

## **Bauleitplanung**

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

### **Flächennutzungspläne**

- a) Stadt Gundelsheim  
Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 mit integriertem Landschaftsplan  
VORLAGE (PA) 10/11
- b) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwaigern (Schwaigern, Massenbachhausen)  
7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans  
VORLAGE (PA) 10/12
- c) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwaigern (Schwaigern, Massenbachhausen)  
8. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fronäcker“ der Gemeinde Massenbachhausen  
VORLAGE (PA) 10/13
- d) Gemeinde Bretzfeld  
4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans  
VORLAGE (PA) 10/14
- e) Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene (Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)  
3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans  
VORLAGE (PA) 10/15
- f) Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene (Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)  
4. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans  
VORLAGE (PA) 10/16
- g) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Hall (Schwäbisch Hall, Michelbach, Michelfeld, Rosengarten)  
9. Fortschreibung des Flächennutzungsplans  
VORLAGE (PA) 10/17
- h) Stadt Niederstetten  
4. Änderung des Flächennutzungsplans  
VORLAGE (PA) 10/18

## **Bebauungspläne**

- |                                                                                        |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| i) Stadt Lauffen a. N.<br>Bebauungsplan „Im Brühl, 2. Änderung“                        | VORLAGE (PA) 10/19 |
| j) Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu<br>Bebauungsplan „Langwiesen IV“         | VORLAGE (PA) 10/20 |
| k) Stadt Künzelsau<br>Bebauungsplan „Solarpark Steinbach“                              | VORLAGE (PA) 10/21 |
| l) Stadt Waldenburg<br>Bebauungsplan „Bahnhofsiedlung, 1. Änderung“                    | VORLAGE (PA) 10/22 |
| m) Stadt Kirchberg a. d. J.<br>Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Im Stück“      | VORLAGE (PA) 10/23 |
| n) Gemeinde Obersontheim<br>Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III, 10. Änd. u. Erw.“ | VORLAGE (PA) 10/24 |
| o) Gemeinde Rot am See<br>Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd II“                         | VORLAGE (PA) 10/25 |
| p) Stadt Lauda-Königshofen<br>Bebauungsplan „Wöllerspfad, 3. Erweiterung“              | VORLAGE (PA) 10/26 |

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) <sup>2)</sup>                                       |                |
|                                 | Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N) <sup>2)</sup>                                                      |                |

### 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)   |
| <b>M</b> = Muschelkalkstein                                                                                                                                                                        | <b>T</b> = Ton/Ziegeleirohstoff                                             |              |
| <b>MW</b> = Muschelkalk-Werkstein                                                                                                                                                                  | <b>BW</b> = Buntsandstein-Werkstein                                         |              |
| <b>S</b> = Stubensandstein                                                                                                                                                                         | <b>G</b> = Gips/Anhydrit                                                    |              |
| <b>SW</b> = Schilfsandstein-Werkstein                                                                                                                                                              | <b>LW</b> = 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 regionalbedeutsames Kraftwerk (VRG)      | (PS 4.2.2.2.2) |
|  | Standort für regionalbedeutsame Windkraftanlage (VRG) | (PS 4.2.3.3.1) |
|  | Trasse für Hochspannungsfreileitung > 110 kV (VRG)    | (PS 4.2.2.3)   |
|  | Trasse für Ferngasleitung (VRG)                       | (PS 4.2.2.3)   |
|  | Trasse für Öl-/Produktenleitung (VRG)                 | (PS 4.2.2.3)   |

### Plansätze

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

### Verwaltungsgrenzen

|  |                |
|--|----------------|
|  | Regionsgrenze  |
|  | Gemeindegrenze |

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

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

2) Nachrichtliche Darstellung, z.B. rechtsverbindlicher Bauleitpläne

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

### Grundlagen:

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



**REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN**

Planungsausschuss

VORLAGE:  
(PA) 10/11

Anlage: 1

21. November 2019 – öffentlich      Tagesordnungspunkt 2

Bearbeiter: Maximilian von Versen, Dr. Raphael Kist, Sascha Weisser

**Stadt Gundelsheim,****Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 mit integriertem Landschaftsplan**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Übersicht****Planungsziel:** Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans

| <b>Nr. Flächenbezeichnung</b>    | <b>Ortsteil</b> | <b>gepl. Nutzungsart</b> | <b>bish. Nutzungsart</b> | <b>ha</b> |
|----------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|-----------|
| GU 1 (teilw. GU 2) Steggraben    | Gundelsheim     | Wohnbaufläche            | Landwirtschaft           | 3,6       |
| GU 2 (in GU 1) Schützengarten    | Gundelsheim     | Wohnbaufläche            | Landwirtschaft           | 1,7       |
| GU 4 Leonhardsgraben             | Gundelsheim     | Wohnbaufläche            | Landwirtschaft           | 3,1       |
| BA 3 Steingrube                  | Bachenau        | Wohnbaufläche            | Landwirtschaft           | 1,8       |
| BÖ 1 Lange Viertel               | Böttingen       | Wohnbaufläche            | Landwirtschaft           | 1         |
| HÖ 1 Ob dem Dorf                 | Höchstberg      | Wohnbaufläche            | Landwirtschaft           | 1,3       |
| HÖ 1a Retter                     | Höchstberg      | Wohnbaufläche            | Landwirtschaft           | 2,7       |
| OB 2 Gehrn                       | Obergriesheim   | Wohnbaufläche            | Landwirtschaft           | 2         |
| Ti 2 Steige                      | Tiefenbach      | Wohnbaufläche            | Landwirtschaft           | 1,7       |
| Ti 3b Vogelsang Süd              | Tiefenbach      | Wohnbaufläche            | Landwirtschaft           | 1,1       |
| G1 Regionaler Gewerbeschwerpunkt | Gundelsheim     | Gewerbefläche            | Landwirtschaft           | 9,4       |
| SO 2 Sonderbaufläche             | Gundelsheim     | Sonderbaufläche          | Sonderbaufläche          | 3,1       |
| OB 3 Nördlicher Ortsrand         | Obergriesheim   | Wohnbaufläche            | Wohnbaufläche            | 1,6       |
| MI 1 Mischbaufläche              | Tiefenbach      | Mischbaufläche           | Mischbaufläche           | 0,5       |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 19.03.2019****Bedarfsdarlegungen/Umfang Flächenausweisungen**

Für den Plan wird ein Planungshorizont bis 2035 angesetzt. Die Gesamtfortschreibung knüpft damit an die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1992 an. Wir begrüßen grundsätzlich das umfangreiche Planwerk und die Bemühungen der Stadt, mögliche Nutzungskonflikte mithilfe einer detaillierten Standortprüfung und eines Landschaftsplanes zu vermeiden bzw. diese zu mindern.

***Wohnbauflächen***

Für die Stadt Gundelsheim wird in der Begründung ein Bedarf von 12,3 ha berechnet. Wir begrüßen es zwar, dass mit einem höheren Dichtewert für die Stadt Gundelsheim anteilig

gerechnet wird, weisen jedoch darauf hin, dass der Wert 50 EW/ha für die ganze Gemarkungsgrenze zugrunde gelegt werden kann. Er darf allerdings nicht unterschritten werden. Außerdem basiert die Berechnung auf überholten Bevölkerungszahlen von 2015. Anhand der Plausibilitätsprüfung vom 15.02.2017, der Bevölkerungszahl vom 31.12.2017 sowie einer Mindestbruttowohndichte von 50 EW/ha gem. Plansatz 2.4.0 (5) Ziel wird ein relativer Bedarf von 10,75 ha berechnet. Diesem Wert sind die Innen- und Außenentwicklungspotentiale gegenüberzustellen.

Die Darlegung der Flächenbilanz zeigt, dass die Stadt Gundelsheim derzeit über Flächenreserven von 3,0 ha im Flächennutzungsplan verfügt. Hierbei fehlt zum einen die Differenzierung in Innen- und Außenentwicklungspotentiale und zum anderen die Berücksichtigung der gemischten Baufläche M1 mit ca. 0,5 ha in Tiefenbach. Die Fläche M1 ist laut Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellt.

Mit den Flächen OB3 und M1 kommt die Stadt auf 2,1 ha unbeplante Wohn- und Mischbauflächen, die vom relativen Bedarf abzuziehen sind. Demnach läge der absolute Bedarf, ohne eine Gegenüberstellung der Innenentwicklungspotentiale, bei ca. 8,65 ha. Die beplante Fläche BA1 mit 0,9 ha und die Fläche OB1 mit 0,5 ha ordnen wir den Innenentwicklungspotentialen zu. Jedoch fehlt die Darlegung weiterer Flächenpotentiale im unbeplanten und beplanten Innenbereich (vgl. Plausibilitätsprüfung vom 15.02.2017). Nach einer Luftbildanalyse ist z.B. festzustellen, dass die beplante, 4,35 ha große Fläche im Bereich des Bebauungsplanes „Hoher Kirschbaum II“ noch nicht bebaut ist. Demnach wäre diese Fläche dem errechneten Bedarf vollständig gegenüberzustellen. Des Weiteren wird aus einer kurzen Luftbildanalyse ersichtlich, dass in zahlreichen Baugebieten noch Baulücken vorhanden sind, wie z.B. im Bereich der Ringstraße, der Straße Neckarblick oder im Bereich der Straße Sperbeläckern. Wir empfehlen daher, die bebaubaren Flächen zur besseren Übersicht in einem Baulandkataster nach § 200 BauGB zu erfassen. Außerdem sind ca. 0,6 ha gemischte Bauflächen im Bereich der Höchstberger Straße, am südlichen Ortseingang von Tiefenbach, noch nicht bebaut. Das Plangebiet sollte auch auf solche Flächenpotentiale geprüft werden. Um den Wohnbauflächenbedarf abschließend abschätzen und die Bedarfsdarlegung bewerten zu können, muss eine Gegenüberstellung des Bedarfs und der vollständigen Flächenreserven erfolgen. Bei den Innenentwicklungspotentialen und Baulücken kann eine Aktivierungsrate zugrunde gelegt werden, da nicht alle Potentiale realistisch innerhalb des Planungshorizonts entwickelbar sind.

Der Gesamtausweisungsumfang an Wohnbauflächen (Neuplanungen) der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans beläuft sich auf 20,0 ha und überschreitet damit alleine den relativen Bedarf abzüglich der Flächenreserven im FNP um ca. 11,35 ha, ohne Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale.

Die Stadt Gundelsheim wird gem. PS. 2.3.4 (Ziel) als Kleinzentrum und gem. PS. 2.4.1 (Ziel) als Siedlungsbereich festgelegt. Demnach sollte zumindest ein überwiegender Teil des Gesamtausweisungsumfanges in der Stadt Gundelsheim vollzogen werden. In den Teilorten sollten nur Flächenausweisungen im Rahmen der Eigenentwicklung geschehen. Im vorgelegten Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ist dies nicht gegeben. Von den 20,0 ha Gesamtausweisungsumfang sollen 8,4 ha Wohnbauflächen in Gundelsheim selbst und 11,6 ha in den Teilorten ausgewiesen werden. Vor allem die 4,0 ha große, geplante Wohnbaufläche in Höchstberg wirkt im Verhältnis zur Größe des Teilorts überdimensioniert. Fraglich ist auch, ob der Teilort Obergriesheim 2 Wohnbauflächen im Umfang von insgesamt 3,6 ha neben den 0,5 ha Reserveflächen benötigt.

Vor dem Hintergrund des Erfordernisses eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB empfehlen wir gerade in den Teilorten eine verstärkte Innenentwicklung voranzutreiben. Die Innenentwicklung wird jedoch bei dem geplanten Ausweisungsumfang in den Teilorten kaum umzusetzen sein.

Wir halten es daher für unumgänglich, den Gesamtausweisungsumfang erkennbar zu reduzieren und schwerpunktmäßig auf die Stadt Gundelsheim zu konzentrieren. In den Teilorten sollten, wenn überhaupt, reduzierte Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung ausgewiesen werden. Ferner weisen wir darauf hin, dass eine Überschreitung des rechnerischen Bedarfs durch Zugrundelegung örtlich bedingter Besonderheiten, die ggf. zu einem besonderem Bedarf führen, begründet werden kann (vgl. Plausibilitätsprüfung vom 15.02.2017). Im Fall von Gundelsheim könnte hierfür z.B. auf die Stadtbahnanbindung verwiesen werden.

Wir tragen daher gegen den Gesamtausweisungsumfang, die Verteilung der geplanten Einzelflächen auf die Teilorte sowie die unzureichende Erfassung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotentialen Bedenken vor.

#### *Gewerbliche Bauflächen*

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung wird eine Neudarstellung einer gewerblichen Baufläche mit einem Umfang von 9,4 ha vorgesehen. Diese Fläche befindet sich innerhalb eines als Vorranggebiet ausgewiesenen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen gem. PS. 2.4.3.1 (Ziel). Die Planung wirkt daher zielerfüllend und wir tragen keine Bedenken gegen die Darstellung vor.

Allerdings weisen wir darauf hin, dass unsere Berechnungen im Rahmen des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts Heilbronn-Franken 2030 gezeigt haben, dass Gundelsheim einen deutlich geringeren gewerblichen Flächenbedarf innerhalb des Planungshorizonts haben dürfte. Auch mit Blick auf die Lücken in den anschließenden Bestandsgebieten empfehlen wir eine Reduktion der Flächendarstellung, zumal es sich bei den nun dargestellten Flächen um die letzten gewerblichen Flächenpotenziale von Gundelsheim handelt.

Durch eine Reduktion der Abgrenzung könnten auch die unten dargestellten Konflikte mit den naturschutzrechtlichen Schutzgebietsfestlegungen minimiert werden.

### **Einzelflächen**

#### *Wohnbauflächen*

Gundelsheim GU1, GU2 und GU4 (8,4 ha)

Wir weisen darauf hin, dass diese Flächen im Bereich einer Bergbauberechtigung nach BBergG gem. PS. 3.5.5. liegen. Diese umschließt Gundelsheim im Norden Osten und Süden. Sofern dies noch nicht geschehen ist, regen wir deshalb an, die Planung diesbezüglich mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) und dem Bergbauberechtigten abzustimmen.

Es verwundert, dass die Fläche GU 4, trotz negativer Bewertung in der Alternativenprüfung, ausgewiesen werden soll, während die Fläche GU 2 (*grenzt südlich an die Fläche GU1*) trotz guter Eignung hingegen nicht ausgewiesen werden soll. Siehe hierzu auch den Teil Standortalternativenprüfung unserer Stellungnahme.

#### Bachenau BA3 (1,8 ha)

Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb dieser Fläche Kernflächen und -räume des Landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte befinden, die in dem Datenblatt zu der Fläche jedoch nicht erwähnt werden. Wir regen an das Datenblatt dementsprechend zu ergänzen und dies zu berücksichtigen.

#### Höchstberg HÖ1 und HÖ1a (4,0 ha)

Die Flächen liegen randlich in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach PS. 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

#### Obergriesheim OB2 (2,0 ha)

Die Fläche grenzt neben dem benannten Landschaftsschutzgebiet auch an ein direkt südlich liegendes festgesetztes Wasserschutzgebiet an. Wir regen daher eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde an. Der Vollständigkeit wegen weisen wir darauf hin, dass die Fläche im Rechercheraum der Bundesfachplanung Vorhaben 3 „Südlink“ liegt. Sofern dies noch nicht erfolgt ist, halten wir deshalb eine Abstimmung mit der Bundesnetzagentur bzw. dem Vorhabenträger Transnet BW für notwendig.

Zu den übrigen im Entwurf dargestellten Flächen haben wir keine Anmerkungen vorzubringen.

#### *Standortalternativenprüfung*

Wir begrüßen die aufschlussreiche und umfassende Alternativenprüfung. Auffällig ist nur, dass die Fläche GU4 (ca. 3,1 ha) zu Recht in ihrer Eignung zur Ausweisung als kritisch angesehen wird. Auch nach unserer Einschätzung handelt es sich bei dieser Fläche, die ein Gewässer II Ordnung und flächig Kernräume und -flächen des Landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte enthält, als die naturschutzfachlich konfliktträchtigste Fläche. Trotzdem wird diese Fläche als Ausweisung übernommen. Die Fläche GU2 (*grenzt südlich an die Fläche GU1*), die in der Gesamtbewertung besser ausfällt, wird jedoch nur teilweise ausgewiesen.

Die Fläche GU2 ist nach unserer Ansicht städtebaulich besser geeignet als die Fläche GU4 und ist mit weniger Umweltauswirkungen verbunden, welche sich lediglich auf den Seitenrandstreifen des südlich angrenzenden Weges beschränken. Wir regen deswegen an, die Standortauswahl dahingehend nochmals zu überprüfen, ob es nicht sinnvoller wäre, die Fläche GU4 zu streichen und stattdessen die Darstellung auf die Fläche GU2 zu erweitern. Die Flächen GU1 und GU2 könnten bedarfsorientiert und abschnittsweise erschlossen werden.

Weiter weisen wir darauf hin, dass in dem Steckbrief der Fläche TI 1 nicht erwähnt wird, dass sie in Teilen auch ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft berührt. Dies sollte mit Blick auf eine Beibehaltung als Potenzialfläche und eventuell später erfolgende erneute Betrachtung in das Datenblatt aufgenommen werden.

Die (Gesamt-) Fläche TI 3b berührt neben den in der Alternativenprüfung genannten Biotopen auch das Biotop „Feldgehölz in den Kirchwiesen“. Auch wenn dieses, wie die Karten nahelegen, ausgespart werden würde, halten wir eine Erwähnung in der Alternativenprüfung aufgrund der direkt angrenzenden Lage für sinnvoll.

## *Gewerbeflächen*

### Gundelsheim G1 (9,4 ha)

Die Fläche liegt teilweise im Bereich der Bergbauberechtigung nach BBergG gem. PS. 3.5.5. Die Fläche grenzt außerdem, wie bereits im Flächennutzungsplan dargestellt, an ein FFH-Gebiet sowie ein Landschaftsschutzgebiet an. Die Fläche liegt zusätzlich in einem nach WHG festgesetztem Wasserschutzgebiet.

Innerhalb und angrenzend an die Flächen befinden sich Offenlandbiotope, die bereits dargestellt sind. Wir regen daher an die zuständigen Fachbehörden zu beteiligen.

Auch diese Fläche liegt randlich in Teilen im Rechercheraum der Bundesfachplanung Vorhaben 3 „Südlink“.

## **Landschaftsplan**

Wir begrüßen ausdrücklich die Entscheidung einen Landschaftsplan aufzustellen und so eine flächige Erhebung und Bewertung der umweltbezogenen Belange als Basis für zukünftige Planungen vorzunehmen. Der vorliegende Landschaftsplan betrachtet aus unserer Sicht in nachvollziehbarer Art und Weise die notwendigen Schutzgüter und stellt diese umfassend dar.

