agri-PV-Versuchsanlage in Bad Friedrichshall-Heuchlingen genannt werden. Darüber hinaus empfehlen wir die weitere Behandlung mit dem Thema Freiflächen-Photovoltaik mit einer kriteriengestützten Standortsuche, hierzu verweisen wir auf die von uns erarbeiteten Empfehlungen für Kriterien bei der Standortsuche bzw. Standortbewertung von Freiflächenphotovoltaikanlagen.

Zum Thema Windenergie haben wir als Anlage zur Stellungnahme den Ausschnitt aus dem Windatlas 2019 für die Verwaltungsgemeinschaft beigelegt. Aus diesem wird ersichtlich, dass nördlich von Bad Friedrichshall ein Gebiet vorhanden ist, welches eine Windleistungsdichte von mehr als 215 Watt pro Quadratmeter aufweist, ebenso wie ein Bereich nördlich von Duttenberg, der über die Gemarkungsgrenze bis nach Gundelsheim ragt. Laut einem Hinweisschreiben des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft vom 27.05.2019 wird empfohlen, den Mindestwert der Windleistungsdichte von 215 W/m² in 160 m über Grund bei behördlichem Handeln als Maß für den wirtschaftlichen Betrieb von Windenergieanlagen heranzuziehen.

Aufgrund der Festlegung des 2%-Flächenziels der Landesregierung für Erneuerbare Energien im Klimaschutzgesetz des Landes regen wir an, dass sich die Verwaltungsgemeinschaft weiterhin Überlegungen zum Ausbau der Erneuerbaren Energien und insbesondere der flächeneffizienten Windenergie anstellt und dabei auch die Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden in Erwägung zieht.

Wir weisen abschließend noch darauf hin, dass in den Steckbriefen und auch im Begründungstext viele formale Fehler vorhanden sind, die im weiteren Verfahren korrigiert werden müssen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

VVG Bad Friedrichshall
(Bad Friedrichshall, Oedheim, Offenau)
4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung
 Stand: 15.06.2022

Planungen/Standorte

○ keine Bedenken

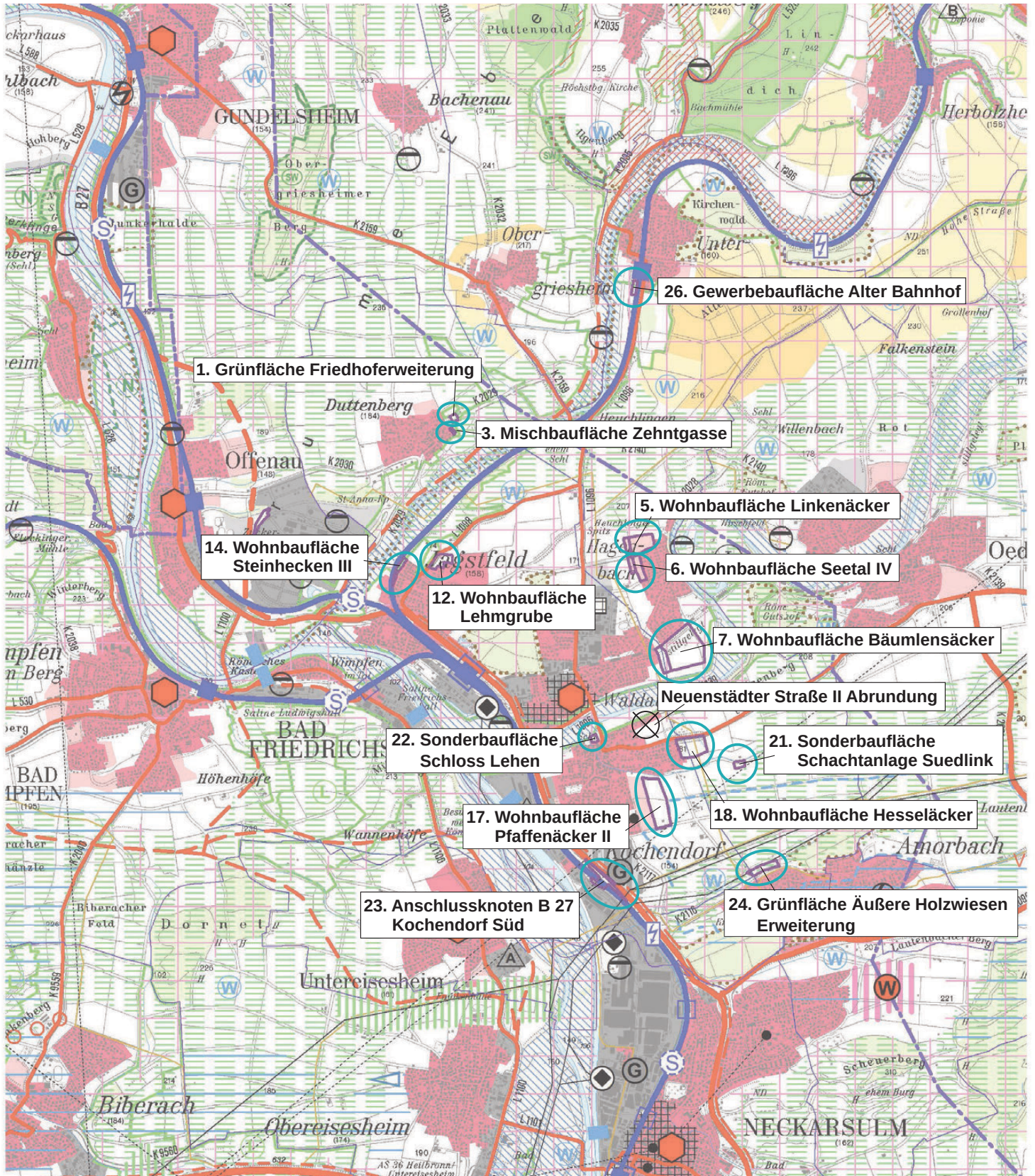
● Bedenken

⊗ entfällt

Karte 1 Bad Friedrichshall

Maßstab 1:50.000

Abgrenzung Plangebiet



VVG Bad Friedrichshall
(Bad Friedrichshall, Oedheim, Offenau)
4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung
 Stand: 15.06.2022

