

Bauleitplanung

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

Flächennutzungspläne

- a) Gemeinde Leingarten
3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans VORLAGE (PA) 9/177
- b) Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene
(Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)
2. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans VORLAGE (PA) 9/178
- c) Gemeindeverwaltungsverband Krautheim
(Krautheim, Dörzbach, Mulfingen)
9. Änderung des Flächennutzungsplans VORLAGE (PA) 9/179
- d) Stadt Weikersheim
4. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Drosselweg“ VORLAGE (PA) 9/180

Bebauungspläne

- e) Stadt Möckmühl
Bebauungsplan „Brandhölzle, 3. Bauabschnitt“ VORLAGE (PA) 9/181
- f) Stadt Neudenau
Bebauungsplan „Beim Ziegelhaus“ VORLAGE (PA) 9/182
- g) Stadt Neudenau
Bebauungsplan „Talstraße“ VORLAGE (PA) 9/183
- h) Stadt Widdern
Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Seehaus“ VORLAGE (PA) 9/184
- i) Stadt Beilstein
Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Wanne“ VORLAGE (PA) 9/185
- j) Gemeinde Untermünkheim
Bebauungsplan „Hof Engelhardt“ VORLAGE (PA) 9/186

- k) Stadt Langenburg
Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Roseneck I + II“ VORLAGE (PA) 9/187
- l) Stadt Gerabronn
Bebauungsplan „Hopfenäcker“ VORLAGE (PA) 9/188
- m) Gemeinde Rot am See
Bebauungsplan „Stöcke, Erweiterung“ VORLAGE (PA) 9/189
- n) Stadt Crailsheim
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Härtle“ VORLAGE (PA) 9/190
- o) Stadt Boxberg
Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Dell, Epplinger Weg“
VORLAGE (PA) 9/191

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

Regionalverband Heilbronn-Franken

Regionalplan Raumnutzungskarte

Satzungsbeschluss: 24. März 2006

Genehmigung: 27. Juni 2006

Regionale Siedlungsstruktur

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

Regionale Freiraumstruktur

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

Plansätze

	Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe, über 5 ha / bis 5 ha (VRG)	(PS 3.5.1)
	Gebiet zur Sicherung von Rohstoffen, über 5 ha / bis 5 ha (VBG)	(PS 3.5.2)
M = Muschelkalkstein MW = Muschelkalk-Werkstein S = Stubensandstein SW = Schilfsandstein-Werkstein	T = Ton/Ziegeleirohstoff BW = Buntsandstein-Werkstein G = Gips/Anhydrit LW = Lettenkeupersandstein-Werkstein	
	Bergbauberechtigung nach BBergG (N)	(PS 3.5.5)
	Landschaftsschutzgebiet (N)	(PS 3.2.1)
	Naturschutzgebiet, Bannwald und Schonwald (N)	(PS 3.2.1)
	Naturpark (N)	(PS 3.2.6.1)
	NATURA 2000-Gebiet (N)	(PS 3.2.1)
	Wasserschutzgebiet (N)	(PS 3.3.2)
	Quellschutzgebiet (N)	(PS 3.3.2)
	Wald (N)	
	Gewässer (N)	

Regionale Infrastruktur

Verkehrsinfrastruktur

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

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

Technische Infrastruktur

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

Plansätze

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

Verwaltungsgrenzen

	Regionsgrenze
	Gemeindegrenze

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

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

2) Nachrichtliche Darstellung, z.B. rechtsverbindlicher Bauleitpläne

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

Grundlagen:

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

29. März 2019 - öffentlich - Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Maximilian von Versen, Claudia Lang, Sascha Weisser

Gemeinde Leingarten**3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel: 10 Standorte

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1	Rosenberger	Großgartach	Wohnen	Landwirtschaft	3,61
2	Rosenberger II	Großgartach	Wohnen	Landwirtschaft	2,81
3	Rosenberger III	Großgartach	Wohnen	Landwirtschaft	4,35
4	Hipperich	Großgartach	Gewerbe	Landwirtschaft	3,56
5	Wimpfener Hohle	Großgartach	Gewerbe	Landwirtschaft	6,91
6	Stumpfwörschig	Großgartach	Gewerbe	Landwirtschaft	8,91
7	Erweiterung Umspannwerk	Großgartach	Versorgung	Landwirtschaft	1,72
8	Breitenwasen	Schluchtern	Wohnen	Landwirtschaft	3,99
9	Eppinger Straße	Schluchtern	Wohnen	Landwirtschaft	0,31
10	Soziale Zwecke	Schluchtern	Gemeinbedarf	Landwirtschaft	0,25

Stellungnahme der Verwaltung vom 23.01.2019**Bedarfsdarlegungen/Umfang Flächenausweisungen**

Für den Plan wird ein Planungshorizont bis 2030 angesetzt. Die 3. Fortschreibung knüpft damit als Gesamtfortschreibung an die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2002 an.

Wohnbauflächen

Für die Gemeinde Leingarten wird ein Bedarf von 15,97 ha berechnet. Die Darlegung der Flächenbilanz zeigt, dass die Gemeinde Leingarten derzeit über Wohnbauflächenreserven von 3,61 ha im Flächennutzungsplan und Innenentwicklungspotentiale über 1,98 ha verfügt. Für die Gemeinde resultiert daraus ein Wohnbauflächenbedarf (Bedarf – Potentialflächen) von 10,38 ha. Der Gesamtausweisungsumfang an Wohnbauflächen (Neuplanungen) der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans beläuft sich auf 11,46 ha und überschreitet damit den gegebenen Bedarfswert um 1,08 ha. Diese relativ geringe Überschreitung können wir angesichts des starken Bevölkerungswachstums mittragen. Wir tragen daher gegen den Ausweisungsumfang insgesamt keine Bedenken vor.

Gewerbliche Bauflächen

Im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts Heilbronn-Franken 2030, dessen Planungshorizont von 2015 bis 2030 reicht, wurde für die Gemeinde Leingarten eine Bedarfsberechnung vorgenommen. Die Berechnung ergab einen gewerblichen Flächenbedarf bis 2030 von ca. 24 ha. Davon werden 19,9 ha (90%), abzüglich der im Jahr 2015 aufgenommenen Flächenreserven im Umfang von 1,7 ha, im Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen verortet.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung werden insgesamt Neuausweisungen an gewerblichen Bauflächen im Umfang von 19,38 ha vorgesehen. Davon werden 3,56 ha am Standort „Hipperich“ als interkommunales Gewerbegebiet in Zusammenarbeit mit der Stadt Heilbronn ausgewiesen. Da der Gesamtausweisungsumfang mit den Berechnungen des Regionalverbands Heilbronn-Franken übereinstimmt, tragen wir keine Bedenken vor.

Einzelflächen

Wohnbauflächen

Fläche 02 „Rosenberger II“ (2,81 ha), Fläche 03 „Rosenberger III“ (4,35 ha)

Die Entwicklung der Wohnbauflächen „Rosenberger II“ und „Rosenberger III“ im Anschluss an die geplante, aber noch nicht entwickelte Wohnbaufläche „Rosenberger“ ist auch aus unserer Sicht nachvollziehbar.

Entgegen der Darstellung in den Flächensteckbriefen ist die Fläche Rosenberger im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 jedoch nicht als geplante Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Die Fläche "Rosenberger II" ragt an ihrer westlichen, die Fläche "Rosenberger III" an ihrer südlichen Kante jeweils ca. 0,6 ha in den Regionalen Grünzug „Leinbach-Elsenztal“ gem. Plansatz 3.1.1. Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Zudem ragen die zwei genannten Wohnbauflächen an ihrer südlichen bzw. westlichen Kante in das Vorbehaltsgebiet für Erholung gem. Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Laut Ziffer (3) des Plansatzes 3.1.1 sollen die Funktionen der Regionalen Grünzüge im Rahmen der Landschaftsplanung sachlich und räumlich konkretisiert und in geeigneter Weise in der Bauleitplanung und anderen Nutzungsplanungen ausgeformt werden. Wichtigste Funktionen des Regionalen Grünzugs sind Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Hochwasserretention, Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenerhaltung und Landwirtschaft sowie siedlungsnaher Erholung.

Daher regen wir an, im Rahmen des Umweltberichtes mit Bezug auf die Funktionen des Regionalen Grünzugs darzulegen, wie die Siedlungsgrenze und die Abgrenzung des Regionalen Grünzugs sinnvoll funktional und räumlich konkretisiert werden können.

Aus unserer Sicht sollte die Abgrenzung der Fläche "Rosenberger II" im Süden soweit zurückgenommen werden, dass die an der südlichen Grenze befindliche Gehölzstruktur erhalten wird und Funktionen des Biotopverbunds und der Eingrünung wahrnehmen kann. Sofern diese Anregung aufgegriffen wird, kann die westliche, in den Regionalen Grünzug ragende Kante dann, wie im Entwurf dargestellt, Teil der geplanten Wohnbaufläche bleiben.

Eine weitere Siedlungsentwicklung in Richtung Süden ist an dieser Stelle allerdings durch den Regionalen Grünzug ausgeschlossen.

Wir erheben zum derzeitigen Stand der Planung Bedenken gegen die Darstellung der Wohnbauflächen "Rosenberger II" und "Rosenberger III". Sofern eine schlüssige Herleitung der Abgrenzungen zum Regionalen Grünzug im weiteren Verfahren vorgelegt wird, erscheint es uns möglich, einer in diesem Sinne angepassten Planung im Zuge einer Ausformung zuzustimmen.

Fläche 08 „Breitenwasen“ (3,99 ha)

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

Die Wohnbaufläche liegt allerdings nördlich der B293 und ist damit vom organisch gewachsenen Siedlungskörper und dessen Infrastruktur abgeschnitten. Es besteht keine direkte Verbindung zur B293. Daher stellt sich die Frage, weswegen die Entwicklung potentieller Wohnbauflächen im Süden von Leingarten nicht vorher abgeschlossen wird.

Fläche 09 „Eppinger Straße“ (0,31 ha)

Gegen die geplante Fläche erheben wir keine Bedenken.

Alternativenprüfung

Wir begrüßen grundsätzlich die Alternativenprüfung im Rahmen der Wohnbauflächenausweisung, regen aber dazu an, die Aufnahme der Wohnbauflächen im Rahmen der Alternativenprüfung ausführlicher und schlüssiger zu begründen. Es würde sich anbieten auch für die Alternativstandorte jeweils einen Flächensteckbrief zu erstellen, um eine Vergleichbarkeit herzustellen. Insbesondere bezüglich des Alternativstandorts „Lützelfeld“ halten wir die vorgebrachten Kriterien 'verkehrliche Erschließung' und 'bestehende Wasserleitungen' nicht für ausreichend, um diese Fläche auszuschließen. Auch die Fläche „Breitenwasen“ sowie die Flächen „Rosenberger I, II und III“ müssen über bestehende Wohngebiete erschlossen werden. Insofern ist dies kein Ausschlusskriterium.

Gewerbeflächen

Fläche 04 „Hipperich“ (3,56 ha)

Die gewerbliche Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet Böckingen West (Heilbronn) wird von uns mitgetragen.

Bezüglich der Fläche „Hipperich“ weisen wir, obwohl eine Berücksichtigung bereits stattfand, nochmals darauf hin, dass in der Fläche in unserer Raumnutzungskarte Trassen für Hochspannungsfreileitungen >110 kV sowie Richtfunkstrecken liegen. Sofern noch nicht erfolgt, regen wir eine Klärung des Sachverhalts mit den jeweiligen Leitungsträgern an.

Fläche 05 „Wimpfener Hohle“ (6,91 ha)

Die gewerbliche Baufläche liegt mit ihrem westlichen Viertel außerhalb des IGD-Schwerpunktes gem. PS. 2.4.3.1 des geltenden Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 und außerhalb der gebietsscharfen Abgrenzung des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 2030, welches im Jahr 2018 beschlossen wurde und Grundlage für die sich bereits im Verfahren befindliche 18. Änderung des Regionalplans „Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ sein wird.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken wird die westliche Teilfläche im Rahmen der 18. Regionalplanänderung nicht in den Schwerpunkt mit aufnehmen können, da ein Ergebnis der

Eignungsbewertung und Konfliktprüfung im Rahmen der Aufstellung des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes HNF 2030 war, dass die Erweiterung aus ökologischer Sicht, insbesondere aufgrund des Schutzgutes Mensch (Abstand zu Aussiedlerhöfen), nicht zu empfehlen ist. Wir regen daher an, die westliche Teilfläche nochmals auf potentielle Nutzungskonflikte zu überprüfen.

Jedoch können ausnahmsweise nach Abstimmung mit dem Regionalverband im Anschluss an den abgegrenzten Schwerpunkt flächenmäßige Abweichungen von der gebietsscharfen Abgrenzung als Ausformung im Rahmen der Bauleitplanung zugelassen werden. Eine Voraussetzung hierfür, die bisher noch nicht erfüllt wurde, ist, dass andere Standorte in der Gemeinde im Rahmen einer Alternativenprüfung untersucht, aber in der Gesamtschau als weniger geeignet verworfen wurden.

Wir regen an, die Alternativenprüfung dahingehend zu ergänzen. Im Rahmen der Umweltprüfung kann dargelegt werden, dass Regionale Freiraumbelange durch die Erweiterung des IGD-Schwerpunktes nicht erheblich beeinträchtigt werden. Auch die Frage des immissionschutzrechtlich gebotenen Abstands zu den westlich gelegenen Aussiedlerhöfen ist zu behandeln. Nach einer Vorprüfung erfüllt die Teilfläche voraussichtlich die restlichen Prüfkriterien für die Zulassung einer Ausnahme auf Grundlage der von der Verbandsversammlung beschlossenen Leitfadenregelung vom 17.12.2014 zum Umgang mit Erweiterungen der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen.

Fläche 06 „Stumpfwörschig“ (8,91 ha)

Die gewerbliche Baufläche liegt vollständig außerhalb des IGD-Schwerpunktes gem. PS. 2.4.3.1 des geltenden Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 und der gebietsscharfen Abgrenzung des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes Heilbronn-Franken 2030, welches im Jahr 2018 beschlossen wurde und Grundlage für die sich bereits im Verfahren befindliche 18. Änderung des Regionalplans „Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ ist.

Die Fläche ist daher weder nach dem Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept HNF 2030, noch nach geltendem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 zur Entwicklung vorgesehen.

Des Weiteren kann die gewerbliche Fläche nicht Teil der Regionalplanänderung sein, da die Gewerbefläche im Rahmen der Aufstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes nicht untersucht wurde und damit keine detaillierte Eignungs- und Konfliktbewertung vorliegt. Gegen eine nachträgliche Aufnahme spricht neben dem fortgeschrittenen Stand der Regionalplanänderung auch die Tatsache, dass die Fläche nach den Kriterien des Regionalen Gewerbeflächenkonzeptes eine geringere Eignung aufweist als die Fläche nördlich des bestehenden Schwerpunktes, so dass die Fläche spätestens im Rahmen der Alternativenprüfung wieder entfallen wäre.

Auch eine ausnahmsweise Abweichung von der gebietsscharfen Abgrenzung des bestehenden Schwerpunktes kann nicht begründet werden, da das Kriterium „Anschluss an den IGD-Schwerpunkt“ nach Leitfadenregelung vom 17.12.2014 nicht erfüllt wird.

Ein rechtlich tragfähiger Weg bestünde darin, die Fläche 06 „Stumpfwörschig“ von der IGD-Schwerpunktangrenzung unabhängig zu bewerten und als örtliche Gewerbefläche ohne Anbindung an den gewerblichen Schwerpunkt zu betrachten. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan könnten wir dann unter den nachfolgenden Voraussetzungen mittragen.

Wenn die Fläche „Stumpfwörschig“ weiterverfolgt wird, müssen die Alternativflächen im Umfang von ca. 8 ha nördlich des IGD-Schwerpunktes und der Fläche 1c (s. **Anlage 2** zur Vor-

lage - Steckbrief „Leingarten, Gewerbegebiet B293 (Nord)), die mit der Gemeinde abgestimmt wurden, aus der 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 gestrichen werden, da durch die Regionalplanung ansonsten über den Bedarf der Gemeinde hinaus Flächen im Schwerpunkt zur Verfügung gestellt würden. Die Regionalplanänderung wäre bzgl. dieses Punktes vermutlich nicht genehmigungsfähig. Des Weiteren würden wir im Rahmen der Regionalplanänderung auf die Rücknahme des Regionalen Grünzugs nördlich des IGD-Schwerpunktes im Bereich der langfristigen Entwicklungsreserve verzichten, da diese nicht mehr notwendig wäre.

Vorsorglich weisen wir auch darauf hin, dass die Ausweisung der Fläche eventuell als „neuer Siedlungsansatz“ zu bewerten ist. Dies bedarf einer Abstimmung mit der höheren Raumordnungsbehörde. Dabei ist zu beachten, dass nach der Ausnahmeregelung des PS 3.1.9 Z LEP 2002 ein neuer Siedlungsansatz u.a. nur möglich ist, wenn es keine Alternativflächen gibt, die sich zunächst auch für eine flächenhafte Darstellung im FNP eignen würden und gleichzeitig eine räumliche Verbindung zum Bestand aufweisen.

Derzeit werden keinerlei gewerbliche Alternativflächen geprüft. Dass es solche Alternativflächen gibt, zeigt jedoch das Regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzept HNF 2030, welches mit der Gemeinde abgestimmt wurde.

Wir empfehlen daher aus planerischer Sicht, die Fläche als langfristige Siedlungsreserve von einer baulichen Nutzung zunächst freizuhalten und die Entwicklung des bestehenden Schwerpunkts/Gewerbegebiets in Richtung Norden abzuschließen. Dies ist darin begründet, dass die Fläche "Stumpfwörschig" aufgrund ihrer Topographie weniger geeignet ist und dass durch die Darstellung von gewerblichen Flächen westlich der L1105 die zukünftige bauliche Entwicklung nördlich der B293 irreversibel verfestigt wird. Somit wäre die Erweiterung der Siedlungsflächen nördlich der B293 und westlich der L1105 langfristig mit einer Annäherung bzw. Nutzungskonflikten zwischen Wohn- und Gewerbenutzung verbunden.

Aus unserer Sicht würde sich die Fläche nördlich des Gewerbeschwerpunktes (vgl. Regionales Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heilbronn-Franken 2030), aufgrund möglicher, effizienter Grundstückszuschnitte und guter Anbindungsoptionen an das bestehende Straßennetz des Schwerpunktes, anbieten. Des Weiteren besitzt die Fläche eine geeignetere Topographie als die Fläche 06 „Stumpfwörschig“ und ließe sich daher besser erschließen. Wir regen daher an, eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Norden den aufgenommenen Gewerbeflächen als Alternativstandort gegenüberzustellen. Wie bei den Wohnbauflächen bietet es sich an auch für die Alternativstandorte einen Flächensteckbrief zu erstellen, um eine Vergleichbarkeit herzustellen.

Da sich die 18. Regionalplanänderung „Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ bereits seit dem 29.06.2018 im Verfahren befindet und ein externes Büro derzeit den Umweltbericht erstellt, bitten wir um Rückmeldung innerhalb von sechs Wochen bezüglich der geplanten weiteren Entwicklung von Gewerbeflächen. Wenn wir bis dahin keine Rückmeldung erhalten, gehen wir davon aus, dass die Fläche „Stumpfwörschig“ weiterverfolgt wird und die Fläche nördlich des IGD-Schwerpunktes aus der Regionalplanänderung herausgenommen werden kann und dass diese folglich auch nicht mehr in die Umweltprüfung einbezogen wird.