Wir halten auch die vorgenommene Einteilung der naturschutzfachlichen Wertigkeit innerhalb des Schutzgutes Arten/Biotope/biologische Vielfalt nach Ökokontoverordnung grundsätzlich für nachvollziehbar und sinnvoll. Allerdings hielten wir dabei eine Differenzierung zwischen naturschutzfachlich geringwertigen landwirtschaftlich genutzten Flächen (Äckern, Obstbauplantagen, Weinbergen) und voll versiegelten Flächen (Straßen, bebauten Flächen) für notwendig. Diese Flächen in der naturschutzfachlichen Bewertung in einer Kategorie gleich zu setzen halten wir nicht für angemessen.

Wir weisen darüber hinaus auf eine sich aus der Kategorisierung ergebende Unstimmigkeit in der Zusammenschau der Darstellungen in Karte 4.2 „naturschutzfachliche Wertigkeit“ und der Karte 4.3 „Elemente und Flächen des Biotopverbundes“ hin. Nach dem Fachplan Landesweiter Biotopverbund sind strukturreiche Weinberggebiete Teil der Kulisse trockener Standorte und somit erhaltenswert. Nach der Kategorisierung der naturschutzfachlichen Wertigkeit werden Weinberge jedoch in der Kategorie sehr gering eingeordnet. Dies führt dazu, dass in Karte 4.3 als erhaltenswerte Kernflächen des Biotopverbundes trockener Standorte dargestellte Flächen in Karte 4.2 mit einer sehr geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit dargestellt werden. Beispielhaft seien Weinbergflächen im Bereich Himmelreich genannt (die darüber hinaus als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert sind). Wir regen hierzu an, im Sinne einer Sicherung der Flächen des Landesweiten Biotopverbundes, zumindest die strukturreichen Weinbergareale, die Teil des Landesweiten Biotopverbundes trockener Standorte sind, höher zu bewerten (vergleichbar der in der Kategorisierung vorgenommenen Unterscheidung zwischen Obstbauplantagen und Streuobst).

## **Sonstige Anregungen und Hinweise**

Wir regen an, zu überprüfen, ob ein Heranrücken von Wohnbebauung (Fläche M1) an den Aussiedlerhof in Tiefenbach aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sinnvoll ist.

Auf der Karte „Flächeninventur“ (Stand 09.01.2019) steht in der Legende unter Hinweise: „Denkbare Entwicklungsrichtung aus dem regionalen Wohnbauflächenkonzept übernommen“. Dies ist nicht korrekt, da der Regionalverband damals keine Entwicklungsrichtungen

vorgeschlagen hat. Die denkbare Entwicklungsrichtung kommt aus der Zuarbeit der Stadt zum regionalen Wohnbauflächenkonzept. Wir bitten Sie daher, die Quellenangabe zu korrigieren.

Ferner weisen wir daraufhin, dass uns Unterschiede zwischen der Darstellung von Flächennutzungsplan-Flächen im Geoportal Raumordnung und im Vorentwurf aufgefallen sind. Z.B. reicht die Wohnbaufläche südlich der Straße „Alte Steige“ in Böttingen im Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP 2035 bis an die Kläranlage und im Geoportal Raumordnung nur bis zur Hälfte der Grundstückstiefe. Die gemischte Baufläche entlang der Straße „Im Wert“ in Gundelsheim ist im Vorentwurf wesentlich größer als im Geoportal Raumordnung dargestellt. Vergleichbares gilt für eine Mischgebietsfläche entlang des Lohgrabens im Süden von Gundelsheim, eine Fläche für Gemeinbedarf südlich von Bachenau sowie eine Fläche für Gemeinbedarf in Obergriesheim. Wir bitten diesbezüglich um Überprüfung und halten kurze Erläuterungen in der Begründung für notwendig, um sicher auszuschließen, dass es an diesen Stellen zu Flächenmehrdarstellungen kommt.

Als redaktionellen Hinweis zum Landschaftsplan regen wir darüber hinaus an, beim Schutzgut Klima/Luft die Bewertung zu erläutern. Hier wird im Text zu der Bewertung angemerkt, dass Waldklimatope nur eine geringere Funktion für die Kaltluftentstehung besitzen. Anschließend wird auf die herausragende Bedeutung dieser Kaltluft für den Luftaustausch und das Bioklima (gemeint in Siedlungskörpern) hingewiesen. Trotzdem werden alleine Wälder in der höchsten Kategorie bewertet. Dies wirkt auf den Leser widersprüchlich und sollte deshalb erklärt werden.

Abschließend stellt sich uns die Frage, wieso das Vorbehaltsgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe nachrichtlich in die Bauleitplanung übernommen wurde. Vorgaben der Raumordnung sind durch die Bauleitplanung in eine verbindliche Darstellung nach § 5 BauGB (FNP) bzw. § 9 BauGB (B-Plan) zu überführen. Vorbehaltsgebiete unterliegen hierbei der Abwägung, Vorranggebiete sind zu beachten. Wir weisen an dieser Stelle auch darauf hin, dass sowohl die übernommene Abgrenzung des Vorranggebiets als auch des Vorbehaltsgebiets nicht unseren Darstellungen in der Raumnutzungskarte entspricht. Unsere Abgrenzungen sind deutlich größer.

### **Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte



**Stadt Gundelsheim****Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 mit integriertem Landschaftsplan**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 19.03.2019

## Planungen/Standorte

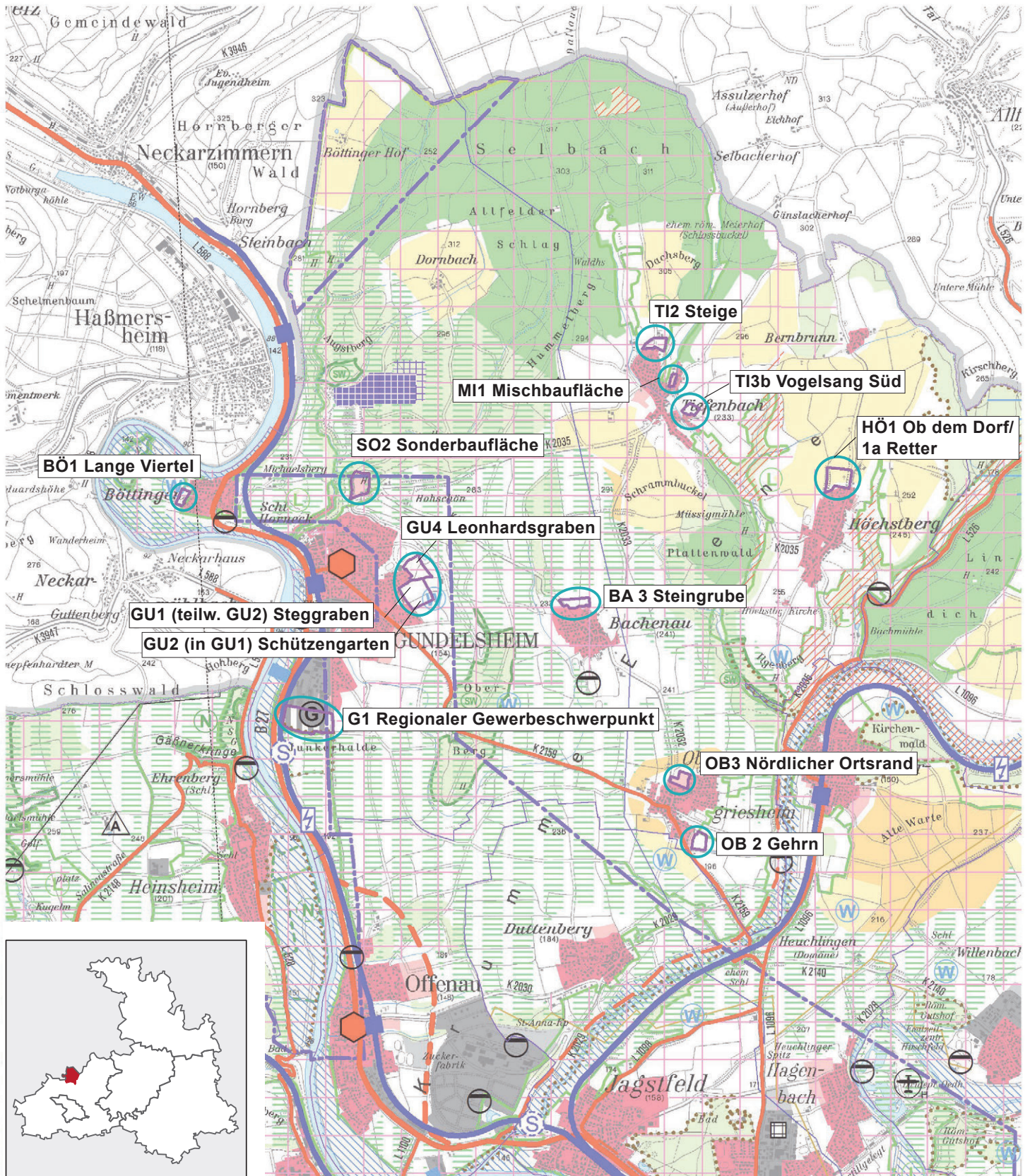
keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000





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

**7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Übersicht**

|                                  |                                                                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>              | Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr /<br>Rettungswache und Bauhof |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>        | Schwaigern                                                                          |
| <b>Lagebeschrieb</b>             | Südlich der Bahnlinie, südwestlich abgesetzt vom Hauptort                           |
| <b>Größe Geltungsbereich FNP</b> | 1,6 ha                                                                              |
| <b>FNP (aktuell)</b>             | Landwirtschaft                                                                      |
| <b>FNP (geplant)</b>             | Gemeinbedarfsfläche                                                                 |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>       | Außenbereich                                                                        |
| <b>Bisherige Nutzung</b>         | Landwirtschaft                                                                      |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 17.04.2019**

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Die Fläche liegt innerhalb des Regionalen Grünzugs nach PS. 3.1.1. Nach Prüfung des Ausnahmetatbestandes für Vorhaben in Regionalen Grünzügen sowie aufgrund der Bedeutung für die Allgemeinheit tragen wir keine Bedenken vor. Nach derzeitigem Stand gehen wir davon aus, dass auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und der Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzuges gegeben ist.

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

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Leinbachtal“ regen wir eine enge Abstimmung des Vorhabens mit der Unteren Wasserbehörde an. Entsprechende Ausführungen zu den Wirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser sollten im Umweltbericht dargelegt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme



Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

**VVG der Stadt Schwaigern (Schwaigern, Massenbachhausen)****7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 17.04.2019

Maßstab 1:50.000

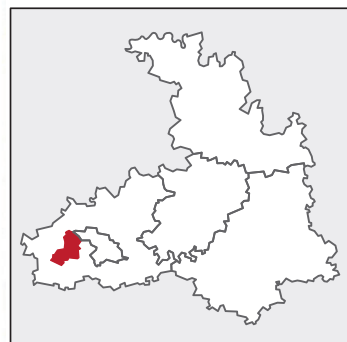
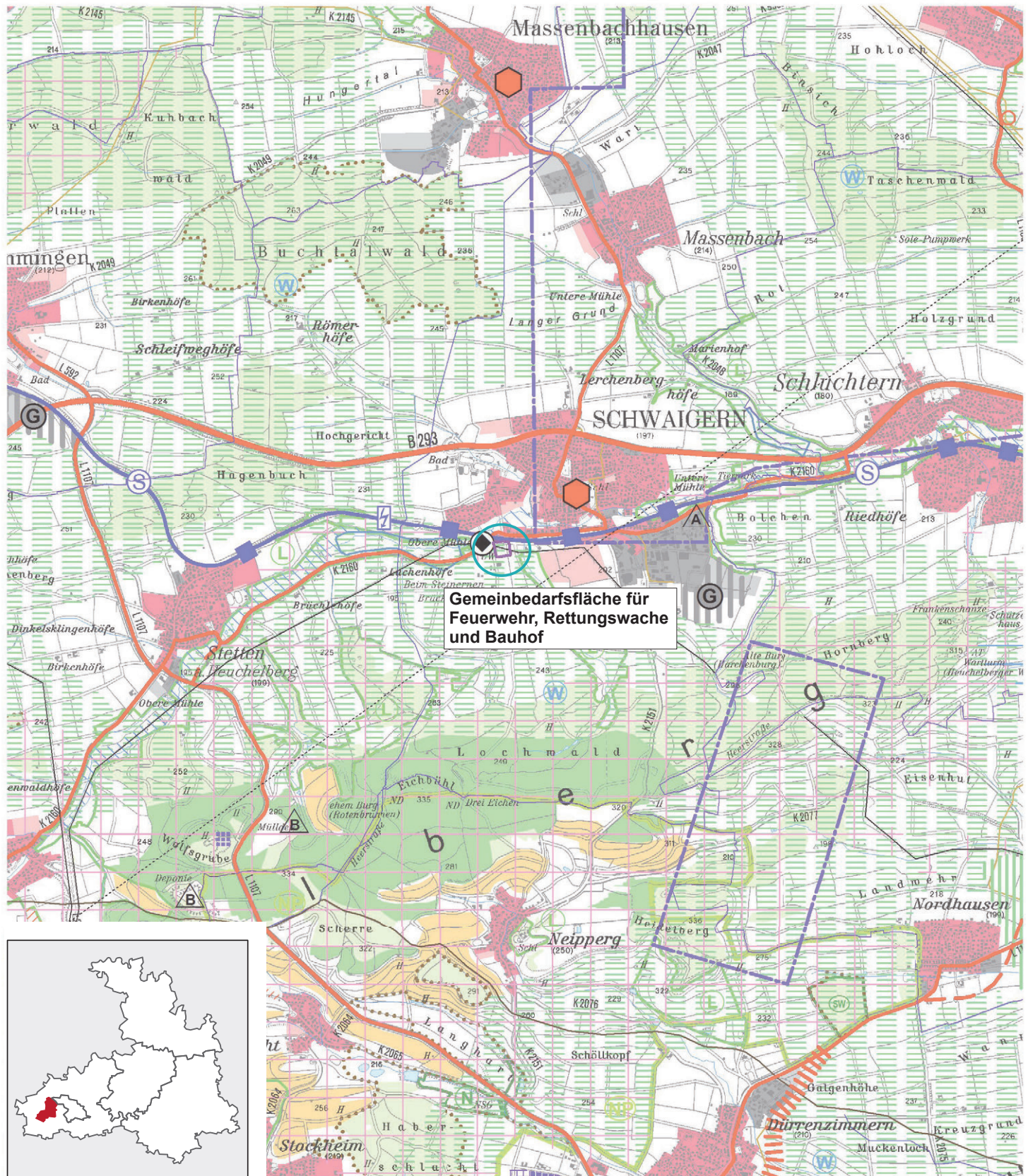
Planungen/Standorte

○ keine Bedenken

● Bedenken

⊗ entfällt

Abgrenzung Plangebiet





21. November 2019 – öffentlich      Tagesordnungspunkt 2  
Bearbeiter: Maximilian von Versen, Dr. Raphael Kist

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

**8. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum  
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fronäcker“ der Gemeinde Massenbachhausen**

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

**Übersicht**

|                                  |                                                                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>              | Entwicklung eines Gewerbegebietes und Sondergebietes                                  |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>        | Massenbachhausen                                                                      |
| <b>Lagebeschrieb</b>             | Am nordwestlichen Ortsrand von Massenbachhausen                                       |
| <b>Größe Geltungsbereich FNP</b> | 8,1 ha                                                                                |
| <b>FNP (aktuell)</b>             | überwiegend Gewerbeflächen                                                            |
| <b>FNP (geplant)</b>             | Gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen,<br>Versorgungsflächen |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>       | Außenbereich                                                                          |
| <b>Bisherige Nutzung</b>         | Landwirtschaft                                                                        |

**Stellungnahme der Verwaltung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans vom 24.09.2019**

Wir tragen mit Verweis auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Fronäcker“ vom 18.07.2019 keine Bedenken vor.

**Stellungnahme der Verwaltung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fronäcker“ vom 18.07.2019**

Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

In unserer Stellungnahme vom 17.09.2018 zur frühzeitigen Beteiligung hielten wir eine vertiefende Begründung des Bedarfs für erforderlich, da wir im Rahmen der Erarbeitung des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts Heilbronn-Franken 2030 für die Gemeinde Massenbachhausen einen Bedarf von lediglich 6 ha ermittelt haben. Mittlerweile sehen wir aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Planung den Bedarf für den Flächenumfang des Bebauungsplanes als gegeben an.

Die Planung wurde dahingehend geändert, dass 3,5 ha als Sondergebiet für den konkreten Bedarf einer ortsansässigen Firma festgesetzt werden sollen. Vom Umfang der Bauflächen

verbleiben, abzüglich der Flächen für den Gemeinbedarf, nur noch 3,3 ha Gewerbegebiet als Angebotsplanung. Des Weiteren wird in der Begründung, Kapitel 1.2, geschrieben, dass es noch weitere konkrete Anfragen von Firmen gäbe, die sich in dem Gewerbegebiet niederlassen würden. Vor diesem Hintergrund halten wir die Größe des Plangebiets für akzeptabel.

