

Künftiger Umgang mit der baurechtlichen Privilegierung entwachsenden Nutzungen in Regionalen Grünzügen – Festlegung einer Schwelle der Regionalbedeutsamkeit

Aktueller Trend zur Diversifizierung privilegierter Nutzungen

Bereits in der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss der 19. Änderung des Regionalplans „Rücknahme des Regionalen Grünzuges östlich Bretzfeld-Siebeneich“ (Vorlage (PA/VV) 10/134) hat die Verbandsverwaltung auf den aktuellen Trend zur Diversifizierung in der Landwirtschaft hingewiesen und mittelfristig einen Lösungsansatz für die daraus resultierenden Konflikte mit den Zielen der Raumordnung angekündigt. Schon damals wurde das der 19. Änderung zu Grunde liegende Vorhaben und Bebauungsplanverfahren als exemplarisch für den stattfindenden Strukturwandel in der landwirtschaftlichen Betriebsführung eingestuft, wenngleich die geplante Flächeninanspruchnahme von insgesamt 5 ha im Vergleich mit anderen der Verbandsverwaltung bekannten Projekten als überdurchschnittlich einzustufen ist.

Volatile Marktpreise für landwirtschaftliche Produkte und steigende Kosten für Betriebsmittel und Arbeitslöhne zwingen die Betriebe seit Jahren zu einer Steigerung der Bewirtschaftungseffizienz, die durch größere Maschinen, größere Bewirtschaftungseinheiten, verstärkten Betriebsmitteleinsatz und Digitalisierung erreicht werden können. Ein weiterer Teil der Ertragslücke wird in der Regel durch Subventionen ausgeglichen. Da die reine landwirtschaftliche Produktion dennoch für eine zunehmende Zahl von Betrieben nicht mehr ausreichend ist, um das wirtschaftliche Überleben zu sichern, werden vermehrt weitere betriebliche Standbeine gesucht. Hierzu zählen üblicherweise:

- die Erzeugung regenerativer Energien
- Konzepte zur Verarbeitung und Direktvermarktung der eigenen Produkte, häufig auch in Verbindung mit gastronomischen Angeboten,
- Anbieten von Räumlichkeiten für Festaktivitäten, Durchführung eigener Events,
- Übernachtungs- und Freizeitangebote,
- Pensionstierhaltungen, Reitunterricht, therapeutisches Reiten,
- Vermietung von Betriebsgebäuden an private und gewerbliche Nutzer und
- Dienstleistungen für andere Landwirte/privilegierte Nutzer.

Dies geht mit einem sich ändernden Konsumentenverhalten einher. Verbraucher fragen verstärkt regionale Lebensmittel vor Ort aber auch Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zur Ausrichtung von Feiern und Events in landschaftlich reizvollem Umfeld nach. Unterstützt wird dieser Trend durch entsprechende Fördermittel, wie z.B. der ELER-Förderung, die seitens der EU bzw. des Ministeriums für Ländlichen Raum für Investitionen in die Diversifizierung bereitgestellt werden. Zu den förderfähigen Maßnahmen gehören laut Website des Ministeriums für Ländlichen Raum z. B. Investitionen zur Verarbeitung und Vermarktung von landwirtschaftlichen Produkten, die Bereitstellung von insbesondere landwirtschaftsnahen, hauswirtschaftsnahen, gastronomischen und touristischen Dienstleistungen wie z. B. Urlaub

auf dem Bauernhof, Pensionspferdehaltung, Aufbau eines Bäuerinnenpartyservice etc. ([Link Förderwegweiser](#))