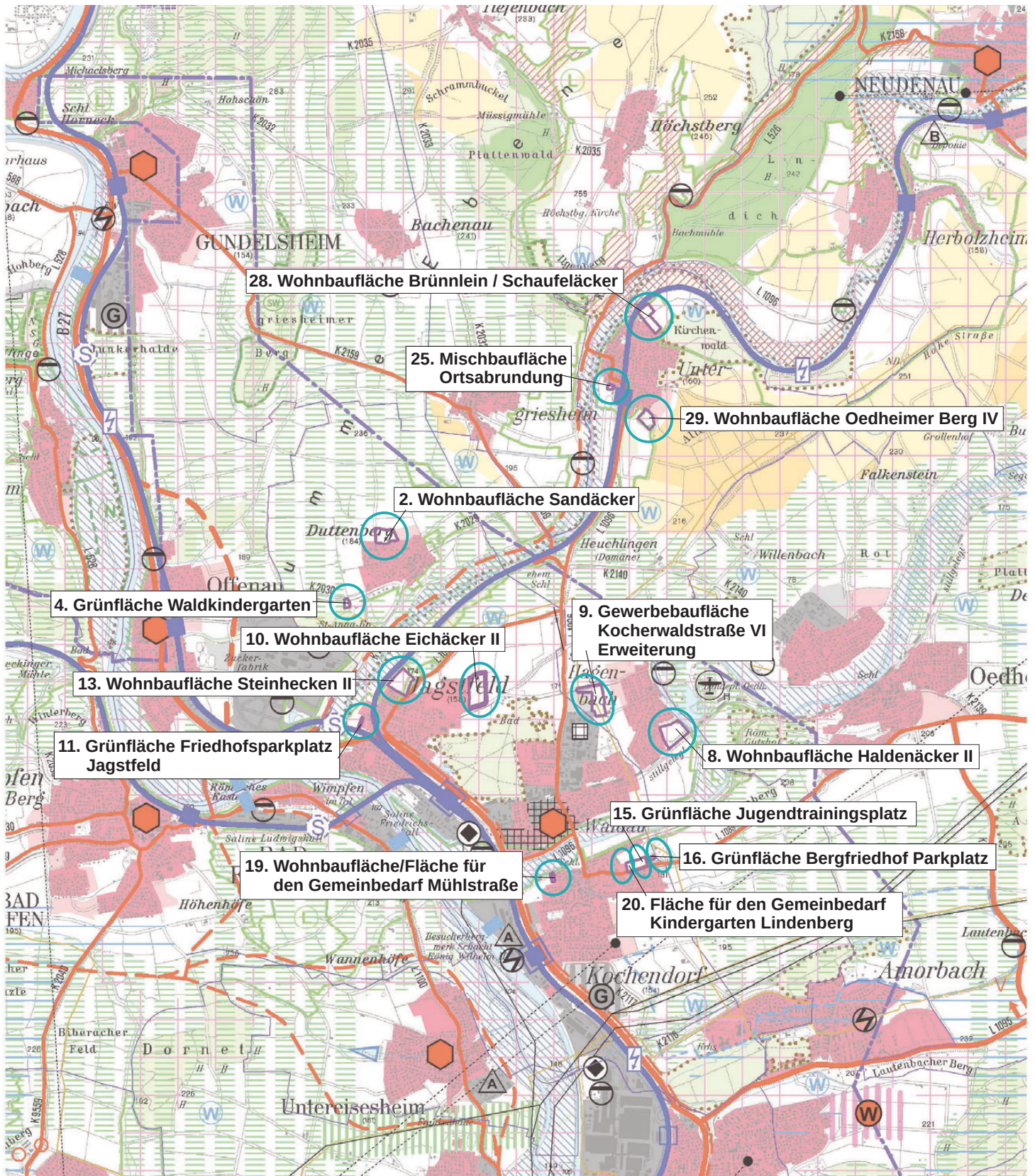
Planungen/Standorte

-  keine Bedenken
-  Bedenken
-  entfällt

Karte 2 Bad Friedrichshall

Maßstab 1:50.000

 Abgrenzung Plangebiet



VVG Bad Friedrichshall
(Bad Friedrichshall, Oedheim, Offenau)
4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung
 Stand: 15.06.2022

Karte 3 Oedheim

Maßstab 1:50.000

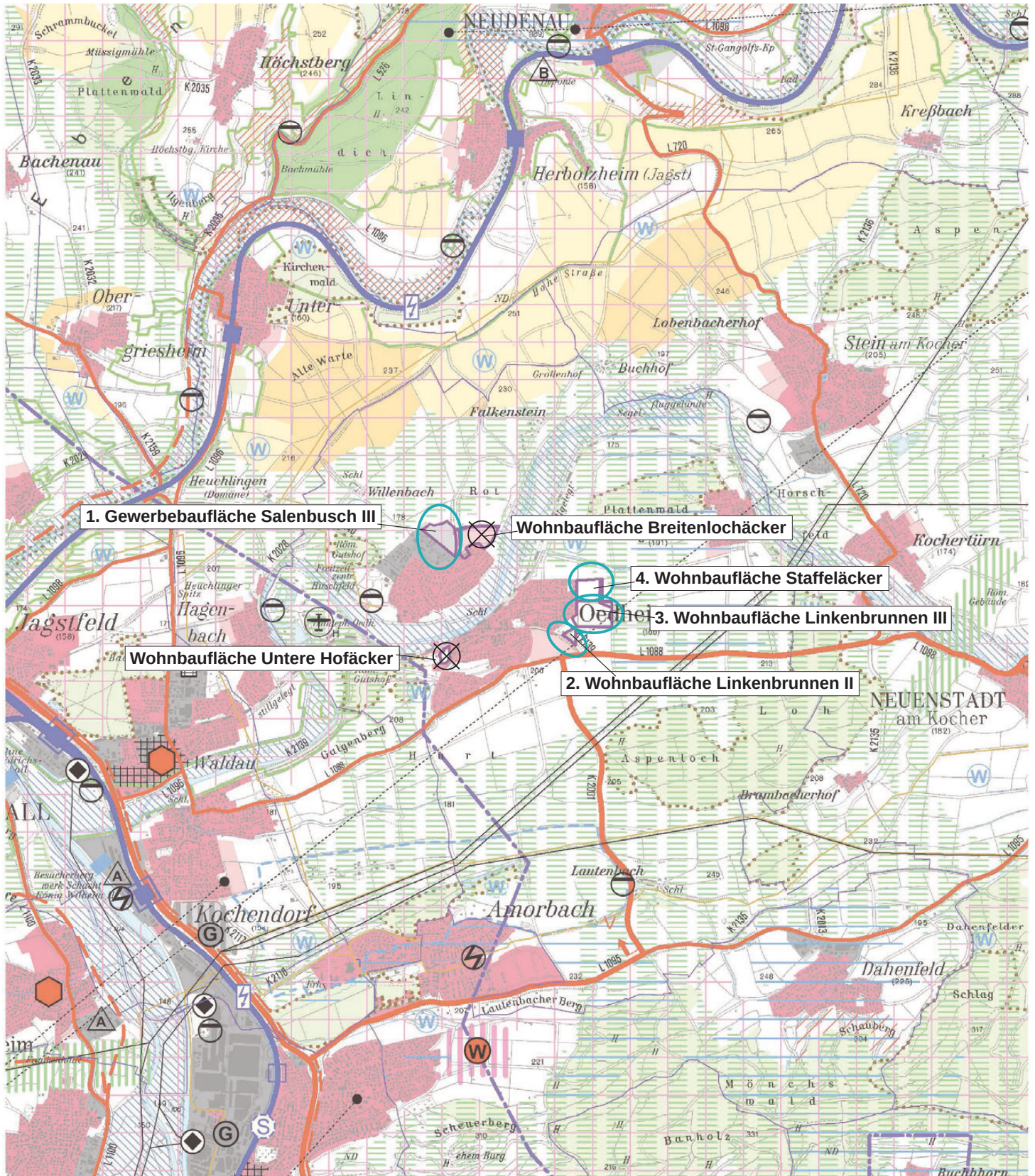
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



VVG Bad Friedrichshall
(Bad Friedrichshall, Oedheim, Offenau)
4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung
 Stand: 15.06.2022