Des Weiteren begrüßen wir, dass unsere Anregungen aus der Stellungnahme vom 17.09.2018 in die Planung eingeflossen sind. Mittlerweile liegen eine FFH-Vorprüfung, eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Verkehrsuntersuchung vor. Zusätzlich wurde die Eingrünung am westlichen Rand hin zum Regionalen Grünzug intensiviert (Verbreiterung der Fläche mit Pflanzzwang, Ergänzen der Strauchpflanzungen mit Baumpflanzungen). Die gleichzeitige deutliche Ausweitung des westlichen Baufensters hin zum Grünzug, wird mit Blick auf die Lage innerhalb einer in der Raumnutzungskarte des Regionalplans dargestellten geplanten Siedlungsfläche für Gewerbe und eine effiziente Ausnutzung dieser mitgetragen.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte



# VVG der Stadt Schwaigern (Schwaigern, Massenbachhausen)

## 8. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fronäcker“ der Gemeinde Massenbachhausen

Beteiligung  
Stand: 18.07.2019

Planungen/Standorte

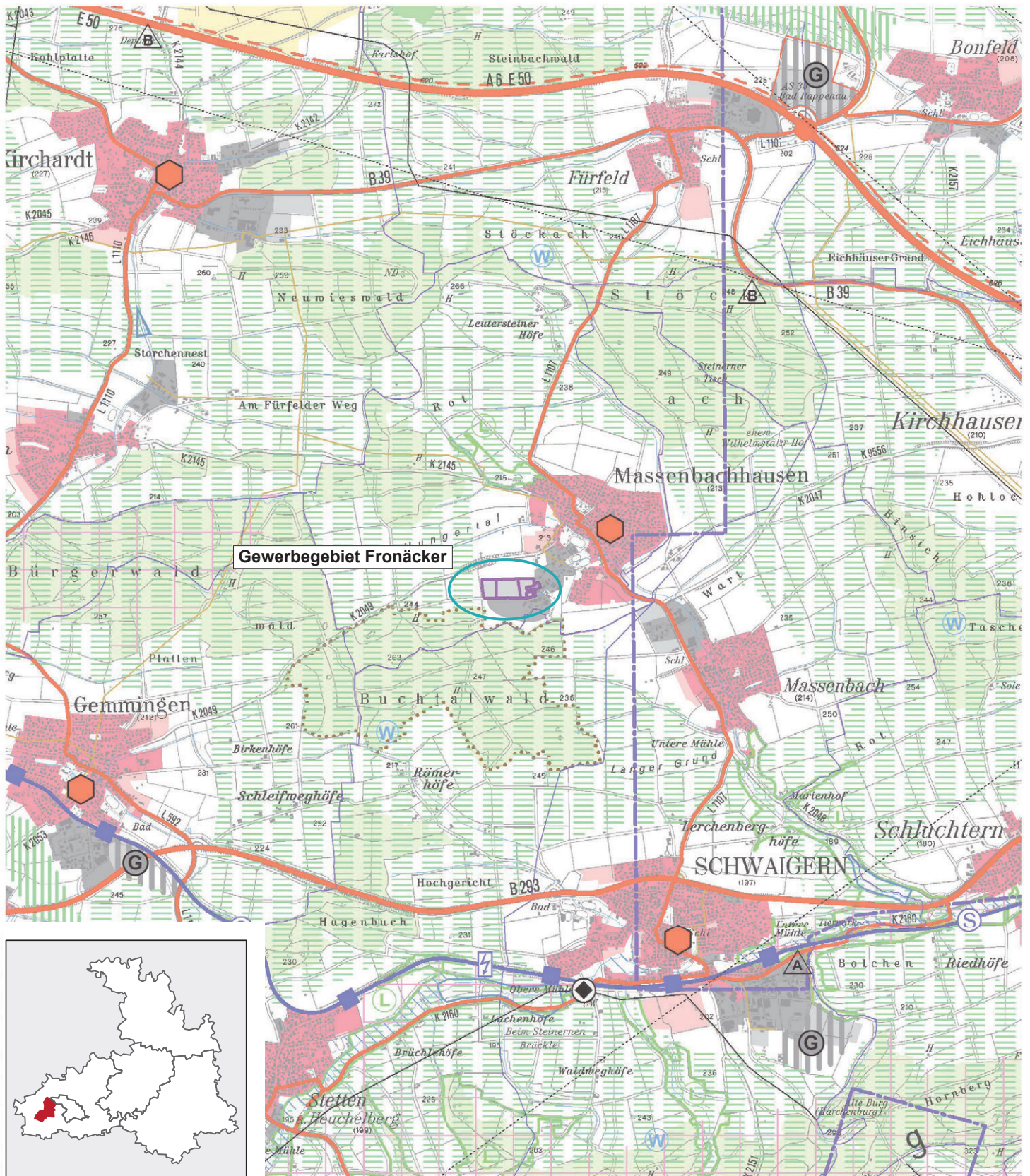
keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000





21. November 2019 – öffentlich      Tagesordnungspunkt 2  
Bearbeiter: Dr. Martin Heberling

**Gemeinde Bretzfeld,**  
**4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**  
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Übersicht**

|                                  |                                                                                                                               |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>              | Sondergebiet Einzelhandel mit 1.100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche mit dem Ziel der Erweiterung eines bestehenden Supermarktes |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>        | Rappach                                                                                                                       |
| <b>Lagebeschrieb</b>             | Nördlicher Ortsrand von Rappach                                                                                               |
| <b>Größe Geltungsbereich FNP</b> | 0,5 ha                                                                                                                        |
| <b>FNP (aktuell)</b>             | Gewerbliche Baufläche                                                                                                         |
| <b>FNP (geplant)</b>             | SO Einzelhandel                                                                                                               |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>       | Innenbereich                                                                                                                  |
| <b>Bisherige Nutzung</b>         | Einzelhandel                                                                                                                  |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 05.09.2019**

Da die Planung Zielen der Raumordnung widerspricht, tragen wir Bedenken gegen die Planung vor. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren „Gelände Denger, 1. Änderung“ vom 02.05.2019 (*Hinweis der Verwaltung: die Stellungnahme war nahezu wortgleich und wird daher hier nicht abgedruckt*).

Die Bedenken begründen sich wie folgt:

Der Flächennutzungsplan bereitet die Erweiterung des bestehenden Rewe-Markts zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen ist, an einem Standort vor, der nicht mit dem Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7.2 Landesentwicklungsplan (LEP) vereinbar ist. Das Integrationsgebot verlangt, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden. Der vorliegende Standort hat in keine Himmelsrichtung Anschluss an Wohnbebauung und muss daher als nicht integriert beurteilt werden.

In der Vorabstimmung sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass, da die anderen Ziele der Raumordnung (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) als eingehalten beurteilt werden können, ein Zielabweichungsverfahren in Betracht kommt, mit welchem bei Vorliegen eines Härtefalls die Überwindung eines Ziels der Raumordnung



erreicht werden kann. Ein Antrag auf Zielabweichung ist beim Regierungspräsidium Stuttgart zu stellen.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte



**Gemeinde Bretzfeld****4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 05.09.2019

Maßstab 1:50.000

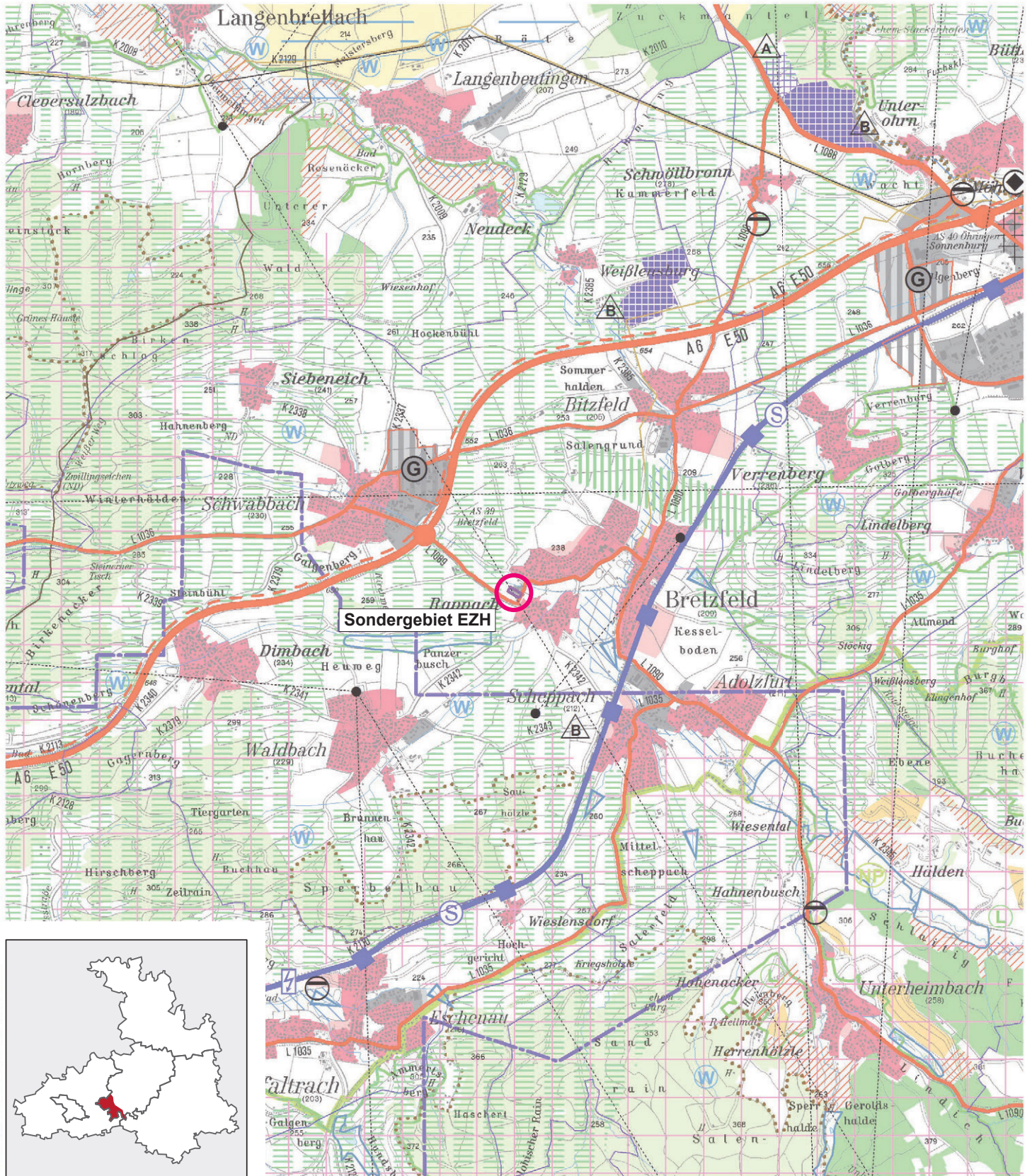
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet





21. November 2019 – öffentlich      Tagesordnungspunkt 2  
Bearbeiter: Maximilian von Versen

**Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene (Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)**

**3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

**Übersicht**

**Planungsziel:** Mehrere Flächentausche und Nutzungsänderungen

| Nr. | Flächenbezeichnung  | Ortsteil   | gepl. Nutzungsart   | bish. Nutzungsart   | ha  |
|-----|---------------------|------------|---------------------|---------------------|-----|
| 1   | Schlossgarten       | Kupferzell | Wohnbaufläche       | Landwirtschaft      | 2,9 |
| 2   | Beckenäcker         | Westernach | Wohnbaufläche       | Landwirtschaft      | 1,4 |
| 3   | Schlossgarten       | Kupferzell | Gemeinbedarfsfläche | Landwirtschaft      | 0,3 |
| 4   | Riedenstraße        | Kupferzell | Wohnbaufläche       | Gepl. Gewerbefläche | 1,2 |
| 5   | Beckenäcker         | Westernach | Wohnbaufläche       | Mischbauflächen     | 0,1 |
| 6   | Döttinger Straße    | Kupferzell | Landwirtschaft      | Wohnbauflächen      | 2,9 |
| 7   | LW Fläche Eschentäl | Eschentäl  | Landwirtschaft      | Wohnbauflächen      | 1,0 |
| 8   | LW Fläche Künsbach  | Künsbach   | Landwirtschaft      | Wohnbauflächen      | 0,2 |
| 9   | Riedenstraße        | Kupferzell | Mischbaufläche      | Gepl. Gewerbefläche | 1,9 |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 16.07.2019**

Durch die Planung sind keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen.

Wir tragen die Flächenumwandlung von Gewerbeflächen in Wohn- und Mischbauflächen sowie die geringfügige Differenz zwischen Neuausweisung und Rücknahme von Wohnbauflächen nach wie vor mit. Wir tragen daher keine Bedenken vor.

Wie wir in unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung bereits erwähnt haben, halten wir die förmliche Aufhebung des Verfahrens zur 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans noch immer für erforderlich

***Hinweis der Verwaltung:***

*Gegen das Verfahren zur 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden mit Stellungnahme vom 01.02.2018 Bedenken vorgetragen, da in dieser Planung alleine für die Gemeinde Kupferzell 22 ha neue Wohn- und Mischbauflächen vorgesehen waren, für die aus Sicht der Verwaltung kein ausreichender Bedarf gegeben war. Mit dem nun vorgelegten Änderungsverfahren kommt es nur noch zu einer Mehrausweisung von 0,5 ha gegenüber bisher als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Flächen und damit zu einer deutlichen Reduktion der Flächeninanspruchnahme.*

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte



## GVV Hohenloher Ebene (Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)

## 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Beteiligung

Stand: 16.07.2019

Maßstab 1:50.000

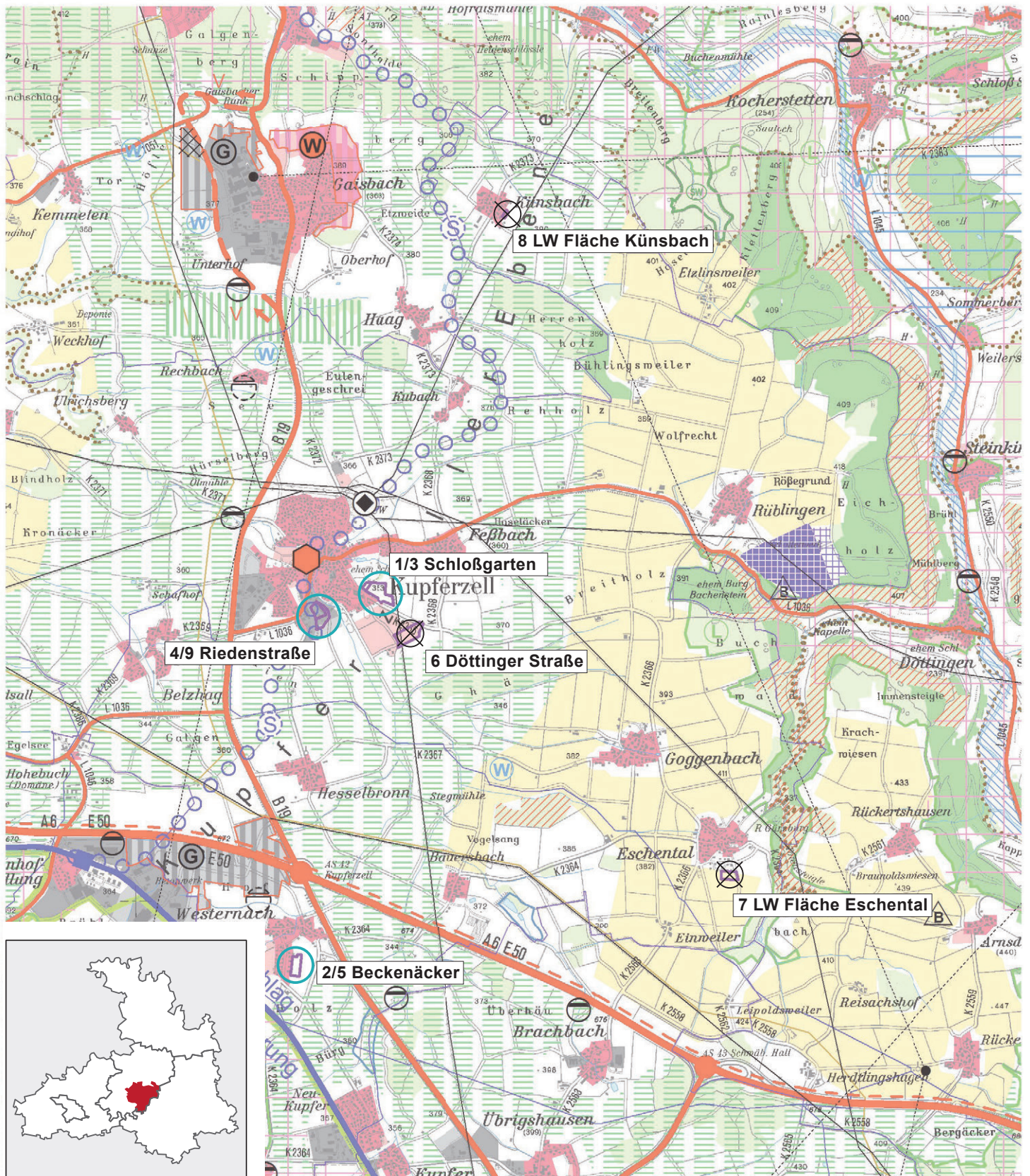
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet





**Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene (Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)****4. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Übersicht**

|                                  |                                                                                                          |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>              | Errichtung einer Freiflächenfotovoltaikanlage auf der Rekultivierungsfläche eines ehemaligen Steinbruchs |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>        | Kupferzell-Rüblingen                                                                                     |
| <b>Lagebeschrieb</b>             | Südöstlich von Rüblingen                                                                                 |
| <b>Größe Geltungsbereich FNP</b> | 3,0 ha                                                                                                   |
| <b>FNP (aktuell)</b>             | Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen                                                                |
| <b>FNP (geplant)</b>             | Sonderbauflächen                                                                                         |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>       | Außenbereich                                                                                             |
| <b>Bisherige Nutzung</b>         | Rekultivierungsfläche                                                                                    |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 17.05.2019**

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Das Plangebiet liegt in einem als Ziel der Raumordnung festgelegten Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe nach PS 3.5.1. Die Nutzung einer Fotovoltaikanlage ist auf den ersten Blick mit der vorrangigen Nutzung des Gebietes nicht vereinbar.

Laut Seite 8 des Umweltberichts zum vorgelegten Bebauungsplan gibt es einen genehmigten Rekultivierungsplan bzw. einen landschaftspflegerischen Begleitplan aus dem Jahr 2010. Dieser sieht im Plangebiet eine extensiv genutzte Magerwiese mittlerer Standorte vor. Sofern sich der Geltungsbereich im Bereich der abgeschlossenen Rohstoffgewinnung sowie innerhalb der Rekultivierungsflächen befindet, sehen wir eine Vereinbarkeit mit dem Ziel der Raumordnung als gegeben an.