Rechtliche Folgen der Diversifizierung privilegierter Nutzungen

Solange es sich bei diesen zusätzlichen Standbeinen um eine bodenrechtliche Nebensache von untergeordneter Bedeutung handelt und ein funktionaler Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb besteht, können diese als sogenannte mitgezogene Nutzung nach § 35 (1) BauGB an der Privilegierung des Hauptbetriebs teilhaben. Hierbei wird zwischen land- und forstwirtschaftliche Betrieben nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB und Betrieben der gartenbaulichen Erzeugung nach § 35 (1) Nr. 2 BauGB unterschieden. Laut Begründung zu Plansatz 3.1.1 sind privilegierte landwirtschaftliche Betriebe auch im Regionalen Grünzug ausnahmsweise zulässig, soweit sie für die Allgemeinheit oder die Funktionen des Regionalen Grünzugs unabweisbar erforderlich sind, im Rahmen einer Alternativenprüfung kein freiraumschonender Standort zu finden war und die Funktionen des Regionalen Grünzugs an der betroffenen Stelle nicht in Frage gestellt werden. Insbesondere die erste Voraussetzung – eine unabweisbare Erforderlichkeit für die Allgemeinheit – wird durch die zusätzlichen Nutzungen im Regelfall nicht gegeben sein. Kleinere bis mittlere landwirtschaftliche Betriebe werden daher bisher in der Regel als nicht regionalbedeutsam eingestuft. In diesem Fall sind diese ergänzenden Nutzungen als „mitgezogene Privilegierung“ ebenfalls regelmäßig im Regionalen Grünzug zulässig.

Sobald durch diese Nutzungen aber die oben genannte untergeordnete Bedeutung überschritten wird, entfällt für diese die Privilegierung und es bedarf einer kommunalen Bauleitplanung.

Bisher hat die Verbandsverwaltung solche über die Jahre zunehmende Zahl an Fällen als nicht regionalbedeutsam eingestuft, wenn der Gesamtumfang des jeweiligen Vorhabens inkl. des landwirtschaftlich/gartenbaulich genutzten Betriebsgeländes die Fläche von 1 ha nicht überschritten hat und konnte dadurch einen Konflikt mit den Zielen der Raumordnung vermeiden.

Allerdings liegen der Verbandsverwaltung mittlerweile zahlreiche Fälle vor, bei denen die bisher angenommene Grenze der Regionalbedeutsamkeit von 1 ha überschritten wird. Der größere Flächenumfang der Vorhaben hat dabei mehrere Ursachen. Neben der Tatsache, dass bereits die als Keimzelle dienenden landwirtschaftlichen Betriebe in den letzten Jahren deutlich größer wurden, haben die als Nebenerwerbszweig geplanten Nutzungen häufig ebenfalls einen größeren Umfang. Beispielhaft sei hier auf den Flächenbedarf einer Voltigieranlage, eines Reitplatzes und zusätzlicher Stallungen, häufig kombiniert mit mehreren Gebäuden für Ferienwohnungen oder eines Gästehauses, verwiesen. Hinzu kommen die notwendigen Stellplatzflächen, die insbesondere bei freizeitorientierten Nutzungen wie Festhallen in größerem Umfang benötigt werden, auch wenn sie häufig nur teilbefestigt ausgestaltet werden. Stuft man diese Betriebe als regionalbedeutsam ein, sind die Ausnahmeveraussetzungen wie oben dargestellt regelmäßig nicht erfüllt, sodass es zu einem Konflikt mit den Zielen der Raumordnung kommt und das Vorhaben abzulehnen ist.

Regionalplanerischer Umgang mit diesen Trends

Die Verbandsverwaltung schlägt daher vor, die Schwelle der Regionalbedeutsamkeit für derartige Vorhaben im Regionalen Grünzug auf 2 ha anzuheben, so dass formal keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung entstehen. Für eine solche Einordnung der Vorhaben werden aber insbesondere folgende Voraussetzungen für notwendig erachtet:

- Es muss sich um eine der Privilegierung entwachsende Nutzung nach § 35 (1) Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB handeln. Dabei muss die ursprüngliche, der Privilegierung zu Grunde liegende Nutzung weiterhin planungsrechtlich gesichert und in nennenswertem Umfang ausgeübt werden (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Gärtnerei/Gartenbau). Die Beibehaltung einer Wohnnutzung oder die Fortführung im Rahmen einer Nebenerwerbstätigkeit reicht hierfür nicht aus. Eine Umnutzung zu gewerblichen Zwecken wäre folglich unzulässig.
- Es handelt sich um einen bestehenden Standort, für den eine Genehmigung nach § 35 (1) BauGB vorliegt. Die nachträgliche Legalisierung widerrechtlich errichteter Standorte und Neuansiedlungen im Außenbereich sind hiermit ausgeschlossen. Das Gesamtvorhaben darf eine Fläche von 2 ha nicht überschreiten. Hierzu zählen nicht nur alle baulichen Betriebsflächen des Bestandsbetriebs, sondern auch die baurechtlich notwendigen Stellplätze, auch wenn diese unversiegelt angelegt werden. Eine nachträgliche Überschreitung der 2 ha durch privilegierte Nutzungen ist nicht möglich.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte bestehen, dass die standörtlich gegebenen Grünzugfunktionen erheblich beeinträchtigt werden. Letzteres wäre z. B. der Fall, wenn in bestehende Biotopstrukturen, in Kernflächen und Kernräume des Biotopverbundes oder in für die Siedlungsbelüftung relevante Bereiche eingegriffen würde. Beeinträchtigungen der Funktion Siedlungsgliederung sind zwingend zu vermeiden.
- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist nur im Zusammenhang mit der vormals privilegierten Nutzung bis maximal 800 m² Verkaufsfläche als Annexhandel zulässig, z. B. Erzeugnisse des Gartenbaus. Der Vertrieb von Produkten aus Zu- und Weiterverkauf muss sich dem Verkauf der Waren aus eigener Produktion unterordnen. Das Verhältnis 75 (Eigenproduktion) zu 25 (Zu- und Weiterverkauf) darf nicht zugunsten des Verkaufs von Fremdprodukten überschritten werden. Die Verkaufsfläche für den Vertrieb von Fremdprodukten erreicht somit maximal 200 m². Die Gesamtverkaufsfläche und das Sortiment der Eigenproduktion müssen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sollen Fremdprodukte vertrieben werden, ist auch dies festzusetzen.
- Zentrenrelevanter Einzelhandel ist nur im Zusammenhang mit der vormals privilegierten Nutzung bis maximal 200 m² Verkaufsfläche als Annexhandel zulässig, z. B. landwirtschaftliche Erzeugnisse. Der Vertrieb von Produkten aus Zu- und Weiterverkauf muss sich dem Verkauf der Waren aus eigener Produktion unterordnen. Das Verhältnis 75 (Eigenproduktion) zu 25 (Zu- und Weiterverkauf) darf nicht zugunsten des Verkaufs von Fremdprodukten überschritten werden. Die Verkaufsfläche für den Vertrieb von zentrenrelevanten Fremdprodukten erreicht somit maximal 50 m². Die Gesamtverkaufsfläche und das Sortiment der Eigenproduktion müssen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sollen Fremdprodukte vertrieben werden, ist auch dies festzusetzen.
- Die Kombination mehrerer Einzelhandelsnutzungen ist unzulässig.

Durch diese Voraussetzungen werden die Raumwirksamkeit solcher Vorhaben sowie insbesondere auch die verkehrlichen Wirkungen deutlich minimiert und die Ausweitung problematischer Standorte verhindert. Durch die Annahme einer fehlenden Regionalbedeutsamkeit besteht zudem keine Notwendigkeit, eine Vereinbarkeit mit den Ausnahmevoraussetzungen des Plansatzes 3.1.1 herzustellen und dadurch wird der

Verfahrensaufwand minimiert. Zudem wird durch diese Vorgehensweise ein kaum lösbarer Konflikt mit dem Anbindegebot nach Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplans verhindert. Da trotz der aufgezeigten Vorteile negative räumliche Wirkungen dieser Vorgehensweise nicht ausgeschlossen sind, schlägt die Verwaltung vor diese Vorgehensweise befristet bis Ende 2027 zu beschließen und ein Monitoring der räumlichen Wirkungen zu implementieren. Sollte sich zeigen, dass die Kriterien keine ausreichende Steuerungswirkung entfalten, können diese modifiziert bzw. die gesamte Vorgehensweise angepasst werden. Die Verbandsverwaltung berichtet dazu bis Mitte 2027 an die regionalen Gremien.