Sonstige Flächen

Gegen die übrigen Flächen („Erweiterung Umspannwerk“ (1,72 ha) und „Soziale Zwecke“ (0,25 ha)) tragen wir keine Bedenken vor.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlagen:

Anlage 1 - Auszug Raumnutzungskarte

Anlage 2 – Auszug aus dem Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heilbronn-Franken 2030, Steckbrief „Leingarten, Gewerbegebiet B293 (Nord)“

Gemeinde Leingarten**3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 23.01.2019

Maßstab 1:50.000

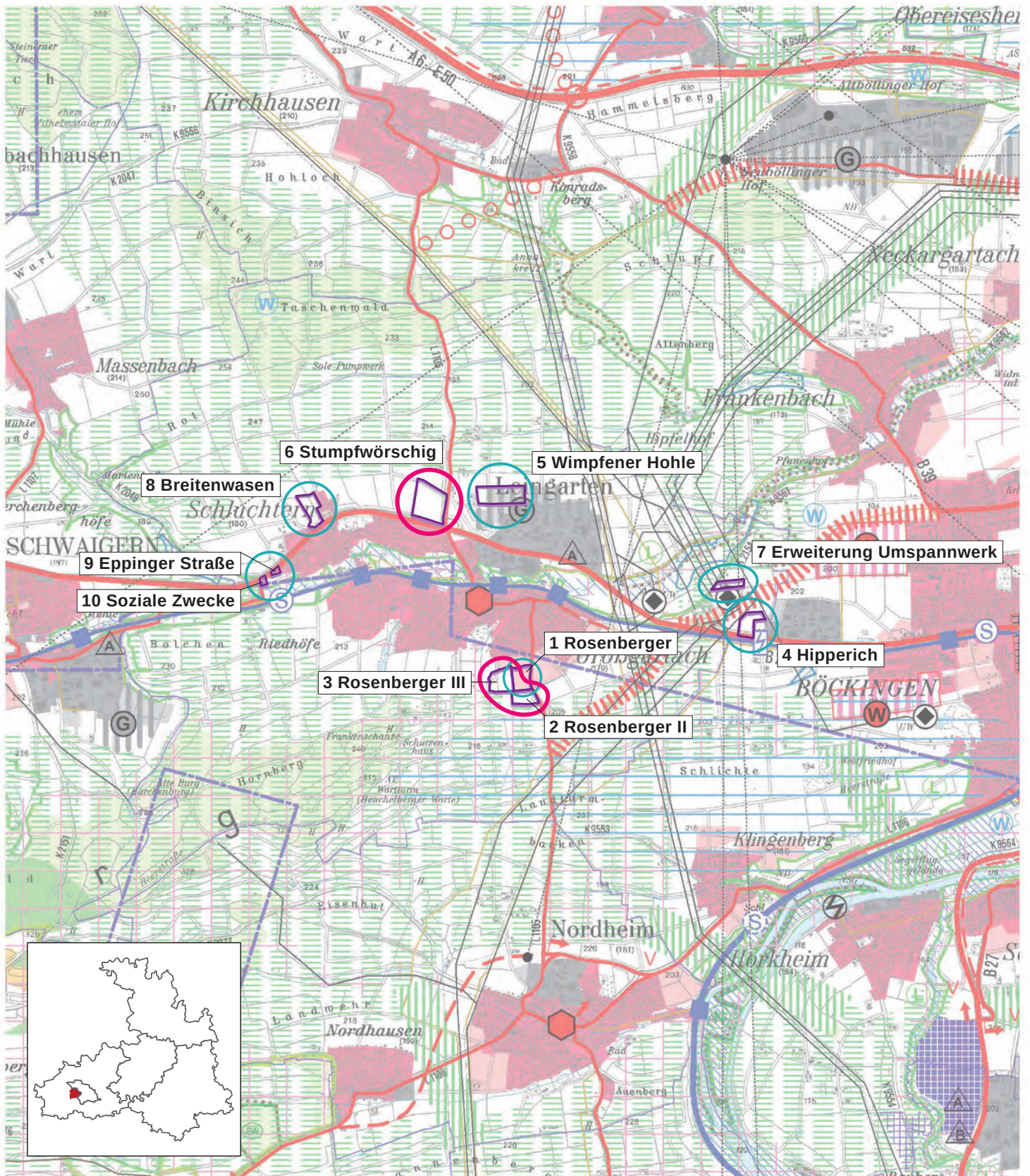
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



ERGEBNIS**Zusammenfassung der Bestandserhebung, Bedarfsberechnung und Eignungsbewertung / Konfliktprüfung**

- Schwerpunkt liegt an der B293, mehr als 10 Minuten Anfahrt zur A6, ÖPNV-Anbindung vorhanden (Stadtbahn, Bus), Branchenmix.
- Flächenbedarf der Gemeinde Leingarten im Schwerpunkt 21,6 ha, abzgl. Flächenreserven (gew. FNP-Flächen und Baulücken) im Schwerpunkt von 1,7 ha, daher Ausweisungsbedarf der Gemeinde Leingarten im Schwerpunkt 19,9 ha.
- Beste flächenbezogene Eignung unmittelbar nördlich des best. Schwerpunkts aufgrund günstiger Topografie, Erschließbarkeit und möglicher Grundstückszuschnitte.
- Geringe ökologische Eignung aufgrund hochwertiger Böden im gesamten Betrachtungsraum, besonders hohe Konfliktlage an der nordwestlichen Ecke wg. Nähe zu Aussiedlerhof.
- Die nördliche Hälfte des Betrachtungsraums ist als regionaler Grünzug ausgewiesen.

Räumliche Entwicklungsprioritäten (M 1 : 50.000)**Entwicklungserfordernisse aus Siedlungssicht**

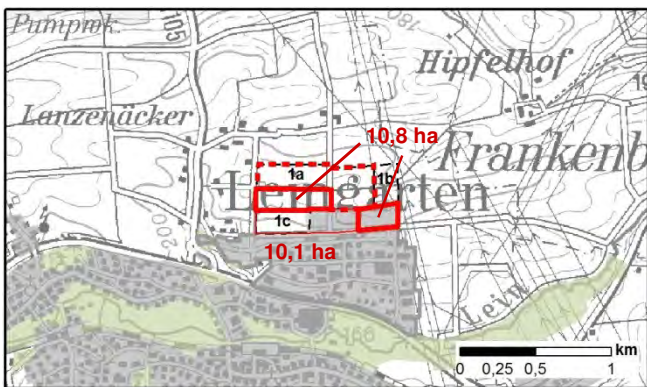
- Zunächst Fläche 1a entwickeln, aufgrund optimaler Topografie.
- Teilfläche 1c bleibt wie bisher in Schwerpunktabgrenzung enthalten (Sperre durch Raumordnerischen Vertrag ist aufgehoben) und stellt damit eine kompakte Abgrenzung des Siedlungskörpers sicher.
- Teilfläche 1b entfällt aufgrund von Topografie und Hochspannungsleitungen.

Entwicklungserfordernisse aus Freiraum- und Umweltsicht

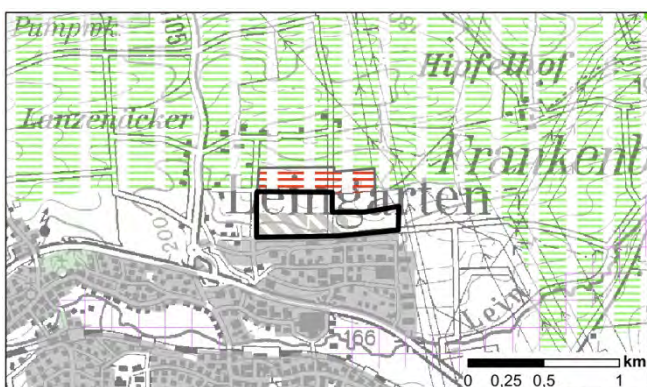
- Einhaltung eines Schutzabstands und Eingrünung zu den westlich liegenden Aussiedlerhöfen.
- Eingrünung nach Norden und Westen vorsehen.
- Kompensation/Eingrünung im Osten (Teilfläche 1b).

Zusammenfassung Prüfung mögl. weiterer Schwerpunkte / Abgleich mit Flächenreserven / vergleichende Bewertung

- Prüfung möglicher weiterer Schwerpunkte aufgrund ausreichender Flächenverfügbarkeit im Umfeld nicht erforderlich.
- Abgleich erfolgt mit Flächenreserven im Schwerpunkt Schwaigern (HN 17).
- Teilflächen 1a und 1c am Standort Leingarten schneiden bei vergleichbarer ökologischer Eignung besser bzgl. der flächenbezogenen Eignung ab als die beiden Teilflächen des Alternativstandorts Schwaigern.
- Teilfläche 1b in Leingarten ist schlechter geeignet als die der Alternativflächen in Schwaigern. Trotz der besseren lagebezogenen Eignung ist diese Teilfläche nicht zur weiteren Entwicklung von Gewerbe geeignet.
- Der Ausweisungsbedarf sollte im Ergebnis am Schwerpunkt Leingarten realisiert werden.

Gebietsscharfe Abgrenzung des Schwerpunkts (M 1 : 50.000)

- Ausweisungsumfang beträgt 20,9 ha und geht geringfügig über den Ausweisungsbedarf hinaus.
- Grund der Überschreitung: Abgrenzung innerhalb der Teilfläche 1a orientiert sich an landwirtschaftlichem Wegesystem.
- Die Abgrenzung beinhaltet die im Rahmen einer ausnahmsweisen Überschreitung zugestandenen Flächen am östlichen Rand des bestehenden Schwerpunkts (3,9 ha).
- Bilanz der Abgrenzung: Neuausweisung: 10,8 ha, Übernahme: 10,1 ha, Rücknahme 0 ha
- Es bestehen Entwicklungsreserven nördlich der Abgrenzung.

Fortschreibung der Freiraumfestlegungen (M 1 : 50.000)

- Rücknahme des Regionalen Grünzugs im Bereich der langfristigen Entwicklungsreserve.

BESTANDSERHEBUNG UND BEDARFSBERECHNUNG**Orthofoto des Schwerpunkts****Informationen zur Gemeinde Leingarten:****Raumordnerische Grundlagen**

- Kleinzentrum im Verdichtungsraum
- Lage an der Landesentwicklungsachse Heilbronn – Öhringen – Schwäbisch Hall – Crailsheim

Beschäftigte, Pendler, Einwohner

- 3.708 soz.vers.pfl. Beschäftigte (30.06.2014)
- 2.824 Einpendler (30.06.2014)
- 3.708 Auspendler (30.06.2014)
- Pendlersaldo: - 884 (30.06.2014)
- 10.935 Einwohner (31.12.2013)

Anteil der gewerblichen Flächennutzung (bez. auf Gebäude und Freifläche)

- GF H+W, G+I 66 ha (31.01.2012)
Dies entspricht 25,29 % der gesamten G+F
(Überdurchschnittliche Ausprägung bezogen auf den Flächenanteil in allen Gemeinden in der Region)

Informationen zum Schwerpunkt:**Lage**

- Nördlich von Leingarten an B293, westlich von Heilbronn.

Landschaftliche Einbindung

- Schwerpunkt grenzt im Norden an das Gemeindegebiet von Leingarten an.

Verkehrliche Anbindung

- Anbindung an Autobahn A6, Anschluss Heilbronn / Neckarsulm, Fahrzeit Autobahnabfahrt bis Gebietseingang: ca. 12 Minuten.
- ÖPNV-Anbindung vorhanden (S-Bahn: S4, Buslinien: 677, RBS).

Digitale Infrastruktur (nach Angaben der Gemeinde):

- Downloadrate: k.A.
- Uploadrate: k.A.

Im Schwerpunkt ansässige Unternehmen

(Auszug nach Ortserhebung 13.05.2015):

- Dautel GmbH (Ladebordwände, Kippaufbauten für LKW)
- Holz Hauß (Holzverarbeitung)
- BEKO GmbH & Co. KG (Laden- und Metallbau)
- Aberle GmbH (Automation)
- Fenster Rieker GmbH (Fensterbau)

Flächengrößen des Schwerpunkts (Stand 2015):

IGD-Bestand:	39,3 ha
IGD-Planung:	25,2 ha
Bisherige IGD-Ausformungen:	2,1 ha / 3,26 %
Gesamtgröße des Schwerpunkts:	64,5 ha
Gew. Flächen laut FNP im Schwerpunkt:	0 ha
LW-Flächen laut FNP im Schwerpunkt:	5,7 ha
Gewichtete Baulücken im Schwerpunkt:	1,7 ha

Abschätzung Flächenbedarf bis 2030 durch Regionalverband:

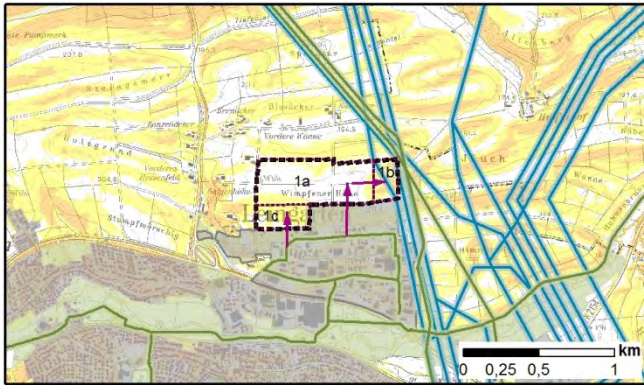
Abschätzung für Gemeinde gesamt:	24 ha
Davon im Schwerpunkt (Anteil in %):	21,6 ha (90%)
Flächenreserven im Schwerpunkt (einschl. LW-Flächen) (Stand 2015):	1,7 ha (7,4 ha)
Sonstige gewerbliche Flächenreserven im FNP und gewerbliche Innenpotenziale (Stand 2015):	0,7 ha
Ausweisungsbedarf des Schwerpunkts (unter Beibehaltung bestehender LW-Flächen):	19,9 ha (14,2 ha)

Betrachtungsraum für die Eignungsbewertung und Konfliktprüfung (M 1:50.000)

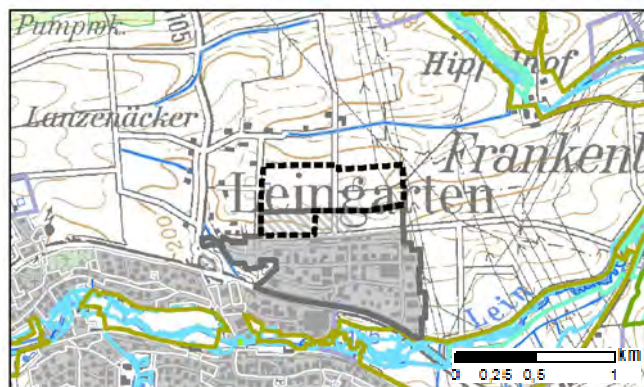
- Begrenzung des Betrachtungsraums im Osten durch Leitungstrassen, im Norden orientiert an Feldwegen.
- Teilbereich der Schwerpunktabgrenzung wurde aus FNP herausgenommen und wurde durch einen raumordnerischen Vertrag für eine Entwicklung mittelfristig gesperrt (südlicher Teil des Betrachtungsraums).

Aus weiterer Untersuchung ausgeschlossene Räume:

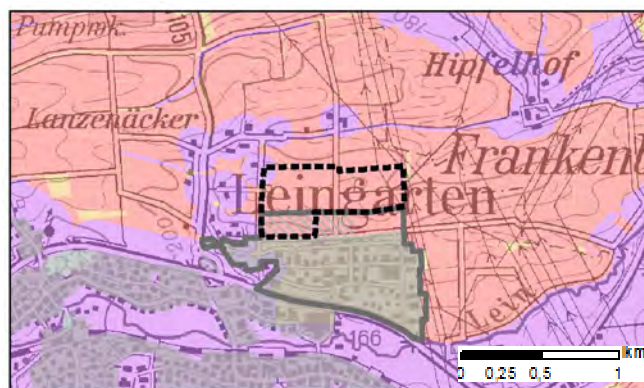
- Bereiche östlich entfallen durch Verläufe mehrerer Hochspannungstrassen
- Bereiche Westlich und nördlich entfallen aufgrund einer Häufung von Aussiedlerhöfen.

EIGNUNGSBEWERTUNG UND KONFLIKTPRÜFUNG**Siedlungskriterien (M 1 : 50.000)****Flächenbezogene Eignung:**

- Hohe Eignung in Teilflächen 1a und 1c aufgrund Möglichkeit effizienter Grundstückszuschnitte und guter Anbindungsoption ans bestehende Straßennetz des Schwerpunkts. Teilfläche 1a etwas besser wegen guter Topografie (Hangneigung überwiegend <5%) gegenüber mittlerer Topografie in Teilfläche 1c (Hangneigung überwiegend >5%, < 10%).
- Geringe Eignung in Teilfläche 1b aufgrund ungünstiger Topografie, durch Lage unter Freileitung eingeschränkte Nutzbarkeit bzw. Aufteilung der Flächen.

Umweltkonflikte (M 1 : 50.000)**Standörtlich relevante Umweltkonflikte:**

- Kleiner Bereich im Nordwesten: Aussiedlerhof weniger als 100 m entfernt (hohe Erheblichkeit), westliche und nördliche Bereiche des Betrachtungsraumes weniger als 350 m zu Aussiedlerhöfen/ weniger als 700m zu Wohn- /Mischgebiet entfernt (mittlere Erheblichkeit).
- Böden mit hoher Gesamtbewertung nahezu im gesamten Betrachtungsraum (hohe Erheblichkeit).
- Gesamter Betrachtungsraum Wasserschutzgebiet 'Leinbachtal' (Zone III, mittlere Erheblichkeit).
- Kleinflächig Kaltluftbildungsgebiete bei gleichzeitig schlechter Durchlüftung vorhanden (mittlere Erheblichkeit), Kaltluftstau im Süden (mittlere Erheblichkeit).
- Geschützte Biotope (Feldhecken) an der westlichen und östlichen Grenze (hohe Erheblichkeit).
- Nahezu gesamter Betrachtungsraum landwirtschaftliche Vorrangflur II in Kombination mit Vorrangfläche Stufe 1 (mittlere Erheblichkeit).

Ökologischer Raumwiderstand (M 1 : 50.000)**Flächenbilanz des Betrachtungsraums:**

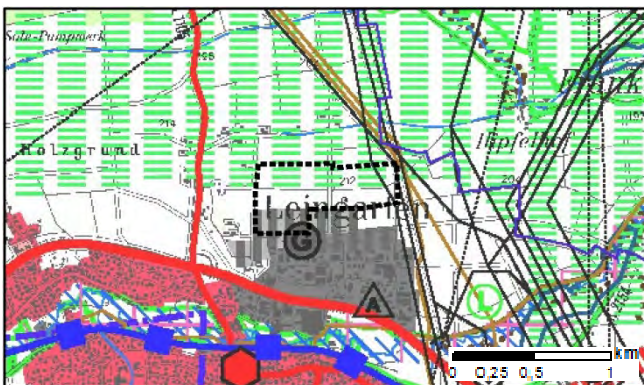
Gesamtfläche Betrachtungsraum: 32,3 ha

Kategorie I: -

Kategorie II: 0,7 ha

Kategorie III: 30,5 ha

Kategorie IV: 1,1 ha

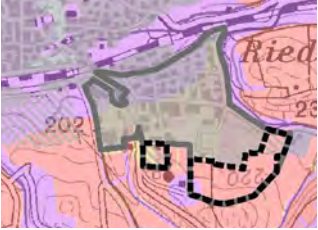
Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte (M 1:50.000)**Standörtlich relevante Freiraumkonflikte:**

- Nördliche Hälfte des Betrachtungsraumes Regionaler Grünzug.

PRÜFUNG MÖGLICHER WEITERER SCHWERPUNKTE**Prüfung der Voraussetzungen zur Ausweisung eines alternativen IGD-Schwerpunkts an best. Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebiets**

Aufgrund ausreichender Flächenverfügbarkeit im Betrachtungsraum erfolgt keine Prüfung möglicher weiterer Schwerpunkte.

ABGLEICH MIT FLÄCHENRESERVEN**Abgleich mit Reserven in bestehenden IGD-Schwerpunkten im Umfeld**

<i>Flächenbezogene Eignung (nach Siedlungskriterien)</i>	<i>Ökologische Eignung (abgeleitet aus ökol. Raumwiderstand)</i>	<i>Lagebezogene Eignung</i>	<i>Gesamtbewertung</i>
Schwaigern, Behaglicher Weg (HN 17, Kernort-Südost)			
 Schwierige Topografie, mittlere (1a) / gute (1b) Zuschnitte, gute Anbindungsmöglichkeit ans best. Netz	 Nähe zu Aussiedlerhof, gute Böden, hohe Bedeutung für die Landwirtschaft	- >10 min zur Autobahn, - keine ortsdurchfahrtfreie Anbindung, - SPNV-Halt in weniger als 1km Luftlinie, - Lage im Kleinzentrum, - mittlerer regionalbedeutsamer Firmenbesatz.	- mittlere flächenbezogene Eignung nach Siedlungskriterien, - geringe ökologische Eignung, - geringe lagebezogene Eignung.