Laut unserer Raumnutzungskarte befindet sich im Plangebiet eine Trasse für Hochspannungsfreileitungen >110 kV. Sofern noch nicht erfolgt, regen wir eine Klärung des Sachverhalts mit den jeweiligen Leitungsträgern an.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines Korridors für den geplanten Neubau einer 110-kV-Leitung zwischen Kupferzell und Rot am See liegt. Der Korridor wird aktuell in einem Raumordnungsverfahren vom Regierungspräsidium Stuttgart geprüft und bewertet.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte



## GVV Hohenloher Ebene (Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)

## 4. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Beteiligung

Stand: 17.05.2019

Maßstab 1:50.000

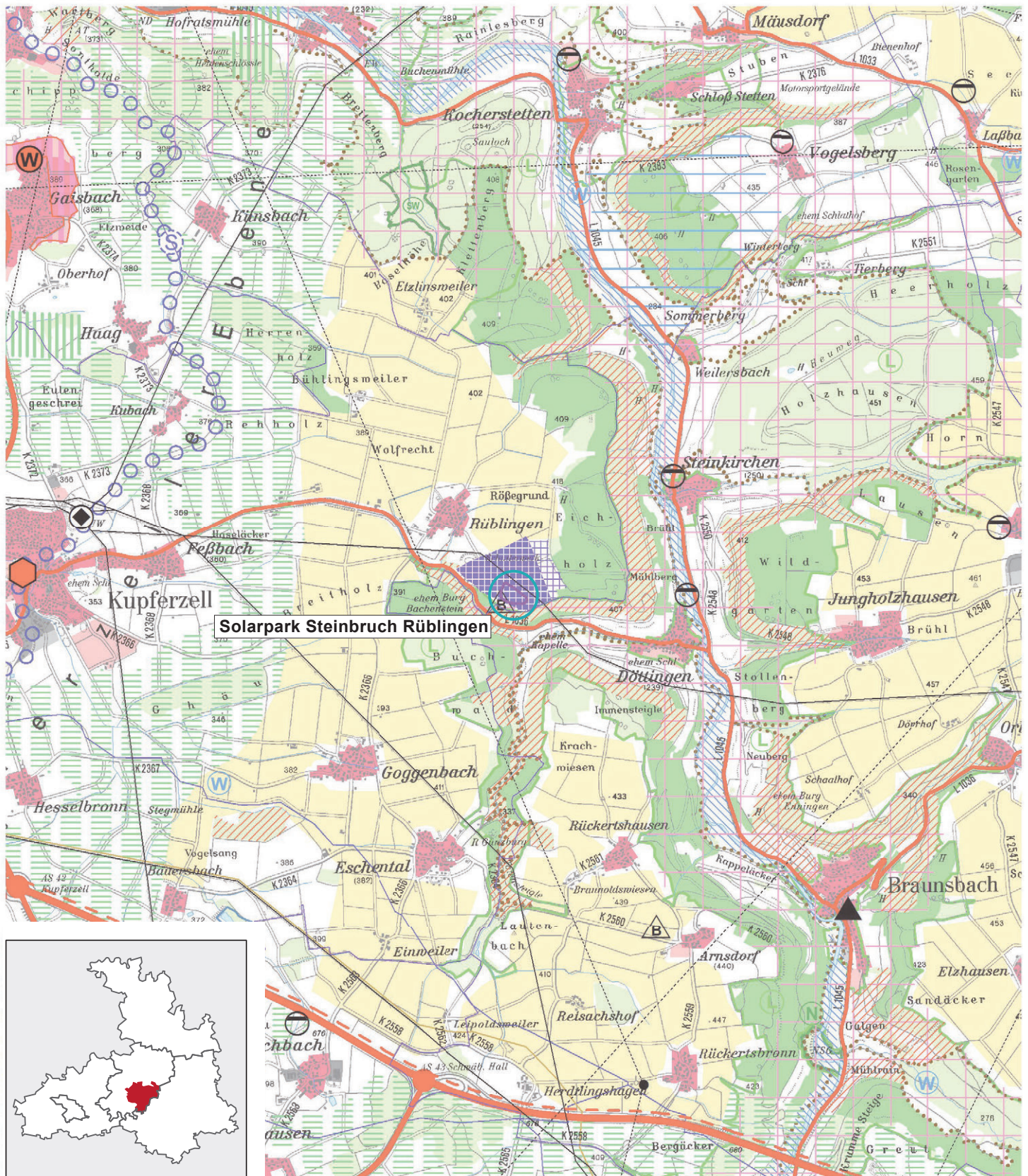
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet





**REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN**

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 10/17

Anlage: 1

22. November 2019 – öffentlich Tagesordnungspunkt 2

Bearbeiter: Christof Krämer, Susanne Blank, Maximilian von Versen

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Hall  
(Schwäbisch Hall, Michelbach, Michelfeld, Rosengarten)****9. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauG

**Übersicht**

Planungsziel: 41 Einzeländerungen

| Nr.                                                 | Flächenbezeichnung               | Ortsteil        | geplante<br>Nutzungsart | bisherige<br>Nutzungsart     | ha   |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------------|------|
| <b>Parallelverfahren und Innenbereichssatzungen</b> |                                  |                 |                         |                              |      |
| <b>Sha 2</b>                                        | Fotovoltaik alter<br>Schießstand | Sulzdorf        | SO                      | LW                           | 1,2  |
| <b>Sha 4</b>                                        | Zeilwiesen                       | Veinau          | SO Hotel                | MI, LW                       | 1,2  |
| <b>Sha 6</b>                                        | Biogasanlage<br>Gailenkirchen    | Gailenkirchen   | SO                      | LW                           | 1,9  |
| <b>Roga 2</b>                                       | Raibach West                     | Raibach         | MI                      | LW                           | 0,4  |
| <b>Roga 3</b>                                       | Roßäcker                         | Sanzenbach      | MI                      | Grünfläche                   | 0,06 |
| <b>Mife 1</b>                                       | Forst und Koppelinshof           |                 | MI                      | LW                           | 2,7  |
| <b>Mife 2</b>                                       | Gewerbegebiet Erlin              | Michelfeld      | SO                      | Grünfläche                   | 0,6  |
| <b>Miba 1</b>                                       | Erweiterung Solarfeld            | Michelbach      | SO                      | LW                           | 1,5  |
| <b>Miba 2</b>                                       | Flächentausch Bildäcker          | Michelbach      | Wohnbau-<br>fläche      | WA                           | 0,4  |
| <b>Anpassungen an den Bestand</b>                   |                                  |                 |                         |                              |      |
| <b>Sha 3</b>                                        | Bahnhofsareal Teil Süd           | Schwäbisch Hall | MI                      | MI und Grünfläche            |      |
| <b>Sha 11</b>                                       | Luckenbachstraße                 | Schwäbisch Hall | Ausgleichsfläche        | MI                           | 0,2  |
| <b>Sha 12</b>                                       | Hessental<br>Ödenbühlsteige      | Schwäbisch Hall | MI                      | MI, Anpassung<br>tats. Nutz. | 0,2  |
| <b>Sha 13</b>                                       | Sulzdorf Golfplatz               | Sulzdorf        | LW                      | SO, Anpassung                | 3,4  |
| <b>Sha 18</b>                                       | Gräterweg                        |                 | WA                      | MI                           | k.A. |
| <b>Roga 5</b>                                       | Südl. Hirtenweg                  | Raibach         | MI                      | Anpassung<br>tats. Nutzung   | k.A. |
| <b>Roga 6</b>                                       | Nörtl. Fliederweg                | Raibach         | MI                      | Anpassung<br>tats. Nutzung   | k.A. |

|                                                |                                                               |                 |                                              |                                     |      |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|------|
| <b>Roga 7</b>                                  | Kläranlage Raib.                                              | Raibach         | Fläche f. Versorgungs-<br>anlage             | Fläche f. Versorgungs-<br>anlage    | k.A. |
| <b>Roga 8</b>                                  | SO südl. Raibach                                              | Raibach         | SO                                           | geplante in bestehende<br>SO-Fläche | k.A. |
| <b>Roga 9</b>                                  | Nördl. Lindenbr.                                              | Sanzenbach      | MI                                           | Anpassung tats. Nutzung             | k.A. |
| <b>Roga 10</b>                                 |                                                               | Sanzenbach      | MI                                           | Anpassung tats. Nutzung             | k.A. |
| <b>Roga 11</b>                                 | Südl. Haselweg<br>Westl. Waaggasse                            | Sanzenbach      | MI                                           | Anpassung tats. Nutzung             | k.A. |
| <b>Roga 12</b>                                 | Kläranlage                                                    | Tullau          | Fläche f. Versorgungs-<br>anlage             | Fläche f. Versorgungs-<br>anlage    | k.A. |
| <b>Roga 14</b>                                 | Pumpwerk                                                      | Uttenhofen      | Fläche f. Versorgungs-<br>anlage             | Fläche f. Versorgungs-<br>anlage    | k.A. |
| <b>Roga 15</b>                                 | Östl. Ortsrand                                                | Uttenhofen      | MI                                           | geplante in bestehende MI           | k.A. |
| <b>Roga 16</b>                                 | Am Jakobsweg                                                  | Uttenhofen      | WA                                           | geplante in bestehende<br>WA        | k.A. |
| <b>Roga 18</b>                                 | Langäcker                                                     | Rieden          | Grünfläche                                   | WA-Planung                          | k.A. |
| <b>Roga 19</b>                                 | Südl. Ortskern                                                | Westheim        | MI                                           | geplante in bestehende<br>MI        | k.A. |
| <b>Roga 20</b>                                 | Ortskern                                                      | Westheim        | WA                                           | Fläche für Gemeinbedarf             | k.A. |
| <b>Roga 21</b>                                 | Ziegmühle                                                     | Westheim        | MI                                           | Anpassung an tats. Nutzung          | k.A. |
| <b>Roga 23</b>                                 | Kläranlage                                                    | Westheim        | Fläche für Versorgungs-<br>anlage            | Fläche für Versorgungs-<br>anlage   | k.A. |
| <b>Roga 24</b>                                 | Umspannwerk<br>Schelmenwasen                                  | Westheim        | Fläche für Versorgungs-<br>anlage            | Fläche für Versorgungs-<br>anlage   | k.A. |
| <b>Berichtigungen nach § 13a (2) Nr. BauGB</b> |                                                               |                 |                                              |                                     |      |
| <b>Sha 1</b>                                   | Gewerbepark Schwäbisch Hall,<br>3. Änd.                       | Schwäbisch Hall | GE                                           | SO, Vorhabenbe-<br>zogener BPlan    | k.A. |
| <b>Sha 5</b>                                   | Herrenäcker, 2. Änd.<br>Studentenwohnheim                     | Schwäbisch Hall | SO Freizeit                                  | SO Student.<br>Wohnen               | k.A. |
| <b>Sha 7</b>                                   | Teuershof - Erweiter.<br>Waldorfschule                        | Schwäbisch Hall | SO Freizeit                                  | Gemeinbedarfs<br>-/ Grünfläche      | k.A. |
| <b>Sha 8</b>                                   | Ortsdurchfahrt B14/B19<br>Bereich Johanniterbrücke<br>1. Änd. | Schwäbisch Hall | SO Hotel, Freizeit,<br>med.<br>Grundversorg. | k. A.                               | k.A. |
| <b>Sha 9</b>                                   | Elterhöfer Steige<br>Gelbingen                                | SHA-Gelbingen   | öff. Grünfläche                              | Wohnbau-<br>fläche                  | k.A. |

|                |                                       |                 |             |                    |      |
|----------------|---------------------------------------|-----------------|-------------|--------------------|------|
| <b>Sha 10</b>  | GE-Park Schäb. Hall-West<br>- 1. Änd. | Schwäbisch Hall | GE          | SO<br>Einzelhandel | k.A. |
| <b>Roga 1</b>  | Vohenstein                            | Vohenstein      | SO          | Wohnbau-<br>fläche | k.A. |
| <b>Roga 22</b> | Pflegestift                           | Vohenstein      | SO Freizeit | SO Senioren        | k.A. |
| <b>Mife 3</b>  | Riedgraben                            | Michelfeld      | MI          | Wohnbau-<br>fläche | k.A. |
| <b>Mife 4</b>  | Am Weilerhau                          | Gnadental       | MI          | Wohnbau-<br>fläche | k.A. |

### **Stellungnahme der Verwaltung vom 02.09.2018**

Nachfolgend äußern wir uns stichpunktartig zu den einzelnen Flächen. Dabei verweisen wir, falls vorhanden, auf die jeweiligen Stellungnahmen des Regionalverbands Heilbronn-Franken zu den passenden Bebauungsplanverfahren oder sonstigen Satzungen.

### **Parallelverfahren und Innenbereichssatzungen (Kapitel 4.1 des Erläuterungsberichts)**

#### Stadt Schwäbisch Hall

Sha 2 „Fotovoltaikanlage alter Schießstand, Sulzdorf“, Stellungnahme vom 28.11.2018, keine Bedenken.

Sha 4 „Zeilwiesen – SO Hotel, Veinau“, Stellungnahme vom 09.11.2016, keine Bedenken.

Sha 6 Sondergebiet „Biogasanlage Gailenkirchen“, Stellungnahme vom 16.01.17, keine Bedenken.

#### Gemeinde Rosengarten

Roga 2 „Raibach West, Raibach“, Stellungnahme vom 21.06.2018, keine Bedenken.

Roga 3 „Roßäcker, Sanzenbach“, Stellungnahme vom 29.02.2019, keine Bedenken.

#### Gemeinde Michelfeld

Mife 1 „Forst und Koppelinshof“. Zu diesem Verfahren liegen uns leider keine weiteren Unterlagen vor. Daher gehen wir aktuell davon aus, dass wir am Verfahren nicht beteiligt wurden. Da es sich um eine Flächenausweisung in einem als Ziel der Raumordnung ausgewiesenen Regionalen Grünzug („Raum Schwäbisch Hall mit Bühlertal“, Plansatz 3.1.1) handelt, können wir die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung anhand der vorliegenden Planunterlagen nicht abschließend beurteilen. Wir tragen daher vorsorglich Bedenken gegenüber der Planung vor. Zu klären gilt hier insbesondere, ob und inwieweit eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich vorgesehen ist, da einige Flurstücke innerhalb der gemischten Baufläche bisher unbebaut sind, und ob eine Vereinbarkeit mit dem hier ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Oberes Biberstal einschließlich Randgebiete“ (Teilflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes) gegeben ist. Sollte eine weitere Bebauung der Fläche in nur geringem Umfang – untergeordnet zu der bestehenden Bebauung – erfolgen, könnten wir die Fläche im Sinne einer endgültigen Ausformung der Siedlungs-Freiraumgrenze im Randbereich des Regionalen Grünzuges mittragen, sofern die Leistungsfähigkeit des Freiraumverbundes erhalten bleibt.

Mife 2 „Gewerbegebiet Erlin, 4. Änderung“, Stellungnahme vom 18.10.2018, keine Bedenken.



#### Gemeinde Michelbach

Miba 1 „Erweiterung Solarfeld“, sofern es sich hierbei um den Bebauungsplan „Erweiterung Solarfeld Hundsäcker“ handelt, verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 04.06.2019, keine Bedenken.

Miba 2 „Flächentausch Bildäcker“, da es sich um einen flächengleichen Tausch von Wohnbauflächen handelt, tragen wir keine Bedenken vor.

### **Anpassungen an den Bestand (Kapitel 4.2 des Erläuterungsberichts)**

#### Stadt Schwäbisch Hall

Sha 3 „Bahnhofsareal Teil Süd“, Stellungnahme vom 22.03.2018, keine Bedenken.

Sha 11 „Luckenbachstraße“ stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein und tragen daher keine Bedenken vor.

Sha 12 „Hessental Ödenbühlsteige“ stufen wir als nicht regionalbedeutsam und tragen daher keine Bedenken vor.

Sha 13 „Sulzdorf Golfplatz“. Durch die geplante Erweiterung wird ein Ziel der Raumordnung berührt. Die Erweiterungsfläche liegt im Regionalen Grünzug „Raum Schwäbisch Hall mit Bühlertal“ (Plansatz 3.1.1). Da es sich hier um die Erweiterung eines bestehenden Golfplatzes handelt, können wir diese als Ausnahme im Regionalen Grünzug gemäß Plansatz 3.1.1 (Begründung) in Verbindung mit Plansatz 3.2.6.3 mittragen. Wir tragen daher keine Bedenken vor. Da es sich bei der vorliegenden Erweiterungsfläche nur um einen Teil der tatsächlich als Golfplatz genutzten Flächen außerhalb des bestehenden Sondergebietes Golfplatz handelt, bitten wir um entsprechende Korrektur der Erweiterungsfläche. Diese sollte auch die südwestlich der Erweiterungsfläche gelegene Teilfläche (ca. 1,5 ha) sowie eine kleinere Teilfläche am westlichen Rand des Golfplatzes (ca. 0,9 ha) umfassen.

Sha 18 „Gräterweg“ wird in der amtlichen Bekanntmachung erwähnt, findet sich aber nicht in den Planunterlagen wieder. Demnach können wir die Flächenumwandlung nicht beurteilen.

#### Gemeinde Rosengarten

Roga 5 „Südl. Hirtenweg, Raibach“, Roga 6 „Nördlich Fliederweg, Raibach“, Roga 9 „Nördlich Lindenbrunnen, Sanzenbach“, Roga 10 „Südlich Haselweg, Sanzenbach“, Roga 11 „Westlich Waaggasse, Tullau“, Roga 20 „Ortskern, Westheim“, Roga 21 „Ziegelmühle, Westheim“, da es sich um bereits bebaute Flächen handelt sowie aufgrund deren Lage und Größe stufen wir die Anpassungen als nicht regionalbedeutsam ein und tragen daher keine Bedenken vor.

Roga 7 „Kläranlage, Raibach“, Roga 23 „Kläranlage, Westheim“ sind bestehende Anlagen für die Abfallentsorgung, die sich mit den Regionalen Grünzügen überlagern. Da es sich hier um eine nachträgliche Darstellung der bestehenden Kläranlagen im Flächennutzungsplan handelt, tragen wir keine Bedenken vor (gem. Begründung zum Plansatz 3.1.1). Die Kläranlagen sind bereits im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 nachrichtlich dargestellt.

Roga 8 „SO südl. Raibach“, Roga 15 „Östl. Ortsrand, Uttenhofen“, Roga 16 „Am Jakobsweg, Uttenhofen“, Roga 18 „Langäcker, Rieden“, Roga 19 „Südl. Ortskern, Rieden“, die Anpassungen von geplanten Flächen in bestehende Flächen tragen wir mit, da sich dadurch für uns an der planungsrechtlichen Situation nichts ändert.

Roga 12 „Kläranlage, Tullau“, Roga 14 „Pumperk, Uttenhofen“ stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein und tragen daher keine Bedenken vor.

Roga 24 „Umspannwerk Schelmenwasen, Westheim“ befindet sich im Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. Da es sich hier ebenfalls um eine nachträgliche Darstellung eines bestehenden Umspannwerks handelt, welches als Einrichtung für die Energieversorgung gemäß Begründung zum Plansatz 3.1.1 als Ausnahme im Regionalen Grünzug zulässig wäre, tragen wir keine Bedenken vor.

### **Berichtigungen nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB (Kapitel 4.3 des Erläuterungsberichts)**

#### Stadt Schwäbisch Hall

Sha 1 „Gewerbepark Schwäbisch Hall, 3. Änderung“, Stellungnahme vom 20.12.2018, keine Bedenken.

Sha 5 „Herrenäcker, 2. Änderung Studentenwohnheim“, Stellungnahme vom 09.11.2016, keine Bedenken.

Sha 7 „Teuershof – Erweiterung Waldorfschule“, Stellungnahme vom 06.08.2015, keine Bedenken.

Sha 8 „Ortsdurchfahrt B14/B19 Bereich Johanniterbrücke 1. Änderung“, Stellungnahme vom 12.03.2014, keine Bedenken.

Sha 9 „Eltershöfer Steige Gelbingen“, Stellungnahme vom 03.07.2015, keine Bedenken.

Sha 10 „Gewerbepark Schwäbisch Hall-West – 1. Änderung“, Stellungnahme vom 20.08.2013, Bedenken geäußert. Bedenken bestehen aus folgenden Gründen: Einzelhandelsnutzungen auf der Fläche „Sha 10“ verstoßen gegen das Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans 2002 und Plansatz 2.4.3.2.2 des Regionalplans Heilbronn-Frankens 2020, sofern diese dem zentrenrelevanten Einzelhandel zuzuordnen sind. Entsprechend muss die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche dahingehend ergänzt werden, dass diese künftig für „nicht-zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsbetriebe“ in Frage kommen soll. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

#### Gemeinde Rosengarten

Roga 1 „Vohenstein, Vohenstein“, Stellungnahme vom 08.01.2019, keine Bedenken.

