

Bauleitplanung

Nachstehende Stellungnahmen zu Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen werden der Verbandsversammlung zur Kenntnisnahme vorgelegt:

Flächennutzungspläne

- a) Heilbronn
Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet „Im Neckargarten“,
Bebauungsplan 40/13 „Im Neckargarten II“ VORLAGE (VV) 9/123
- b) VVG Bad Rappenau-Kirchardt-Siegelsbach
Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans VORLAGE (VV) 9/124
- c) VVG Schwaigern-Massenbachhausen
6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans VORLAGE (VV) 9/125
- d) GVV Brettach/Jagst (Kirchberg, Rot am See, Wallhausen)
1. Änderung des Flächennutzungsplans VORLAGE (VV) 9/126
- e) GVV Mittleres Jagsttal (Krautheim, Dörzbach, Mulfingen)
8. Änderung des Flächennutzungsplans
(Teilflächennutzungsplan Windkraft) VORLAGE (VV) 9/127
- f) Wertheim
1. Änderung des Flächennutzungsplans 89,
Bebauungsplan „Hofweg II“ in Wertheim-Eichel/Hofgarten VORLAGE (VV) 9/128

Bebauungspläne

- g) Künzelsau
Bebauungsplan „Wohngebiet Haselhöhe I“ VORLAGE (VV) 9/129
- h) Ilshofen
Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand V+VI, 4. Änderung“ VORLAGE (VV) 9/130
- i) Obersontheim
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründle“ VORLAGE (VV) 9/131

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

Regionalverband Heilbronn-Franken

Regionalplan Raumnutzungskarte

Satzungsbeschluss: 24. März 2006

Genehmigung: 27. Juni 2006

Regionale Siedlungsstruktur

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

Regionale Freiraumstruktur

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

Plansätze

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

Regionale Infrastruktur

Verkehrsinfrastruktur

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

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

Technische Infrastruktur

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

Plansätze

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

Verwaltungsgrenzen

	Regionsgrenze
	Gemeindegrenze

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

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

2) Nachrichtliche Darstellung, z.B. rechtsverbindlicher Bauleitpläne

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

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 6/2006

Digitales Landschaftsmodell ATKIS © DLM25 BW © Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Az.: 5.13-D/204.

Digitale Topographische Karte 1 : 50.000 © Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Az.: 2851.2-D/2357

Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 9/123

Anlage: 1

7. Juli 2017 öffentlich - Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Sascha Weisser

**Heilbronn, Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet „Im Neckargarten“,
Bebauungsplan 40/13 „Im Neckargarten II“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Ansiedlung eines Möbelhauses mit ca. 37.000 m ² Verkaufsfläche
Gemarkung/Ortsteil	Neckargartach
Lagebeschrieb	zwischen Neckar und Neckartalstraße, südlich Kölle-Gartencenter
Größe Geltungsbereich FNP	4,9 ha
FNP (aktuell)	Landwirtschaftliche Fläche
FNP (geplant)	Sonderbaufläche Einzelhandel
Innen-/Außenbereich	Außenbereich im Innenbereich
Bisherige Nutzung	Gewächshäuser Gartencenter Kölle

Stellungnahme der Verwaltung vom 21.03.2017

Durch die Planung, die die Ansiedlung eines Möbelhauses mit insgesamt ca. 37.000 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich ermöglichen soll, werden die landes- und regionalplanerischen Zielfestlegungen zur Einzelhandelssteuerung (Plansätze 2.4.3.2 ff) berührt.

Die den Unterlagen beigelegte und mit der Verbandverwaltung in mehreren Stufen vorabgestimmte Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Donato Acocella, greift in der abschließenden Fassung vom 21.02.2017 alle von uns im Rahmen der Vorabstimmung vorgetragenen Anregungen und Bedenken auf. Die Einhaltung der o.g. Plansätze und Ge- und Verbote der Einzelhandelssteuerung wird schlüssig und nachvollziehbar nachgewiesen. Auf S. 59 der Untersuchung kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass die Übernahme folgender Rahmenbedingungen in den Bebauungsplan erforderlich ist:

- Festsetzung einer höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche von 36.500 m²
- Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf eine Gesamtsumme von 800 m²
- Übernahme der sortimentsbezogenen Obergrenzen für die Randsortimente nach der Tabellendarstellung auf S. 22 des Gutachtens (Summe der zentrenrelevanten Randsortimente max. 800 m²)
- Übernahme einer Obergrenze für Möbel von 33.000 m²
- Übernahme der Kleinstflächenregelung (max. 50 m² für nicht betrachtete Sortimente, Anrechnung auf die max. 800 m² bei zentrenrelevanten Sortimenten)

Nach derzeitigem Stand, gehen wir davon aus, dass auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung erreicht wird. Maßgeblich hierfür ist die planungsrechtliche Umsetzung aller aus dem Gutachten abgeleiteten und oben nochmals genannten Vorgaben in entsprechende textliche Festsetzungen. Hierzu zählt auch explizit die Übernahme der Obergrenze für Möbel, die wir nach wie vor für erforderlich halten, um eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion von Neckarsulm zu vermeiden.

Da die planungsrechtlichen Festsetzungen noch nicht vorliegen, stehen wir für eine entsprechende informelle Vorabstimmung vor der Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gerne zur Verfügung.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet zwischen zwei als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebieten für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nach Plansatz 2.4.3.2.4 (sog. Ergänzungsstandorte). Die Ausführungen in den begründenden Unterlagen, warum keine Lage im Ergänzungsstandort gewählt wurde, sind für uns nachvollziehbar und genügen unsers Erachtens den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Heilbronn**Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Im Neckargarten“
Bebauungsplan 40/13 „Im Neckargarten II“**Frühzeitige Beteiligung
Stand: 21.03.2017

Maßstab 1:50.000

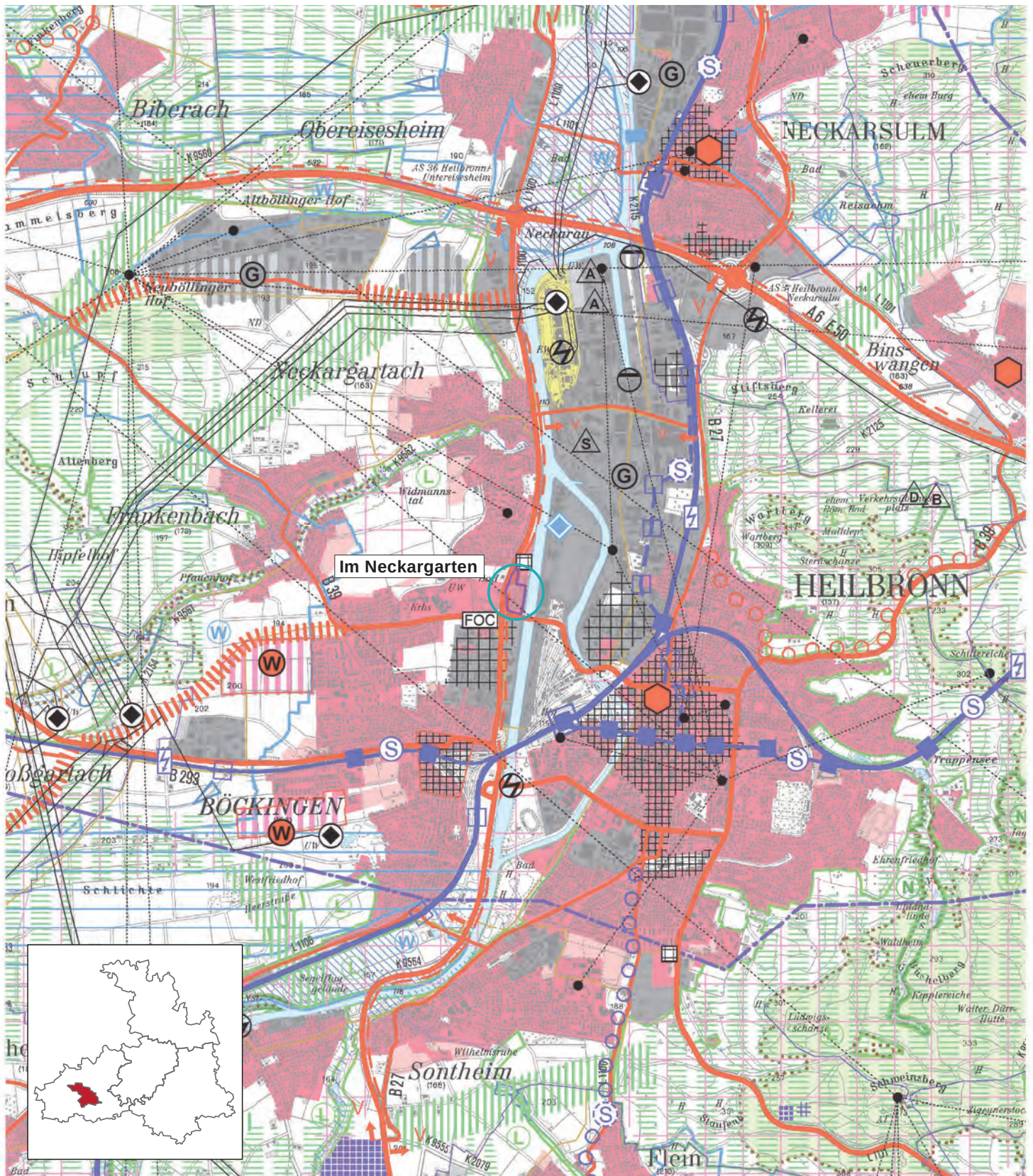
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 9/124