Karte 4 Offenau

Maßstab 1:50.000

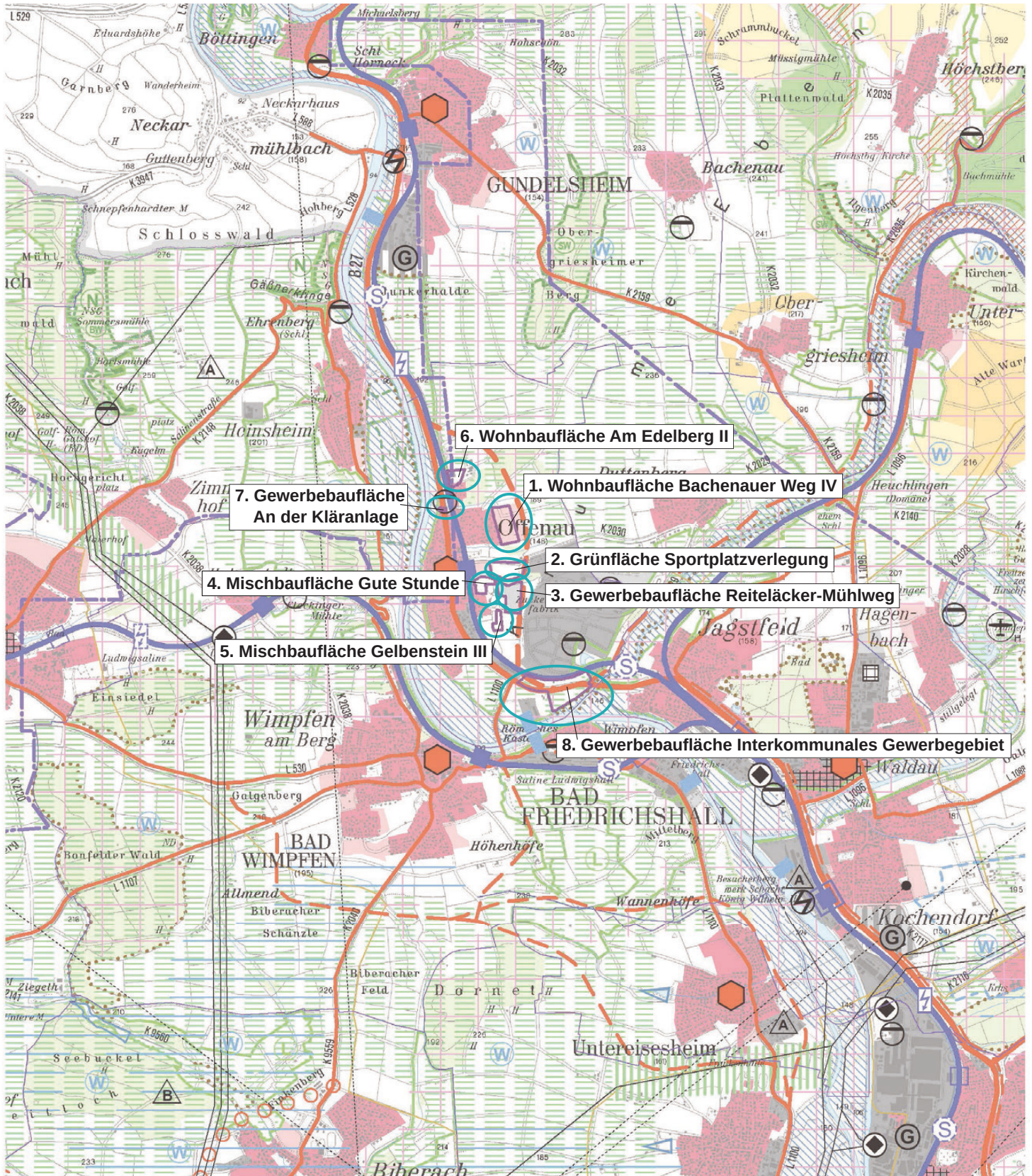
Planungen/Standorte

○ keine Bedenken

● Bedenken

⊗ entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Stadt Neudenau

6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Tränke“

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

Übersicht

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1	Jenseits der Au/Steige	Neudenau	LW	GE	6,0
2	Tränke	Reichertshausen	GE	LW	5,7

Stellungnahme der Verwaltung vom 04.04.2022

Den Planungen stehen keine regionalplanerischen Zielfestlegungen entgegen. Allerdings werden durch die Planung landesplanerische Zielfestlegungen des Plansatzes 3.1.9 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 berührt.

So liegt die nordöstlich des Ortsteils Reichertshausen geplante Gewerbefläche ca. 120 m abgesetzt von der bisherigen nördlichen Siedlungsgrenze. Auf dieser Fläche möchte ein in der Nachbarschaft der Region ansässiger Hersteller von Befestigungssystemen aus dem Bereich der Glas-Architektur seine Verwaltungs-, Entwicklungs- und Schulungskapazitäten ausbauen und bündeln.

Im Rahmen der Vorabstimmung, insbesondere bei dem Termin am 22.09.2021, an dem auch Vertreter der ansiedlungswilligen Firma teilgenommen haben, hat die Verbandsverwaltung die Problematik des Plansatzes 3.1.9 angesprochen. Leider hat die Thematik weder Eingang in die Unterlagen gefunden, noch wurde die im Termin diskutierte Idee des näheren Heranrückens an den Siedlungskörper in der Planung aufgegriffen. Begrüßenswert ist, dass zumindest die im Termin besprochene Rücknahme der gewerblichen Baufläche am Kernort in Teilen erfolgen soll und dass auf eine ursprünglich noch weiter nach Norden reichende Flächenentwicklung verzichtet wird.

Um eine Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielfestlegungen zu erreichen, halten wir folgende Änderungen an der Planung notwendig:

- Inhaltliche Auseinandersetzung in der Begründung mit dem Plansatz 3.1.9 LEP 2002
Dazu zählt neben der Benennung des Plansatzes in den Unterlagen insbesondere eine Darstellung, wie mittel- bis langfristig die Lücke zwischen den beiden Siedlungskörpern geschlossen werden kann. Hilfreich wäre hier ein skizzenhaftes Aufzeigen einer möglichen Ortsentwicklung im Norden und Osten des bestehenden Siedlungskörpers.

Dazu kann ggf. auch auf die Überlegungen des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans zurückgegriffen werden, der der Verbandsverwaltung im Jahr 2020 zur informellen Vorabstimmung vorgelegt wurde. Gleichzeitig sollte dabei der Siedlungsbereichsfestlegung nach Plansatz 2.4.1 ausreichend Rechnung getragen werden.

- Planerische Herstellung eines ersten Lückenschlusses
In einem ersten Schritt eines solchen langfristigen Lückenschlusses sollte über die 6. Änderung des Flächennutzungsplans eine planerische Anbindung über eine geplante Mischbaufläche erfolgen, die zwischen dem nordöstlichen Ortsrand und dem geplanten Gewerbegebiet verortet wird. Die Mischbaufläche sollte durch eine weitergehende Rücknahme am Gewerbestandort „Jenseits der Au/Steige“ am Kernort Neudenau flächengleich getauscht werden. So werden im bisherigen Entwurf 6 ha gewerbliche Baufläche am Standort „Jenseits der Au/Steige“ aufgegeben und eine Reserve von 1,7 ha erhalten; diese wäre zugunsten einer geplanten Mischbaufläche in Reichertshausen entsprechend weiter zu reduzieren.
- Standortalternativenprüfung
Nicht zuletzt bedarf es einer Standortalternativendiskussion, die zeigt, dass die Verortung entwickelbarer Gewerbeflächen in Neudenau aus siedlungsstrukturellen Gründen äußerst schwierig ist und dass es sich bei dem Standort um eine gut geeignete Fläche handelt, obwohl sie nicht an den Kernort angrenzt. Dies war auch Gegenstand der Vorabstimmung und damit Grundlage für das In-Aussicht-Stellen einer Zustimmung. In diese Prüfung ist neben dem Planstandort mindestens der Standort „Jenseits der Au/Steige“ sowie der von der Regionalplanung in der Vergangenheit abgelehnte Standort östlich Kressbach einzustellen. Vergleichskriterien sollten neben Immissionsschutzbelangen und Belangen des Hochwasserschutzes auch die verkehrliche Erreichbarkeit, die Topografie sowie entgegenstehende Ziele der Raumordnung sein.

Aufgrund der relativen Siedlungsnähe, der Vorbelastung der Fläche durch einen abgängigen Aussiedlerhof und der Option eines mittel- bis langfristigen Lückenschlusses zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der vorhandenen Siedlung, halten wir ein Zielabweichungsverfahren zum Plansatz 3.1.9 LEP für verzichtbar. Allerdings sollten dafür die o.g. Voraussetzungen erfüllt sein. Die abschließende Entscheidung über die Notwendigkeit und Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens obliegt allerdings dem Regierungspräsidium Stuttgart.

Außerdem sollte die Herleitung des Flächenbedarfs vertieft/quantifiziert werden, hierfür kann z.B. auf das Flächenlayout zurückgegriffen werden, das Grundlage für den Vorabstimmungstermin war.

Die Erfüllung der o.g. Punkte wäre folglich auch Voraussetzung dafür, dass seitens des Regionalverbands im Zuge der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB keine Bedenken vorgetragen werden. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung jedenfalls noch nicht abschließend beurteilt werden.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet in den als Grundsätzen der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen nach

Plansatz 3.3.2 sowie für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3 liegt. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Abschließend machen wir auf folgende Punkte aufmerksam:

- In der Vorabstimmung hatten wir angeregt, dem Thema Flächeneffizienz eine hohe Bedeutung zuzumessen. Dazu zählt neben einer möglichst über die Photovoltaikpflicht-Verordnung hinausgehende Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien auch der flächensparende Umgang mit Stellplätzen (Stichwort Parkdeck/Tiefgarage). Beide Themen werden in den vorliegenden Unterlagen nicht behandelt und es werden keine Festsetzungen dazu getroffen. Wir regen eine Nachbesserung an.
- In der Begründung zur Änderung des FNPs ist auf S.7 in Abb. 7 das Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen im Auszug der Raumnutzungskarte nicht dargestellt ist. Zudem fehlen auch außerhalb der Planfläche Darstellungen in der Raumnutzungskarte wie der Regionale Grünzug. Wir bitten dies zu berichtigen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Neudenu