Roga 22 „Pflegetift, Vohenstein“, Stellungnahme vom 27.01.2014, keine Bedenken.

#### Gemeinde Michelfeld

Mife 3 „Riedgraben“, Stellungnahme vom 19.10.2017, keine Bedenken.

Mife 4 „Am Weilerhau, Gnadental“, Stellungnahme vom 06.06.2018, keine Bedenken.

### **Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- 2 Auszüge aus der Raumnutzungskarte



## VVG der Stadt Schwäbisch Hall (SHA, Michelb., Michelfd., Roseng.)

## 9. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Dargestellt werden nur Einzeländerungen  $\geq 0,5$  ha

Beteiligung

Stand: 02.09.2018

Planungen/Standorte

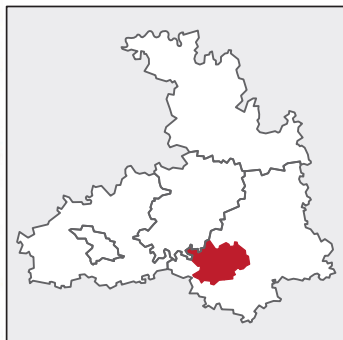
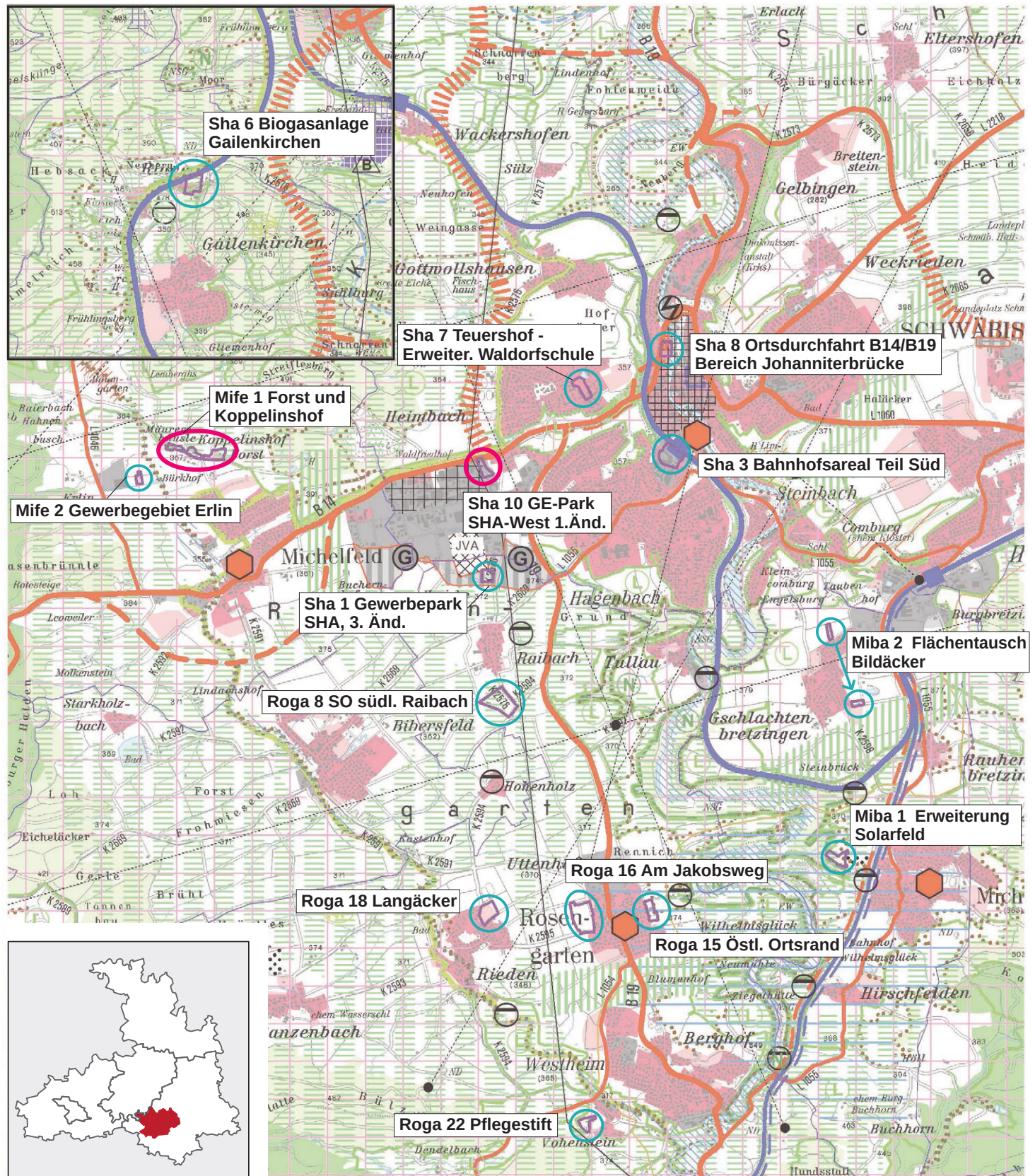
○ keine Bedenken

● Bedenken

⊗ entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000





## VVG der Stadt Schwäbisch Hall (SHA, Michelb., Michelfd., Roseng.)

## 9. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Dargestellt werden nur Einzeländerungen  $\geq 0,5$  ha

Beteiligung

Stand: 02.09.2018

Planungen/Standorte

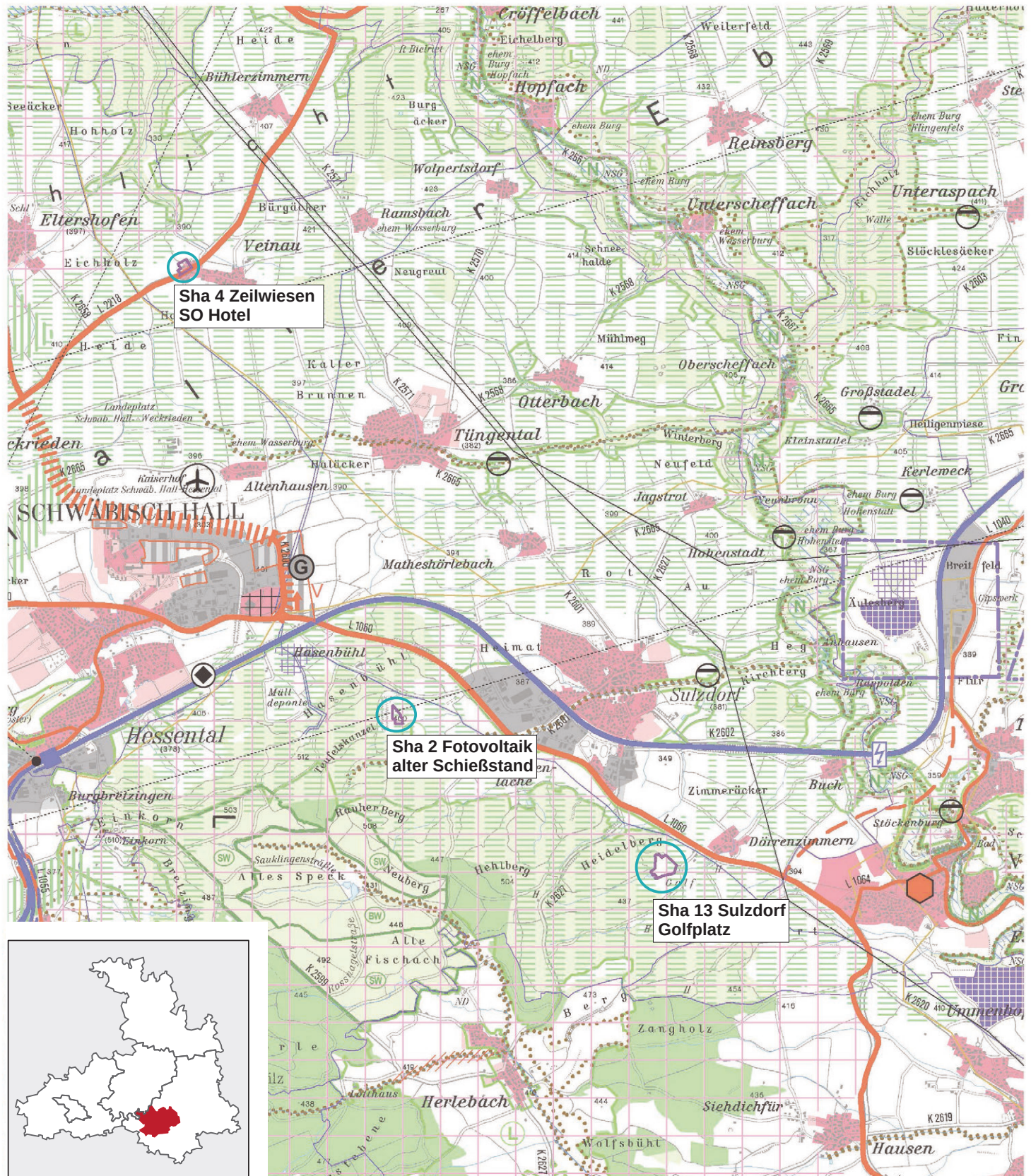
○ keine Bedenken

● Bedenken

⊗ entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000





**REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN**

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 10/18

Anlage: 1

21. November 2019 – öffentlich      Tagesordnungspunkt 2

Bearbeiter: Christof Krämer, Dr. Raphael Kist

**Stadt Niederstetten****4. Änderung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Übersicht**

|                                  |                                                  |
|----------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>              | Entwicklung des „Solarparks Blühfeld Dunzendorf“ |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>        | Dunzendorf                                       |
| <b>Lagebeschrieb</b>             | südöstlich von Dunzendorf                        |
| <b>Größe Geltungsbereich FNP</b> | 5,0 ha                                           |
| <b>FNP (aktuell)</b>             | Landwirtschaft                                   |
| <b>FNP (geplant)</b>             | Sonstiges Sondergebiet (Sonnenenergie)           |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>       | Außenbereich                                     |
| <b>Bisherige Nutzung</b>         | Landwirtschaft                                   |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 11.06.2019**

Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3. In diesem Zusammenhang begrüßen wir aus regionalplanerischer Sicht die vorgenommene Thematisierung des Vorbehaltsgebietes und der Belange der Landwirtschaft sowie die Festsetzung einer Rückbauverpflichtung nach Nutzungsaufgabe. Wir gehen davon aus, dass die Untere Landwirtschaftsbehörde ebenfalls an dem Verfahren beteiligt wird.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

**Stadt Niederstetten****4. Änderung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 11.06.2019

Maßstab 1:50.000

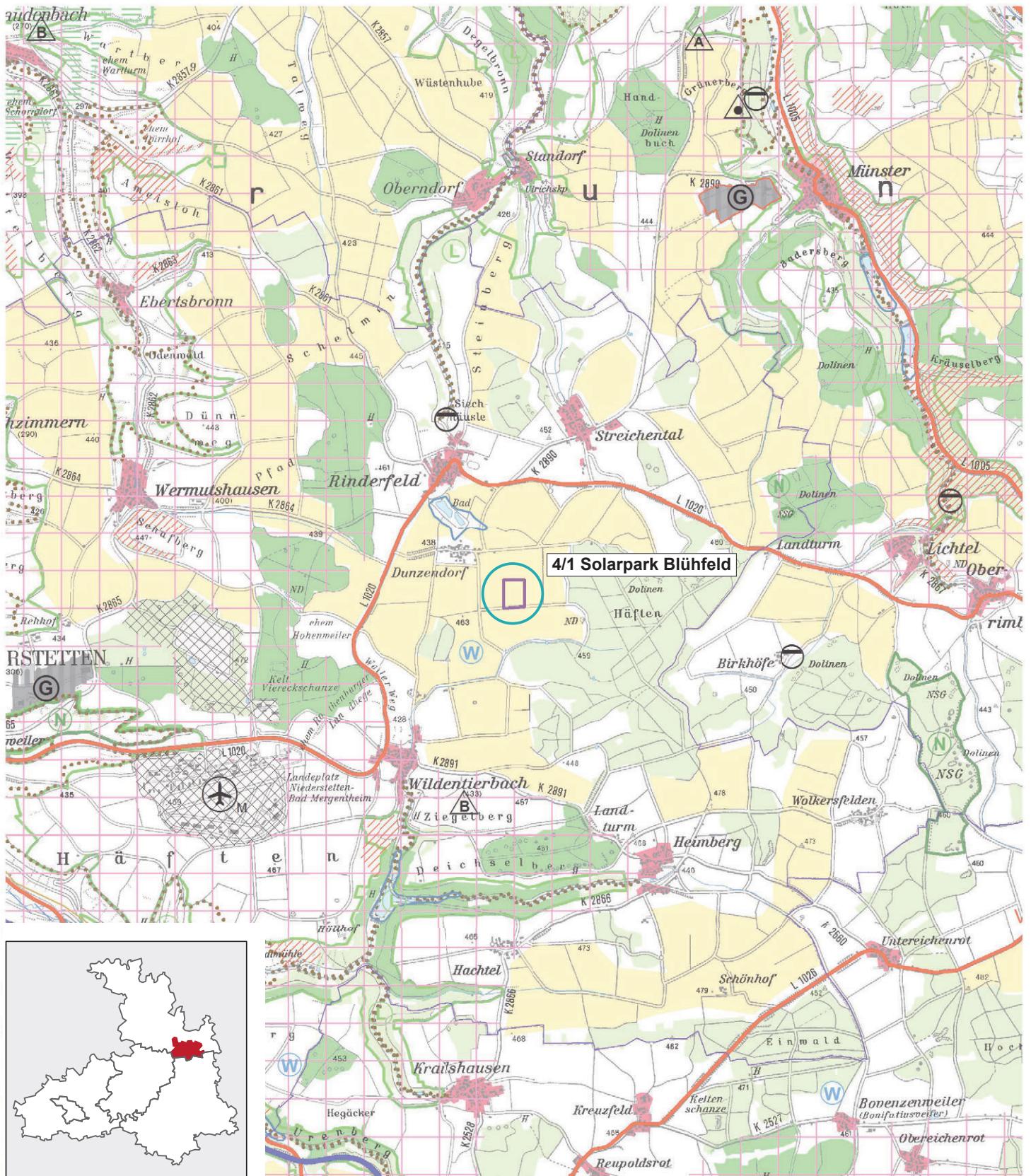
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



**REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN**

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 10/19

Anlage: 1

21. November 2019 – öffentlich Tagesordnungspunkt 2

Bearbeiter: Dr. Martin Heberling, Dr. Raphael Kist

**Stadt Lauffen am Neckar****Bebauungsplan „Im Brühl, 2. Änderung“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

**Übersicht**

|                              |                                                             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>          | Verwirklichung eines Drogeriemarktes, Bürogebäude           |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>    | Lauffen am Neckar                                           |
| <b>Lagebeschreibung</b>      | Westlich Bahnschienen, bahnhofs- und innenstadtnah, GE-Lage |
| <b>Größe Geltungsbereich</b> | 0,8 ha                                                      |
| <b>FNP</b>                   | Gewerbliche Baufläche                                       |
| <b>Entwicklungsgebot FNP</b> | nicht erfüllt                                               |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>   | Innenbereich                                                |
| <b>Verfahrensart</b>         | § 13a BauGB                                                 |
| <b>Art der Nutzung</b>       | Sondergebiet                                                |
| <b>Bisherige Nutzung</b>     | Kleingärten                                                 |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 16.07.2019**

Ziel des Bebauungsplans ist die Realisierung eines Drogeriemarktes sowie verschiedener Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Damit entspricht das vorgesehene Nutzungskonzept dem Nutzungskonzept, zu dessen Gunsten der Regionalplan mit Wirkung zum 09.11.2018 geändert wurde. Gegen das Nutzungskonzept, ein kleinflächiger Drogeriemarkt, die Erweiterung und ggf. Verlagerung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandels sowie verschiedene Dienstleistungsangebote, bestehen daher keine Bedenken. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch Nutzungen zulassen, die deutlich über die seinerzeit begutachteten und als raumordnerisch verträglich beurteilten Einzelhandelsnutzungen hinausgehen, werden hiermit vorsorglich Bedenken formuliert.

Das festgesetzte Sondergebiet „Einzelhandel, Büronutzung und Dienstleistungen“ lässt Einzelhandelsbetriebe jeder Art und jeder Größe zu, was zu einem Verstoß gegen das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot führt. Die Berechnungen aus dem Gutachten vom Juni 2017 haben beispielsweise hinsichtlich des Drogeriewarensegments eine knappe Einhaltung der Ziele der Raumordnung ergeben (S. 54 zum Kongruenzgebot; S. 39 bis 43, 47 und 48 zum Beeinträchtigungsverbot), sodass eine Überschreitung der ursprünglich avisierten 800 m<sup>2</sup> für den Drogeriemarkt sehr sicher zu einem Zielverstoß führen wird. Darüber hinaus sind beliebig viele weitere Konstellationen denkbar, die zu einem Zielverstoß



hinsichtlich des Kongruenzgebots und/oder des Beeinträchtigungsverbots führen würden. Daher sind Festsetzungen zur Verkaufsfläche und zum Sortiment, die dem damaligen Stand der Gutachten entsprechen, zwingend. Für die Abstimmung der Festsetzungen stehen wir gerne auch außerhalb des Verfahrens zur Verfügung.