Anlagen: 1

7. Juli 2017 öffentlich - Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Michael Oechsner

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau-Kirchartt-Siegelsbach,**Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht**Planungsziel:** 35 Einzeländerungen

Nr. Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1 Vorhölzle	Bad Rappenau	W	LW	2
2 Rotenacker	Grombach	W	LW	1,2
3 Mittelberg	Heinsheim	W	LW	0,3
4 Rosenacker	Treschklingen	W	LW	1,1
5 Im Kreuz Erw.	Wollenberg	W	LW	0,6
6 Luss	Kirchartt	W	LW	0,9
7 Fuchsloch IV	Bockschaft	W	LW	0,2
8 Auf der Höhe	Bad Rappenau	G	LW	2,2
9 Steinacker	Bad Rappenau	G	LW	10,7
9a Unter der Mühle (2 Teilflächen)	Bad Rappenau	Kleingärten	LW	0,5
10 Buchacker III	Bonfeld/Fürfeld	G	LW	11,8
11 Buchacker IV	Bonfeld	G	LW	7,2
12 Krebsbaum	Bonfeld	G	LW	3,8
13 Berg Erw.	Bonfeld	G	LW	1,6
14 Kühacker Erw.	Fürfeld	G	LW	3,4
15 Mühlhölde	Grombach	G	LW	1,7
16 Kreuz/Oberntor Erw.	Grombach	G	LW	1,8
17 Luss	Kirchartt	M	LW	1,2
18 Boppengrund II	Bonfeld	Grün	LW	0,3
19 FÜ02	Fürfeld	LW	W (gepl.)	-5,3
20 GR05	Grombach	LW	G (gepl.)	-1,2
21 HE05	Heinsheim	LW	W (gepl.)	-1,4
22 KI03	Kirchartt/Berwangen	LW	W (gepl.)	-6,4
23 RA06	Bad Rappenau	LW	W (gepl.)	-18,9
24 RA07	Bad Rappenau	LW	W (gepl.)	-4,7
25 RA08	Bad Rappenau	LW	W (gepl.)	-2,2
26 Steinacker	Bad Rappenau	Grün	LW	3,2
27 S Kurgebiet	Bad Rappenau	LW	S (gepl.)	-12,0
28 Zehn Morgen	Babstadt	LW	W (gepl.)	-1,9
29 Luss	Kirchartt	Grün	LW	0,6
30 Hinterm Dorf	Kirchartt-Berwangen	LW	M (gepl.)	-0,5

31	Fürfelder Weg	Kirchardt-Berwangen	Grün	LW	0,6
32	Ittlinger Graben II	Kirchardt-Berwangen	Grün	LW	0,6
33	Lindenäcker/Petersäcker Erw.	Siegelsbach	G	G	4,7
34	Hinter der Schule	Siegelsbach	Grün	LW	0,4