VERGLEICHENDE BEWERTUNG**Zusammenschau Eignung Erweiterungsoptionen IGD-Schwerpunkt Leingarten, GE B293 (HN 12) und Alternativen**

Standort und Teilflächen-Nr. (vgl. Karte Flächenbezogene Eignung)		Flächen- größe	Flächenbezogene Eignung (nach Siedlungskriterien)	Ökologische Eignung (abgeleitet aus ökol. Raumwiderstand)	Lagebezogene Eignung
Leingarten (HN12)	1a	22,4 ha	hoch	gering	mittel
	1b	4,3 ha	gering	gering	
	1c	5,6 ha	hoch	gering	
Alternativstandorte:					
Schwaigern (HN 17)	1a	2,4 ha	mittel	gering	gering
	1b	15,5 ha	mittel	gering	

Fazit vergleichende Bewertung

- Die Teilflächen 1a und 1c am Standort Leingarten schneiden bzgl. der flächenbezogenen Eignung besser ab als die beiden zur Entwicklung geeigneten Teilflächen des Alternativstandorts Schwaigern. Bezüglich der ökologischen Eignung besteht kein Unterschied.
- Im Ergebnis sollte der Schwerpunkt Leingarten, Gewerbegebiet B293 vorzugsweise in der am besten geeigneten Teilfläche 1a erweitert werden. Um einen kompakten Siedlungskörper zu erhalten, sollten trotz etwas schlechterer Eignung auch auf der Teilfläche 1c Gewerbeflächen entwickelt werden.

29. März 2019 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3
Bearbeiter: Christof Krämer, Raphael Kist

Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene (Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)
2. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel:

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1	Haldenäcker	Neuenstein-Untereppach	Freiflächen-PV	Landwirtschaft	2,15

Stellungnahme der Verwaltung vom 17.10.2018

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

Hinsichtlich des den Unterlagen beigefügten Gutachtens ‚Beurteilung von Blendwirkungen gemäß LAI - Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen‘ zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Haldenäcker“ in Neuenstein-Untereppach stellen wir bezüglich der Formulierung in Kapitel 4 auf Seite 3 im 4. Absatz zu den Blendwirkungen im Osten und Westen fest, dass im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 in dem Bereich, in dem die geplante Anlage einschließlich eines 100 m-Umkreises vorgesehen ist, zwar tatsächlich keine Siedlungsflächen festgelegt sind. Es handelt sich aber um eine sogenannte ‚Weißfläche‘, die einer gemeindlichen Planung – und damit einer Siedlungsentwicklung – grundsätzlich zugänglich ist. Insoweit bitten wir um eine entsprechende Überprüfung der Planung hinsichtlich möglicher Blendwirkungen im Westen und Osten und damit einhergehender möglicher Einschränkungen für eine künftige Siedlungsentwicklung sowie um Korrektur des letzten Satzes des genannten Absatzes.

Weiter bitten wir um eine Richtigstellung bzw. Streichung der unter Punkt 1.3 auf Seite 5 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan ebenfalls unzutreffenden Aussage, dass die hier vorgesehene Fläche für Freiflächenphotovoltaik im Regionalplan als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen festgelegt sei. Dies ist nicht der Fall. Auch die im Anschluss daran gemachte Aussage, der Landschaftsrahmenplan stelle die Bahnlinie als Leitstruktur im Biotopverbund dar, ist sachlich nicht richtig und zu streichen.

Wir regen zudem an, die in den Unterlagen des Bebauungsplans auf unsere Anregung hin eingefügte Aussage zu einer erneuten Festsetzung als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung nach Ende der Nutzung als Photovoltaikstandort auch in den Erläuterungsbericht

des Flächennutzungsplanes zu übernehmen. Ergänzend wäre die explizite Nennung eines vollständigen Rückbaus der baulichen Anlagen wünschenswert.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

GVV Hohenloher Ebene (Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg)**2. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 17.10.2018

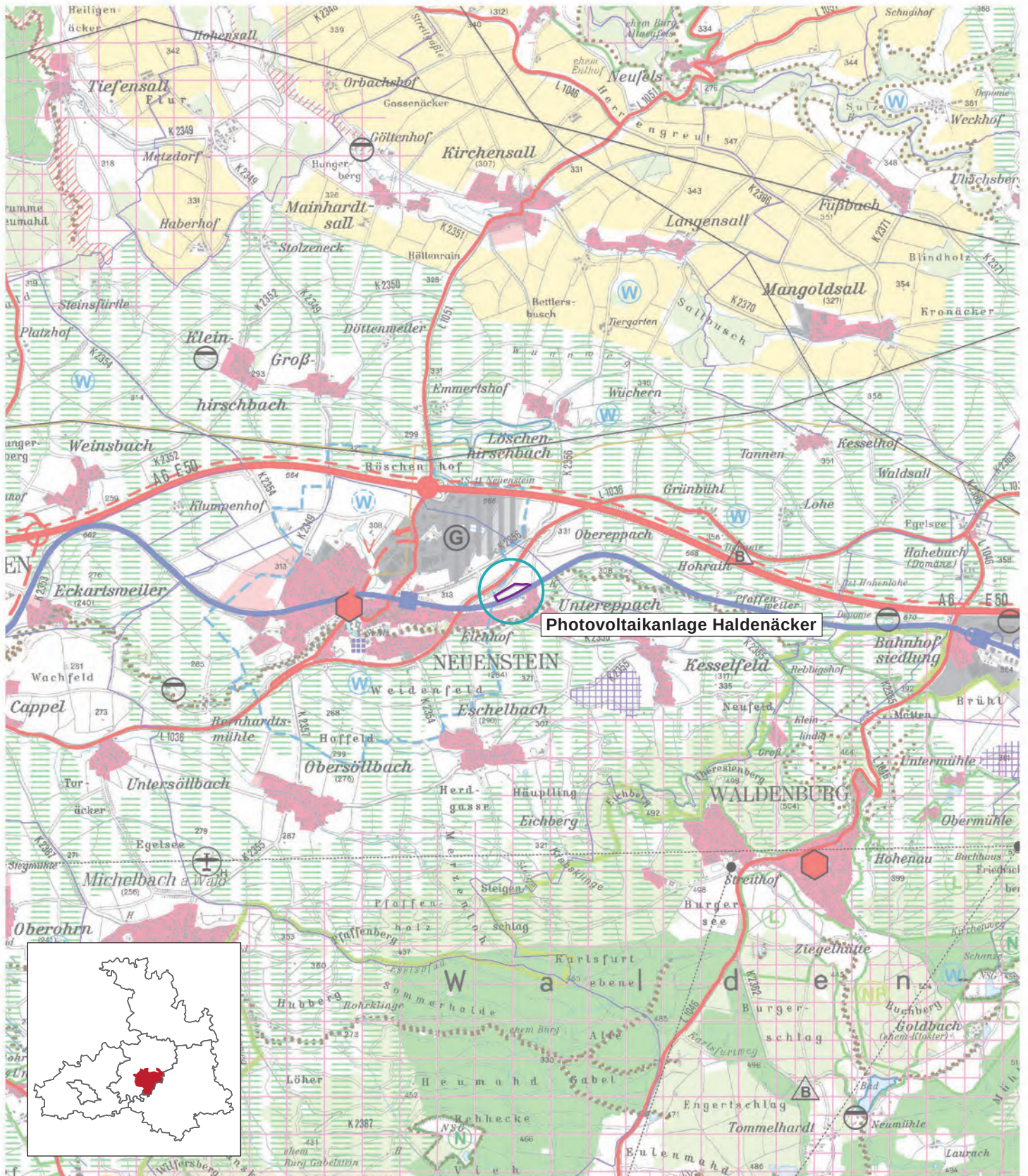
Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 Abgrenzung Plangebiet

 entfällt


29. März 2019 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3
Bearbeiter: Christof Krämer, Martin Heberling, Raphael Kist, Sascha Weisser

Gemeindeverwaltungsverband Krautheim (Krautheim, Dörzbach, Mulfingen)

9. Änderung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel: Änderung an 11 Standorten

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
5.1	Erweiterung GE GE-/I-Park Mittleres Jagsttal II	Dörzbach	GE	LW	3,97
5.2	Reiterhof	Simprechtshausen	SO	LW	3,8
5.3	Umwid. SO zu W	Dörzbach	W	SO	0,12
5.4	Herausnahme Bauhof	Mulfingen	LW	SO	0,77
5.5	Abrundungssatzung	Eberbach			0,3
5.6	Umwid. GE zu W	Dörzbach	W	GE	0,69
5.7	SO Hüttengeb. Badersberg I & II	Zaisenhausen	SO	LW	0,35
5.8	Erweit. GE Siegenwasen	Hollenbach	GE	LW	1,9
5.9	SO Hüttengeb. Rengerstal	Dörzbach	SO		1,4
5.10	Umwidm. GE zu SO EZH	Dörzbach	SO	GE	0,65
5.11	SO Hüttengeb. Unterginsbach	Unterginsbach	SO	LW	0,29

Stellungnahme der Verwaltung vom 18.12.2018

Flächenbedarf

Wohnbauflächenbedarf

Die Darlegung der Flächenbilanz zeigt, dass der Gemeindeverwaltungsverband Krautheim derzeit über Wohnbauflächenreserven von etwa 36 ha verfügt. Auch wenn in der Berechnung nicht die Mindest-Bruttowohndichtewerte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Plansatz 2.4.0) zu Grunde gelegt werden, stimmen wir im Ergebnis mit der Erkenntnis überein, dass eine Ausweisung weiterer Wohnbauflächen derzeit nicht zu begründen ist. In diesem Zusammenhang begrüßen wir die formulierten Ziele und laufenden Bemühungen der

drei Gemeinden, im Bereich der Innenentwicklung Fortschritte zu erzielen. Die Darstellung der Aktivitäten sollte jedoch durch Fakten und Zahlen ergänzt werden, die in die Bedarfsrechnung eingestellt werden, da ansonsten nur eine eingeschränkte Nachvollziehbarkeit gegeben ist.

In dem Zusammenhang halten wir die Feststellung im Erläuterungsbericht, der fälschlicherweise als Begründung bezeichnet wird, für zutreffend, dass zukünftig bei weiteren Flächendarstellungen in gleichem Umfang Flächenrücknahmen zu erfolgen haben. Die beiden in der vorliegenden Änderung enthaltenen Wohnbauflächen werden von uns ohne Flächenrücknahmen mitgetragen, da wir sie als Innenentwicklungsmaßnahmen einstufen und entsprechend begrüßen.

Gewerblicher Flächenbedarf

Wir haben im Rahmen unseres am 29.06.2018 von der Verbandsversammlung beschlossenen Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts Heilbronn-Franken 2030 Berechnungen zum gewerblichen Flächenbedarf aller Gemeinden der Region erstellt. Für den GVV Krautheim ergibt sich demnach von 2015 bis 2030 folgender gewerblicher Flächenbedarf, dem gleichzeitig die bestehenden Flächenreserven gegenüberzustellen sind. Demnach entfallen auf Krautheim und Dörzbach jeweils ein Flächenbedarf von 7,5 ha und Reserven von jeweils 2 ha (noch nicht umgesetzte Bauflächen im Flächennutzungsplan, Stand 2015). Auf Mulfingen entfällt ein Bedarf von 35 ha, dem Flächenreserven von 6 ha (Bebauungsplanreserven in den IGD-Schwerpunkten, Stand 2015) gegenüberstehen.

Daher scheinen die Umfänge der Flächenausweisungen, die bei der Erweiterung IKG Mittleres Jagsttal II ca. 5,2 ha und in Mulfingen-Hollenbach 1,8 ha betragen, verträglich.

Nach wie vor sehen wir allerdings die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im naturschutzfachlich in verschiedener Hinsicht geschützten Jagsttal sehr kritisch. So liegen die Flächen weitgehend im hochwassergefährdeten Bereich nach HQ100, im Landschaftsschutzgebiet und grenzen an ein FFH-Gebiet an. Zudem liegen sie in einem nach Landesentwicklungsplan 2002 als überregional bedeutsamer naturnaher Landschaftsraum ausgewiesenen Bereich nach Plansatz 5.1.2.1. Unsere Bemühungen im Rahmen der Erstellung des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts waren daher darauf ausgerichtet, den anerkannten gewerblichen Flächenbedarf von Dörzbach und Krautheim an verträgliche Standorte außerhalb der sensiblen Tallagen zu lenken, ggf. im Rahmen einer interkommunalen Kooperation mit anderen Gemeinden. Diesbezüglich wurden mehrere Gespräche auch mit umliegenden Kommunen geführt, die leider alle ergebnislos verliefen. Wir regen an diese Gespräche nochmals aufzunehmen.

An dieser Stelle ist die intransparente Darstellung des Flächenbedarfs im Erläuterungsbericht zu bemängeln. So werden zum eigentlichen Flächenbedarf keine detaillierten Angaben getroffen, sondern es wird eine allgemeine gewerbliche Gunstlage beschrieben, die in der Form nahezu auf die gesamte Region Heilbronn-Franken zutrifft. Hier wären Angaben zum Erweiterungsbedarf bestehender Firmen bzw. Bedarf ansiedlungswilliger Firmen, Flächenabschätzungen hergeleitet aus der Vergangenheit bzw. eine Bezugnahme zur Beschäftigtenentwicklung notwendig. Zudem wird nicht zwischen dem eigentlichen Flächenbedarf, den diesem Bedarf im Flächennutzungsplan bzw. in Bebauungsplänen gegenüberstehenden Flächenreserven sowie den daraus resultierenden Neudarstellungen im Flächennutzungsplan unterschieden, so dass es kaum möglich ist, diese unterschiedlichen Sachverhalte zu ermitteln.

In dem Zusammenhang äußern wir auch deutliche Zweifel an der Teilfläche der geplanten gewerblichen Baufläche ‚Erweiterung IKG Gewerbe- und Industriepark Mittleres Jagsttal II‘, die südlich der ehemaligen Bahntrasse liegt. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass es sich hierbei um eine im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan enthaltene Flächenreserve handelt (s. S. 16, 17 Erläuterungsbericht). Weder nach unseren Unterlagen noch den Unterlagen des Geoportals Raumordnung Baden-Württemberg ist diese Fläche im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan enthalten. Uns ist auch kein Flächennutzungsplanverfahren bekannt, das diese Fläche zum Gegenstand gehabt hätte. Wir bitten daher um Prüfung und Korrektur der Unterlagen. Solange gehen wir davon aus, dass es sich hierbei um eine Neudarstellung handelt und die geplanten gewerblichen Bauflächen eine Flächendarstellung von insgesamt 5,2 ha (4,0 ha nördlich, 1,2 ha südlich der Bahnlinie) umfassen.

Einzelflächen

Wohnbauflächen

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 02.03.2015 ausgeführt, werden die Vorhaben ‚Umwidmung einer Sondergebietsfläche in eine Wohnbaufläche in Dörzbach (5.3)‘, die Herausnahme des Sondergebiets ‚Bauhof Mulfingen (5.4)‘ sowie die ‚Abrundungssatzung Mulfingen-Eberbach (5.5)‘ von uns weiterhin mitgetragen. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass es sich bei der Fläche 5.3 um eine Kernfläche des Landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte handelt. Wir gehen davon aus, dass dies, wie nach § 22 NatSchG vorgesehen, im Verfahren berücksichtigt und die Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird.

Zum Vorhaben ‚5.2 Sondergebiet Reiterhof‘ in Mulfingen-Simprechtshausen hat sich der Regionalverband im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit Schreiben vom 22.12.2014 geäußert. Der Bebauungsplan ist zwischenzeitlich rechtskräftig.

Die Umwidmung einer Gewerbefläche in eine zentrumsnahe Wohnbaufläche in Dörzbach (5.6) begrüßen wir grundsätzlich. Aus unserer Sicht bietet sich diese Fläche für eine verdichtete Bebauung an.

Gewerbliche Bauflächen

Zur ‚Erweiterung des Interkommunalen Gewerbe- und Industrieparks Mittleres Jagsttal II‘ (5.1) gab es zwischenzeitlich Gespräche zwischen allen Beteiligten. Mit Blick auf die oben getroffenen Aussagen können wir die geplante Erweiterung um etwa 4,0 ha nach Westen nördlich der Bahntrasse mittragen. Voraussetzung hierfür ist jedoch ein erfolgreicher Retentionsausgleich sowie eine Vereinbarkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des angrenzenden FFH-Gebiets. Bezüglich der noch nicht vollzogenen Änderung des Landschaftsschutzgebiets verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 28.11.2016 an das Landratsamt Hohenlohekreis.

Bezüglich der südlich der Bahntrasse liegenden Fläche weisen wir darauf, dass in der Fläche zwischen der Bahntrasse und der L 1025 in unserer Raumnutzungskarte eine Ferngasleitung dargestellt ist, die zugleich als Vorranggebiet nach Plansatz 4.2.2.3 gesichert ist. Damit liegt formal ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung vor, der nur in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger ausgeräumt werden kann.

Die Fläche 5.8 ‚Erweiterung des Gewerbegebiets Siegenwasen‘ in Mulfingen-Hollenbach liegt außerhalb eines in der Raumnutzungskarte gebietsscharf abgegrenzten Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Mulfingen-Hollenbach, der in der 10. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 festgelegt wurde. Durch die Planung werden daher regionalplanerische Zielfestlegungen des Plansatzes 2.4.3.1 berührt. Zugleich liegt das Plangebiet innerhalb einer Planfläche des o.g. Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts Heilbronn-Franken 2030, so dass die Planung unserem grundsätzlichen planerischen Willen entspricht.

Formal betrachtet greift durch die Lage des Plangebiets außerhalb des IGD-Schwerpunkts der von der Verbandsversammlung des Regionalverbands Heilbronn-Franken am 12.12.2014 beschlossene Leitfaden zum Umgang mit Erweiterungen der IGD-Schwerpunkte, den wir allen Gemeinden mit IGD-Schwerpunkt im Februar 2015 zur Verfügung gestellt haben. Demnach ist unter bestimmten Voraussetzungen eine ausnahmsweise Überschreitung der gebietsscharfen Abgrenzung möglich.

Wir haben den vorliegenden Fall bzgl. der Ausnahmevoraussetzungen des Leitfadens geprüft und kommen hierbei zu dem Ergebnis, dass diese im Wesentlichen erfüllt sind. Unklar sind demnach lediglich folgende Ausnahmekriterien: der schlüssig nachgewiesene Gewerbeflächenbedarf, angelehnt an die Plausibilitätsprüfung für die kommunale Bauleitplanung (Nachweis gewerblicher Flächenbedarfe), der Nachweis fehlender Flächenreserven im erforderlichen Umfang im IGD-Schwerpunkt Mulfingen-Hollenbach selbst, der Nachweis über fehlende sonstige Flächenreserven/Innenentwicklungspotenziale sowie Alternativstandorte im Verwaltungsraum. Diese Nachweise sind im Rahmen der weiteren Beteiligung zu führen. Für eine Abstimmung außerhalb der förmlichen Verfahrensschritte stehen wir gerne zur Verfügung.

Bis die Nachweise geführt wurden, kann die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung nicht abschließend beurteilt werden, so dass wir vorsorglich Bedenken gegen die Fläche 5.8 vortragen.

Sonderbauflächen

Mit der geplanten Neudarstellung einer Sonderbaufläche Einzelhandel (5.10) soll in Dörzbach die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes neben einem bestehenden Einzelhandelsstandort ermöglicht werden. Dem steht die Agglomerationsregel nach Plansatz 2.4.3.2.5 in Verbindung mit dem Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7 LEP bzw. 2.4.3.2.3 des Regionalplans Heilbronn-Franken entgegen. Damit verstößt die Planung gegen Ziele der Raumordnung und ist unzulässig. Gegen die Ausweisung einer Sonderbaufläche am Standort Klepsauer Straße Ecke Max-Planck-Straße, die über die bestehende Einzelhandelsnutzung hinausgeht, tragen wir daher Bedenken vor. Die Fläche ist nicht genehmigungsfähig. Im Übrigen ist auch in dieser Fläche die o.g. Ferngasleitung dargestellt, die zugleich als Vorranggebiet nach Plansatz 4.2.2.3 gesichert ist.

Zu den in die 9. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Sonderbauflächen für Hüttengebiete äußern wir uns wie folgt.

5.7 SO Hüttengebiet Badersberg I+II

Der Regionalverband hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ‚Hüttengebiet Badersberg II‘ am 23.08.2018 Stellung genommen. Wir bitten in die Unterlagen zur 9. Änderung des FNP aufzunehmen, dass sich das Plangebiet in einem als Grundsatz der

Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. befindet. Den dort festgelegten Belangen sind in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Wir gehen davon aus, dass die weiteren in genannter Stellungnahme vorgebrachten Anregungen (Berücksichtigung Biotopverbund, Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde) ebenfalls in die Abwägung einfließen.

Die geplante Darstellung des seit 1991 geltenden und bereits umgesetzten Bebauungsplans ‚Hüttengebiet Badersberg I‘ im Flächennutzungsplan begrüßen wir.

5.9 SO Hüttengebiet Rengerstal

Zu dieser Planung hat sich der Regionalverband mit Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 18.01.2018 und 05.09.2018 geäußert.

Wir bitten in die Unterlagen zur 9. Änderung des FNP aufzunehmen, dass sich das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 befindet. Den dort festgelegten Belangen sind in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Wir gehen davon aus, dass unsere darüber hinaus in den genannten Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen, insbesondere bezüglich der Prüfung von Alternativstandorten und der Berücksichtigung des landesweiten Biotopverbundes, ebenfalls bedacht werden.