Nicht relevant sind die Fälle, in denen es um Vorhaben zur Nutzung regenerativer Energien geht. Bei Anlagen zur Biomassenutzung nach § 35 (1) Nr. 6 BauGB sind unter Berücksichtigung des § 2 EEG die Ausnahmenvoraussetzungen regelmäßig erfüllbar, da hier von einem unabwendbaren Erfordernis für die Allgemeinheit ausgegangen werden kann. Für FFPV-Anlagen wurde mit der Anhebung der Schwelle der Regionalbedeutsamkeit auf 2 ha bereits in der Vergangenheit eine Lösung gefunden.

Die für den Vollzug des Regionalplans zuständige höhere Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart wurde über die vom Regionalverband beabsichtigte künftige Vorgehensweise informiert. Diese hält die in der Beschlussvorlage mitgeteilten Überlegungen für grundsätzlich nachvollziehbar. Angesichts der Vielfältigkeit der möglichen Fallgestaltungen wird das Regierungspräsidium Stuttgart weiterhin eine Prüfung im Einzelfall vornehmen, mindestens bis die Ergebnisse des vorgesehenen Monitorings vorliegen.

Aktuell vorliegende Planung in Lauffen a.N.

Aktuell liegt der Verbandsverwaltung die 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lauffen – Nordheim – Neckarwestheim vor. Der Entwurf beinhaltet die geplante Sonderbaufläche „Rotenberg I“ in Lauffen (siehe Steckbrief des Erläuterungsberichts zum FNP als **Anlage 1**), die im Regionalen Grünzug liegt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um das Landgut Steng, einen landwirtschaftlichen Betrieb, der seit einigen Jahren als weitere Standbeine, neben der Erzeugung und Vermarktung eigener Spirituosen, auch die Veranstaltungen von Festlichkeiten und eigenen Events sowie Gastronomie anbietet. Bislang gründet die Baugenehmigung auf § 35 (1) Nr. 1 BauGB. Durch die zwischenzeitlich geplante Ausweitung der genannten Nutzungen (Erhöhung der Sitzplatzzahlen, Ausweitung der Gastronomiezeiten, Zubau von Übernachtungsmöglichkeiten) sieht die Baurechtsbehörde keine Möglichkeit einer erneuten Genehmigung nach § 35 (1) BauGB. Durch die Aufnahme einer Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan soll die Grundlage für die Überplanung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelegt werden.

Der Regionalverband ist seit 2020 mit dem Vorhabenträger und der Stadt Lauffen a.N. bezüglich des Vorhabens in Kontakt. Das Vorhaben wurde bislang seitens des Regionalverbands und der Stadt Lauffen a.N. abgelehnt. Alle Versuche, die Fläche auf einen Umfang von 1 ha zu begrenzen sind an den notwendigen Stellplätzen gescheitert, die im Süden der Sonderbaufläche bestehen, bzw. errichtet werden sollen.

Nachdem die Stadt Lauffen a.N. ihre Haltung gegenüber dem Vorhaben geändert hat, bestehen nun folgende Handlungsoptionen.

Bleibt es bei der bisherigen Handhabung, wäre der Betrieb/die Sonderbaufläche mit 1,6 ha als regionalbedeutsam einzustufen. Da die Ausnahmenvoraussetzungen nicht erfüllbar sind,

würde der Regionalverband einen Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung konstatieren und Bedenken vortragen. Bei einer solchen Ablehnung des Vorhabens wird die Stadt Lauffen im Zuge der Bauleitplanung voraussichtlich einen Antrag auf Zielabweichung nach § 24 LplG stellen. Das entsprechende Zielabweichungsverfahren wird seitens des RP Stuttgart geführt, der Ausgang ist derzeit nicht prognostizierbar. Am Ende stünde möglicherweise aber eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.