Stellungnahme der Verwaltung vom 14.02.2017

Im Verwaltungsraum wird zeitlich parallel die 13. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) betrieben. Soweit keine Integration der Inhalte in die Gesamtfortschreibung mit einem Planungszeitraum von 2014 bis 2030 erfolgt, sollte zumindest bei den Bedarfsdarlegungen zur Gesamtfortschreibung (Bedarfe Wohnen und Gewerbe) auf die zusätzlich geplanten Flächenausweisungen der 13. Änderung eingegangen werden. Eine Berücksichtigung der zeitlich vorlaufenden, bereits abgeschlossenen Änderungsverfahren ist aus unserer Sicht aufgrund der Tatsache, dass der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan von 1993/1994 seinen Planhorizont 2005 bereits erreicht hatte, nicht mehr notwendig.

Bedarf/ Umfang Flächenausweisungen Bauflächen

Wir begrüßen zunächst das erkennbare Bemühen in der Planung, eine bedarfsorientierte Flächenausweisung auch durch Reduzierung von Teilflächen aus einer vorherigen rechtskräftigen Fassung des FNP vorzunehmen (Reduzierung Wohnbauflächen um 40,1 ha, Gemischte Bauflächen um 0,5 ha, Gewerbliche Bauflächen um 1,2 ha und Sonderbauflächen um 11,2 ha).

Wohnen

In den vorgelegten Unterlagen wird für Bad Rappenau bis zum Planhorizont 2030 ein Bedarf bzw. ein Innenpotential von 43,0 ha bzw. 37,5 ha, für Kirchardt von 12,7 ha bzw. 10,9 ha und für Siegelsbach von 1,7 ha bzw. ebenfalls 1,7 ha angegeben.

Dem stehen geplante Neuausweisungen für Bad Rappenau von 5,2 ha und für Kirchardt von 1,7 ha gegenüber. Für Siegelsbach sind keine Neuausweisungen vorgesehen.

Dahingehend werden zu den Bedarfsdarlegungen und Neuausweisungen von uns keine Bedenken erhoben.

Gewerbe

In den vorgelegten Unterlagen wird für Bad Rappenau mit Bezugnahme auf eine Trendfortschreibung von Grundstücksverkäufen sowie von Anfragen von Betrieben ein Bedarf von 45 ha bis 2030 ermittelt. Zu den beiden anderen Gemeinden werden keine Angaben gemacht.

Für Bad Rappenau wird ein anrechenbares Innenpotential von 0,0 ha, für Kirchardt von 1,9 ha und für Siegelsbach von 0,0 ha angegeben. Hierzu wird darauf verwiesen, dass ansonsten noch vorhandene Potentiale größtenteils bereits vergeben bzw. auch nicht umsetzbar sind.

Dem stehen geplante Neuausweisungen für Bad Rappenau von 44,7 ha und für Kirchardt von 0,6 ha gegenüber. Für Siegelsbach sind keine Neuausweisungen vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Übernahme bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan enthaltener Flächen werden in Bad Rappenau 46 ha, in Kirchardt 11,5 ha und in Siegelsbach 27,1 ha geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt (überwiegend Konversion militärischer Liegenschaften).

Die Berechnungen zum Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept ergeben für Bad Rappenau von 2015 bis 2030 einen gewerblichen Flächenbedarf von 42,0 ha, davon entfallen ca. 37,8 ha auf den Schwerpunkt Buchäcker, Gemarkung Bonfeld. Bei Gegenrechnung der Innenpotenziale zum Stand Oktober 2015 ergibt sich ein Ausweisungsbedarf auf regionaler Ebene von 23,7 ha im Bereich Buchäcker, in dem die Erweiterung des Gewerbegebiets Buchäcker („Buchäcker II“, 12. Änderung des FNP im Parallelverfahren) allerdings bereits berücksichtigt ist. Unter Anrechnung dieser bereits erfolgten Flächenentwicklung sind die der Flächennutzungsplanung zu Grunde liegenden gewerblichen Flächenbedarfe für die Stadt Bad Rappenau insgesamt als etwas zu hoch einzustufen. Positiv zu werten ist dem Zusammenhang, dass der Großteil der Flächenentwicklungen in den Ortsteilen Bonfeld und Fürfeld vorgesehen sind. Dies entspricht dem im Regionalplan verfolgten Gedanken der Konzentration im Schwerpunkt Buchäcker und der ortsdurchfahrtsfreien Anbindung an die Autobahn A6. Vor diesem Hintergrund wird die Verortung weiterer gewerblicher Bauflächen im Bereich der Kernstadt und im Ortsteil Grombach hinterfragt, auch vor dem Hintergrund der Struktur der Kernstadt sowie der überwiegend wohnbaulichen Prägung von Grombach. Im Hinblick auf den Flächenbedarf wird daher eine Reduktion von vorrangig angebotsorientierten Bedarfen außerhalb des o.a. Schwerpunkts für erforderlich gehalten; primär sollten hierbei die Flächen im Bereich der Kernstadt sowie im Ortsteil Grombach nochmals überprüft werden.