5.11 SO Hüttengebiet Unterginsbach

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 Erholung nach Plansatz 3.2.6.1.

Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Wie in den Unterlagen dargestellt, liegt die Fläche 5.11 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ‚Jagsttal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Kreisgrenze Schwäbisch Hall und Gemeindegrenze Krautheim/Schöntal‘. Insgesamt liegt diese Fläche darüber hinaus in einer naturschutzfachlich hochwertigen Gesamtkulisse mit Flächen des Landesweiten Biotopverbundes mittlerer und trockener Standorte, gesetzlich geschützten Biotopen und dem naheliegenden Naturschutzgebiet „Pflanzenstandorte Brühl und Rautel“. Wir regen hierzu eine Abstimmung der Planungen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde an.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

GVV Krautheim (Krautheim, Dörzbach, Mulfingen)**9. Änderung des Flächennutzungsplans**

Erneute Frühzeitige Beteiligung

Stand: 18.12.2018

Maßstab 1:50.000

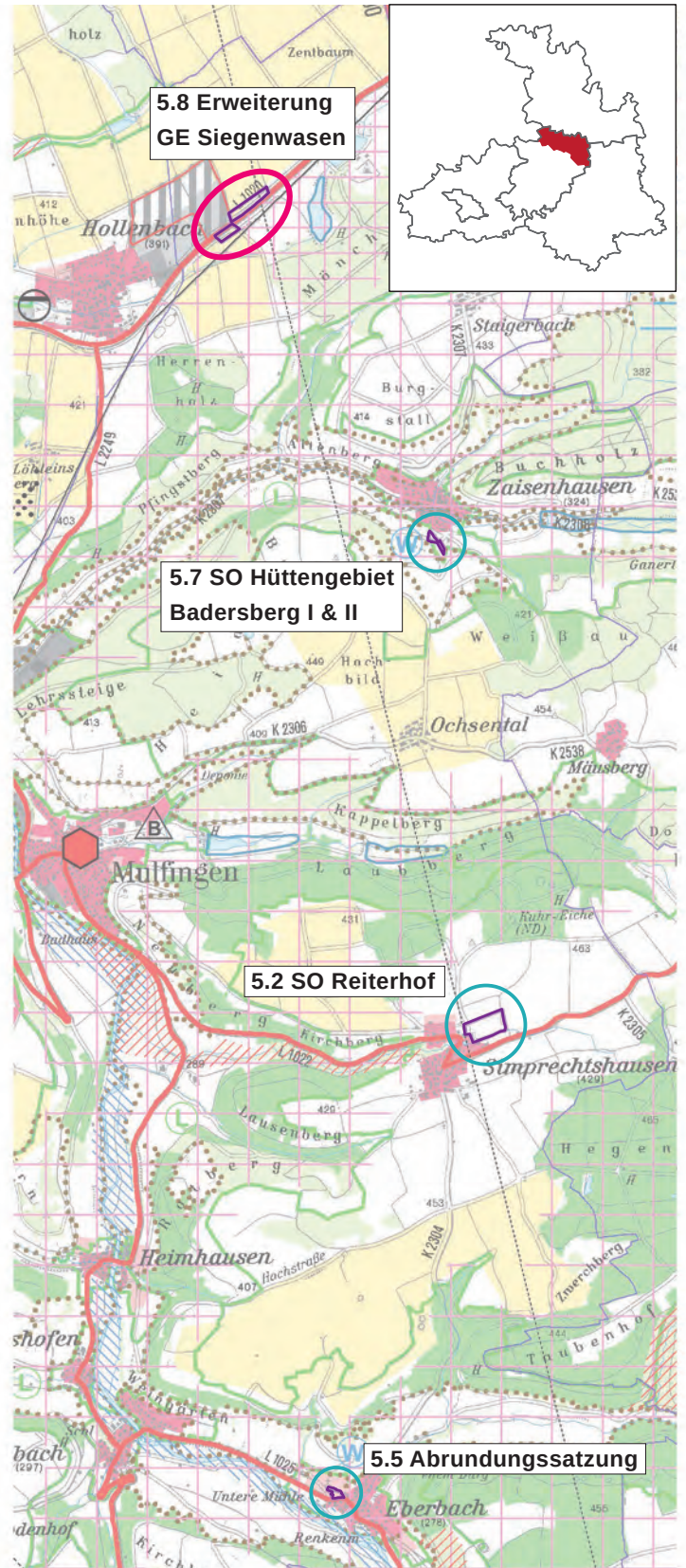
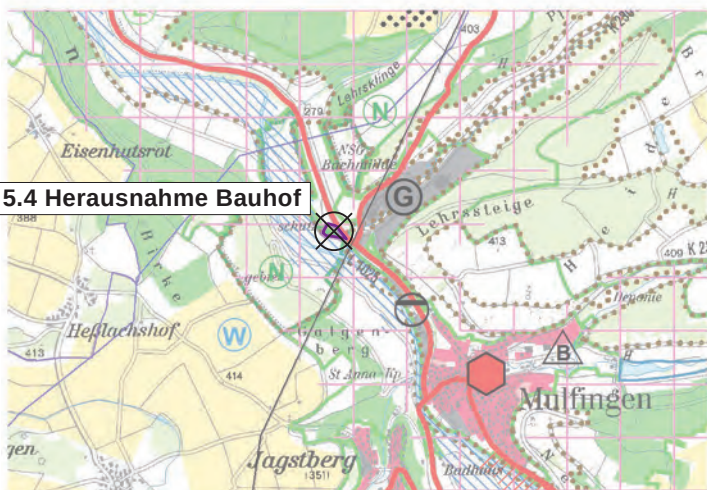
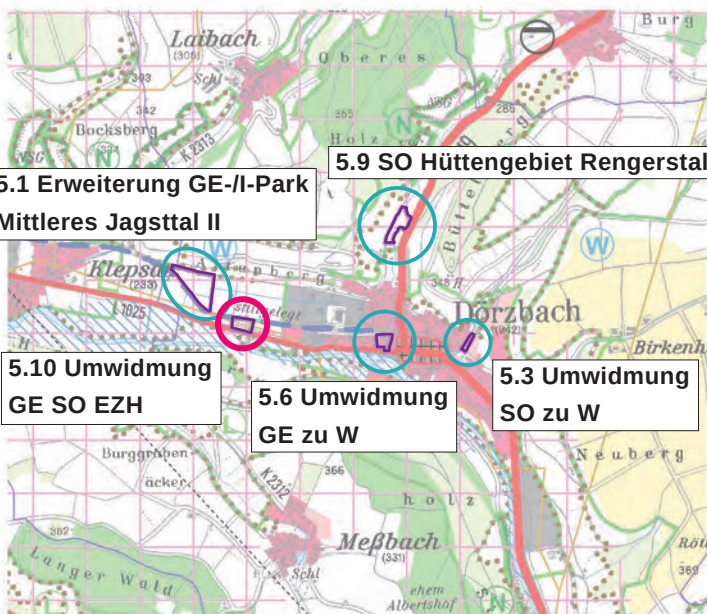
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



29. März 2019 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3
Bearbeiter: Christof Krämer, Raphael Kist

Stadt Weikersheim

4. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Drosselweg“

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel: Einzeländerung des Flächennutzungsplans

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1	Drosselweg	Weikersheim	WA	LW, Aussiedlerhof	0,77

Stellungnahme der Verwaltung vom 25.10.2018

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

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan 4. Änderung, Bereich Drosselweg geändert. Es ist ein Bauflächenbedarfsnachweis erforderlich, der die Einwohnerentwicklung und den Flächenbedarf, die Bauflächenreserven und das Innenpotential darstellen. Soweit ein höherer Bedarf aufgrund örtlicher Besonderheiten vorliegt, kann dieser einberechnet werden. Die knappe Formulierung zum Erfordernis der Planung in der Begründung reicht hierfür nicht aus.

Laut Plansatz 2.4.0 Z (5) ist zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Weikersheim eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern/ha zu Grunde zu legen. Eine Auseinandersetzung mit diesem Thema fehlt in der Begründung bislang vollständig und ist nachzuholen.

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

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Weikersheim**4. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Drosselweg“**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 25.10.2018

Maßstab 1:50.000

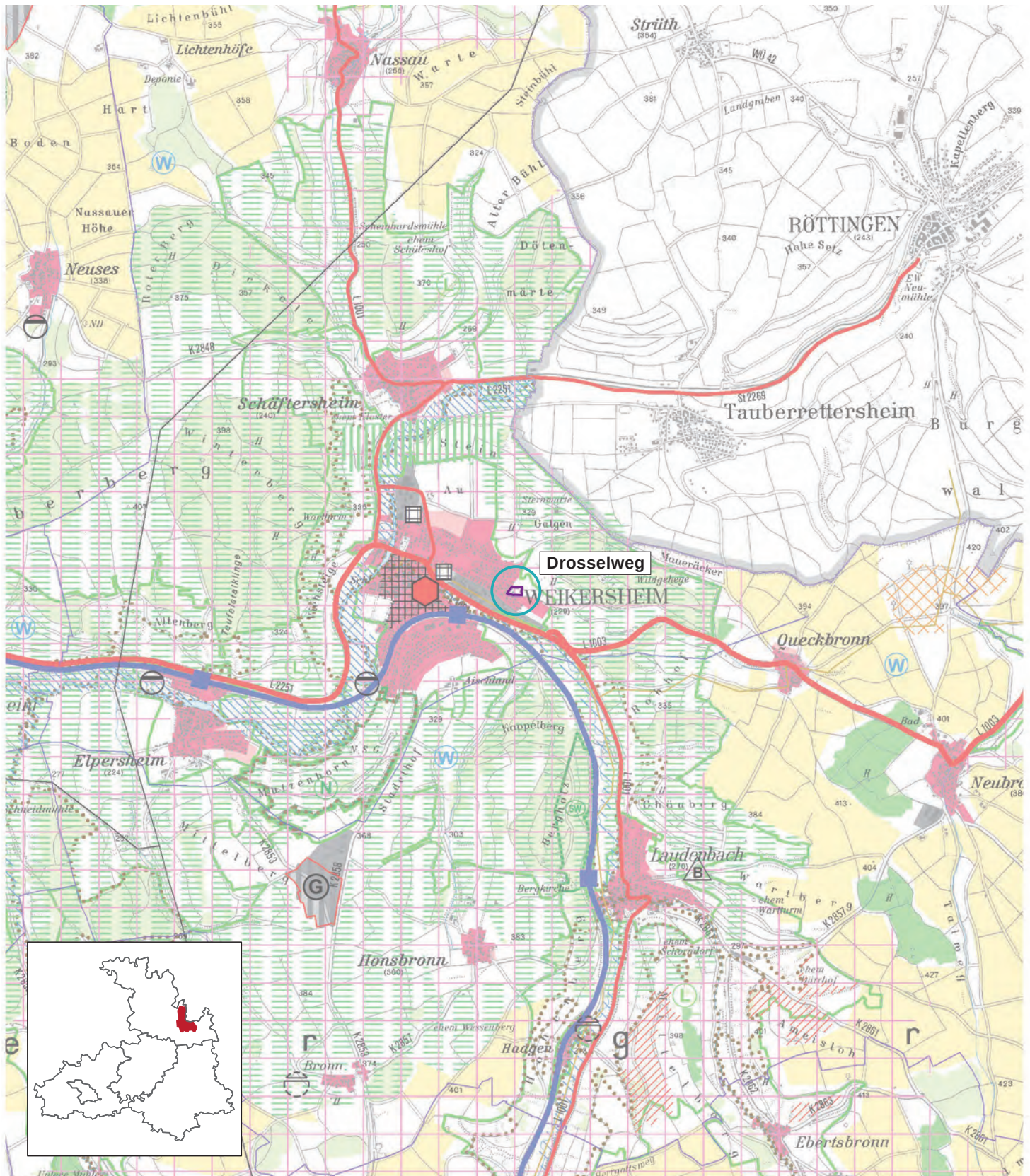
Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 Abgrenzung Plangebiet

 entfällt



29. März 2019 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Claudia Lang

Stadt Möckmühl, Bebauungsplan, „Brandhölzle, 3. Bauabschnitt“

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Entwicklung Einfamilienhaus- und Doppelhausgebiet
Gemarkung/Ortsteil	Möckmühl-Brandhölzle
Lagebeschreibung	Südlich Möckmühl-Kernort
Größe Geltungsbereich	9,87 ha
FNP	Wohnbaufläche
Entwicklungsgebot FNP	Erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche

Stellungnahme der Verwaltung vom 21.11.2018

Durch die Planung werden Ziele der Raumordnung berührt.

Die Frage der Erforderlichkeit eines Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB ist die erste Frage, die sich in einem Bauleitplanverfahren stellt. Eine Befassung mit dem Wohnbauflächenbedarf hat jedoch nicht stattgefunden und muss nachgeholt werden. Ausführungen zur angestrebten Bruttowohndichte fehlen. Ziel 2.4.0 Abs. 5 des Regionalplans Heilbronn-Franken verlangt eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohner pro ha in Möckmühl. Wir bitten darum, die in den Bauabschnitten I und II des Baugebiets „Brandhölzle“ erzielten Bruttowohndichte darzulegen. Wir gehen von einer Übertragbarkeit der Ergebnisse aus. Sollte der Wert von 45 Einwohner pro ha nicht erreicht werden können, ist eine Verrechnung mit Vorhaben im Kernort, wo höhere Wohndichten erzielt werden können, möglich (bspw. B-Plan „Im Haag“).

Da wir derzeit davon ausgehen, dass Ziel 2.4.0 Abs. 5 nicht eingehalten ist, formulieren wir vorsorglich Bedenken.

Das Plangebiet überschneidet sich zudem im südlichen Teil mit ca. 1,8 ha mit dem Regionalen Grünzug 'Unterer Jagst-Kocher-Raum' (Vorranggebiet gemäß Plansatz 3.1.1). Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit freizuhalten. Die Planung steht damit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die im FNP dargestellte Wohnbaufläche sich auch südlich des derzeit vorgesehenen Geltungsbereichs "Brandhölzle, 3. Bauabschnitt" auf weiteren ca. 8 ha mit dem Regionalen Grünzug überschneidet.

Diese Unvereinbarkeit ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass die Fortschreibungsverfahren des Flächennutzungsplans der VVG Möckmühl (1. Fortschreibung von 1999, rechtskräftig seit 7. Juli 2006) und des Regionalplans (Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, genehmigt am 27. Juni 2006) zeitlich parallel verlaufen sind.

Darüber hinaus fordert Plansatz 2.4.0 Abs. 4 bei einem erforderlichen 'Sprung auf die Höhe' im Zusammenhang mit hoher Restriktionsdichte in Talräumen eine ausreichende infrastrukturelle Versorgung und eine Anbindung zu gewährleisten. Diese ist erst ab einer gewissen Mindestgröße des neuen Siedlungsansatzes wirtschaftlich darstellbar. Die Stadt sowie die VVG Möckmühl hat sich daher vermutlich bei der Entwicklung des Gesamtkonzepts für den Ortsteil "Brandhölzle" sowie bei der Umsetzung der ersten beiden Bauabschnitte auf die Gültigkeit des rechtskräftigen Flächennutzungsplans verlassen und bereits eine entsprechende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur installiert.

Mit Blick auf die dargelegten Umstände tragen wir in diesem besonderen Fall die Festsetzung des Wohnbaugebietes "Brandhölzle, 3. Bauabschnitt" mit der vorliegenden Abgrenzung als räumliche Ausformung des Regionalen Grünzugs mit.

Den geplanten südlich anschließenden 4. Bauabschnitt stufen wir allerdings derzeit aufgrund des Widerspruchs zu den Zielen der Raumordnung (Lage der gesamten verbleibenden FNP-Darstellung innerhalb des Regionalen Grünzugs) als nicht entwickelbar ein. Wir regen daher mittelfristig eine Abstimmung mit dem Regionalverband an.

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

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Möckmühl**Bebauungsplan „Brandhölzle, 3. Bauabschnitt“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 21.11.2018

Maßstab 1:50.000

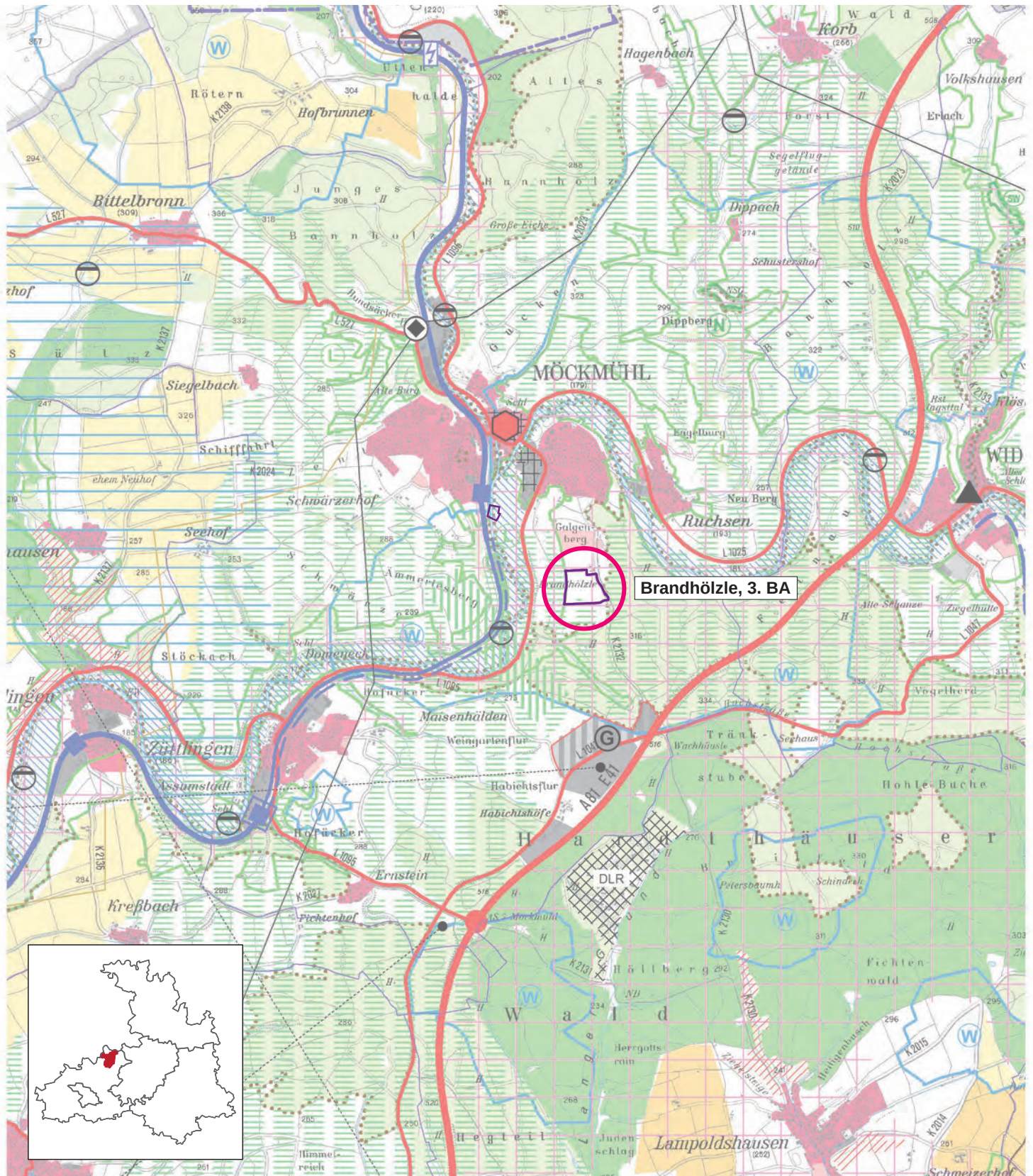
Planungen/Standorte

○ keine Bedenken

● Bedenken

⊗ entfällt

□ Abgrenzung Plangebiet



Stadt Neudenau, Bebauungsplan „Beim Ziegelhaus“
Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Neuausweisung Wohnbaufläche
Gemarkung/Ortsteil	Neudenau
Lagebeschrieb	nordwestlicher Ortsrand
Größe Geltungsbereich	3,5 ha
FNP	überwiegend landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	nicht eingehalten, Berichtigung erforderlich
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	§ 13b BauGB
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 20.11.2018

Für die erforderliche Bedarfsermittlung wird mit Verweis auf die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung auf die obere Variante der prognostischen Berechnung des Statistischen Landesamtes zurückgegriffen. Diese Variante stellt eine extrem positive Betrachtung dar, die eine sachgemäße Anwendung auf ein Kleinzentrum kaum zulässt. Die vorgelegte Bedarfsermittlung kommt dementsprechend zu einem Wachstum der Stadt Neudenau um 483 Einwohner bis 2030, was einer Steigerung um etwa 9% entspricht. Wir empfehlen daher, für die Bedarfsermittlung den Plausibilitätshinweisen zum Bauflächenbedarfsnachweis zu folgen; in Kapitel 2 und 2.1 wird dargestellt, wie besondere Fälle und Fälle mit Abweichungen vom Prognosewert anzuwenden sind.