Alternativ kann der Regionalverband durch einen Gremienbeschluss die Voraussetzungen schaffen, ein solches Vorhaben als nicht regionalbedeutsam einzustufen. Das Vorhaben würde damit aus Sicht des Regionalverbandes nicht mehr im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen. Die für den Planvollzug zuständige höhere Raumordnungsbehörde wird dann auf der Grundlage einer Einzelfallprüfung über die Regionalbedeutsamkeit zu entscheiden haben, ggf. ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Regionalplanänderung aus Sicht der Verbandsverwaltung aufgrund der geringen Größe des Vorhabens nicht in Frage kommt.

Die Verbandsverwaltung hat in Anbetracht der dargelegten Überlegungen und auf Grundlage der obigen Ausführungen eine entsprechende Stellungnahme zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans verfasst. Sie sieht eine Einstufung der Sonderbaufläche „Rotenberg I“ als nicht regionalbedeutsam vor und bittet um eine entsprechende Beschlussfassung (**Anlage 2**).

Sollte diese nicht erfolgen, wird die Stellungnahme entsprechend geändert und es werden Bedenken gegen das Vorhaben vorgetragen.

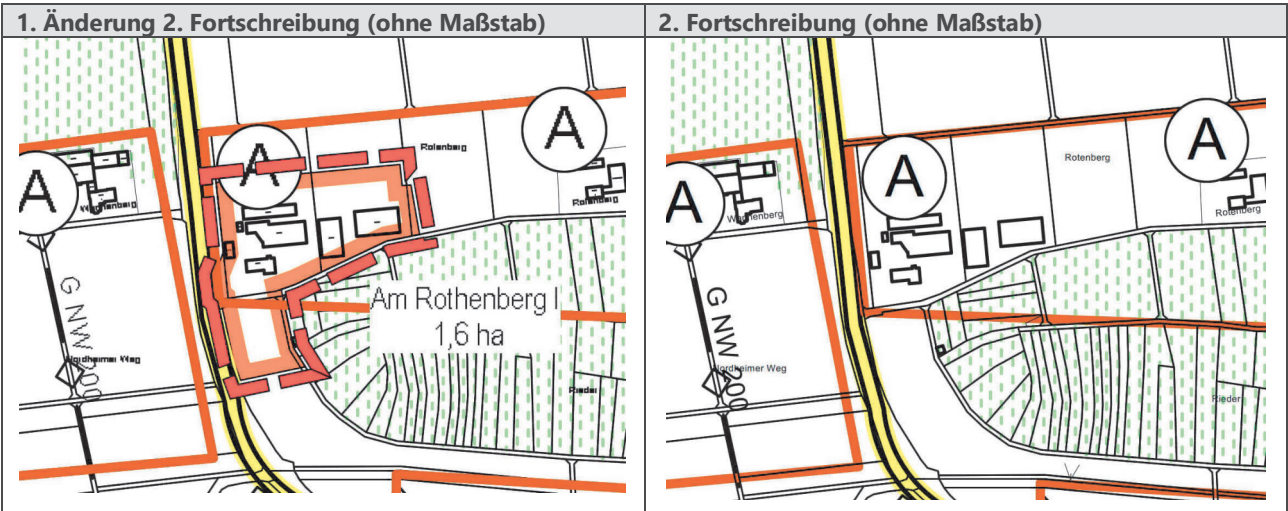
Beschlussvorschlag:

- 1) Der Planungsausschuss beschließt, der baurechtlichen Privilegierung nach § 35 (1) Nr.1 und Nr. 2 BauGB entwachsende Nutzungen in Regionalen Grünzügen nach Plansatz 3.1.1 erst ab einer Größe von 2 ha als regionalbedeutsam einzustufen, sofern die in der Vorlage genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Dieser Beschluss hat Gültigkeit bis zum 31.12.2027.
- 2) Der Planungsausschuss beauftragt die Verbandsverwaltung ein Monitoring der räumlichen Wirkungen des Beschlusses einzurichten und spätestens Mitte 2027 unter Berücksichtigung der Einschätzung der höheren Raumordnungsbehörde den regionalen Gremien einen Monitoringbericht vorzulegen.
- 3) Der Planungsausschuss stimmt der Stellungnahme zur 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lauffen – Nordheim – Neckarwestheim vom 08. März 2024 zu.