6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Tränke“

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 04.04.2022

Planungen/Standorte

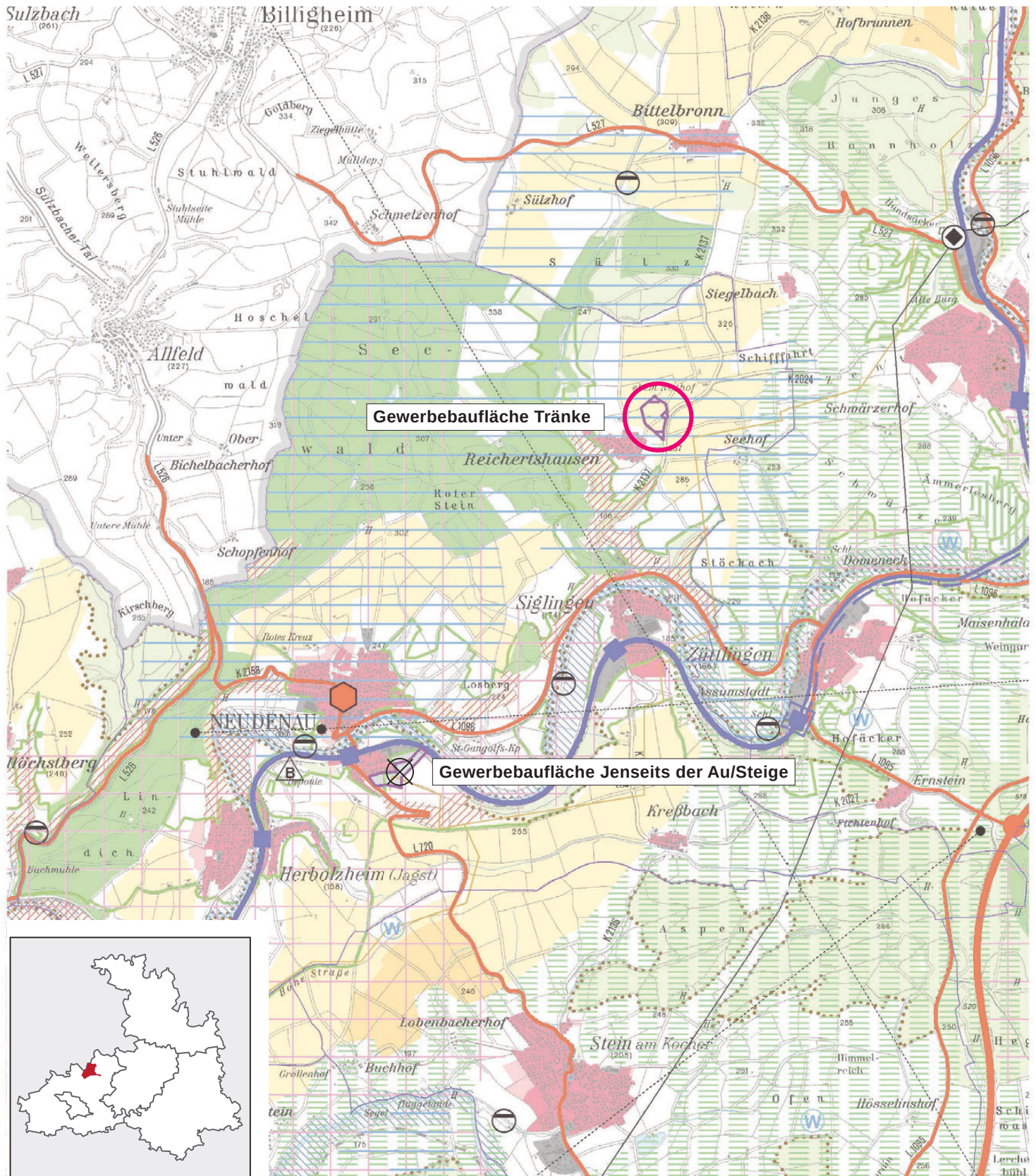
☐ keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



21. Oktober 2022 – öffentlich Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiter: Elena Schmitt, Annika Dehner

Gemeindeverwaltungsverband Schozach-Bottwartal**(Ilsfeld, Beilstein, Abstatt, Untergruppenbach)****3. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht**Planungsziel:**

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
	Höllwiesen / Wehräcker	Abstatt	GE, MI, WBF, Grünfläche	LW, GE, MI, Grünfläche	7,24
	Seebrücke (Streichung)	Abstatt	LW	WBF / MBF	2,65

Stellungnahme der Verwaltung vom 23.02.2022

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Nach unseren Berechnungen anhand der aktuellen Daten des Statistischen Landesamts besteht für die Gemeinde Abstatt ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf bis 2030 von ca. 4 Hektar. Diesem sind noch vorhandene Reserveflächen im Flächennutzungsplan und Innenentwicklungspotenziale gegenüberzustellen.

In den Unterlagen wird von einem dringenden Wohnraumbedarf geschrieben, dieser wird jedoch nicht weiter begründet. Es fehlt eine konkrete Begründung und die Berechnung des Flächenbedarfs sowie die Darstellung vorhandener Reserveflächen im Flächennutzungsplan und der Innenentwicklungspotenziale. Als Flächentausch wird zwar die Fläche „Seebrücke“ vorgeschlagen, jedoch verbleibt eine Flächendifferenz von 1,35 Hektar.

Aufgrund des vorgeschlagenen Flächentauschs wird auf eine Berechnung des Bedarfs in den Unterlagen verzichtet. Wenn in die Unterlagen eine Flächenbedarfsberechnung aufgenommen wird, könnten wir die Mehrausweisung von 1,35 Hektar mittragen. Soll keine Bedarfsberechnung erfolgen, wäre alternativ die Verkleinerung der Fläche um 1,35 Hektar oder ein ergänzter Flächentausch möglich. In den Unterlagen werden zwei Flächen genannt, die noch im Flächennutzungsplan für eine Wohnbaulandentwicklung enthalten sind. Da sich die Umsetzung dieser Flächen laut den Unterlagen jedoch schwierig gestaltet, könnten diese somit zusätzlich in den Flächentausch eingebunden werden, um die Differenz von 1,35 Hektar auszugleichen. Sollten diese nicht einbezogen werden, halten wir eine Darstellung für erforderlich, wie mit diesen Flächen zukünftig weiter vorgegangen werden soll.

Anhand einer Luftbild-Recherche sind uns innerhalb der Gemeinde Abstatt noch einige Baulücken und Nachverdichtungspotenziale aufgefallen, die vorrangig zu schließen bzw. zu bebauen sind, bevor weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Wir begrüßen hierbei die Bemühungen der Gemeinde Abstatt hinsichtlich der Befragung der

Eigentümer dieser Potenzialflächen. Da sich möglicherweise seit 2016 Änderungen bei den Eigentümern bzw. deren Umgang mit Ihren Grundstücken ergeben haben, regen wir eine erneute Abfrage bei den Eigentümern an, um die Innenentwicklung in Abstamm voranzubringen.

Sollte das Verfahren aufgrund des Bedarfsnachweises fortgeführt und für die Wohnbaufläche „Wehräcker II“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden, ist die im Regionalplan nach Plansatz 2.4.0 festgelegte Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar zu überschreiten. Ein Wohngebiet nur für Einfamilienhäuser werden wir an dieser Stelle nicht akzeptieren und ist aufgrund des genannten dringenden Wohnraumbedarfs aus Sicht der Gemeinde Abstamm wahrscheinlich auch nicht gewollt.

Der Gewerbeflächenbedarf ist durch die Bestandssicherung sowie eine Erweiterungsfläche für ein ortsansässiges Unternehmen begründet. Aufgrund der geringen Neuausweisung der Gewerbefläche von 0,52 Hektar können wir diese Planung mittragen.