Die Ausführungen zum Innenpotential in Kap. 5.2 werden zur Kenntnis genommen. Von ermittelten 3,45 ha werden 2,01 ha als bis zum Jahr 2030 für entwickelbar gehalten.

Derzeit sind laut Unterlagen im Flächennutzungsplan vier Baugebiete mit einem Gesamtumfang von 9,46 ha festgelegt, von denen mehr als die Hälfte (5,35 ha) noch nicht erschlossen sind. Das Baugebiet „Forst II“ in Siglingen, das laut Luftbild ebenfalls noch nicht vollumfänglich erschlossen ist, fließt nicht in die Berechnung ein. Zusammen mit dem ermittelten Innenpotential stehen noch mindestens 7,36 ha zur Verfügung.

Dem steht der errechnete Flächenbedarf in Kap. 5.3 gegenüber, der auch rechnerisch nicht nachvollziehbar ist. Bringt man von den angenommenen 9,66 ha Bruttobaulandbedarf die

aufgeführten freien Bestandsflächen und das ermittelte Innenpotential in Abzug, ergibt sich ein Wert von 2,3 ha, nicht wie dargestellt von 3,74 ha. Wir bitten daher um eine Überprüfung der Angaben und zur besseren Nachvollziehbarkeit um eine gemäß Plausibilitätshinweisen vorgesehene tabellarische Übersicht.

Gemessen an der Intention des § 13b, dringend benötigten bezahlbaren, flächeneffizienten und verdichteten Wohnungsbau zu beschleunigen, soweit die Gemeinde mit ihrem Innenentwicklungspotential an ihre Grenzen gekommen ist, können wir angesichts der im Flächennutzungsplan enthaltenen Baugebiete, die mit 5,35 ha überwiegend noch nicht erschlossen sind und einen Gesamtumfang von mehr als 9,5 ha aufweisen, nicht nachvollziehen. Wir bitten darum, die Wahl des § 13b BauGB für dieses Vorhaben hinsichtlich der genannten Aspekte kritisch zu prüfen.

Wir können grundsätzlich die Erkenntnis nachvollziehen, dass die Stadt Neudenu derzeit von der Situation profitiert, dass hier aufgrund des Wohnungsdrucks im Verdichtungsraum Heilbronn verstärkt Wohnbaugrundstücke nachgefragt werden. Als Kleinzentrum in der Randzone um den Verdichtungsraum mit Siedlungsbereich (Plansätze 2.3.4, 2.1.2 und 2.4.1) kann sie grundsätzlich in vertretbarem Umfang Entlastungsfunktion für den Verdichtungsraum übernehmen. Aufgrund der damit verbundenen steigenden Verkehrs- und Umweltbelastungen ist dieses Wachstum jedoch in ein regionales Ordnungskonzept einzubinden. Dazu kann das SPNV-Angebot auf der Schiene einen Beitrag leisten. Mit drei Halten an der Schienenstrecke Heilbronn – Würzburg (Frankenbahn) besitzt Neudenu prinzipiell eine gute Anbindung an das Schienennetz und damit an den Verdichtungsraum Heilbronn. Jedoch werden diese Vorteile nicht genutzt, da die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete in allen Fällen weg von der Schiene geht. Dies widerspricht dem Plansatz 4.1.3 G (8), nach dem sich die wohnbauliche Entwicklung stärker an den Infrastruktureinrichtungen von SPNV-Einrichtungen orientieren soll. Angesichts einer Entfernung von etwa 1,4 km zum Bahnhof Neudenu und unter Berücksichtigung der gegebenen topographischen Situation des Baugebiets „Beim Ziegelhaus“ ist zu befürchten, dass für das tägliche Pendeln in den Verdichtungsraum der Pkw bevorzugt wird und so ein weiterer Beitrag zu der prekären verkehrlichen Situation im nördlichen Verdichtungsraum Heilbronn geleistet wird. Wir halten den Standort für das Wohngebiet „Beim Ziegelhaus“ aus diesen grundsätzlichen Erwägungen heraus für die falsche Wahl und regen an, für die künftige wohnbauliche Entwicklung Standorte mit näherem Bezug zum SPNV zu suchen.

Das Plangebiet liegt in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 und in einem Gebiet zur Sicherung von Trinkwasservorkommen (Vorbehaltsgebiet nach Plansatz 3.3.2). Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Wir erheben vorsorglich Bedenken gegen den Bebauungsplan „Beim Ziegelhaus“.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Neudenau**Bebauungsplan „Beim Ziegelhaus“**

Beteiligung

Stand: 20.11.2018

Planungen/Standorte

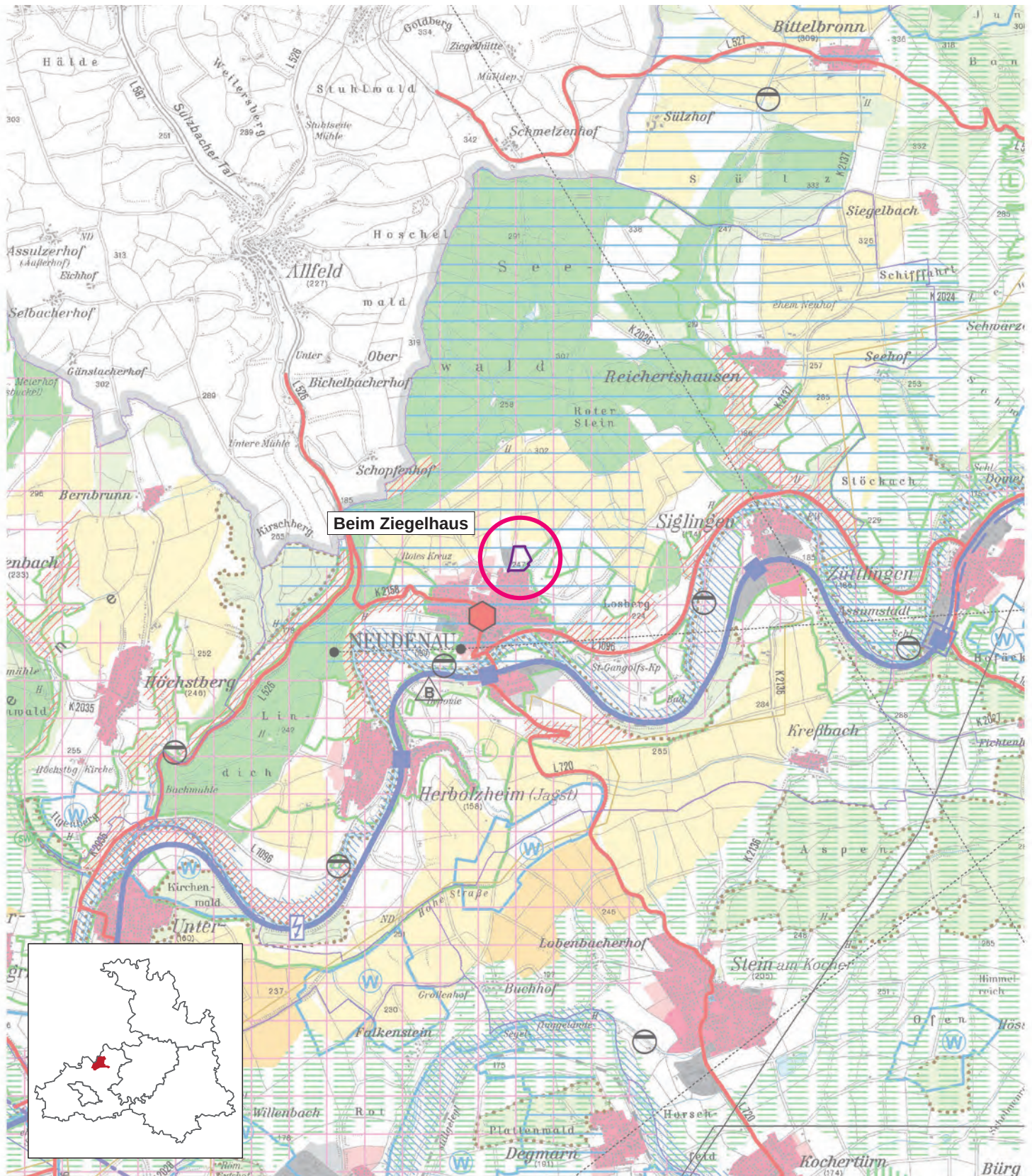
○ keine Bedenken

● Bedenken

⊗ entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



29. März 2019 - öffentlich Tagesordnungspunkt 3
Bearbeiter: Maximilian von Versen, Dr. Raphael Kist

Stadt Neudenau, Bebauungsplan „Talstraße“

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Entwicklung eines Wohngebietes im Außenbereich
Gemarkung/Ortsteil	Siglingen
Lagebeschreibung	Westlicher Ortsrand, Richtung Jagst
Größe Geltungsbereich	2,03 ha
FNP	Größtenteils landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	§ 13b BauGB
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 13.02.2019

Neudenau mit dem Teilort Siglingen liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum Heilbronn gem. PS 2.1.2 LEP 2002. Für sonstige Gemeinden in der Randzone des Verdichtungsraums ist gem. PS. 2.4.0 (5) Regionalplan Heilbronn-Franken eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 EW/ha, die beim Wohnungsbau zugrunde gelegt werden muss, festgelegt. Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. In den Planunterlagen wird eine Bruttowohndichte von 52 EW/ha berechnet. Diese Rechnung basiert auf der Annahme, dass in jedem Einfamilienhaus (EFH) und Reihenhauses (RH) durchschnittlich je 1,5 Wohneinheiten realisiert werden. Den Durchschnittswert begrüßen wir und halten wir für realistisch. Nachfolgend beziehen wir uns auf das städtebauliche Konzept, da keine Grundstücksgrenzen in den zeichnerischen Textfestsetzungen vorgeschlagen werden.

Der Dichtewert von 52 EW/ha entsteht nur aufgrund der Annahme, dass innerhalb des Bau-fensters in der Mitte 12 Reihenhäuser entstehen. Die Festsetzungen zur Bauweise lassen je-doch auch Einzelhäuser zu. In diesem Falle wäre der Mindest-Bruttowohndichtewert zu niedrig. Da die geplanten Grundstücke teilweise über 900 m² groß sind, schlagen wir vor, die sehr lockere Bebauung zu verdichten. Damit wird sie sowohl der regionalplanerisch festgelegten Raumkategorie (Randzone Verdichtungsraum) als auch der Tatsache gerecht, dass in Neudenau laut Planunterlagen seit mehreren Jahren eine ungemindert hohe

Nachfrage nach freien Wohnbauplätzen, bedingt durch die Nähe zu Heilbronn, festzustellen ist.

Dies sollte auch im Sinne der Stadt sein, da hierdurch mehr Wohnraum geschaffen wird. Auch die Bauweise der näheren Umgebung des Plangebiets ist dichter als im städtebaulichen Konzept vorgesehen.

Die lockere Bauweise steht insgesamt im Kontrast zur Begründung des Flächenbedarfs, wonach die tatsächliche Nachfrage das Angebot an örtlichem Wohnraum deutlich übersteigt.

Wie in der Begründung zum Flächenbedarf zu Recht geschrieben wird, überschreitet die Planung den nach der Plausibilitätsprüfung vom 15.02.2017 rechnerisch ermittelten Flächenbedarf der Stadt Neudenau.

Da der Stadt Neudenau noch Flächenreserven im Flächennutzungsplan zur Verfügung stehen und gem. § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, empfehlen wir, die Flächenreserven zu nutzen, bevor eine weitere Inanspruchnahme von Flächen erfolgt. Sofern im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplans kein Flächentausch stattfindet, müssen wir vorsorglich Bedenken gegen die Flächenausweisung erheben.

Wir begrüßen es sehr, dass sich die Stadt Neudenau mit dem Thema „Innenentwicklung“ auseinandersetzt und als Vermittler zwischen Kaufinteressenten und Bauflächenpotentialen fungiert. Nach unserer Auffassung funktioniert Innenentwicklung am Besten in Kooperation mit der Kommune.

Der Vollständigkeit wegen weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet nach uns vorliegenden Daten in einem Untersuchungsraum der Bundesfachplanung Vorhaben 3 „Südlink“ liegt und somit eine Beteiligung der Bundesnetzagentur bzw. des Planungsträgers Transnet BW notwendig erscheint.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Neudénau
Bebauungsplan „Talstraße“

Beteiligung
Stand: 13.02.2019

Planungen/Standorte

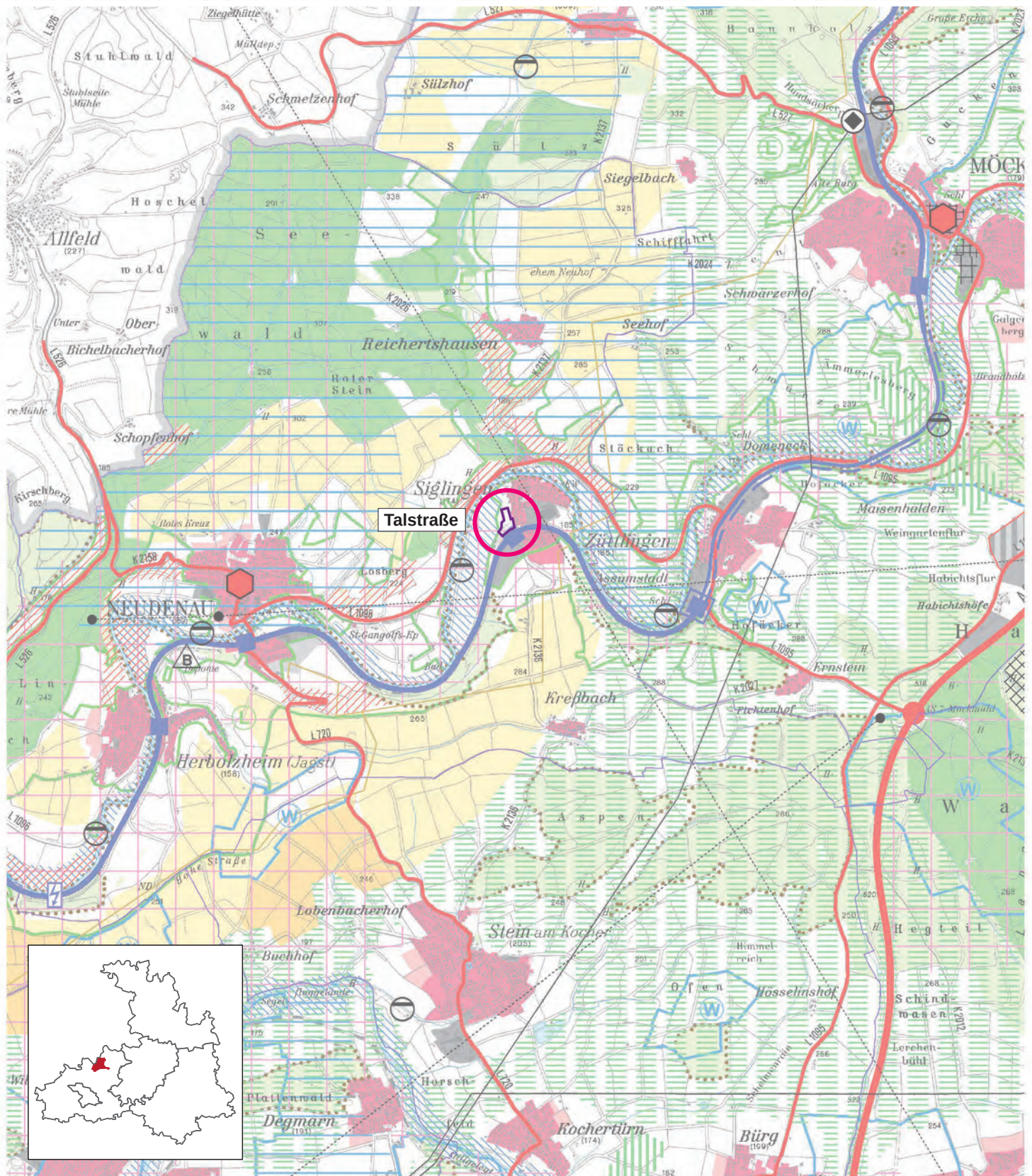
☐ keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

Maßstab 1:50.000

 Abgrenzung Plangebiet



29. März 2019 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3
Bearbeiter: Dr. Raphael Kist, Maximilian von Versen

Stadt Widdern, Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Seehaus“
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Informationszentrum für erneuerbare Energien
Gemarkung/Ortsteil	Stadt Widdern
Lagebeschreibung	Südwestlich von Widdern
Größe Geltungsbereich	12,33 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Sondergebiet (Photovoltaik, Informationscenter)
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung

Stellungnahme der Verwaltung vom 17.01.2019

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Regionalen Grünzuges Unterer Jagst-Kocher-Raum nach Plansatz 3.1.1. Somit ist, in Kombination mit dem Flächenumfang von ca. 12 ha, eine Regionalbedeutsamkeit der Anlage gegeben.

Nach Plansatz 3.1.1 (2) sind Regionale Grünzüge von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. In Ausnahmefällen ist jedoch eine Anlage auch in Regionalen Grünzügen möglich, sofern die in der Teilfortschreibung Fotovoltaik genannten Voraussetzungen gegeben sind. Nach diesen Voraussetzungen sind Anlagen mit einer Größe von mehr als 5 ha in Regionalen Grünzügen regelmäßig nicht zulässig, womit die geplante Anlage nicht umsetzbar wäre.

Nach der allgemeinen Begründung des Plansatzes 3.1.1 können in Ausnahmefällen jedoch standortgebundene Anlagen zulässig sein, soweit es aufgrund der Bedeutung für die Allgemeinheit unabweisbar erforderlich ist, keine freiraumschonenderen Alternativen zur Verfügung stehen und soweit die Funktionen des Regionalen Grünzuges nicht in Frage gestellt werden. Die wichtigsten Funktionen des Regionalen Grünzuges in diesem Bereich sind Naturschutz und Landschaftspflege, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, siedlungsnaher Erholung sowie Bodenerhaltung und Landwirtschaft. Diese Voraussetzungen zur Erfüllung des Ausnahmetatbestandes, nach dem eine Photovoltaikanlage größer als 5 ha innerhalb eines Regionalen Grünzuges zulässig ist,

wurden bereits in einer Vorabstimmung zwischen dem Regionalverband Heilbronn-Franken und der ZEAG am 13. Juni 2018 angesprochen.

In vorliegendem Fall kann gegebenenfalls eine Standortgebundenheit aufgrund der geplanten gesamtkonzeptionellen Ausgestaltung in Form eines angeschlossenen Informationscenters für Erneuerbare Energien, in dem Bestandsgebäude „Seehaus“ und der bestehenden Windenergieanlage des Windparks Harthäuser Wald nördlich der Fläche hergeleitet werden. Hierfür muss diese Standortgebundenheit jedoch klar aufgezeigt und argumentativ hinterlegt werden. Es muss deutlich werden, dass dieses Informationscenter nur an dieser Stelle sinnvoll errichtet werden kann, und dass hierfür notwendigerweise die geplante Photovoltaikanlage umgesetzt werden muss. In diesem Zusammenhang ist auch das Gesamtkonzept, welches dem Informationscenter zugrunde liegt, umfassend darzulegen.

Ein entsprechendes Gesamtkonzept eines anschaulichen Informationscenters für Erneuerbare Energien kann darüber hinaus eine Bedeutung für die Allgemeinheit begründen. Diese kann jedoch aus den bisherigen Erläuterungen nicht entnommen werden. Aus den Unterlagen muss ein Mehrwert für die Allgemeinheit durch die Planung hervorgehen.

Eine eventuelle Standortgebundenheit würde weiter nahelegen, dass Alternativflächen nur im engen räumlichen Kontext sinnvoll zu finden sein können. Somit ist die Beschränkung der Alternativen auf die Fläche südlich der Landesstraße in diesem Fall planerisch nachvollziehbar.