Sollte sich das Nutzungskonzept geändert haben, wovon wir derzeit nicht ausgehen, sind allerdings erneut Gutachten notwendig, die plausibel die Einhaltung von Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot des neuen Nutzungskonzepts zeigen.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte



**Stadt Lauffen am Neckar****Bebauungsplan „Im Brühl, 2. Änderung“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 16.07.2019

Maßstab 1:50.000

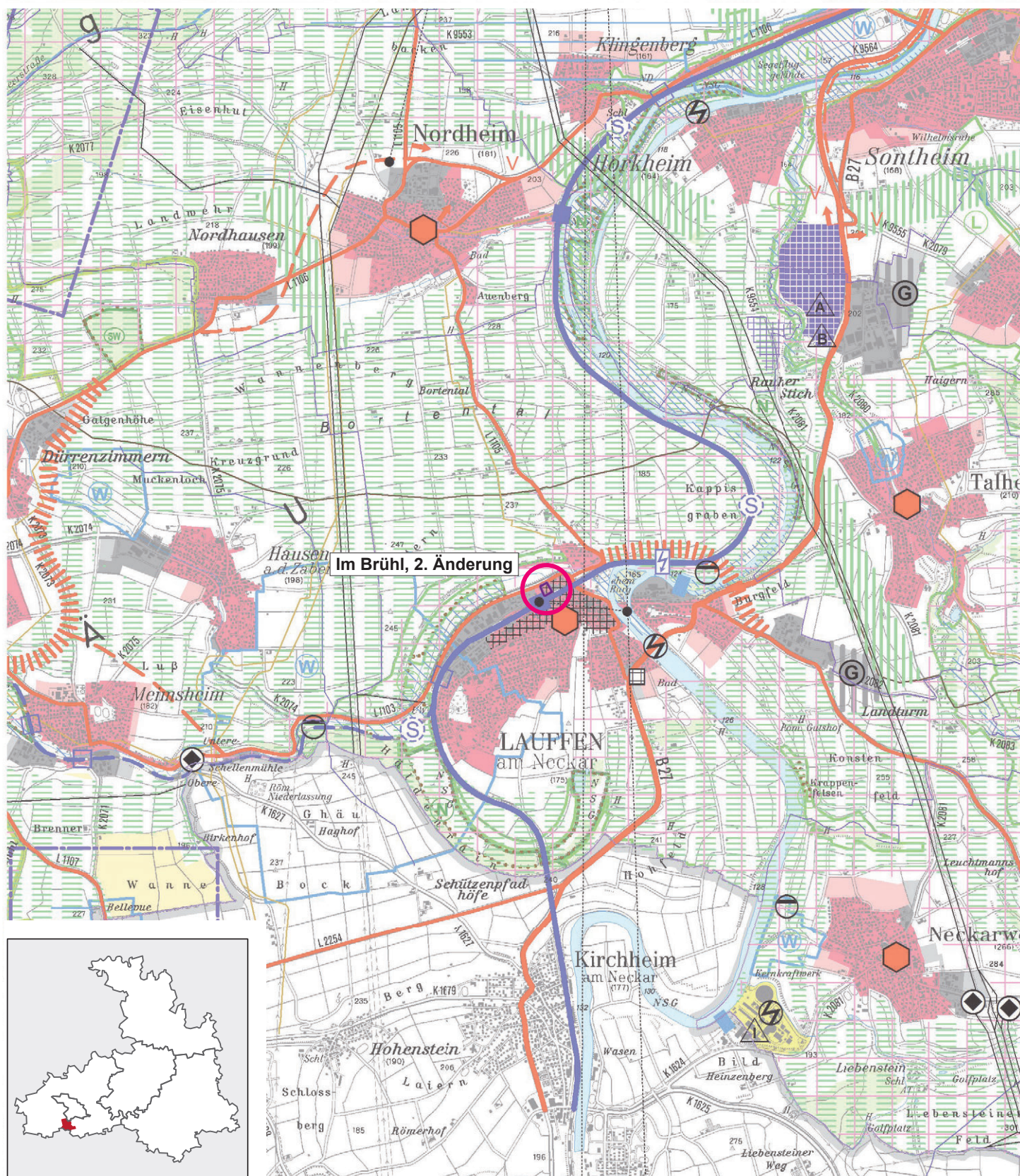
## Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet





**REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN**

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 10/20

Anlage: 1

21. November 2019 – öffentlich Tagesordnungspunkt 2

Bearbeiter: Claudia Lang, Maximilian von Versen

**Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu****Bebauungsplan „Langwiesen IV“**

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

**Übersicht**

|                              |                                                                               |                               |            |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|
| <b>Planungsziel</b>          | Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes für Gießereibetrieb               |                               |            |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>    | Cleebronn                                                                     |                               |            |
| <b>Lagebeschreibung</b>      | Westlich des bestehenden GE Langwiesen III, östlich Weingärtnergenossenschaft |                               |            |
| <b>Größe Geltungsbereich</b> | 18,3 ha                                                                       | <b>ggf. Größe Teilbereich</b> | 11,2 ha GE |
| <b>FNP</b>                   | Gewerbliche Baufläche                                                         |                               |            |
| <b>Entwicklungsgebot FNP</b> | Eingehalten                                                                   |                               |            |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>   | Außenbereich                                                                  |                               |            |
| <b>Verfahrensart</b>         | Normalverfahren                                                               |                               |            |
| <b>Art der Nutzung</b>       | Industriegebiet                                                               |                               |            |
| <b>Bisherige Nutzung</b>     | LW-Nutzfläche                                                                 |                               |            |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 18.07.2019**

Da das Plangebiet weitestgehend innerhalb eines in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen nach Plansatz 2.4.3.1 liegt, entspricht die Planung grundsätzlich den Zielen der Raumordnung.

Da die geplanten Bauflächen laut Entwurf vom 04.04.2019 die regionalplanerische Abgrenzung in nördliche Richtung um ca. um 1,6 ha überschreiten, greift der von der Verbandsversammlung des Regionalverbands Heilbronn-Franken am 12.12.2014 beschlossene Leitfaden zum Umgang mit Erweiterungen der IGD-Schwerpunkte. Demnach ist – wie in der Begründung ausgeführt - unter bestimmten Voraussetzungen eine ausnahmsweise Überschreitung der gebietsscharfen Abgrenzung möglich.

Wir haben das Vorliegen der Ausnahmeveraussetzungen auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen geprüft und sind, wie bereits in unserer Stellungnahme vom 20.09.2018 festgestellt, zu dem Ergebnis gekommen, dass diese erfüllt sind. Dies gilt auch für die mittlerweile in Umfang und Inhalt geänderte Planung.

Der Synopse zur frühzeitigen Beteiligung entnehmen wir, dass die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle für das Industriegebiet Langwiesen vorgesehen ist. Somit ist zwischen-



zeitlich auch das Kriterium ‚Anbindung an den ÖPNV‘ erfüllt. Wie empfohlen, die ÖPNV-Anbindung in das Kapitel 1.6. b) der Begründung aufzunehmen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan liegt in ausreichender Konkretisierungstiefe vor und ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Wir begrüßen im Sinne einer flächensparenden Entwicklung ausdrücklich, dass die PKW-Parkierung, wie von uns angeregt, als mehrgeschossiges Parkhaus ausgeführt werden soll.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Belange Landwirtschaft / Boden sowie Auswirkungen auf das Lokalklima, wie von uns angeregt, in ausreichender Tiefe behandelt. Ebenso wurden Ausführungen zur Alternativenprüfung in den Umweltbericht und die Begründung aufgenommen. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen entlang der Zaber und des Fürlesbachs begrüßen wir im Sinne der Biotopvernetzung, der Aufwertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion sowie der Reduktion der Inanspruchnahme weiterer hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen.

Die Erhaltung und Verlegung des Radwegs sehen wir als positiven Beitrag zur Erhaltung der Erholungsfunktion.

Der Vollständigkeit wegen weisen wir noch auf Folgendes hin. Auf Seite 3 der Begründung, Kapitel 1.3, ist geschrieben: „Grundsätzlich wäre es vorstellbar, eine Verlagerung des Schwerpunkts im Rahmen des derzeit in Aufstellung befindlichen regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts vorzusehen.“ Das regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heilbronn Franken 2030 wurde am 29.06.2018 von der Verbandsversammlung beschlossen. Auf der Grundlage des regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts wurde der Entwurf zur 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 „Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (IGD)“ gefasst. Derzeit läuft bereits das förmliche Beteiligungsverfahren. D.h. die Erweiterung des IGD-Schwerpunktes wird von uns noch immer als Leitfadenfall behandelt und demnach nicht mehr in die gebietsscharfe Abgrenzung des IGD-Schwerpunkts aufgenommen. Wir bitten dies in der Begründung zu korrigieren.

#### **Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte



## Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu

## Bebauungsplan „Langwiesen IV“

Beteiligung

Stand: 18.07.2019

Maßstab 1:50.000

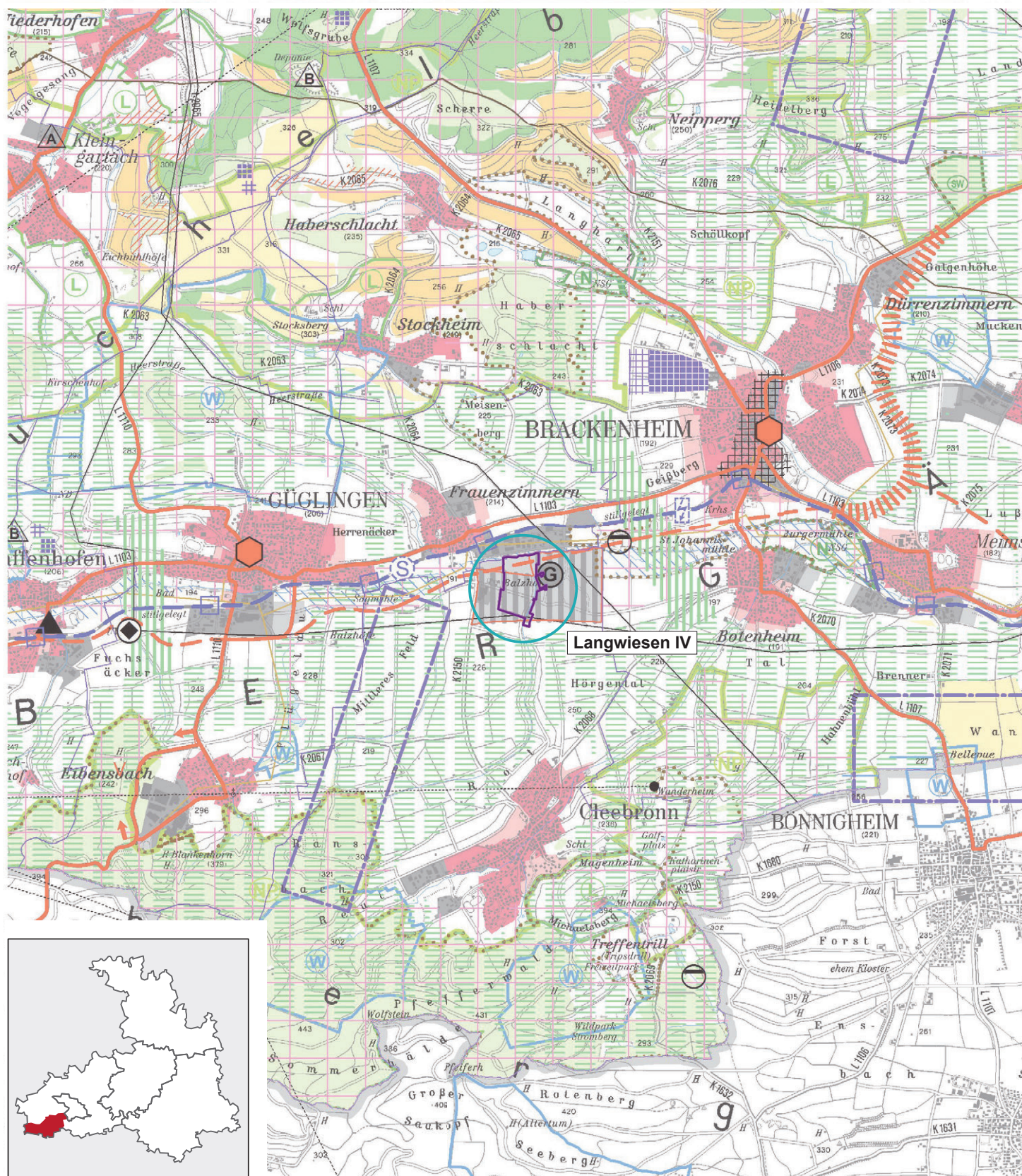
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet





**REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN**

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 10/21

Anlage: 1

21. November 2019 – öffentlich      Tagesordnungspunkt 2

Bearbeiter: Claudia Lang

**Stadt Künzelsau****Bebauungsplan „Solarpark Steinbach“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Übersicht**

|                              |                                                                          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>          | Errichtung einer Freiflächenfotovoltaikanlage                            |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>    | Künzelsau-Steinbach                                                      |
| <b>Lagebeschreibung</b>      | Südlich der Ortslage Steinbach am Orts Verbindungsweg Garnberg-Ohrenbach |
| <b>Größe Geltungsbereich</b> | 2,5 ha                                                                   |
| <b>FNP</b>                   | Landwirtschaftliche Fläche                                               |
| <b>Entwicklungsgebot FNP</b> | Parallelverfahren vorgesehen                                             |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>   | Außenbereich                                                             |
| <b>Verfahrensart</b>         | Normalverfahren                                                          |
| <b>Art der Nutzung</b>       | Sonstiges Sondergebiet (Erzeugung elektrische Energie)                   |
| <b>Bisherige Nutzung</b>     | LW-Nutzfläche                                                            |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 11.07.2019**

Die Planung sieht eine Anlage mit einer Leistung von ca. 2,5 MW bzw. ca. 2,5 ha Größe vor. Wir beurteilen diese Planung als regionalbedeutsam, da wir in der Regel von einer Regionalbedeutsamkeit ab einer Anlagengröße von ca. 2 ha ausgehen.

Die Fläche befindet sich im Regionalen Grünzug "Künzelsauer Kochertal und Kupferzeller Ebene" (Vorranggebiet gem. Plansatz 3.1.1), der an dieser Stelle zwischen den Siedlungen Steinbach und Amrichshausen nur eine Breite von knapp 1000m aufweist und etwas weiter östlich zwischen Ohrenbach und Amrichshausen weniger als 500 m breit ist. Regionale Grünzüge in Bereichen mit einer Breite von weniger als 1000 m genießen besonderen Schutz. Von den in Tabelle 3 zur Begründung genannten wichtigsten Funktionen dieses Regionalen Grünzugs sind an dieser Stelle für die Bewertung relevant: siedlungsnaher Erholung sowie Bodenerhaltung und Landwirtschaft. Die von der Planung betroffenen derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen werden in der Digitalen Flurbilanz als Vorrangflur I, also hochwertig, eingestuft.

In der vorliegenden Begründung mit Umweltbericht werden keine Planungsalternativen dargestellt. Die Wahl des Standortes wird lediglich durch die Nähe zum Einspeisepunkt sowie



eine gute solare Einstrahlung begründet. Dies dürfte auch für andere mögliche Standorte im Gemeindegebiet gegeben sein. Der Nachweis, dass keine freiraumschonenderen Alternativen zur Verfügung stehen ist somit nicht erbracht.

Die Umweltprüfung kommt zum Ergebnis, dass die zu erwartenden Umweltauswirkungen nicht erheblich sind oder durch Maßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden können. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grünzug-Funktionen abgesehen von der Funktion Landwirtschaft ist somit nicht zu erwarten.

Aufgrund der Betroffenheit von Flächen der Vorrangflur I ist allerdings die Ausnahmevoraussetzung der Vermeidung von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen nicht erfüllt. Selbst wenn im weiteren Verfahren der Nachweis erbracht würde, dass keine freiraumschonenderen Alternativen zur Verfügung stehen, sind somit in der Gesamtbetrachtung nicht alle der in der Begründung zu Plansatz 3.1.1 der Teilfortschreibung Fotovoltaik genannten Ausnahmevoraussetzungen erfüllt.

Nach Prüfung müssen wir Ihnen daher mitteilen, dass wir der Entwicklung eines Solarparks in dieser Größenordnung an diesem Standort im Regionalen Grünzug nicht zustimmen können. Da die Planung im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht, tragen wir Bedenken gegen die Planung vor.

Wir verweisen auf die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und halten eine Fortführung des Verfahrens nicht für sinnvoll.

Ergänzend noch ein Hinweis: von der solnet GmbH ging uns eine informelle Anfrage zu einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in ähnlicher Größenordnung auf einer westlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche zu. Diese Planung liegt ebenfalls im Regionalen Grünzug und ist entsprechend zu beurteilen. Da die Wirkungen der beiden Projekte aufgrund des direkten räumlichen Zusammenhangs als kumulierend zu betrachten wären, wäre insgesamt von einer Flächengröße von ca. 5 ha auszugehen.

### **Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte



**Stadt Künzelsau****Bebauungsplan „Solarpark Steinbach“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 11.07.2019

Maßstab 1:50.000

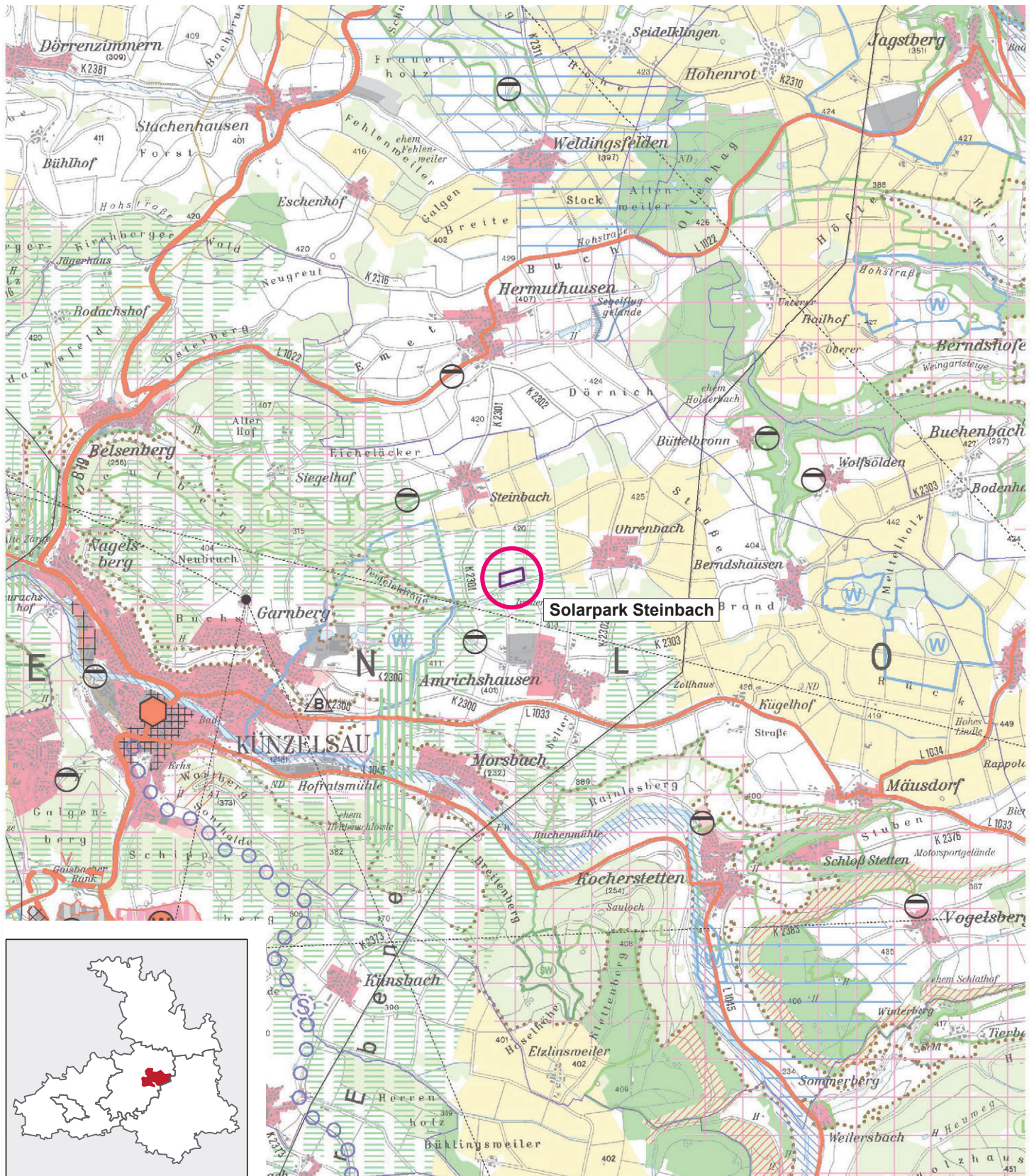
## Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet





21. November 2019 – öffentlich      Tagesordnungspunkt 2  
Bearbeiter: Dr. Martin Heberling, Maximilian von Versen

**Stadt Waldenburg,  
Bebauungsplan „Bahnhofsiedlung, 1. Änderung“  
Beteiligung nach § 4 (2) BauGB**

**Übersicht**

|                              |                                                              |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>          | Anpassung von Festsetzungen an aktuelle Nutzungsüberlegungen |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>    | Waldenburg, Bahnhofsiedlung                                  |
| <b>Lagebeschreibung</b>      | Im Südwesten des Ortsteils Bahnhofsiedlung                   |
| <b>Größe Geltungsbereich</b> | 7,7 ha                                                       |
| <b>FNP</b>                   | Gewerbliche Baufläche                                        |
| <b>Entwicklungsgebot FNP</b> | erfüllt                                                      |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>   | Innenbereich                                                 |
| <b>Verfahrensart</b>         | § 13a BauGB                                                  |
| <b>Art der Nutzung</b>       | Gewerbegebiet                                                |
| <b>Bisherige Nutzung</b>     | Baulücke in Gewerbegebiet                                    |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 02.07.2019**

Da die Planung im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht, tragen wir Bedenken gegen die Planung vor. Dies begründet sich wie folgt:

Der Bebauungsplan setzt auf einer Fläche von 7,7 ha maßgeblich ein Industriegebiet bzw. Gewerbegebiet fest. In Industriegebieten und Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche allgemein zulässig. Da der Bebauungsplan eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher Konzentration ermöglicht, stehen in Verbindung mit der Agglomerationsregel nach Plansatz 2.4.3.2.5 die Ziele der Raumordnung entgegen (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot).