Nördlich an die geplante Wohnbau- und Gewerbefläche grenzt ein nach Plansatz 3.4.1 festgelegtes Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz an. Ein Teil des neu dargestellten Gewerbegebiets liegt im nördlichen Bereich kleinflächig innerhalb des Vorbehaltsgebiets. Den dort festgelegten Belangen ist – im Fall einer Weiterführung des Verfahrens - in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Im nördlichen Bereich liegt das Plangebiet innerhalb des festgelegten Überschwemmungsgebiets „Schozach und Gruppenbach“ sowie innerhalb Überflutungsflächen bei HQextrem. Bei einer Fortführung des Verfahrens raten wir zu einer Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

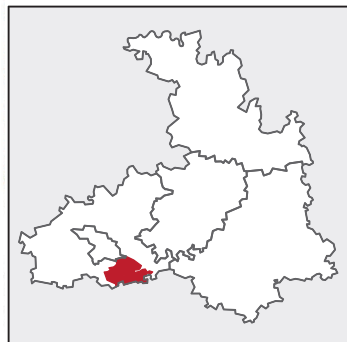
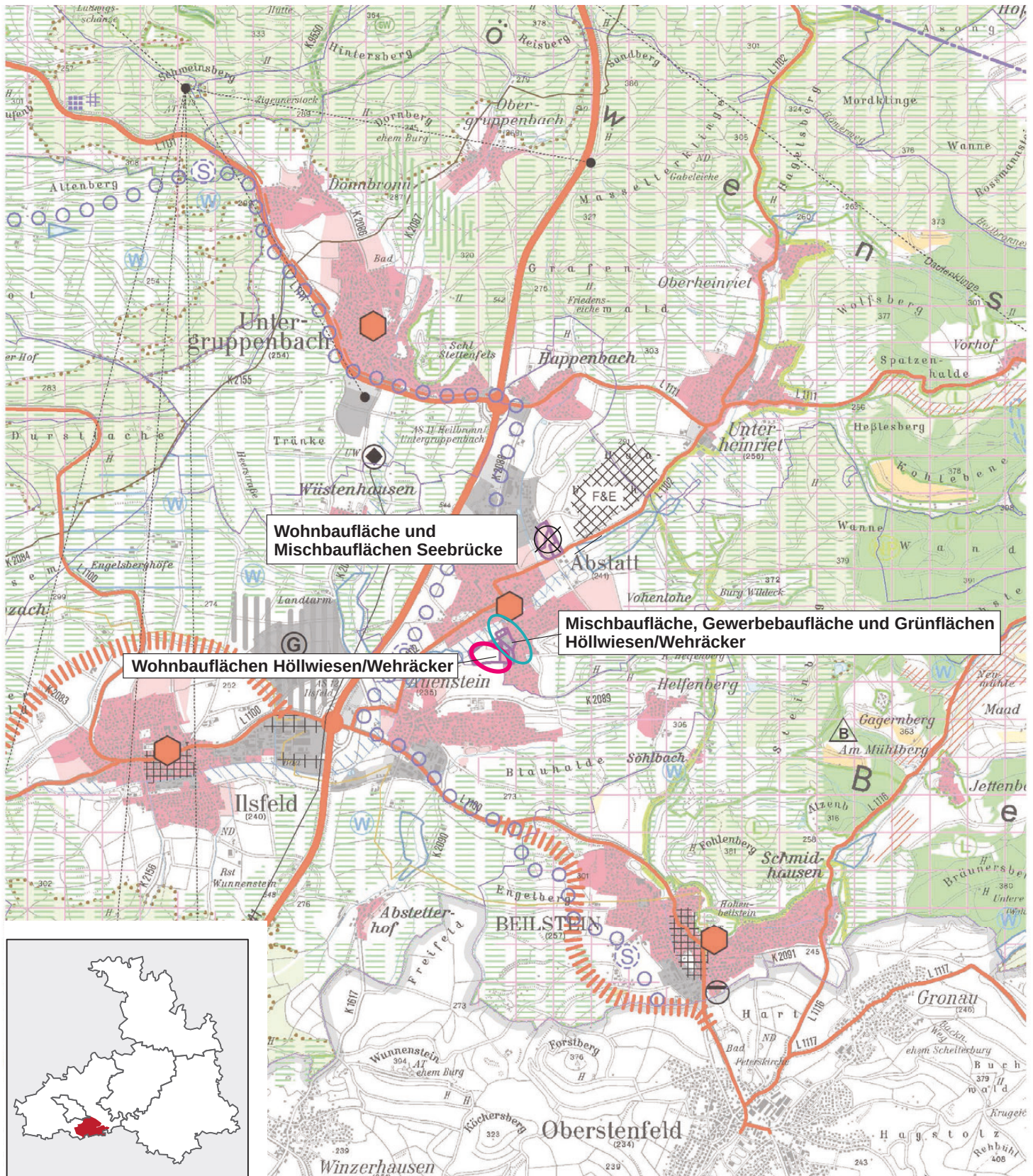
GVV Schozach-Bottwartal
(Ilfeld, Abstatt, Beilstein, Untergruppenbach)
3. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung
 Stand: 23.02.2022

Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

-  keine Bedenken
-  Bedenken
-  Abgrenzung Plangebiet
-  entfällt



21. Oktober 2022 – öffentlich Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiter: Christof Krämer, Martin Heberling, Raphael Kist

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Hall
(Schwäbisch Hall, Michelbach, Michelfeld, Rosengarten)****3. Teiländerung der Fortschreibung 7D des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

Übersicht**Planungsziel:**

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1	Sondergebiet	SHA-Hessental	SO	LW	0,93
2	Mischgebiet	SHA-Hessental	M	LW	2,2
3	Grünfläche	SHA-Hessental	Grün	LW	0,33
4	Grünfläche	SHA-Hessental	Grün	W	3,48

Stellungnahme der Verwaltung vom 01.06.2022

Auch wenn ein Wohnbauflächenbedarf der Stadt Schwäbisch Hall grundsätzlich zu erwarten ist und die neue Mischbaufläche der 3. Teiländerung im Umfang von etwa 3,46 ha mit der Rücknahme von etwa 3,48 ha Wohnbauflächen im Süden von Hessental gegengerechnet wird, halten wir eine etwas ausführlichere Auseinandersetzung mit dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf der Stadt und einer Darstellung des Umgangs und der Erfolge mit der Aktivierung innerstädtischer Flächenpotenziale in einem Flächennutzungsplan für erforderlich. Zudem ist in der Begründung von einem urbanen Quartier die Rede, es fehlen jedoch jegliche Angaben zur vorgesehenen Bebauung und Bruttowohndichte, die laut Plansatz 2.4.0 als Ziel der Raumordnung für Mittelzentren bei 60 EW/ha liegt. Wir bitten um entsprechende Ergänzungen.

Hinsichtlich der geplanten SO-Fläche widerspricht die Planung den Zielen der Raumordnung; wir tragen daher Bedenken dagegen vor. Betroffen ist insbesondere das Integrationsgebot nach Plansatz 2.4.3.2.3 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und 3.3.7.2 LEP, dass im Zusammenhang der Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten und der Entstehung zentrenrelevanter Einzelhandelsagglomerationen nach Plansatz 2.4.3.2.5 zu beachten ist.

Nach Plansatz 2.4.3.2.3 sind zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte bzw. die Entstehung zentrenrelevanter Einzelhandelsagglomerationen ausschließlich innerhalb von Vorranggebieten für regionalbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte zulässig. Ein solches Vorranggebiet ist für den betreffenden Standort nicht festgelegt, weshalb zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte bzw. die Entstehung von zentrenrelevanten Einzelhandelsagglomerationen hier raumordnungsrechtlich unzulässig sind.

Derzeit wird das Kapitel Einzelhandel des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 fortgeschrieben. Ziel der Fortschreibung ist die Schaffung einer neuen Gebietskulisse zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten der Grundversorgung. Der vorliegende Standort kommt - vorbehaltlich der beabsichtigten wohnbaulichen Entwicklung - grundsätzlich als Versorgungsstandort in Frage. Da dieses Verfahren noch läuft und noch nicht absehbar ist, wann die Planung rechtskräftig wird, können die darin getroffenen Überlegungen hier jedoch keine Anwendung finden.

Aus diesem Grund haben wir zu einem Zielabweichungsverfahren geraten. Das Zielabweichungsverfahren betrifft nach unserem Kenntnisstand die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts der Grundversorgung. Mit dem positiven Bescheid über die Zielabweichung vom Integrationsgebot, sind die hier formulierten Bedenken gegenstandslos.

Wir weisen darauf hin, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten bzw. die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen mit sonstigem zentrenrelevantem Sortiment (Bekleidung, Schuhe, Bücher etc.) Stand heute weder Gegenstand der Zielabweichung ist, noch im Zuge der Teilfortschreibung Einzelhandel vorgesehen ist. Entsprechend muss die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Dies muss im Bebauungsplan erfolgen.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Grünstreife Schwäbisch Hall-Weckrieden/Schwäbisch Hall-Hessental nach Plansatz 3.1.2. In diese erfolgt derzeit schon von westlicher Seite eine erhebliche bauliche Inanspruchnahme durch die dort befindlichen Sportanlagen, so dass sich der verbleibende siedlungsgliedernde Abstand durch die aktuelle Planung weiter reduziert und sich dann um den Mindestabstand von ca. 400 m bewegt. In diesem Zusammenhang begrüßen wir die Festsetzung einer großflächigen öffentlichen Grünfläche in dem uns aktuell soeben zur Beteiligung vorlegten Bebauungsplan „Sonnenrain, Teilbereich 3“. Diese soll gemäß Bebauungsplanunterlagen als extensive Streuobstwiese ausgestaltet werden. Aktuell betrachten wir die siedlungsgliedernde Funktion der Grünstreife als noch gegeben, ein weiteres Aufeinanderzubewegen der Siedlungskörper würde diese Funktion jedoch in Frage stellen und zu Konflikten mit dem Ziel der Raumordnung führen.