Die in den Unterlagen genannte Begründung dafür, dass diese Alternativfläche jedoch nicht in Betracht kommt, ist hingegen nicht überzeugend. Insbesondere der Verweis auf näher liegende Schutzgebiete (an die Planfläche schließt von drei Seiten ein FFH-Gebiet direkt an) und eine stärkere Beschattung durch Gebäude (lediglich ein Gebäude grenzt nordöstlich an die Alternativfläche) kann nicht nachvollzogen werden. Hier muss detailliert und nachvollziehbar erläutert eine hinreichende Begründung für den Ausschluss dieser außerhalb des Regionalen Grünzuges liegenden Fläche formuliert werden. Notwendig hierfür sind beispielsweise überschlägige quantitative Ausführungen zu den niedrigeren Erträgen und sich ergebende finanzielle, räumliche oder gestalterische Auswirkungen auf das Gesamtkonzept des Informationscenters. Auch Ausführungen zu den auf Seite 5 des Umweltberichts angeführten artenschutzrechtlichen Vorteilen wären wünschenswert. Ohne eine ausführliche, nachvollziehbare und überzeugende Begründung, dass die Fläche südlich der Straße nicht in Frage kommt, ist die Planung einer Ausnahme nicht zugänglich. Hierbei sind gegebenenfalls auch Alternativen zu betrachten, wie etwa eine Umsetzung südlich der Landesstraße mit einer teilweisen Ergänzung nördlich der Straße um die Fläche innerhalb des Regionalen Grünzuges zu minimieren.

Die Funktionen des Regionalen Grünzuges werden in den Unterlagen nicht explizit behandelt. Sie werden lediglich indirekt bei der Behandlung der Schutzgüter nach UVPG im Rahmen des Umweltberichtes weitestgehend mitbearbeitet. Hier halten wir jedoch eine Benennung der Funktionen und eine thematische Befassung mit diesen für notwendig. Dies kann auch in Kombination mit der im Umweltbericht vorgenommenen Abarbeitung der Schutzgüter erfolgen.

Für die Funktion Naturschutz und Landschaftspflege ist entscheidend, ob für das angrenzende FFH-Gebiet erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten sind. Hierzu, wie auch zu den vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, regen wir

eine Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde an. Kann ein Einvernehmen mit dieser hergestellt werden, sehen wir die Funktion nicht in Frage gestellt. Wie in den Unterlagen dargestellt, sind durch die Planungen keine offensichtlichen Beeinträchtigungen für die Funktion Grundwasserneubildung zu erkennen. Sofern die Untere Wasserbehörde aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes nicht zu einer anderen Einschätzung kommt, sehen wir keine Beeinträchtigung der Funktion.

Gleiches gilt für die Funktion siedlungsnahe Erholung. Aus dem Konzept eines Informationscenters für Erneuerbare Energien kann sich hingegen sogar eine gewisse Erholungseignung ergeben. Darüber hinaus ist das Plangebiet vollständig von Wald umschlossen, kaum einsehbar und es liegt durch die bestehende Windkraftanlage schon eine technische Vorprägung vor.

Die Funktion Bodenerhalt wurde in ausreichendem Umfang behandelt, wobei die Unterlagen aufzeigen, dass diese Funktion weiterhin erfüllt wird.

Lediglich die Funktion Landwirtschaft wird in den Unterlagen nicht berücksichtigt. Auch hierzu ist eine Thematisierung mit Einschätzung und Gewichtung der Betroffenheit notwendig. In diesem Zusammenhang ist eine Festsetzung des Rückbaus der Module nach Nutzungsende als minimierende Maßnahme denkbar.

Wie in den Unterlagen richtig festgestellt, liegt der nordwestliche Teil des Plangebietes innerhalb des Vorranggebietes für regionalbedeutsame Windkraftanlagen im Hardthäuser Wald nach Plansatz 4.2.3.3.1. In den Vorranggebieten sind alle Vorhaben und Maßnahmen ausgeschlossen, die der Nutzung der Windenergie entgegenstehen. Hierzu sollte in den Unterlagen eine Erläuterung eingefügt werden, aus der deutlich wird, dass die Planungen einer weitergehenden Nutzung der Windenergie in dem Vorranggebiet nicht entgegenstehen.

Mit Blick auf die Hinweise und die noch zu erbringenden Erläuterungen und Nachweise, kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden. Werden die notwendigen Nachweise und Erläuterungen vorgelegt, besteht die Möglichkeit einer Ausnahme. Zum gegenwärtigen Stand sehen wir diese jedoch nicht als gegeben und erheben vorsorglich Bedenken gegen die Planung.

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

Weiter weisen wir darauf hin, dass auf Seite 18 des Umweltberichtes unter Punkt 1.2.7 Prognose von einer 1 ha großen Anlage gesprochen wird. Wir bitten dies zu korrigieren.

Darüber hinaus regen wir an, über eine differenzierte Nutzung der modulbestandenen Fläche nachzudenken. Hier wäre, ganz im Sinne eines Informationscenters, auch eine Präsentation verschiedener Formen der Bewirtschaftung derartiger Flächen, neben der reinen Wiesenmahd, vorstellbar.

Außerdem weisen wir abschließend darauf hin, dass für die Genehmigung einer ausnahmsweisen Bebauung im Regionalen Grünzug das Regierungspräsidium Stuttgart zuständig ist und diese, nicht wie auf Seite 5 des Umweltberichts formuliert, alleine in Abstimmung mit dem Regionalverband erfolgen kann.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Widdern**Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Seehaus“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 17.01.2019

Maßstab 1:50.000

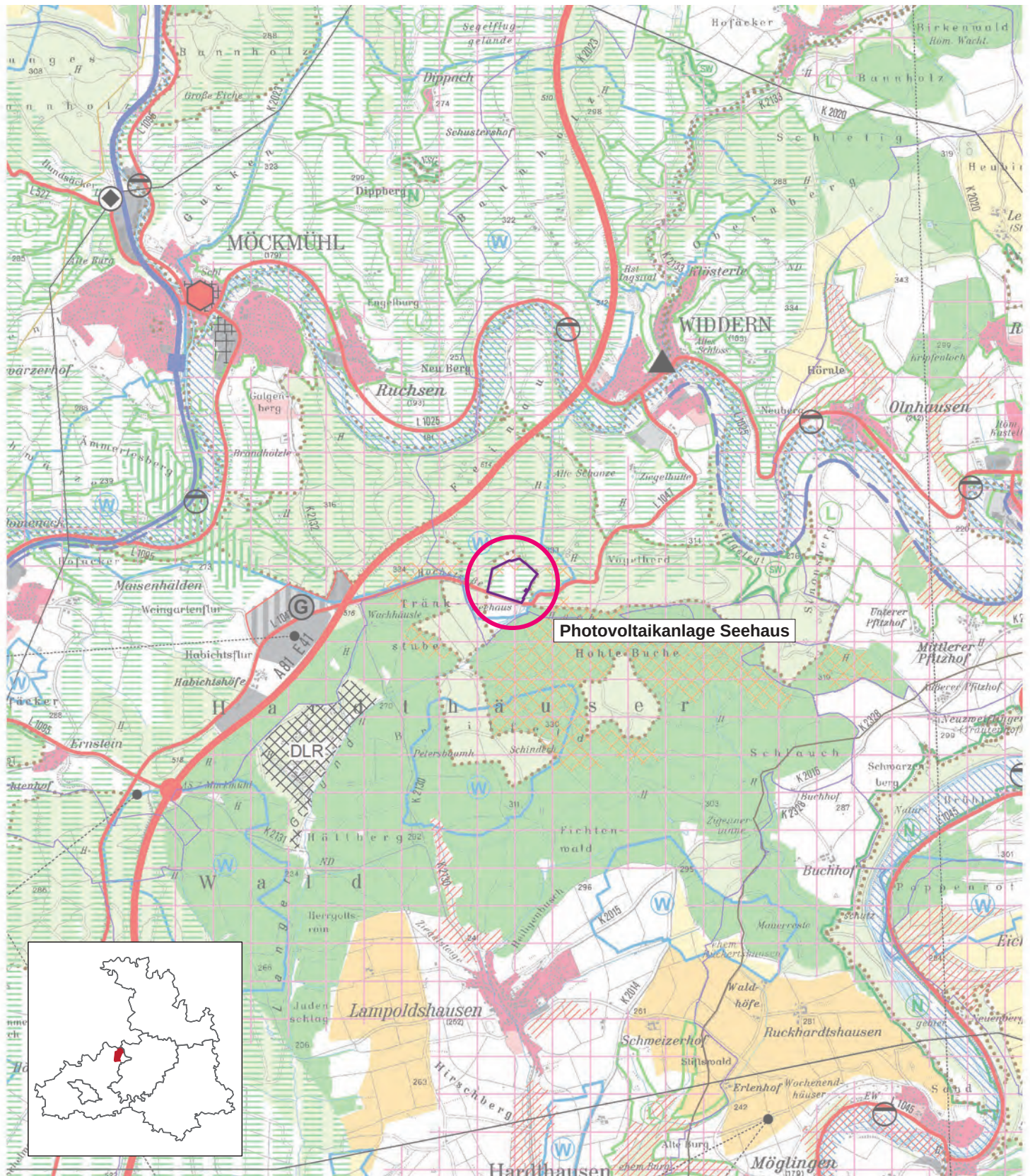
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



29. März 2019 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Claudia Lang, Christof Krämer

Stadt Beilstein, Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Wanne“

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Steuerung der Entwicklung des Bestandsgebiets als Wochenendhausgebiet
Gemarkung/Ortsteil	Beilstein
Lagebeschrieb	Im Söhlbachtal, nördlich Kernort Beilstein, südlich Ortsteil Söhlbach
Größe Geltungsbereich	11,5 ha
FNP	Sonderbaufläche Erholung
Entwicklungsgebot FNP	Erfüllt
Innen-/Außenbereich	Innenbereich (unbeplant)
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Sondergebiet Wochenendhaus
Bisherige Nutzung	Wochenendhausgebiet, teilweise zum Dauerwohnen genutzt

Stellungnahme der Verwaltung vom 10.10.2018

Die Planung steht unseres Erachtens im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung.

Das Plangebiet liegt im Regionalen Grünzug 'Neckartal südlich Heilbronn und Schozachbecken' gemäß Plansatz 3.1.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken. Von den im Regionalplan genannten wichtigsten Funktionen des Regionalen Grünzugs sind im Plangebiet vor allem die Funktionen Naturschutz und Landschaftspflege (Grünflächen, randliche Biotope), Luftaustausch (Kalt- und Frischluftbildung) sowie siedlungsnahe Erholung betroffen.

Die Regionalen Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Die Etablierung einer dauerhaften Wohnnutzung im Regionalen Grünzug ist demnach nicht zulässig.

In unserer Stellungnahme vom 20.09.2017 sind wir davon ausgegangen, dass es sich um eine Übergangslösung handelt, mit der der bauliche Bestand der Wochenendhausbebauung im Wesentlichen festgeschrieben wird und Neubauten nur in geringem Umfang unter Einhaltung der zulässigen Gebäude- und Grundstücksgrößen möglich sind und somit insgesamt der Charakter eines Wochenendhausgebiets wiederhergestellt werden soll. Laut Begründung zum Bebauungsplan soll die Nutzung "langfristig auf das Gepräge eines reinen Wochenend- oder Ferienhausgebiets zurückgeführt werden". Diese Übergangslösung hätten wir trotz der Lage im Regionalen Grünzug mit Rücksicht auf die derzeitigen Nutzer mitgetragen, deren

Gebäude bisher geduldet oder teilweise sogar unzulässigerweise baurechtlich genehmigt wurden. Grundlage wäre die in der Begründung von Plansatz 3.1.1 eröffnete Ausnahmemöglichkeit für Anlagen der Erholung, Freizeit und Sport.

Gemäß Kapitel 1.5 der nun vorliegenden Begründung Stand 17./ 18.07.2018 ist der passive materielle Rechtsschutz für bestehende Gebäude, die dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden, jedoch sogar vererblich und veräußerbar. Somit wird nach unserer Deutung eine dauerhafte Wohnnutzung ermöglicht, die nicht mit den Zielen der Raumordnung gemäß Plansatz 3.1.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken vereinbar wäre. Die Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wäre daher im vorliegenden Bebauungsplan nicht erfüllt.

Sollte wider Erwarten nur die Veräußerung des Wohngebäudes ohne Übergang einer allgemeinen Wohnnutzung ermöglicht und damit keine dauerhafte Wohnnutzung etabliert werden, sehen wir den o.g. Ausnahmetatbestand als erfüllt an. Die Planung würde damit nicht gegen die Ziele der Raumordnung verstoßen. In diesem Fall regen wir eine klarstellende Formulierung in der Begründung an.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Beilstein**Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Wanne“**

Beteiligung

Stand: 10.10.2018

Maßstab 1:50.000

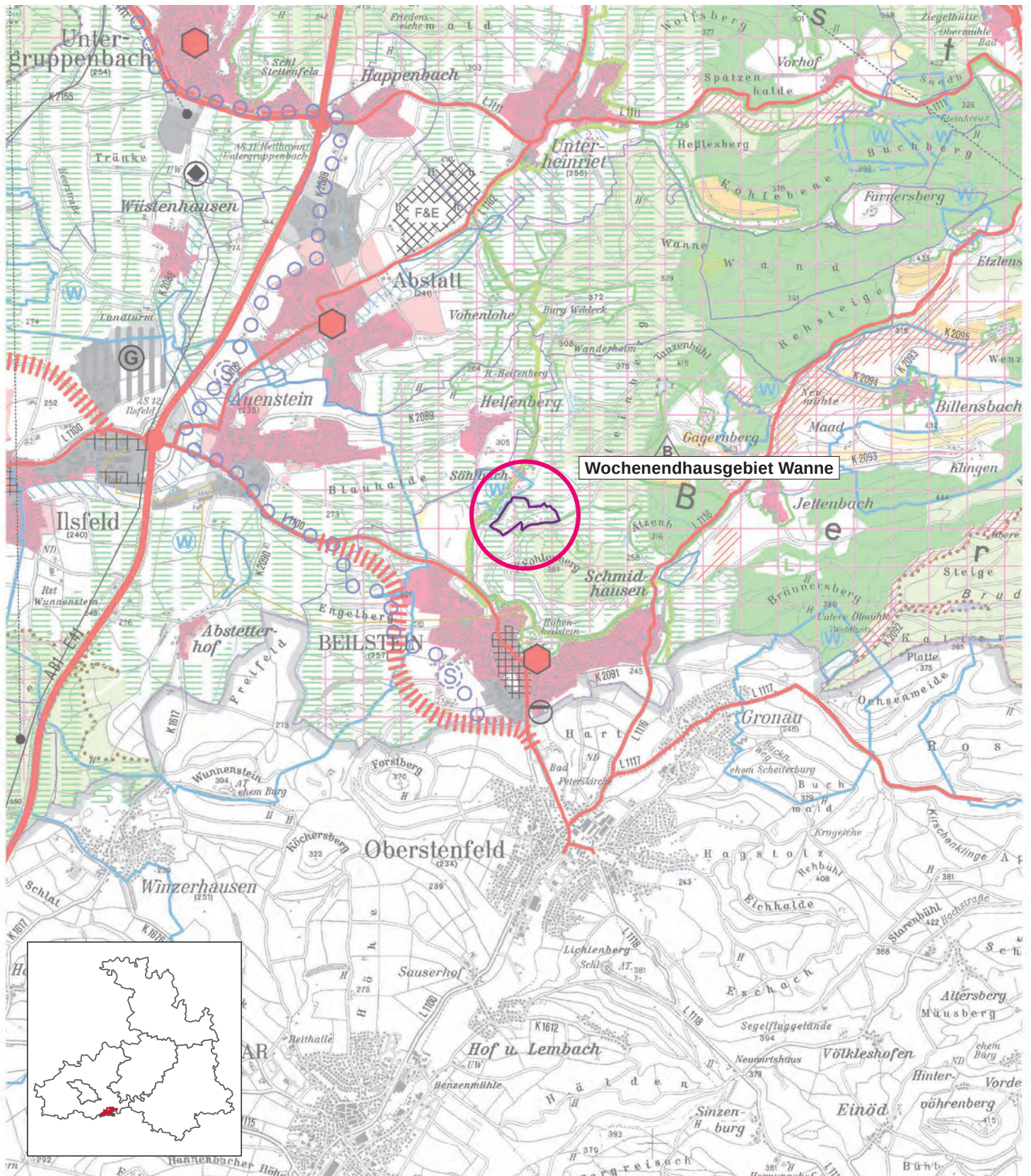
Planungen/Standorte

○ keine Bedenken

● Bedenken

⊗ entfällt

□ Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 9/186

Anlage: 1

29. März 2019 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Dr. Raphael Kist, Christof Krämer, Sascha Weisser

Gemeinde Untermünkheim, Bebauungsplan „Hof Engelhardt“

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Erweiterung landwirtschaftliche Nutzungen, Hofladen, Errichtung Ausdinghaus
Gemarkung/Ortsteil	Schönenberg
Lagebeschrieb	nordwestlich der Ortslage Schönenberg
Größe Geltungsbereich	9,07 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Sondergebiet für Landwirtschaft
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung

Stellungnahme der Verwaltung vom 21.12.2018

Der nordöstliche wie auch der westliche Teilbereich des Plangebiets, das einen Gesamtumfang von 9,07 ha aufweist, ragt mit einem Anteil von etwa 5 ha in den Regionalen Grünzug „Raum Schwäbisch Hall mit Bühlertal“ laut Plansatz 3.1.1 des Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hinein. Nach genanntem Plansatz sind Regionale Grünzüge von Siedlungstätigkeit und funktionswidrigen Nutzungen frei zu halten. In Ausnahmefällen können Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe zugelassen werden, sofern keine freiraumschonenderen Alternativen gegeben sind und die Funktionen des Regionalen Grünzuges dadurch nicht in Frage gestellt werden. Handelt es sich dabei um kleinräumige Freiraumbereiche von weniger als 1000 m zwischen Siedlungen, so genießen diese einen besonderen Schutz vor solchen Ausnahmen.

Die in diesem Bereich relevanten Funktionen des Regionalen Grünzuges sind Naturschutz und Landschaftspflege, siedlungsnaher Erholung sowie Bodenerhaltung und Landwirtschaft. Darüber hinaus hat der Grünzug eine siedlungsgliedernde Funktion zwischen den Weilern Schönenberg und Gaisdorf. Hier beträgt die Breite des Regionalen Grünzuges deutlich unter 1000 m (gegenwärtig ca. 700-750m). Der westliche Bereich der Planung (Teile der Fläche LW2) verkürzt darüber hinaus diesen geringen Abstand noch weiter auf ca. 420-460 m.

Aus regionalplanerischer Sicht ist die Planung aus oben genannten Gründen differenziert zu betrachten.

Teilfläche LW1

Diese Teilfläche im Norden der Abgrenzung befindet sich in vollem Umfang innerhalb des Regionalen Grünzuges. Wie aus dem Umweltberichte und der Biotoptypenkartierung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hervor geht, erfüllen die nach den Unterlagen hier geplanten Foliengewächshäuser und der Hühnerstall mit Auslauf aus unserer Sicht die zuvor genannten Ausnahmevoraussetzungen. Wir halten es jedoch für erforderlich, die Funktionen des Regionalen Grünzuges in den Unterlagen zu benennen und eine mögliche Beeinträchtigung dieser explizit zu thematisieren.

Für diese Teilfläche besteht somit die Möglichkeit eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung im Rahmen einer Ausnahme herzustellen. Notwendige Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Bebauungsplan in diesem Bereich nur die geplanten Nutzungen zulässt. Die sehr allgemein gehaltene und insgesamt auch mit Blick auf die gewerblichen Nutzungen zu unbestimmte Festsetzung des Sondergebiets reicht hierfür nicht aus. Festzusetzen wäre in den textlichen Festsetzungen mit Bezug auf das LW1 die Zulässigkeit der Foliengewächshäuser und des Hühnerstalls samt Freilauf. Zudem sind die überbaubaren Flächen auf die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen zu reduzieren. So ist für den Freilauf keine Festsetzung überbaubarer Flächen notwendig.

Teilfläche LW2

Aufgrund der festgestellten Kleinräumigkeit und der siedlungsgliedernden Funktion des Regionalen Grünzuges sehen wir eine Bebauung in den Regionalen Grünzug hinein äußerst kritisch. Im Bereich der Weißfläche um die Bestandsgebäude herum ist eine Bebauung möglich. Diese Weißfläche umfasst grob den Bereich in Richtung Westen bis zu dem Bestandsteich und von diesem schräg nach Nord-Osten verlaufend bis an den Bereich LW1 heran. Wir regen deshalb an zu prüfen, ob die geplante Erweiterung des Teiches in den Regionalen Grünzug hinein erfolgen kann. Die geplanten Gebäude hingegen sind in der Weißfläche zu verorten. Hierzu zählt insbesondere das geplante Ausdinghaus. Darüber hinaus sind die überbaubaren Flächen nördlich des Bestandsteichs zurückzunehmen, da sie gemäß der allgemein gehaltenen Sondergebietsfestsetzung ein Vielzahl von Baumöglichkeiten eröffnet, die nicht zwingend mit dem Regionalen Grünzug vereinbar sind. Eine Bebauung der Teilfläche westlich und nördlich des Teiches widerspricht zudem der siedlungsgliedernden Wirkung des Regionalen Grünzuges und ist daher nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, insbesondere da innerhalb der Weißfläche freiraumschonendere Alternativen zur Verfügung stehen.