Anlagen:

- Anlage 1: Steckbrief des Erläuterungsberichts zur 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lauffen – Nordheim – Neckarwestheim
- Anlage 2: Entwurf der Stellungnahme zur 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lauffen – Nordheim – Neckarwestheim vom 08. März 2024
- Anlage 3: Auszug Raumnutzungskarte „Rotenberg I“, Lauffen a.N.

02	Rotenberg I
Flächendaten	
Kommune	Lauffen a. N.
Baufläche	Rotenberg I
Nutzungsart	Sonderbaufläche
Größe (insgesamt)	1,6 ha



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlich der L 1105 zwischen Lauffen und Nordheim
Topographie	Südostexponiert; leicht abfallend
Bodengüte (Flurbilanz 2022)	Bestehende Hofstelle unbewertet, ansonsten Vorrangflur
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Hofstelle, Acker- und Wiesenfläche, tlw. Streuobst)
Umgebungs Nutzungen	L 1105 (Westen), Wiesenflächen, Rebanlage (Süden), Ackerflächen (Osten), Ackerflächen (Norden)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Erholung
Schutzgebiete (LUBW Jan 2024)	Nicht bekannt
Sonstige Fachplanungen	Nicht bekannt

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt	
Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über L 1105. Abbiegespuren vorhanden.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Geringfügige Betroffenheit bei Starkregen.	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Nutzung bzw. Erweiterung der Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen der bestehenden Hofstelle möglich.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt direkt an der Landesstraße und ist damit gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Erweiterung bzw. Anpassung der Hofstelle führt zu einer Änderung des Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich bereits durch mehrere Hofstellen geprägt.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht)	Eignung
Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft, Pflanze und Tiere	bedingt geeignet

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine moderate Erweiterung der Hofstelle geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Erweiterung der Hofstelle geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: Insektenschonende Beleuchtung, Erhalt von Gehölzen, randliche Eingrünung, Einsaat und Bepflanzung der Grünfläche, schonender Umgang mit dem Boden, wasserdurchlässige Beläge, getrennte Erfassung von Niederschlagswasser.
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Lauffen a.N. kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.



Regionalverband Heilbronn-Franken • Am Wollhaus 17 • 74072 Heilbronn

IFK-Ingenieure
Eisenbahnstraße 26
74821 Mosbach

Datum: 08.03.2024
Bearbeiter: St/XXX
Az.: 7-2-2-2
Ihr Az.:

1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Lauffen-Neckarwestheim-Nordheim

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wohnbauflächenbedarf

Im Rahmen dieses Verfahrens soll in der Gemeinde Nordheim die Wohnbaufläche „Schelmental II“ mit 0,5 ha ausgewiesen werden. Wie in den Unterlagen richtig dargestellt wird, ist nach dem Hinweis papiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ in Fällen dringenden Wohnraumbedarfs die Ausweisung von Wohnbauflächen möglich, wenn ein Flächentausch durchgeführt wird. Da diese Regelung hier angewendet wird und die Fläche „Wohnpark“ um 0,9 ha reduziert wird, können wir die Planung mittragen und erheben keine Bedenken bezüglich des Flächenbedarfs.

Einzelflächen

Photovoltaikanlage Rieder, Stadt Lauffen a.N., 1 ha

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Photovoltaikanlage im Rieder“ vom 17.07.2023 sowie vom 06.11.2023.

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Das Plangebiet liegt im Regionalen Grünzug „Neckartal südlich Heilbronn und Schozachbecken“ (Ziel der Raumordnung nach Plansatz 3.1.1). Im Steckbrief der PV-Anlage wird die Lage im

Regionalen Grünzug genannt, diese sollte jedoch auch in die Beschreibung im textlichen Teil aufgenommen werden.

Die Planung sieht eine PV-Anlage mit einer Größe von ca. 1 ha vor. Wir gehen in der Regel von einer Regionalbedeutsamkeit ab einer Anlagengröße von ca. 2 ha aus, sofern keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Funktionen des Regionalen Grünzuges zu befürchten sind. Wir sehen die Funktionen hier nicht beeinträchtigt und erheben daher keine Bedenken.