Wir weisen in diesem Zusammenhang auf Unterschiede in der Darstellung der westlichen Grünfläche im FNP und dem deutlich größeren Umfang der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche hin. Dies sollte zusammengeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

VVG Schwäbisch Hall

(Michelbach, Michelfeld, Rosengarten, Schwäbisch Hall)

3. Teiländerung der Fortschreibung 7D des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 01.06.2022

Maßstab 1:50.000

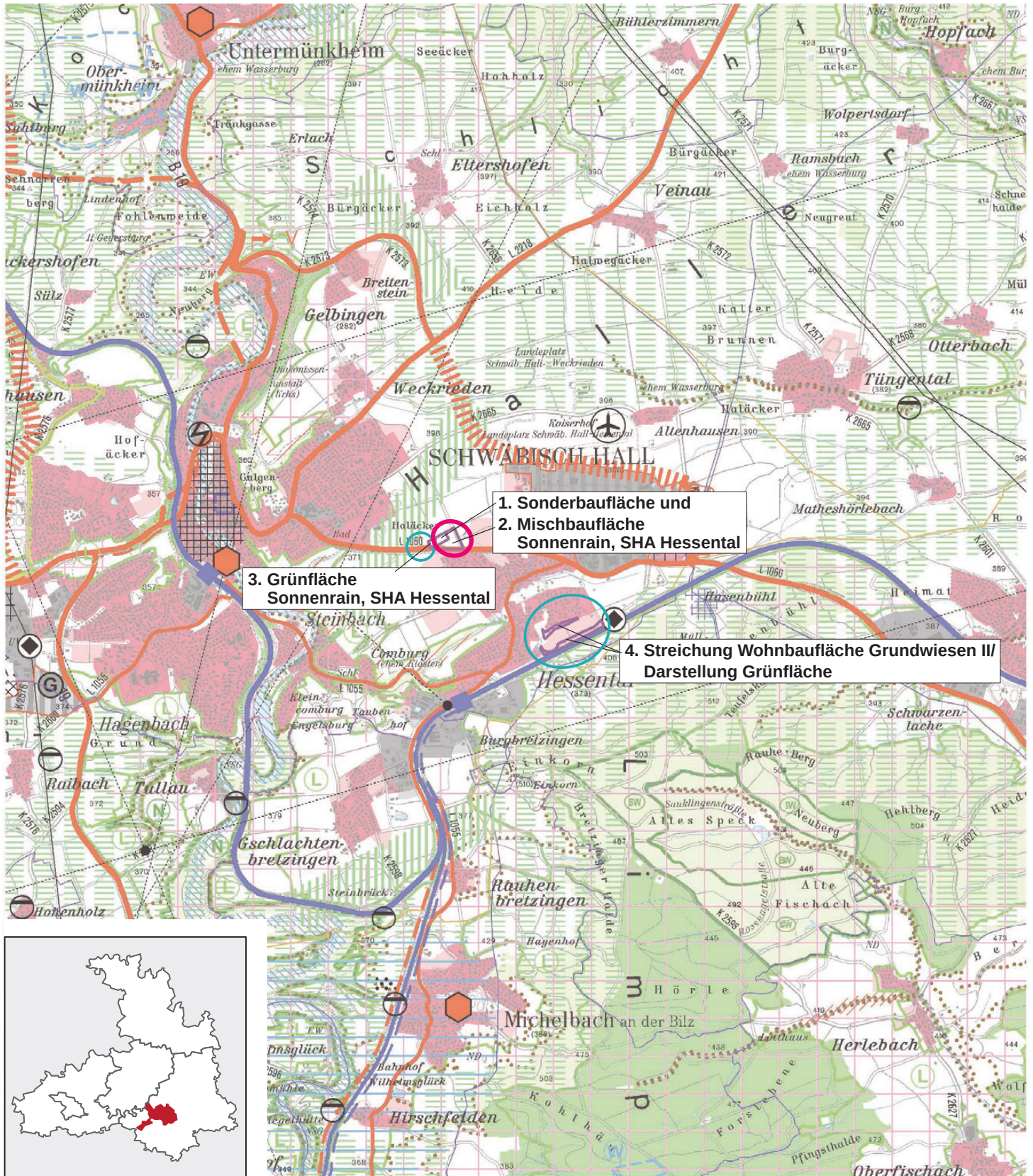
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Stadt Schwaigern
Bebauungsplan „Hinter dem Hag II“
Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Wohnquartier mit 65 Bauplätzen für EFHs und 12 Bauplätze für MFHs
Gemarkung/Ortsteil	Massenbach
Lagebeschrieb	Westlicher Ortsrand von Massenbach
Größe Geltungsbereich	5,2 ha
FNP	Tlw. Wohnabuafläche, tlw. Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Teilweise nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Regelverfahren
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 17.08.2022

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Wir begrüßen die Berechnung der Bruttowohndichte in den Unterlagen und die Einhaltung der nach Plansatz 2.4.0 festgelegten Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar für Schwaigern. Wir regen jedoch an, verdichtete Bauweisen, wie z.B. weitere Mehrfamilienhäuser, Ketten- oder Reihenhäuser anstatt Einfamilienhäuser im Plangebiet festzusetzen, um die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren.

Das Plangebiet ist, wie in den Unterlagen beschrieben, nur teilweise im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Für den Bereich, der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist (ca. 2,8 ha), halten wir eine Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Schwaigern anhand der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ für erforderlich. Vom errechneten Bedarf sind vorhandene Innenentwicklungspotenziale und noch vorhandene Reserveflächen im Flächennutzungsplan abzuziehen.

Die Flächenbedarfsberechnung ergibt für die Stadt Schwaigern einen Bedarf bis zum Jahr 2035 von ca. 16,36 ha. Abzüglich der im Rahmen der 10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans dargestellten aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale (ca. 2,96 ha)

sowie der noch im Flächennutzungsplan vorhandenen Reserveflächen (ca. 13,45 ha) besteht rechnerisch kein Bauflächenbedarf für die Stadt Schwaigern.

Das bedeutet, dass die im Flächennutzungsplan enthaltenen wohnbaulichen Reserveflächen bis 2035 ausreichen müssten, um den Wohnbauflächenbedarf der Stadt Schwaigern bis zu diesem Zeitpunkt zu decken.

Aus diesem Grund erheben wir aus Bedarfsgründen Bedenken gegen die aktuelle Planung und fordern die Reduzierung des Plangebiets auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche. Sollte im Rahmen des Parallelverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans ein Flächentausch vorgesehen sein, akzeptieren wir nur flächengleiche Tauschmöglichkeiten.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Schwaigern**Bebauungsplan „Hinter dem Hag II“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 17.08.2022