Teilfläche LW3:

Gegen den geplanten Hofladen bestehen keine Bedenken. Allerdings ist durch die Festsetzungen sicherzustellen, dass nicht gegen die einzelhandelsbezogenen Plansätze des Regionalplans verstoßen wird. Demnach darf die Verkaufsfläche von 800 m² weder durch ein einzelnes noch durch mehrere Vorhaben überschritten werden (Obergrenze eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebs). Wir sehen daher die Notwendigkeit entweder in den textlichen Festsetzungen zum LW3 die Verkaufsfläche auf 800 m² zu begrenzen oder die überbaubaren Flächen auf 1.200 m² zu reduzieren. In dem Fall wäre nach der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO die Kleinflächigkeit des Betriebs und damit die Vereinbarkeit mit Zielen der Raumordnung sichergestellt.

Teilfläche LW4:

Gegen diese Planungen bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Wir bitten in dem Zusammenhang um Überprüfung der Festsetzung 1.1.2 (Nebenanlagen im WA).

Da die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans für die Bereiche LW 1 bis 3 zum gegenwärtigen Zeitpunkt Nutzungen zulassen, die im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen, tragen wir Bedenken gegen die Planung vor.

Sofern die o.g. Vorschläge umgesetzt werden, sehen wir eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung als möglich an. Gerne stehen wir für eine informelle Abstimmung vor dem nächsten Verfahrensschritt zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Untermünkheim

Bebauungsplan „Hof Engelhardt“

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 21.12.2018

Maßstab 1:50.000

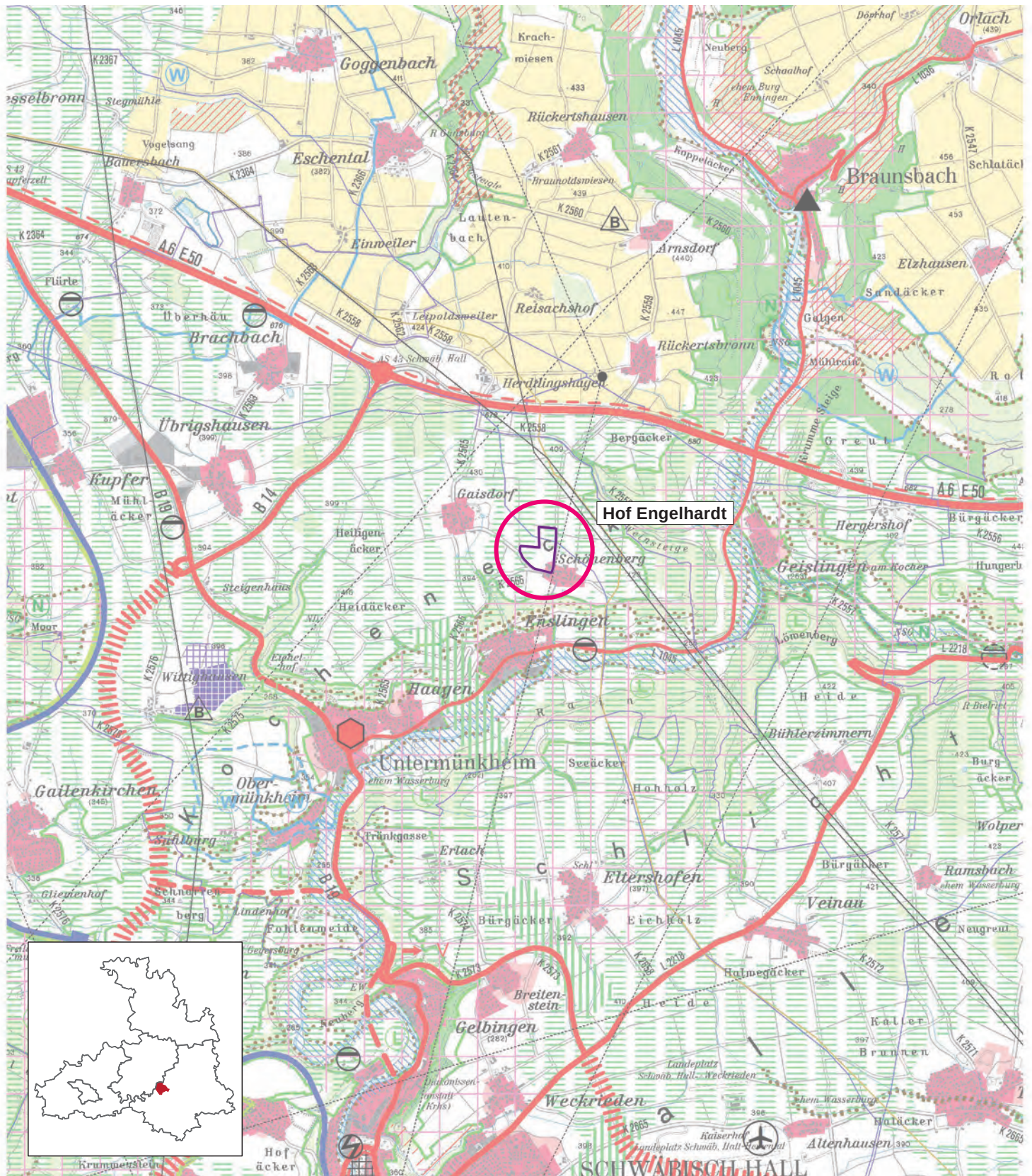
Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 Abgrenzung Plangebiet

 entfällt



29. März 2019 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3
Bearbeiter: Dr. Raphael Kist, Christof Krämer

Stadt Langenburg, Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Roseneck I + II“
Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Aufstockung Hotel, Neubau Hallenbad mit Baumwipelschwimrinne
Gemarkung/Ortsteil	Langenburg
Lagebeschrieb	Östlich der Ortlage, im Anschluss an das Mawell Resort
Größe Geltungsbereich	0,89 ha
FNP	Wald, SO Wellnesshotel
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Innen- und Außenbereich
Verfahrensart	§ 13a BauGB
Art der Nutzung	Sondergebiet Hotel, Hallenbad
Bisherige Nutzung	Hotelnutzung, Wald

Stellungnahme der Verwaltung vom 21.12.2018

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb eines Vorranggebiets für Erholung laut Plansatz 3.2.6.1. Es handelt sich dabei um die komplette Fläche SO 2 und in sehr kleinen Teilen die Fläche SO 1. Die angestrebte Erweiterung des Wellnesshotels in SO 2 entspricht im Wesentlichen der nach genanntem Plansatz vorrangigen Erholungsnutzung und kann von uns weiterhin mitgetragen werden.

Wie schon in den Stellungnahmen zu Änderungen des Bebauungsplanes „Roseneck I und II“ aus dem Jahr 2008 (letztmalige Stellungnahme vom 13.10.2008) erläutert wurde, grenzt im Westen direkt an den damaligen Bebauungsplan ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1 an. Diese Gebiete sind vor einer Intensivierung der Raumnutzung zu bewahren, andere Nutzungen, die mit den Funktionen nicht vereinbar sind, sind auszuschließen. Weiter sind indirekte Belastungseinflüsse durch extensiv genutzte Pufferzonen zu minimieren. In der Stellungnahme des Regionalverbandes vom 13.10.2008 wurde explizit auf eine in den Planungen vorgenommene Minimierung indirekter Belastungseinflüsse durch eine extensiv genutzte Pufferzone abgestellt.

In der nun vorliegenden Planung soll im SO 1 nicht nur diese Pufferzone vollständig überbaut werden, es soll darüber hinaus auf einer Fläche von ca. 0,6 ha eine Überplanung des als Ziel der Raumordnung festgelegten Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege vorgenommen werden. Durch das geplante Hallenbad und die geplante

Baumwipfelschwimmrinne folgt eine klare bauliche Überprägung der bislang unberührten, bewaldeten Hanglage. Weiter würde dies aufgrund der Steillage, wie die Visualisierungen in den Unterlagen deutlich zeigen, auch weithin in das Jagsttal wahrgenommen werden können und seine Wirkung entfalten.

Gemäß der Begründung zu Plansatz 3.2.1 wurden gezielt Bereiche als Vorranggebiet gesichert, die durch besonders schutzwürdige Biototypen, gesetzlich geschützte Biotope oder besondere Standortbedingungen wie naturnahe Fließgewässer und bewaldete Steilhangzonen geprägt sind. Es handelt sich hierbei um Bereiche, die die Eigenart der Landschaft in besonderem Maße bestimmen. Damit setzt der Regionalplan die Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans 2002 um, wonach es sich bei der Fläche um einen überregional bedeutsamen Landschaftsraum nach Plansatz 5.1.2.1 handelt.

Wir weisen zudem darauf hin, dass wir bereits 2008 die von dem damals geplanten Saunaturm ausgehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes thematisiert hatten. Durch die nun vorliegenden Planungen würden sich diese weiter intensivieren.

Die Planung verstößt wie oben dargelegt gegen die Zielvorgaben des Regionalplans und des Landesentwicklungsplans und ist mit Verweis auf § 1 Abs. 4 BauGB unzulässig. Wir tragen daher gegen das geplante Hallenbad und die Baumwipfelschwimmrinne Bedenken vor.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass sich Teile des Vorhaben eindeutig im Außenbereich bewegen. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist daher unserer Ansicht nach nicht anwendbar, zumal es für die Außenbereichsteile eindeutig nicht der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient.

Wir sehen in Anbetracht der vorgetragenen Sachverhalte keine Grundlage für eine Weiterführung des Verfahrens.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Langenburg**Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Roseneck I + II“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 21.12.2018

Maßstab 1:50.000

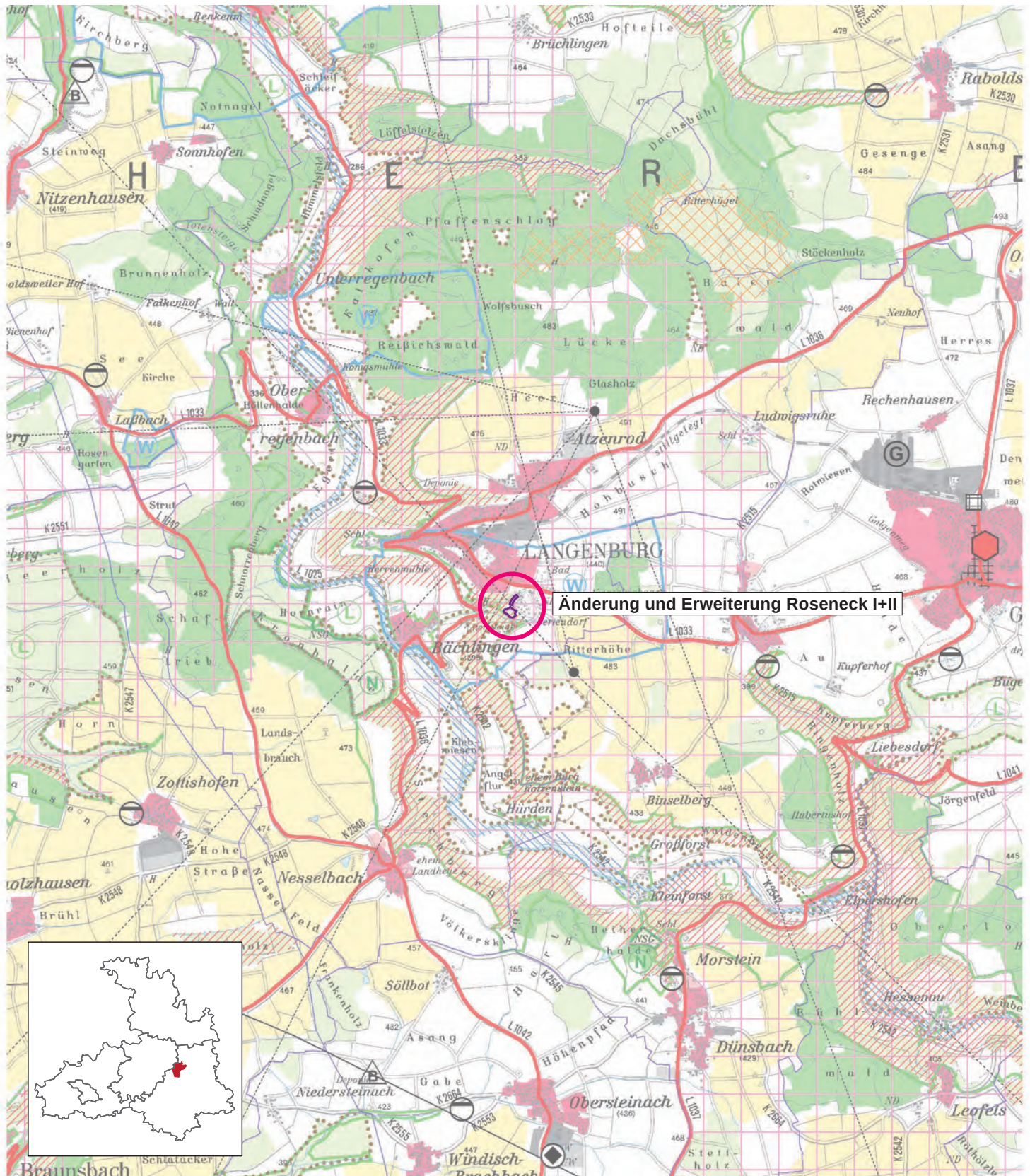
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Stadt Gerabronn, Bebauungsplan „Hopfenäcker“
Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Neuausweisung Wohnbaufläche
Gemarkung/Ortsteil	Gerabronn-Dünsbach
Lagebeschrieb	im Nordwesten der Ortslage
Größe Geltungsbereich	1,1 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	nicht eingehalten, Berichtigung erforderlich
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	§ 13b BauGB
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 29.10.2018

Vor dem Hintergrund einer für die Wohnbauflächenentwicklung vorhandenen Flächenreserve im Flächennutzungsplan und der nicht ausreichenden Flächenbedarfsdarlegungen tragen wir Bedenken gegen die Planung vor. Sollte die im Flächennutzungsplan dargestellte Flächenreserve nicht umsetzbar sein, halten wir eine Änderung des Flächennutzungsplans für den richtigen Weg.

Der Bebauungsplan „Hopfenäcker“ in Dünsbach ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach unserem Kenntnisstand ist im Flächennutzungsplan Gerabronn-Langenburg nördlich der Ortslage zwischen Dünsbacher Hauptstraße, Morsteiner Weg und Sandäcker Straße/Pappelweg eine Wohnbaufläche als Planung vorgesehen, die bislang nicht verwirklicht ist. Es sollte daher in der Begründung dargelegt werden, warum diese Fläche nicht in Anspruch genommen wird und wie die weitere Perspektive dafür aussieht.

In der Begründung fehlen zudem Ausführungen zum Bedarf und zur Nutzung von Innenpotentialen. Der Hinweis auf die Eigendynamik und starke Ortsverbundenheit der ehemals selbständigen Gemeinden reicht nicht aus. Dies gilt insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, dass es sich bei der Planfläche um eine nach digitaler Bodenschätzung wie auch Wirtschaftsfunktionenkartierung hochwertige Außenbereichsfläche handelt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Gerabronn**Bebauungsplan „Hopfenäcker“**

Beteiligung

Stand: 29.10.2018

Planungen/Standorte

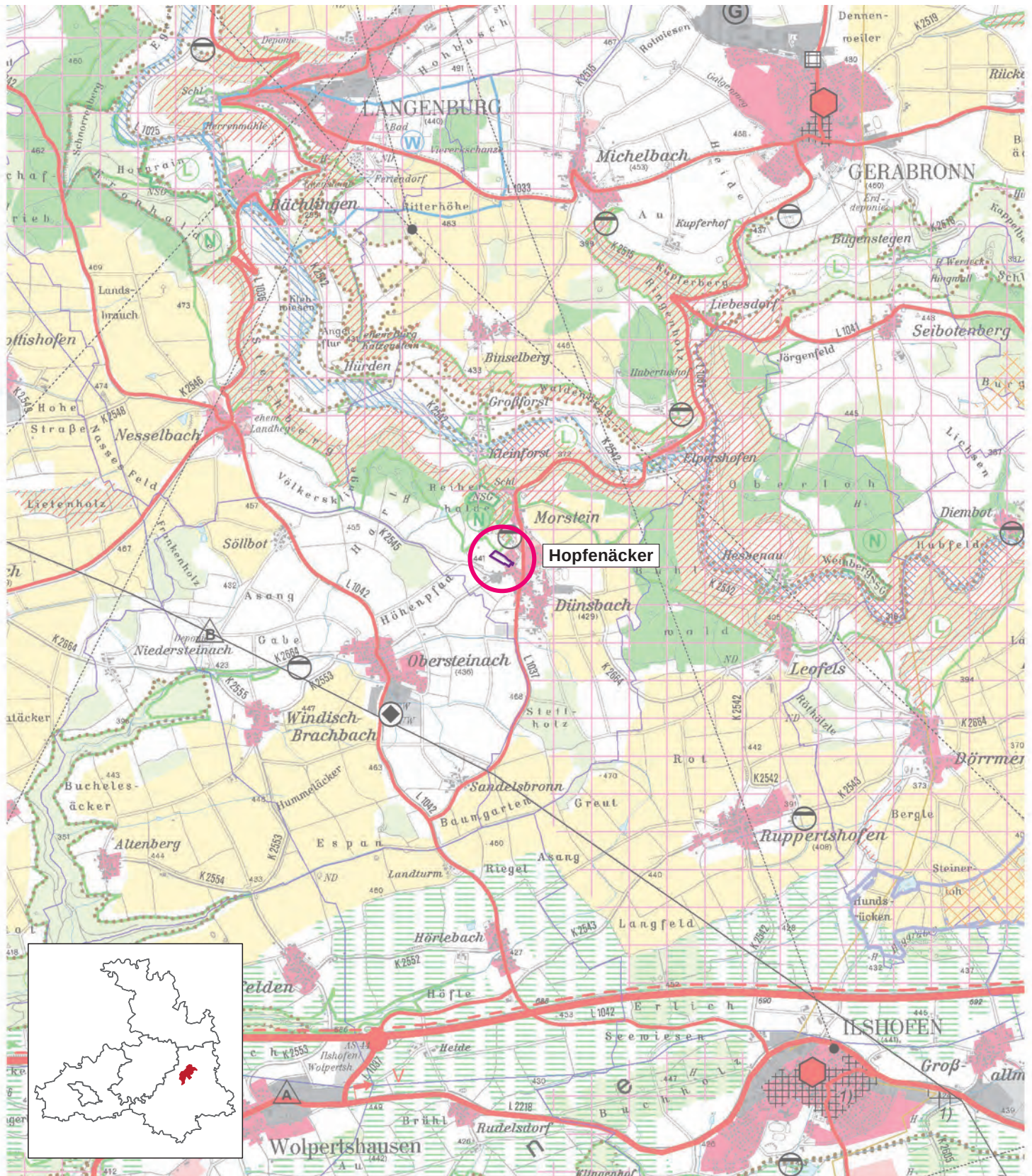
 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



29. März 2019 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3
Bearbeiter: Dr. Martin Heberling

Gemeinde Rot am See, Bebauungsplan „Stöcke, Erweiterung“
Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Neue Wohnbaufläche
Gemarkung/Ortsteil	Rot am See
Lagebeschrieb	Südwestlicher Ortsrand
Größe Geltungsbereich	1,95 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	nicht eingehalten, Berichtigung erforderlich
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	§ 13b BauGB
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 09.11.2018

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans ist deutlicher herauszuarbeiten. Die Frage der Erforderlichkeit eines Bauleitplans nach § 1 Abs. 3 BauGB ist unabhängig von der Verfahrenswahl zu klären. Entsprechend muss eine Befassung mit den Wohnbauflächenbedarfen der Gemeinde Rot am See erfolgen, die über die pauschale Feststellung, es gebe Nachfrage, hinausgeht – mit Daten und Fakten argumentiert. Dass diese Nachfrage insbesondere auf Einfamilienhäuser abzielen soll, wirft weitere Fragen auf, zumal laut Berechnung der Dichtewerte ausschließlich Mehrfamilienhausbebauung erwartet wird. Die Planbegründung ist aus unserer Sicht inkonsistent und bedarf einer Überarbeitung und Präzisierung.