Das Konzentrationsgebot ist nicht eingehalten, da sich im Baugebiet mehrere Einzelhandelsbetriebe in nennenswertem Umfang ansiedeln können, die nicht der Grundversorgung zuzuordnen sind.

Das Integrationsgebot ist nicht eingehalten, da die Bahnhofsiedlung ein typisches Gewerbegebiet ohne nennenswerte Wohnanteile darstellt. Der Einzelhandelsstandort wäre



ausschließlich autokundenorientiert. Der Hauptort ist zwischen einem und zwei Kilometern entfernt.

Das Kongruenzgebot ist nicht eingehalten. Gutachten aus den Jahren 2004 und 2012 zeigen, dass das Kongruenzgebot hinsichtlich eines Lebensmittelmarktes bereits bei einer geringfügigen Überschreitung von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht eingehalten wäre. Der Bebauungsplan „Bahnhofsiedlung, 1. Änderung“ ermöglicht, grob überschlagen, die Realisierung der vierzehnfachen Verkaufsfläche (bei 0,5 ha pro 800-m<sup>2</sup>-Markt).

Das Beeinträchtigungsverbot ist nicht eingehalten. Hinsichtlich des Lebensmittelsortiments ist bereits bei einem 800m<sup>2</sup>-Markt davon auszugehen, dass der bestehende „nah und gut“ relevante Umsatzeinbußen hinzunehmen hätte, die zu einer Schließung des Marktes führen können. Je nach Zusammensetzung der Einzelhandelsagglomeration, bspw. bei mehreren kleinflächigen Schuh- und Textilmärkten, wäre mit Auswirkungen bis in die Waldenburg umgebenden Mittelzentren zu rechnen. Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Kupferzell und Neuenstein können als gesichert angenommen werden.

Die Realisierung eines Solitärstandorts, dessen Baufeld 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht überschreitet, wird von der Agglomerationsregel nicht erfasst und wäre raumordnungsrechtlich zulässig. In diesem Zuge verweisen wir auf unser Gespräch vom 15.10.2018, das auf den 13.11.2018 datierte Protokoll sowie auf unsere Ergänzung zum Protokoll, die die Agglomerationsregel thematisiert und Ihnen per Mail am 21.11.2018 zugeing.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte



**Stadt Waldenburg****Bebauungsplan „Bahnhofsiedlung, 1. Änderung“**

Beteiligung

Stand: 02.07.2019

Maßstab 1:50.000

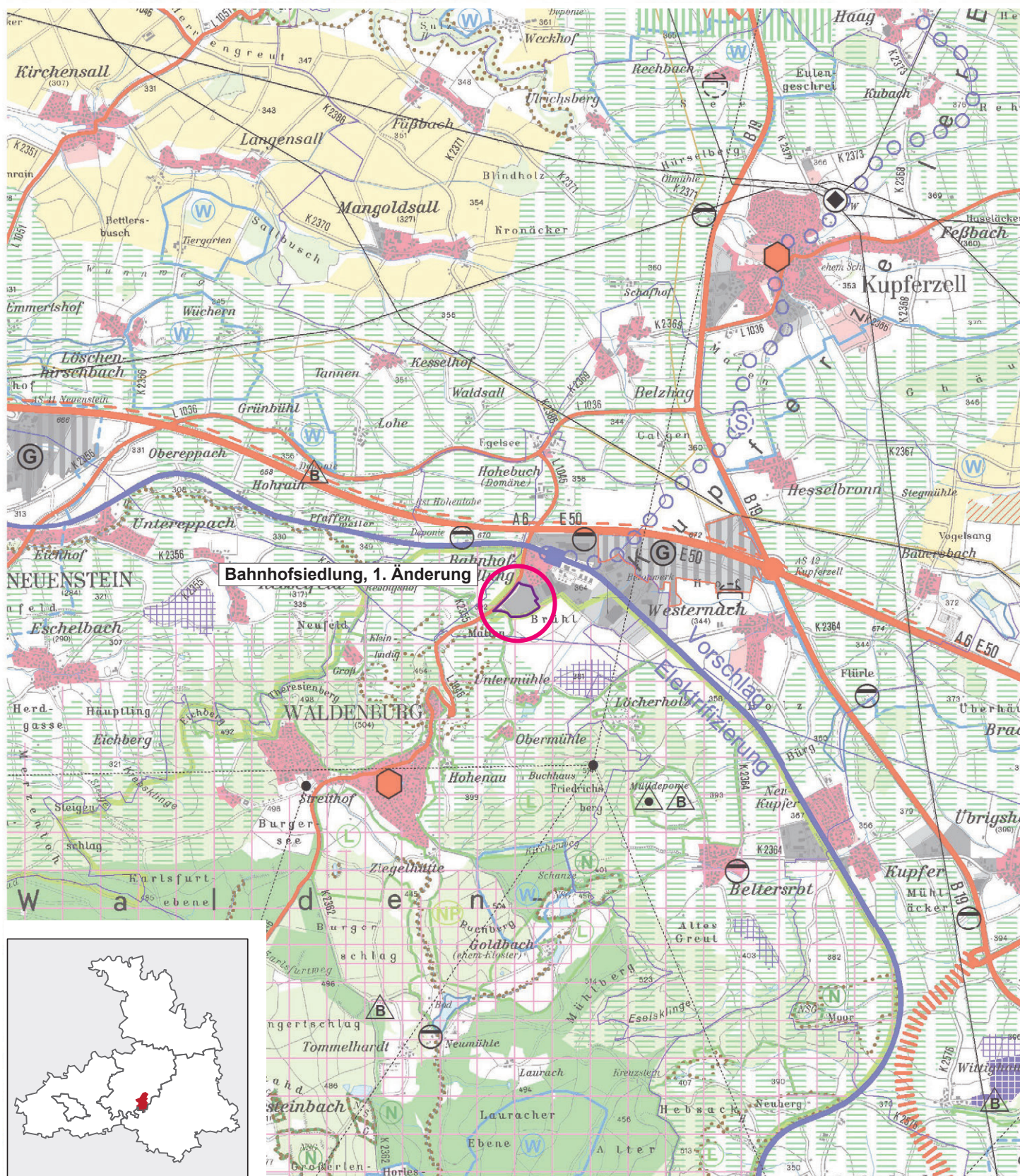
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet





**Stadt Kirchberg an der Jagst**  
**Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Im Stück“**  
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

**Übersicht**

|                              |                                                                               |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>          | Verwirklichung eines Vollsortimenters mit 1.480 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>    | Kirchberg an der Jagst, Hauptort                                              |
| <b>Lagebeschreibung</b>      | Südlicher Ortsausgang                                                         |
| <b>Größe Geltungsbereich</b> | 0,7 ha                                                                        |
| <b>FN</b>                    | Außenbereich                                                                  |
| <b>Entwicklungsgebot FN</b>  | nicht erfüllt                                                                 |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>   | Außenbereich                                                                  |
| <b>Verfahrensart</b>         | § 13a BauGB                                                                   |
| <b>Art der Nutzung</b>       | Sondergebiet Einzelhandel                                                     |
| <b>Bisherige Nutzung</b>     | Landwirtschaftliche Nutzfläche                                                |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 13.06.2019**

Da die Planung zu einer Situation führt, die im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht, tragen wir Bedenken gegen die Planung vor. Dies begründet sich wie folgt:

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet fest, das einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.480 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop/Café) ermöglicht. Folglich handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt nach dem Landesentwicklungsplan 2002, sodass die Ziele der Raumordnung zu beachten sind (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot).

Durch die bauliche Nutzung der Flurstücke 862 und 869 (Vorhabenstandort) entsteht für das zwischen dem Vorhabenstandort und der Haller Straße, aber außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Flurstück 864 eine neue baurechtliche Situation. Dieses würde zum unbeplanten Innenbereich werden. Im unbeplanten Innenbereich sind angesichts der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung Einzelhandelsbetriebe zulässig – auch großflächig –, sodass das o.g. Vorhaben nach der Agglomerationsregel aus Plansatz 2.4.3.2.5 des Regionalplans Heilbronn-Franken nunmehr



nicht als Solitär, sondern im Zusammenhang mit einer unbestimmten weiteren Einzelhandelsnutzung beurteilt werden muss.

Wir wissen beispielsweise, dass in der Raumschaft hinsichtlich des Drogeriewarensegments Ansiedlungsdruck besteht. Wir müssen aufgrund bestehender Gutachten für einen Drogeriemarkt in der Raumschaft davon ausgehen, dass eine Agglomeration aus einem Vollsortimenter mit 1.480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Drogeriemarkt die Anforderungen, die aus dem Kongruenzgebot erwachsen, nicht einhalten können. Eine solche Nutzung stünde den Zielen der Raumordnung entgegen. Deshalb muss, wie in unserem Schreiben vom 18.04.2018 an die Stadt Kirchberg mitgeteilt, das zur Straße gewandte Grundstück, für das seinerzeit ein Mischgebiet vorgesehen war, in diesem Verfahren mit überplant werden, sodass die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration, die den Zielen der Raumordnung widerspricht, ausgeschlossen werden kann. Da im Rahmen der Vorabstimmung lediglich die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters besprochen wurde, gehen wir davon aus, dass die Überplanung des Flurstücks mit der Nummer 864 beispielsweise als landwirtschaftliche Nutzfläche, als Mischgebiet mit Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen oder als Gewerbegebiet mit Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen kein Problem darstellt.

Für eine Abstimmung stehen wir auch außerhalb des förmlichen Verfahrens zur Verfügung.

Wenn die Agglomeration ausgeschlossen wird, kann der großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.480 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop/Café) als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar beurteilt werden. Dies begründet sich wie folgt:

Das Konzentrationsgebot ist eingehalten: Es handelt sich um eine Ansiedlung, die zur Sicherung der Grundversorgung in Kirchberg geboten ist. Angesichts der nördlich angrenzenden Wohnbauentwicklung, besteht einseitig angrenzend Anschluss an Wohnbebauung; in östlicher Richtung befindet sich Wohnbebauung in unter 100 Metern Entfernung; in westlicher Richtung befindet sich Wohnbebauung in unter 150 Metern Entfernung. Das Integrationsgebot kann damit als eingehalten beurteilt werden. Ein Gutachten zeigt, dass Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot eingehalten sind. Hinsichtlich des Kongruenzgebots weisen wir auf die sehr niedrig angesetzten Flächenproduktivität hin, die unserer Ansicht nach – anders als im Gutachten dargestellt – nicht mehr als durchschnittlich bezeichnet werden kann, sondern als unterdurchschnittlich bezeichnet werden muss. Angesichts der eindeutigen Werte, ist jedoch auch bei einer etwas höheren Verkaufsflächenproduktivität nicht von einem Zielverstoß auszugehen.

### **Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte



**Stadt Kirchberg an der Jagst****Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Im Stück“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 13.06.2019

Maßstab 1:50.000

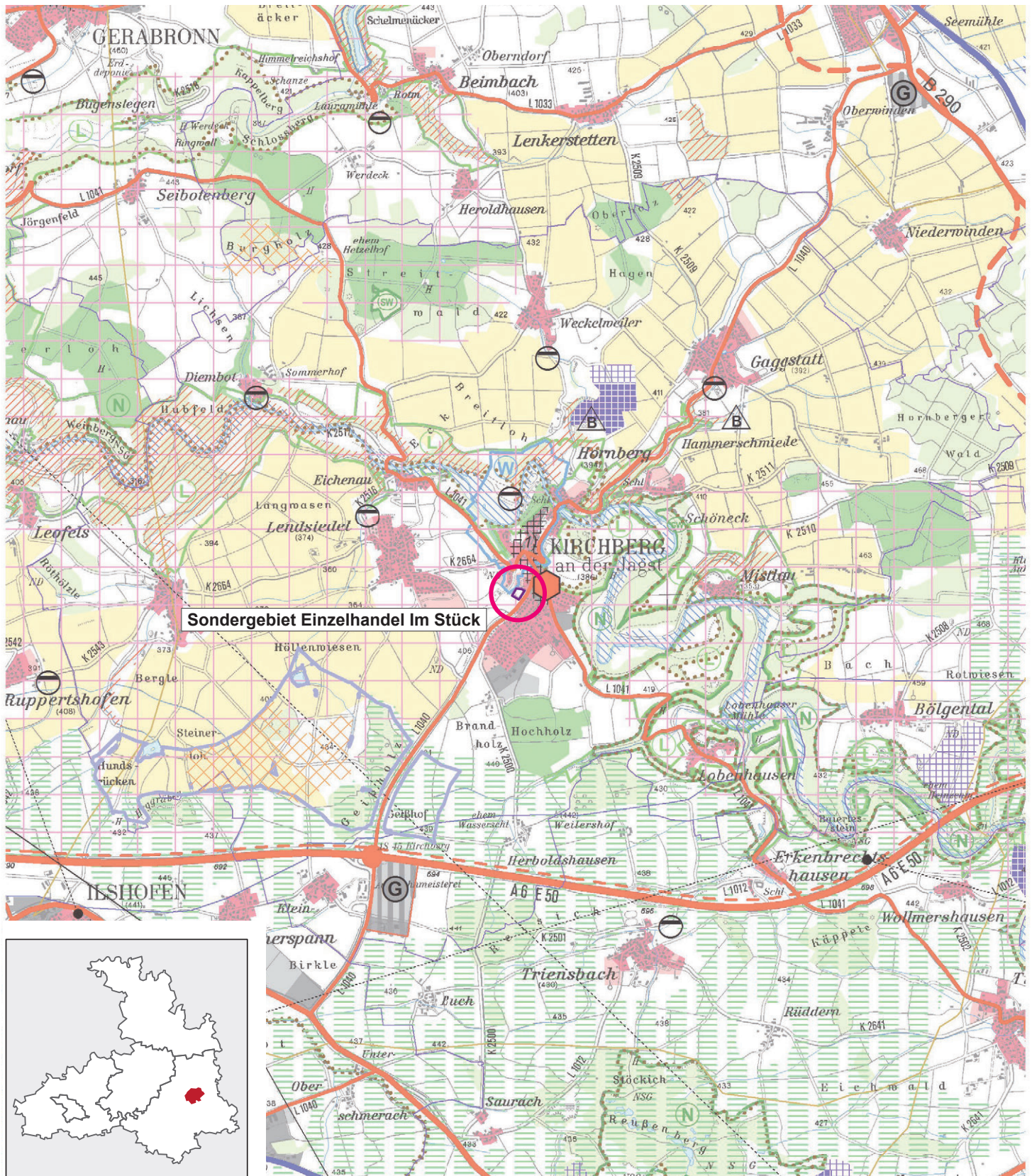
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet





21. November 2019 – öffentlich Tagesordnungspunkt 2

Bearbeiter: Dr. Martin Heberling

**Gemeinde Obersontheim****Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III, 10. Änderung und Erweiterung“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

**Übersicht**

|                              |                                          |                               |                 |
|------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| <b>Planungsziel</b>          | Neuordnung und Erweiterung Gewerbegebiet |                               |                 |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>    | Obersontheim                             |                               |                 |
| <b>Lagebeschreibung</b>      | Westlicher Ortsrand                      |                               |                 |
| <b>Größe Geltungsbereich</b> | 17,7 ha                                  | <b>ggf. Größe Teilbereich</b> | dav. neu 0,5 ha |
| <b>FNP</b>                   | Gewerbliche Baufläche                    |                               |                 |
| <b>Entwicklungsgebot FNP</b> | erfüllt                                  |                               |                 |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>   | Außenbereich                             |                               |                 |
| <b>Verfahrensart</b>         | Normalverfahren                          |                               |                 |
| <b>Art der Nutzung</b>       | Gewerbegebiet                            |                               |                 |
| <b>Bisherige Nutzung</b>     | Grünfläche                               |                               |                 |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 13.06.2019**

Da die Planung eine regionalbedeutsame Einzelhandelsagglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.5 nicht ausschließt und diese im Gewerbegebiet Häcker III den Zielen der Raumordnung entgegenstünde, tragen wir vorsorglich Bedenken gegen die Planung vor.