Die Lage des Plangebiets innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Erholung (Plansatz 3.2.6.1) ist ausreichend thematisiert.

Rotenberg I, Stadt Lauffen a.N., 1,6 ha

Bezüglich dieser Planung verweisen wir auf die erfolgten Abstimmungen des Regionalverbands mit der Stadtverwaltung Lauffen sowie auf unsere informellen Stellungnahmen.

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt, da sich das Plangebiet innerhalb des Regionalen Grünzugs „Neckartal südlich Heilbronn und Schozachbecken“ (Vorranggebiet laut Plansatz 3.1.1) befindet.

Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Aufgrund der Flächengröße von 1,6 ha war das Vorhaben bislang noch als regionalbedeutsam einzustufen. Da die Ausnahmeveraussetzungen bezüglich der Lage im Regionalen Grünzug nicht erfüllbar sind, müsste die Verbandsverwaltung aufgrund des Zielverstoßes Bedenken gegen die Planung erheben.

Aufgrund des aktuellen Trends zur Diversifizierung in der Landwirtschaft und da die reine landwirtschaftliche Produktion für eine zunehmende Zahl von Betrieben nicht mehr ausreichend ist, um das wirtschaftliche Überleben zu sichern, kommt die Verbandsverwaltung zu einer geänderten Einschätzung bezüglich der Regionalbedeutsamkeit bei Nutzungsergänzungen landwirtschaftlich privilegierten Planungen innerhalb von Regionalen Grünzügen. **Dieses Vorgehen wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 12.04.2024 vorgestellt und auch so beschlossen.**

Unter gewissen Voraussetzungen (siehe Vorlage) wird die Schwelle der Regionalbedeutsamkeit für derartige Vorhaben im Regionalen Grünzug auf 2 ha angehoben, sodass formal keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung entstehen.

Für die vorliegende Planung sieht die Verbandsverwaltung die Voraussetzungen als gegeben an und stuft die Planung als nicht regionalbedeutsam ein. Es werden somit keine Bedenken erhoben.

Die in der Vorlage genannten Voraussetzungen sollten in den Unterlagen der Bauleitplanung thematisiert werden.

Schelmental II, Nordheim, 0,5 ha

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans „Im Schelmental II“ vom 11.01.2023.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Wie oben bereits dargestellt, können wir die Neuausweisung der Wohnbaufläche mittragen, da der Flächentausch mit der Fläche „Wohnpark“ stattfindet.

Für die Gemeinde Nordheim ist nach Plansatz 2.4.0 des Regionalplans eine Mindest-Bruttowohn-dichte von 50 Einwohnern pro Hektar festgelegt. Diese sollte im Rahmen des Bebauungsplanver-fahrens thematisiert und die Einhaltung dargestellt werden.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vor-behaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Ab-wägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Wohnpark, Nordheim, 0,9 ha (Flächenstreichung)

Gegen die Reduzierung der Fläche „Wohnpark“ um 0,9 ha erheben wir keine Bedenken.

Biotopvernetzung, Nordheim, 53 ha

Die Darstellung der Grünflächen in der Gemeinde Nordheim zur Sicherung der Biotopvernet-zungskonzeption begrüßen wir ausdrücklich.

Bei den drei vorgenommenen Berichtigungen verweisen wir auf unsere Stellungnahmen im Rah-men der jeweiligen Bebauungsplanverfahren und tragen keine Bedenken vor.

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

Hierfür bedanken wir uns vorab.

Mit freundlichen Grüßen

Elena Schmitt

Verteiler:

- II. RPS Frau Haberzettl z.K. (soweit erforderlich; siehe Verteilerliste)
- III. LRA HN Bauleitplanung z.K.

VVG der Stadt Lauffen a.N.**(Lauffen am Neckar, Neckarwestheim, Nordheim)****1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**Frühzeitige Beteiligung
Stand: 08.03.2024**Planungen/Standorte**

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000