Die Annahmen zur Berechnung der Dichtewerte sind nicht nur aus dem oben genannten Grund unglaublich. Dieser macht die Fehleinschätzung nur offensichtlich. Da im benachbarten Bebauungsplan „Stöcke“ bereits dieselbe Festsetzung über die zulässige Anzahl von Wohnungen getroffen wurde, gibt es bereits Erfahrungen, wie sich vor Ort die tatsächliche Dichte darstellt. Diese Werte bitten wir für die Dichtewertermittlung heranzuziehen. Sollte der ermittelte Wert, was erwartbar ist, unterhalb der in Plansatz 2.4.0

(5) geforderten 40 EW/ha bleiben, kann dieser Wert mit dem Dichtewert anderer Vorhaben im Ortskern, wo höhere Dichtewerte möglich sind, verrechnet werden.

Aus diesem Grund gehen wir zum jetzigen Zeitpunkt von einem Zielverstoß aus und formulieren vorsorglich Bedenken.

Wir bitten zudem darum, die Voraussetzungen für die Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB zu prüfen. Zum einen mit Blick auf die Frage, ob die Bebauungspläne „Stöcke“ und „Stöcke, Erweiterung“ im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sodass die Grundflächen verrechnet werden müssten. Zum anderen ist fraglich, ob der Bebauungsplan an einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ anschließt. Ob hier der Verweis auf die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB als Voraussetzung genügt, ist zweifelhaft, aber vorliegend unerheblich, da – sollte das Baugebiet „Stöcke“ noch nicht bebaut sein – bereits die Erforderlichkeit des Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB fehlt. Jedenfalls existieren laut Luftbild noch nicht erschlossene Flächen, die jederzeit aktiviert werden können, ohne dass der Bebauungsplan „Stöcke, Erweiterung“ umgesetzt werden müsste.

Entweder ist der Bebauungsplan „Stöcke“ älteren Datums, was dazu führt, dass die Zusammenrechnung beider Bebauungspläne nicht vorgenommen werden muss, aber die Frage aufwirft, warum die Flächen noch nicht längst bebaut sind, wenn die Nachfrage so hoch ist wie dargestellt. Ist die Nachfrage jedoch so gering, dass das Baugebiet „Stöcke“ noch nicht bebaut ist, würde es an der Erforderlichkeit für die gegenständliche Erweiterung fehlen. Die andere Variante, der Bebauungsplan „Stöcke“ ist jüngerer Datums und die Nachfrage so hoch, dass das Baugebiet innerhalb des letzten Jahres sehr schnell bebaut wurde, würde allerdings die Zusammenrechnung der Bebauungspläne des „Gesamtkonzeptes Stöcke“ nahelegen. Wir bitten diesen Konflikt zu lösen.

Die Frage nach der Erforderlichkeit des Bebauungsplans stellt sich umso deutlicher, da sich die Planfläche, wie auch in den Unterlagen dargestellt, innerhalb eines als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3 befindet. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Planfläche ist eine mit Vorrangflur I in der digitalen Flurbilanz hochwertig bewertete landwirtschaftliche Fläche. Dieses besondere Gewicht ist in der Abwägung bislang nicht erkennbar. Wir bitten diesen Belang nicht mit dem Argument abzuwägen, dass es dringenden Wohnraumbedarf gebe, solange im Flächennutzungsplan ungenutzte Wohnbauflächenreserven vorhanden sind, die diesbezüglich unkritisch sind.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Rot am See

Bebauungsplan „Stöcke, Erweiterung“

Beteiligung
Stand: 09.11.2018

Planungen/Standorte

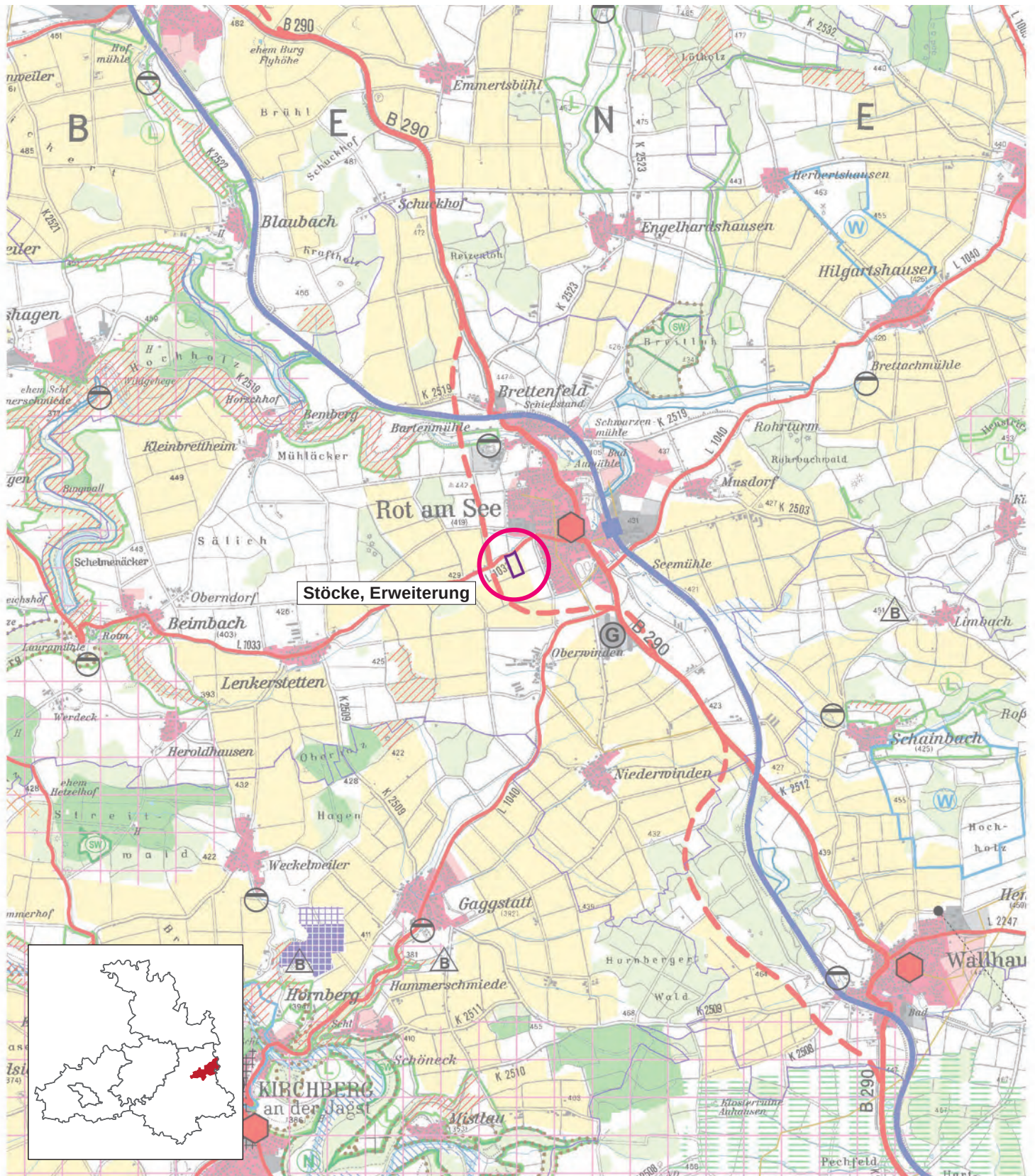
☐ keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

Maßstab 1:50.000

 Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Planungsausschuss

VORLAGE:

(PA) 9/190

Anlage: 1

29. März 2019 – öffentlich Tagesordnungspunkt 3

Bearbeiter: Sascha Weisser

Stadt Crailsheim, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Härtle“

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Erweiterung Gewerbepark Roßfeld in nördliche Richtung
Gemarkung/Ortsteil	Roßfeld/Tiefenbach
Lagebeschrieb	nördlich GE Roßfeld, südlich Waldstück Härtle
Größe Geltungsbereich	32,1 ha
FNP	Gewerbliche Baufläche, landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nur teilweise erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Nicht angegeben
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung

Stellungnahme der Verwaltung vom 28.01.2019

Der vorgelegte Bebauungsplan weist eine Übereinstimmung mit den Planungsüberlegungen des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts Heilbronn-Franken 2030 (im folgenden RGEK) zum Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (im folgenden IGD-Schwerpunkt) Crailsheim-Roßfeld auf. Dies begrüßen wir.

Derzeit ist die Umsetzung des Bebauungsplans allerdings formalrechtlich noch nicht möglich. Bei dem RGEK, das am 29.06.2018 von der Verbandsversammlung des Regionalverbands beschlossen wurde, handelt es sich lediglich um ein informelles regionales Entwicklungskonzept. Es ist Grundlage für die am 29.06.2018 eingeleitete 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020, die das Konzept rechtlich verbindlich umsetzt. Die Änderung befindet sich derzeit im Verfahren, eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat noch nicht stattgefunden.

Daher ist weder die im RGEK vorgesehene Aufhebung des Regionalen Grünzugs, mit dem sich das Plangebiet am nordwestlichen Rand auf einer Fläche von ca. 9 ha überschneidet, noch die ca. 19,4 ha große Erweiterung der gebietsscharfen Abgrenzung des IGD-Schwerpunkts nach Raumnutzungskarte rechtskräftig vollzogen. Letztere ist übrigens auch nicht Teil des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans, so dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die Planung verstößt daher sowohl gegen den nach Plansatz 3.1.1 festgelegten Regionalen Grünzug sowie gegen die gebietsscharfe Abgrenzung des IGD-Schwerpunkts nach Plansatz 2.4.3.1 und somit gegen zwei Ziele der Raumordnung.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass eine Anwendung des von der Verbandsversammlung am 12.12.2014 beschlossenen Leitfadens zum Umgang mit Erweiterungen der IGD-Schwerpunkte, der in Ausnahmefällen eine Überschreitung der gebietsscharfen Schwerpunktabgrenzung erlaubt, im vorliegenden Fall nicht möglich ist. Dies ergibt sich neben der Tatsache, dass gegen ein weiteres Ziel der Raumordnung verstoßen wird (Regionaler Grünzug) insbesondere aus folgenden Sachverhalten. Das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet „Roßfeld“ verfügt über freie Flächenreserven im Schwerpunkt von 25,3 ha (laut Unterlagen 7,2 ha Baulücken und 18,1 ha FNP-Reserven). Die Überschreitung der gebietsscharfen Abgrenzung beträgt ca. 19,4 ha. Dies entspricht ca. 43 % der Schwerpunktfäche. Der Leitfaden erlaubt allerdings nur eine Überschreitung von 25%. Der Flächenbedarf ist nicht konkret nachgewiesen. Laut Leitfaden bedarf es eines Nachweises auf Grundlage der Plausibilitätsprüfung für die Bauleitplanung, wonach ansiedlungswillige und erweiterungsbedürftige Firmen benannt werden müssen. Dies ist den Unterlagen nicht zu entnehmen, sondern es wird lediglich auf die Bedarfsabschätzung des RGEK abgestellt.

Aufgrund der beiden Zielverstöße und nicht anwendbaren Ausnahmeregelung nach Leitfaden tragen wir daher aus formaler Sicht Bedenken gegen die Planung vor.

In Anbetracht der vorliegenden Situation empfehlen wir, die Abgrenzung des Bebauungsplans auf die im geltenden Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen zurückzunehmen. Die Erweiterung nach Norden sollte hierbei in der Erschließungsplanung bereits Berücksichtigung finden.

Parallel empfehlen wir – mit einem gewissen Zeitversatz - in ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans einzutreten. In diesem Verfahren sollte neben der Aufnahme der nördlich des bestehenden IGD-Schwerpunkts liegenden Bauflächen auch die Herausnahme der im RGEK als 1a gekennzeichneten Flächen am südwestlichen Rand des Schwerpunkts vorgenommen werden. Diese, im Laufe der Erarbeitung des RGEK mit der Stadtverwaltung abgestimmte Herausnahme der Fläche 1a erfordert zudem den Abschluss eines raumordnerischen Vertrags. Der Vertrag, durch den eine Überschreitung des regionalplanerisch ermittelten Flächenbedarfs verhindert werden soll, ist im Rahmen der 18. Änderung des Regionalplans zu schließen. Ein Entwurf wird der Stadtverwaltung seitens des Regionalverbands unabhängig von diesem Verfahren in den nächsten Wochen vorgelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zur 18. Änderung soll im Frühsommer/Sommer 2019 stattfinden, der Verfahrensabschluss ist zum Ende des Jahres 2019 vorgesehen. Spätestens dann kann das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans begonnen werden. Wir möchten an dieser Stelle dennoch nicht versäumen, darauf hinzuweisen, dass die Entwicklung Flächen nach RGEK bis zum Jahr 2030 vorgesehen sind. Daher empfehlen wir einen maßvollen Umgang bei der Flächeninanspruchnahme.

Hinweis zur Beschlussvorlage

Es handelt sich beim vorliegenden Planfall um einen sog. Leitfadenfall. Über die Stellungnahme zu dem Ausnahmetatbestand nach Plansatz 2.4.3.1 entscheidet aufgrund der Größe der Überschreitung der Planungsausschuss. Da aufgrund des Verstoßes gegen ein

anderweitiges Ziel der Raumordnung (hier Regionaler Grünzug) eine gebundene Entscheidung vorlag und das Regierungspräsidium Stuttgart als für die abschließende Entscheidung zuständige Behörde mit der Stellungnahme vom 18.01.2019 bereits einen Zielverstoß sowohl gegen den Regionalen Grünzug als auch gegen die Überschreitung der gebietsscharfen Abgrenzung vorgetragen und Bedenken erhoben hat, wurde auf eine separate umfangreichere Vorlage als separater Tagesordnungspunkt verzichtet.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Crailsheim**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Härtle“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 28.01.2019

Maßstab 1:50.000

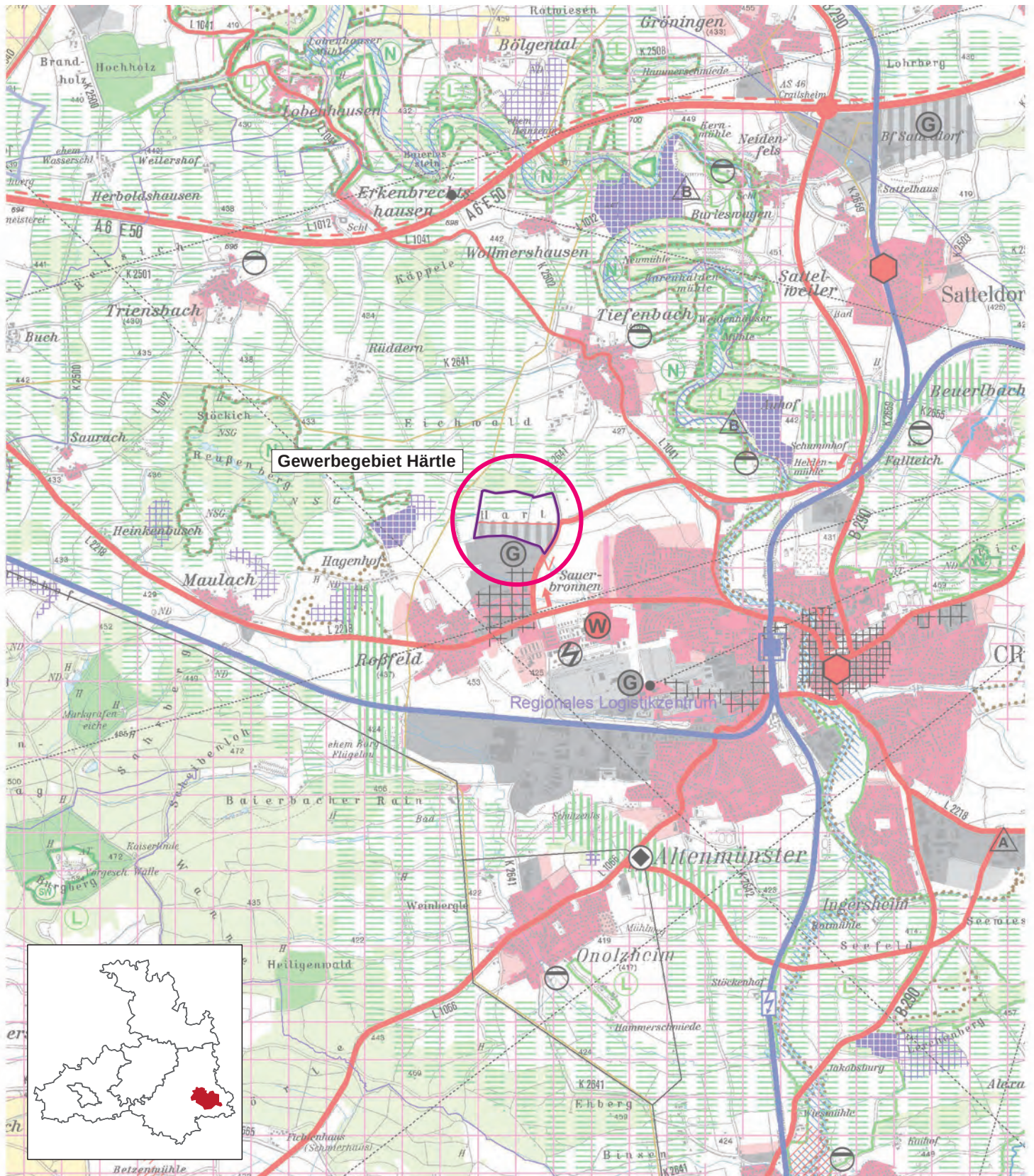
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Stadt Boxberg, Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Dell, Epplinger Weg“

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Neue Wohnbaufläche
Gemarkung/Ortsteil	Boxberg-Schweigern
Lagebeschrieb	Im Nordwesten des Teilortes
Größe Geltungsbereich	3,88 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	nicht eingehalten, Berichtigung erforderlich
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	§ 13b BauGB
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 25.01.2019

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Die Stadt Boxberg ist laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Plansatz 2.3.3 als Unterzentrum sowie gemäß Plansatz 2.4.1 als Siedlungsbereich festgelegt. Zusammen mit ihrer Lage im Zuge einer Landesentwicklungsachse und an der Bahnlinie Stuttgart – Heilbronn – Würzburg soll und kann sie ihre Entwicklungschancen im Ländlichen Raum ergreifen.

Da die vorgesehene Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, stellt sich die Frage nach dem Bedarf der zusätzlichen Fläche. Sie ist laut §1 Abs. 3 BauGB unabhängig von der Verfahrensart zu klären. Dabei sollte der Blick nicht nur auf den Teilort Schweigern gerichtet werden, sondern auch auf die Gesamtgemeinde Boxberg. Ein Abgleich mit den vorhandenen Flächen im Flächennutzungsplan sollte ebenso erfolgen wie mit dem anzurechnenden Innenpotential. Nach unserem Kenntnisstand ist laut Flächennutzungsplan beispielsweise im Kernort eine geplante Wohnbaufläche von mehr als 8 Hektar enthalten. Angesichts der Größe des Vorhabens mit 45 Baugrundstücken erinnern wir zudem daran, dass laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 der ‚Siedlungsbereich‘ an den Kernort geknüpft ist. Eine Auseinandersetzung mit dem Thema Wohndichte fehlt in den Unterlagen völlig; nach unserer Einschätzung bleibt die Planung weit unter diesem Wert, der laut

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 Plansatz 2.4.0 Z (5) für Unterzentren im Ländlichen Raum bei 45 Einwohnern/ha liegt.

Insgesamt halten wir eine Überarbeitung und Präzisierung der Unterlagen für erforderlich; insbesondere würden tabellarische Übersichten zum Flächenbedarf und den Reserven die umfangreiche Begründung transparenter und leichter lesbar machen. Die Hinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zur Plausibilitätsprüfung bieten eine standardisierte Vorgehensweise an.

Derzeit kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung hinsichtlich des gemeindlichen Flächenbedarfs, der Bruttowohndichte und des Umgangs mit dem Siedlungsbereich noch nicht abschließend beurteilt werden.

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

Wir weisen darüber hinaus darauf hin, dass nach uns vorliegenden Daten direkt westlich des Plangebietes eine Fernwasserleitung des Zweckverbandes Bodenseewasserversorgung verläuft. Sollte dies noch nicht geschehen sein, halten wir eine Abstimmung mit dem Leitungsträger für notwendig.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Boxberg**Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Dell, Epplinger Weg“**

Beteiligung

Stand: 25.01.2019

Planungen/Standorte

○ keine Bedenken

● Bedenken

⊗ entfällt

□ Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000