Im Gewerbegebiet befinden sich ein Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.300 m<sup>2</sup>, davon 1.150 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente, ein Discounter mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Autohaus sowie die Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer unbestimmter Einzelhandelsnutzungen. Weitere zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sind in diesem Standortbereich auszuschließen.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte



**Gemeinde Obersontheim****Bebauungsplan „Gewerbegebiet Häcker III, 10. Änderung und Erweiterung“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 13.06.2019

Maßstab 1:50.000

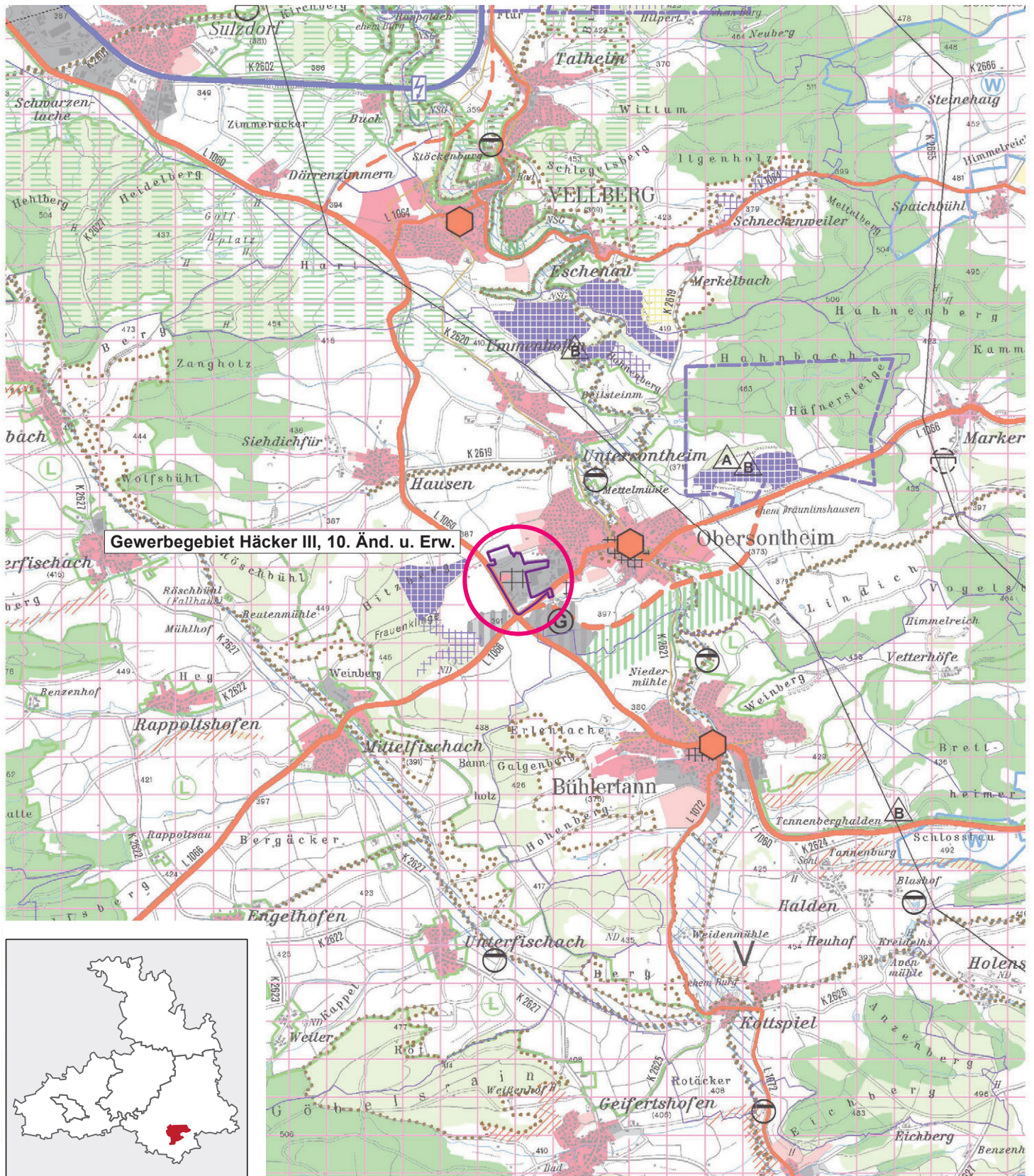
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



**REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN**

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 10/25

Anlage: 1

21. November 2019 – öffentlich      Tagesordnungspunkt 2

Bearbeiter: Sascha Weisser

**Gemeinde Rot am See****Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd II“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

**Übersicht**

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| <b>Planungsziel</b>          | Erweiterung Gewerbegebiet  |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>    | Rot am See                 |
| <b>Lagebeschrieb</b>         | Südlicher Ortsrand         |
| <b>Größe Geltungsbereich</b> | 4,9 ha                     |
| <b>FNP</b>                   | Landwirtschaftliche Fläche |
| <b>Entwicklungsgebot FNP</b> | nicht erfüllt              |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>   | Außenbereich               |
| <b>Verfahrensart</b>         | Normalverfahren            |
| <b>Art der Nutzung</b>       | Gewerbegebiet              |
| <b>Bisherige Nutzung</b>     | Landwirtschaft             |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 31.07.2019**

Durch den vorgelegten Bebauungsplan werden regionalplanerische Zielfestlegungen des Plansatzes 2.4.3.1 berührt, da der 4,9 ha große Geltungsbereich südlich an den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf abgegrenzten Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (IGD) Rot am See-Kernort (Süd) angrenzt. Gleichzeitig ist das Plangebiet Bestandteil der nach RGEK vorgesehenen Erweiterung des IGD-Schwerpunkts, die insgesamt eine Fläche von 8,4 ha umfasst. Außerdem ist sie Teil der seit dem 29.06.2018 im Verfahren befindlichen 18. Änderung des Regionalplans, durch die die Ergebnisse des RGEK formalrechtlich umgesetzt und in die Raumnutzungskarte aufgenommen werden sollen. Zur 18. Änderung findet derzeit das Beteiligungsverfahren nach § 12 (2) Landesplanungsgesetz statt.

Da das Verfahren zur 18. Änderung noch nicht abgeschlossen und damit eine Lage des Plangebiets außerhalb des rechtsverbindlichen IGD-Schwerpunkts gegeben ist, greift der von der Verbandsversammlung des Regionalverbands Heilbronn-Franken am 12.12.2014 beschlossene Leitfaden zum Umgang mit Erweiterungen der IGD-Schwerpunkte. Demnach ist unter bestimmten Voraussetzungen eine ausnahmsweise Überschreitung der gebietsscharfen Abgrenzung möglich.



Wir haben das Vorliegen der Ausnahmenvoraussetzungen auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen geprüft und sind zu folgendem Ergebnis gekommen:

Die Voraussetzungen ‚Lage im Anschluss an einen bestehenden IGD-Schwerpunkt‘, ‚keine entgegenstehenden sonstigen Ziele der Raumordnung‘, ‚Lage auf den Entwicklungsachsen‘ und ‚Anbindung an das überörtliche Straßennetz und den ÖPNV/SPNV‘ sind erfüllt. Die Voraussetzung ‚Maximale Überschreitung der Fläche des IGD-Schwerpunkts um 25%‘ wird nicht eingehalten. So beläuft sich die Fläche des bestehenden Schwerpunkts auf 11,1 ha, woraus sich bei einer Erweiterung um 4,9 ha eine Überschreitung von 44,1 % ergibt. Allerdings wurde mit dem für die Ausnahmeerteilung zuständigen Regierungspräsidium Stuttgart in der Vergangenheit vereinbart, dass bis zur Rechtskraft der 18. Änderung das Kriterium ‚Begrenzung der Überschreitung auf maximal 25% der Schwerpunktsfläche‘ unberücksichtigt bleiben kann, sofern das Plangebiet vollumfänglich innerhalb einer Planfläche nach dem Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept liegt und die übrigen Voraussetzungen eingehalten sind. Dies ist vorliegend gegeben.

So sind auch die den regionalen Freiraumbelangen zuzurechnenden Voraussetzungen erfüllt. Großflächige Schutzgebiete - wie Natura2000-Gebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete - sowie großräumige Verbundstrukturen (landesweiter Biotopverbund, Wildtierkorridore) sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Ebenso werden die Belange des Hochwasserschutzes durch die vorliegende Planung nicht berührt. Durch das Vorhaben sind visuelle Wirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf regional bedeutsame Kulturdenkmale möglich. Diese führen jedoch auf regionaler Ebene zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter. Zudem können nachteilige Wirkungen durch eine intensive Eingrünung des Plangebietes und Sicherung der unmittelbar westlich angrenzenden Baumreihe minimiert werden. Bestehende artenschutzrechtliche Konflikte können ebenfalls auf Ebene der Bauleitplanung durch geeignete CEF-Maßnahmen bewältigt werden. Darüber hinaus liegt das Vorhaben in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Im Rahmen der 18. Änderung des Regionalplans ist die Rücknahme des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft im Bereich des Plangebietes sowie der südlich angrenzenden Flächen (Entwicklungsreserve) vorgesehen.

Nicht zuletzt sehen wir auch die Voraussetzungen ‚nachgewiesener Gewerbeflächenbedarf‘, ‚keine anderweitigen Innenentwicklungspotenziale im Verwaltungsraum sowie im IGD-Schwerpunkt‘ und die ‚Standortalternativenprüfung auf Ebene des Verwaltungsraums‘ als gegeben an. In den Unterlagen wird dargelegt, dass eine konkrete Nachfrage über 2,2 ha vorliegt. Zwar werden keine Angaben zum Abverkauf der Grundstücke in den letzten Jahren vorgenommen, allerdings wurden seit der Bestandserhebung zum Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept im Jahr 2015 4,3 ha Fläche verkauft/bebaut. Dies entspricht einer jährlichen Inanspruchnahme von etwas über 1 ha. Die Notwendigkeit der Erweiterung ist bei vorhandenen Reserven von 0,6 ha innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets damit gegeben und der Plangebietsumfang scheint vor diesem Hintergrund angemessen.

Nach derzeitigem Stand gehen wir daher davon aus, dass auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist.

Wir regen an, den im Kapitel B.4.1. etwas missverständlich dargestellten Sachstand und Inhalt des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts und der 18. Änderung des Regionalplans zu überarbeiten.



Abschließend begrüßen wir mit Blick auf den Plansatz 2.4.3.2.5 (Einzelhandelsagglomeration) den vorgenommenen Ausschluss kleinflächiger Einzelhandelbetriebe.

**Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

**Gemeinde Rot am See****Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd II“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 31.07.2019

Maßstab 1:50.000

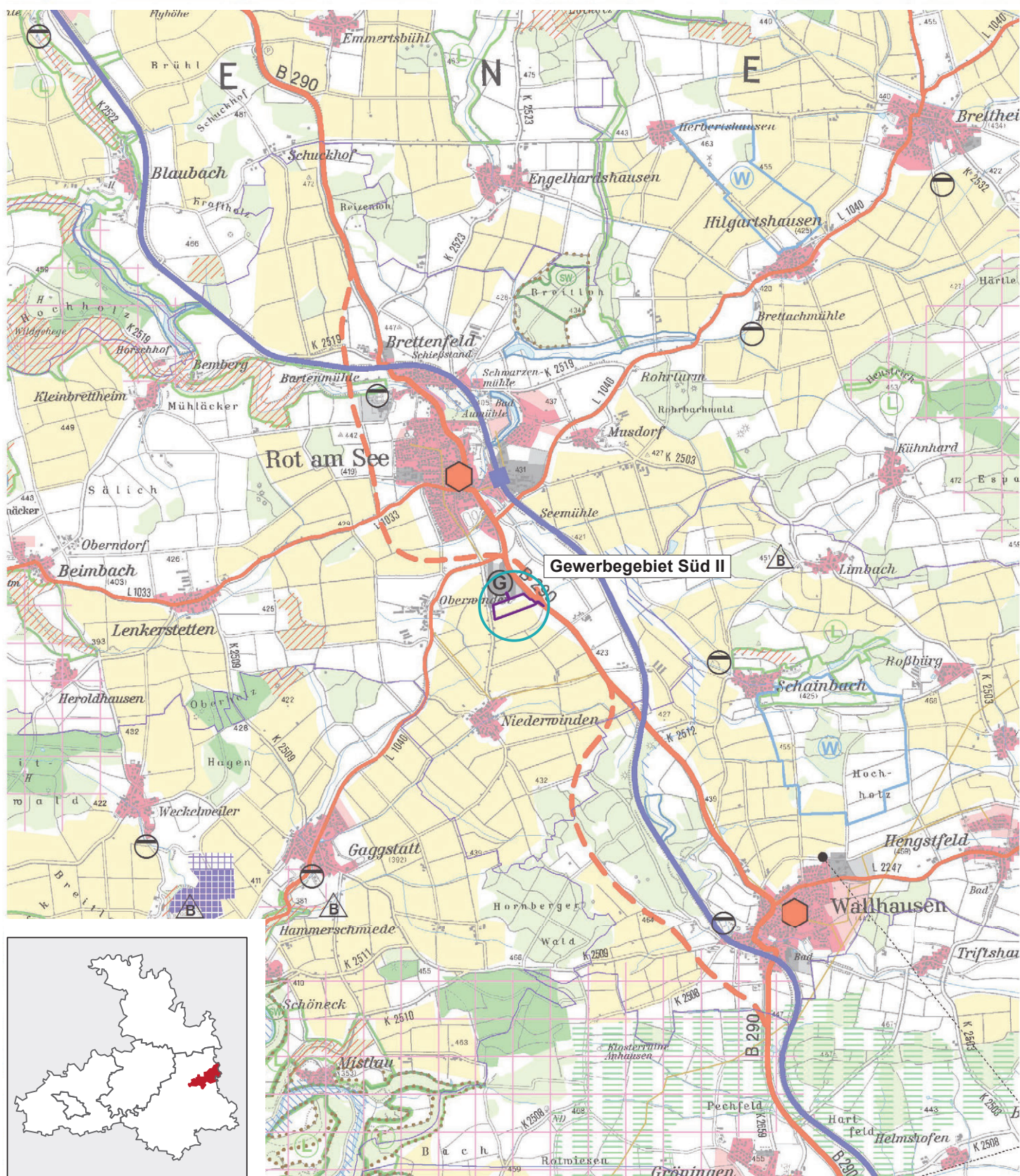
Abgrenzung Plangebiet

Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt



**REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN**

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 10/26

Anlage: 1

21. November 2019 – öffentlich      Tagesordnungspunkt 2

Bearbeiter: Dr. Martin Heberling, Dr. Raphael Kist

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

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

**Übersicht**

|                              |                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Planungsziel</b>          | Erweiterung Gewerbegebiet Wöllerspfad   |
| <b>Gemarkung/Ortsteil</b>    | Königshofen                             |
| <b>Lagebeschreibung</b>      | Südlicher Ortsausgang, Gewerbegebiet    |
| <b>Größe Geltungsbereich</b> | 1,5 ha                                  |
| <b>FNP</b>                   | Gewerbliche Baufläche                   |
| <b>Entwicklungsgebot FNP</b> | erfüllt                                 |
| <b>Innen-/Außenbereich</b>   | Innen- und Außenbereich                 |
| <b>Verfahrensart</b>         | § 13a BauGB                             |
| <b>Art der Nutzung</b>       | Gewerbliche Baufläche                   |
| <b>Bisherige Nutzung</b>     | Gewerbefläche, Lagerfläche, Ackerfläche |

**Stellungnahme der Verwaltung vom 22.07.2019**

Gegen das vorgesehene Nutzungskonzept nach der Begründung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken. Da der Bebauungsplan jedoch keinen Einzelhandelsausschluss festsetzt, steht die Planung im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung. Deshalb tragen wir hiermit Bedenken gegen die Planung vor. Betroffen ist die Agglomerationsregel nach Plansatz 2.4.3.2.5 in Verbindung mit dem Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7.2 LEP bzw. 2.4.3.2.3 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. Je nach Ansiedlungsvorhaben kommt auch ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot in Betracht.

Die Festsetzung des Gewerbegebiets erfolgt im Bereich des Bebauungsplans „5. Änderung Wöllerspfad“, der in der Folge eines am 05.03.2018 angeordneten Planungsgebotes entstanden ist. Gegenstand des Planungsgebotes war es, im Bereich des Gewerbegebiets Wöllerspfad Agglomerationen auszuschließen, die den Zielen der Raumordnung entgegenstehen. Im Bebauungsplan „5. Änderung Wöllerspfad“ sind in der Folge zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen worden. Mit Inkrafttreten am 01.02.2019 waren die Anforderungen, die aus dem Planungsgebot erwuchsen, erfüllt. Der vorliegende Bebauungsplan „Wöllerspfad, 3. Erweiterung“ nimmt diesen Einzelhandelsausschluss nun wieder zurück, was den kürzlich beschlossenen



Einzelhandelsausschluss, der mit zum Schutz des innerstädtischen Handels begründet wurde, konterkariert. Auch hiergegen tragen wir ausdrücklich Bedenken vor.

Da der Bebauungsplan lediglich der baurechtlichen Sicherung des bestehenden Lagerplatzes der Firma Eckert dient, gehen wir davon aus, dass nichts dagegen spricht, die Festsetzung zur Regulierung zentrenrelevanter Sortimente aus dem Bebauungsplan „5. Änderung Wöllerspfad“ zu übernehmen.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass in den Unterlagen Unstimmigkeiten zum Flächenumfang des Plangebietes vorliegen. Auf Seite 8 der Textunterlage ist zu lesen, dass das Plangebiet die Flurstücke 9154 bis 9162 (plus Teile der Deubacher Straße) umfasse. Hierbei handelt es sich um den nach dem Luftbild als Lagerfläche genutzten Bereich. In der Karte zum Aufstellungsbeschluss auf Seite 7 der Unterlagen umfasst das Plangebiet hingegen die Flurstücke 9154 bis 9165. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes umfasst das Plangebiet ebenfalls die Flurstücke 9154 bis 9165. Wir bitten dies zu prüfen und im weiteren Verfahrensverlauf klar zu stellen, welchen Umfang das Plangebiet tatsächlich hat. Dies insbesondere auch deshalb, da nach der Verfahrensbegründung auf Seite 8 der Unterlagen die „tatsächlichen Verhältnisse“ einer Fläche für die Wahl des Verfahrens ausschlaggebend seien. Bei den Flurstücken 9163 bis 9165 handelt es sich nach dem Luftbild jedoch um Ackerflächen, die nach den „tatsächlichen Verhältnissen“ nach unserer Einschätzung zweifelsfrei dem Außenbereich zuzuordnen sind. Somit wären für diese Flächen nach der Verfahrensbegründung die Wahl des Verfahrens nach § 13a nicht zulässig. Wir halten aus diesem Grund eine Abstimmung der Verfahrenswahl mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis für notwendig.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass das Plangebiet innerhalb des Alternativtrassenkorridors zu der Bundesfachplanung Vorhaben 3 „Südlink“ und innerhalb des Wasserschutzgebietes „Tauberäue“ liegt. Wir halten deshalb eine Beteiligung der Bundesnetzagentur (bzw. des Planungsträgers Transnet BW) und der Unteren Wasserbehörde für notwendig.

#### **Beschlussvorschlag:**

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte



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

Beteiligung

Stand: 22.07.2019

Maßstab 1:50.000

## Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