Planungen/Standorte

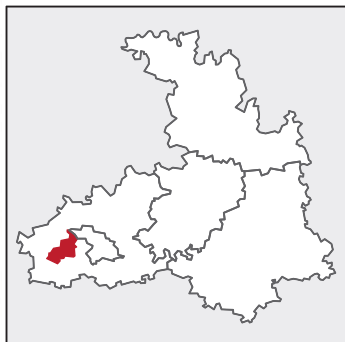
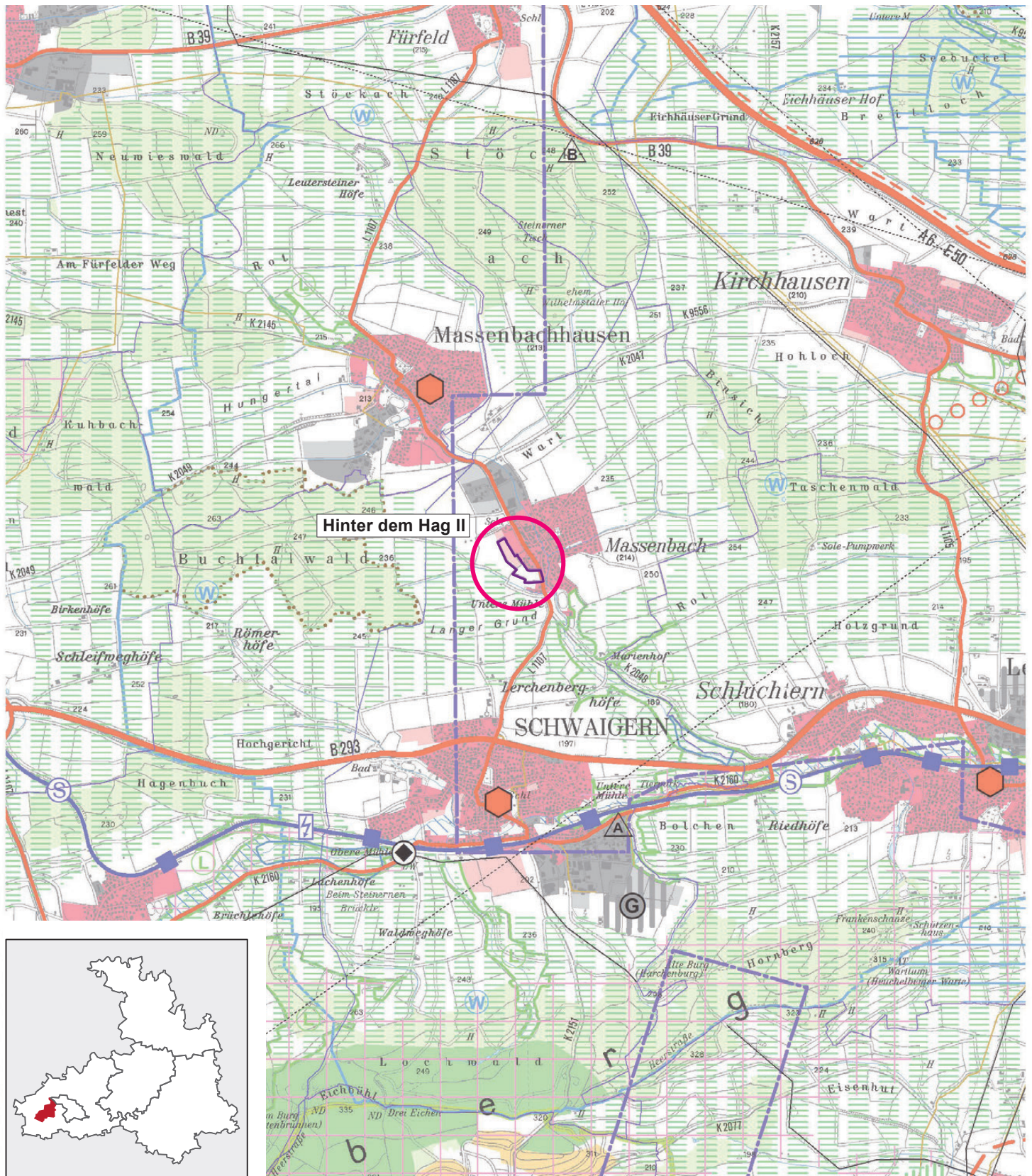
keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



21. Oktober 2022 – öffentlich Tagesordnungspunkt 5
Bearbeiter: Claudia Lang, Christof Krämer

Stadt Künzelsau

Bebauungsplan „Erweiterung Wohnbebauung Schloss Stetten“

Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Wohnquartier für Herz-Kreislaufpatienten und den allgemeinen Wohnbedarf
Gemarkung/Ortsteil	Künzelsau-Kocherstetten
Lagebeschreibung	Südöstlich des Gesundheitscampus
Größe Geltungsbereich	2,15 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 09.05.2022

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Das Plangebiet enthält am südlichen Rand eine Waldfläche, die im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Vorranggebiet für Forstwirtschaft festgelegt ist (Ziel der Raumordnung nach Plansatz 3.2.4). Wir bitten, dies in Kapitel 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen.

In den Waldfunktionenkarten ist dieser Bereich als Erholungswald Stufe 1b ausgewiesen und damit von der Forstverwaltung eindeutig als Wald deklariert. Im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf ist laut Planteil für diesen Bereich ein Pflanzzwang festgesetzt. Laut zugehöriger Festsetzung sind die Flächen „zu begrünen und als Gehölzflächen, Wiesen- und Staudenflächen anzulegen“. Wir regen daher an, mit der Forstverwaltung abzustimmen, ob die o.g. Festsetzung als Waldumwandlung zu beurteilen ist, aus der sich eine Verpflichtung zum Waldausgleich an anderer Stelle ergibt.

Sollte die eigentliche Intention sein, hier den Wald-/Waldrand in bestehender Qualität und in bestehendem Umfang zu erhalten, sollte der Geltungsbereich den Waldbereich aussparen

oder an dieser Stelle eine Pflanzbindung mit entsprechender Formulierung festgesetzt werden.

In diesem Fall müsste jedoch mit den Baugrenzen ein entsprechender Waldabstand von i.d.R. 30m eingehalten werden, um die Sicherheit und Bewirtschaftung des Waldes sicherzustellen. Auch dies wäre abschließend mit der Forstverwaltung abzustimmen.

Da derzeit noch nicht klar ist, ob und in welcher Form ein Eingriff in den als Vorranggebiet für Forstwirtschaft ausgewiesenen Wald erfolgen wird, kann die Vereinbarkeit mit dem in Plansatz 3.2.4 formulierten Ziele der Raumordnung noch nicht abschließend beurteilt werden. Wir erheben daher vorbehaltlich des Ergebnisses der Abstimmung mit der Forstverwaltung und der sich daraus ergebenden Änderungen der Planung Bedenken.

Da die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist die Erforderlichkeit des Wohnbauflächenbedarfs nachvollziehbar herzuleiten. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Anwendung der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau und bitten, diese in der Begründung zu ergänzen.

Die laut Plansatz 2.4.0 für das Mittelzentrum Künzelsau erforderliche Mindest-Bruttowohndichte wird erreicht.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Wir begrüßen das Vorhaben, das geplante Wohnquartier klimaneutral zu gestalten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden im vorliegenden Entwurf des Textteils jedoch nur empfohlen und bezüglich der Höhe und des Abstandes zu den Außenwänden eingeschränkt.

Mit der Novellierung des Klimaschutzgesetzes 2020 ist seit Mai 2022 die Installation von Photovoltaikanlagen 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. Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen.

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

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Künzelsau**Bebauungsplan „Erweiterung Wohnbebauung Schloss Stetten“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 09.05.2022

Maßstab 1:50.000

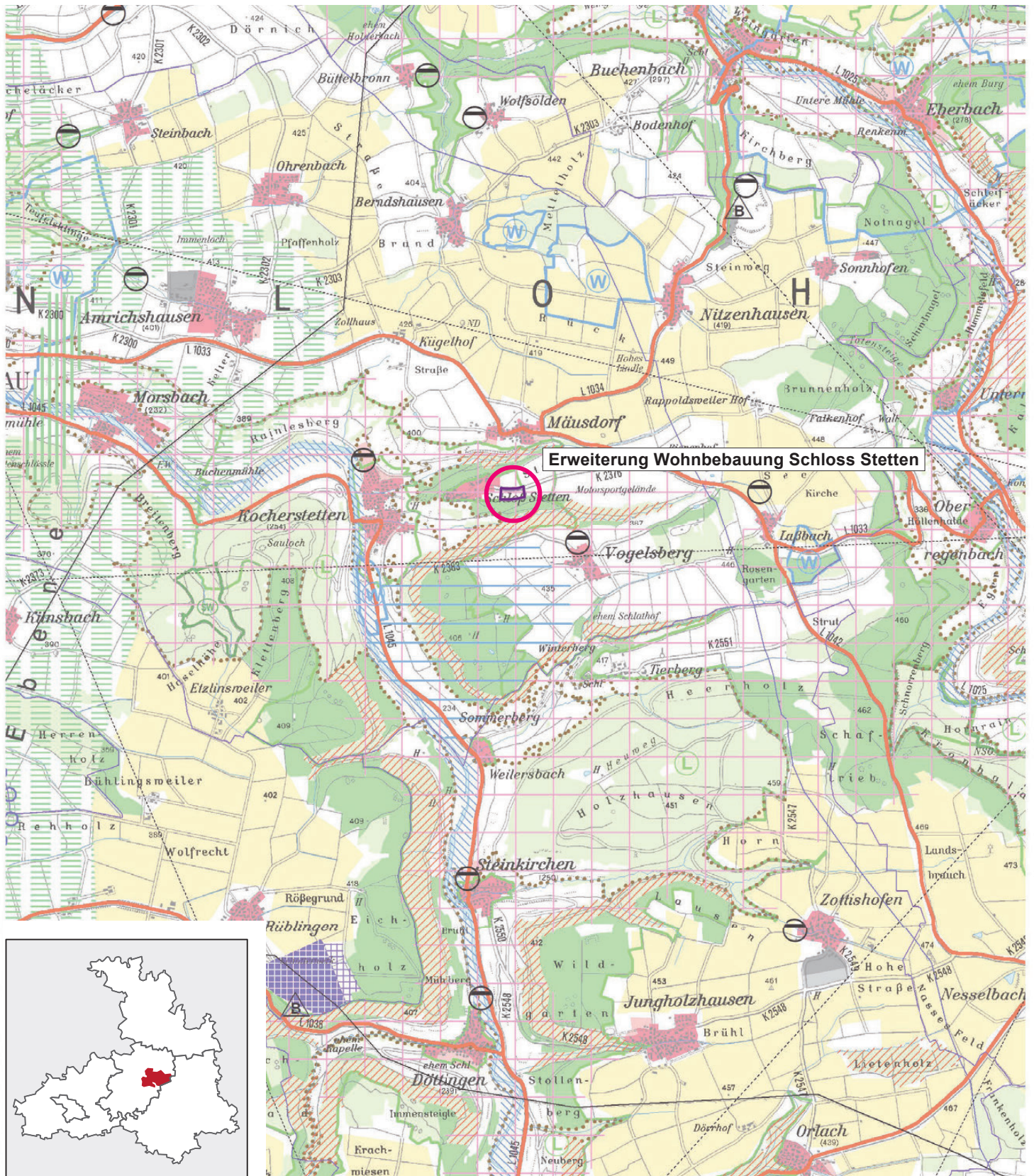
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



21. Oktober 2022 – öffentlich Tagesordnungspunkt 5
Bearbeiter: Christof Krämer, Claudia Lang, Sascha Weisser

Stadt Öhringen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wammesfeld“

Beteiligung am Scoping-Verfahren nach §15 UVPG

Übersicht

Planungsziel	Erweiterung des Gewerbegebiets Galgenfeld/Flürle nach Westen
Gemarkung/Ortsteil	Öhringen
Lagebeschreibung	unmittelbar südlich der A6, westlich der AS Öhringen
Größe Geltungsbereich	21 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Regelverfahren
Art der Nutzung	Gewerbegebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 10.03.2022

Mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, die 18. Änderung des Regionalplans – Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (IGD-Schwerpunkte) – rechtsverbindlich seit 26.02.2021 sowie mit Verweis auf unsere informelle Beurteilung vom 14.12.2021 kommen wir derzeit zu folgender Einschätzung.

Die Planung verstößt gegen die regionalplanerischen Zielfestlegungen des Plansatzes 2.4.3.1 Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erheben wir daher Bedenken gegen das Vorhaben.

Die Planung stellt eine Erweiterung des Gewerbegebiets Galgenfeld/Flürle nach Westen dar. Es wird ein Gesamtumfang von 21 ha neuer Fläche angegeben.

Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb der im Rahmen der 18. Änderung des Regionalplans in enger Abstimmung mit der Stadt vorgenommenen Erweiterung des IGD-Schwerpunkts „Öhringen-Kernort (West)“; im Süden wird die Schwerpunkt-Abgrenzung nicht komplett ausgeschöpft, im Westen und Norden geht die Planung deutlich darüber hinaus. Insgesamt bewegt sie sich mit etwa 6,6 ha außerhalb der gebietsscharfen Abgrenzung des Regionalplans,

was als Verstoß gegen Ziele der Raumordnung zu werten ist. Vermeidbar wäre ein Verstoß nur im Zuge der Anwendung der Ausnahmeregelung nach dem Leitfaden zur Überschreitung der gebietsscharfen Abgrenzung der IGD-Schwerpunkte vom 17.12.2014.

Nach Stand der vorliegenden Unterlagen sind allerdings die im Leitfaden genannten Ausnahmevoraussetzungen nicht erfüllt. Dies gilt sowohl für das Kriterium Flächenbedarf als auch Flächenreserven im IGD-Schwerpunkt. Der angestrebte Flächenbedarf insgesamt geht einerseits um das Doppelte über den Flächenbedarf des Unternehmens S&P hinaus, andererseits dürfen im Schwerpunkt selbst keine ausreichenden Flächenreserven mehr für die vorgelegte Planung zur Verfügung stehen. Nach unserer Kenntnis und dem aktuellen Luftbild sind derzeit im IGD-Schwerpunkt Flächen in einem Umfang von mindestens 17 ha gewerblich nicht genutzt. Als Lösungsansatz für das Kriterium Flächenreserven hatten wir in unserem bisherigen Austausch einen Raumordnerischen Vertrag sowie die Streichung der Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan ins Spiel gebracht. Dadurch lässt sich allerdings das Problem des nicht nachgewiesenen Flächenbedarfs nicht lösen.

Problematisch ist darüber hinaus, dass die Ausdehnung des Plangebietes über die IGD-Abgrenzung hinaus bis an die östliche Grenze des Flurstücks 862 vorgesehen und damit der Regionale Grünzug „Öhringer Ebene einschließlich Bretzfeld“ betroffen ist. Im Rahmen der 18. Änderung des Regionalplans wurde der Regionale Grünzug bewusst nicht bis an die Flurstücksgrenze zurückgenommen, um einen Puffer gegenüber dem nach § 33 NatSchG geschützten Biotop ‚Hohlweg II westlich Öhringen‘ auf Flurstück 862 zu belassen. Der geplanten Ausdehnung über die Schwerpunktabgrenzung nach Westen hinaus steht also mit dem Regionalen Grünzug gemäß Plansatz 3.1.1 ein weiteres Ziel der Raumordnung entgegen. Aufgrund des Umfangs der Überschneidung mit dem Regionalen Grünzug von ca. 0,9 ha und der Tatsache, dass sowohl die Abgrenzung des Schwerpunktes als auch des Regionalen Grünzugs im Zuge der 18. Änderung mit der Stadt Öhringen abgestimmt wurden, kann dieser Konflikt nicht durch eine kommunale Ausformung der regionalplanerischen Ausweisungen gelöst werden. Damit ist eine weitere zentrale Ausnahmevoraussetzung des o.g. Leitfadens nicht erfüllt.

Zudem ist im Rahmen der Leitfadenregelung nachzuweisen, dass Regionale Freiraumbelange - auch in einem großräumigen Kontext - durch die Erweiterung des IGD-Schwerpunktes nicht erheblich beeinträchtigt werden. Hierbei sind insbesondere regionalbedeutsame Kulturdenkmale, Belange der Landwirtschaft, Landschaftsbild, Hochwasserschutz und -vorsorge, großflächige Schutzgebiete wie Natura2000-Gebiete und Landschaftsschutzgebiete, großräumige Verbundstrukturen (Biotopverbund, Waldverbund und Wildtierkorridore) und Landschaftsfunktionen sowie Aspekte des Klimaschutzes zu betrachten. Wir gehen davon aus, dass dem genüge getan wird, sofern die Strategische Umweltprüfung zum Bebauungsplan die Schutzgüter nach §2 Absatz 1 UVPG behandelt.

Letztendlich ist eine Fortsetzung der Planung nur in einer deutlich flächenreduzierten Form und nach Lösung der oben genannten Konflikte vorstellbar; wir empfehlen in dem Zusammenhang die Einhaltung der abgestimmten gebietsscharfen Abgrenzung. Im Falle einer entsprechend reduzierten Fortführung der Planung sollte hinsichtlich der Betroffenheit hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen der Minimierung der Eingriffe hohe Priorität eingeräumt werden. Dazu zählt neben einer flächensparenden Bauweise und Parkierung zum Beispiel auch ein Oberbodenmanagement. Bezüglich der Höhe und Ausrichtung der Gebäude

regen wir eine frühzeitige Beachtung von Aspekten des Lokalklimas an. Zudem sollten die Gebäude eingegrünt werden und entsprechend des aktuellen Klimaschutzgesetzes bzw. darüber hinausgehend auf allen Dachflächen und offenen Parkierungsflächen Photovoltaikanlagen vorgesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Öhringen**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wammesfeld“**

Scopingtermin am 03.03.2022

Stand: 10.03.2022

Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000