Für Kirchardt ist die Fläche ‚Wimpfener Grund Erweiterung‘ aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in die Bedarfsberechnungen einzustellen. Insgesamt zeigen die Berechnungen zum regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept für Kirchardt allerdings einen Bedarf, der erkennbar über den im Regionalplan vorgesehenen gewerblichem Eigenbedarf von 5 ha liegt, so dass die Flächendarstellung als angemessen beurteilt wird.

Für Siegelbach wird in Anbetracht der dargestellten gewerblichen Flächen aus der militärischen Konversion und der fehlenden Bedarfsdarlegungen darum gebeten, die Beibehaltung der gewerblichen Flächendarstellung von 4,7 ha (Lindenäcker/Petersäcker Erweiterung) nochmals zu überprüfen. Hier wäre aus Sicht des Regionalverbands eine deutliche Reduktion bzw. Streichung zu diskutieren.

Einzelflächen

Wohnbauflächen

Bei der geplanten Wohnbaufläche in Kirchardt-Bockschaft sollten Beeinträchtigungen der dort verlaufenden Ferngasleitung vermieden werden. Dahingehend sollte der Leitungsträger ins Verfahren einbezogen werden.

Darüber hinaus erheben wir keine Bedenken gegen die ausgewiesenen Wohnbauflächen.

Wir regen jedoch an, auf die Ausweisung von Bauflächen in Landschaftsschutzgebieten zu verzichten. Dies betrifft die zwei geplanten Wohnbauflächen Heinsheim ‚Mittelberg‘ und Wollenberg ‚Im Kreuz Erweiterung‘.

Gewerbliche Bauflächen

Gewerbegebiet Buchäcker

In Bad Rappenau-Bonfeld weicht die Westerweiterung des Gebiets ‚Buchäcker III‘ von der gebietsscharf festgelegten Abgrenzung des Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleitungen ab. Die Festlegung erfolgt als Vorranggebiet und entspricht einem Ziel der Raumordnung. Die Planung reicht in westliche Richtung 11,8 ha über die bestehende FNP-Fläche ‚Buchäcker II‘ hinaus, welche die regionalplanerische Abgrenzung in der Raumnutzungskarte bereits ebenfalls um 10,0 ha überschreitet.

In nördliche Richtung bleibt die Planung (‚Buchäcker IV‘) hingegen ca. 6 ha hinter der regionalen Abgrenzung zurück.

Die bereits rechtsverbindliche Überschreitung (‚Buchäcker II‘) nach Westen um 10,0 ha wurde im Rahmen einer Ausnahmeregelung nach Plansatz 2.4.3.1 durch die Verbandsversammlung des Regionalverbands im Juli 2015 mitgetragen und durch einen raumordnerischen Vertrag entsprechend flankiert. Eine weitergehende Überschreitung der regionalen Abgrenzung, wie sie die vorgelegte Planung vorsieht, ist aufgrund der geltenden Ausnahmekriterien nicht möglich. Dieser Sachverhalt wurde der Verwaltung der Stadt Bad Rappenau bereits in Gesprächen mitgeteilt.

Das derzeit in Aufstellung befindliche regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzept, das nach seiner Fertigstellung zeitnah in eine Regionalplanänderung überführt werden soll, sieht nach derzeitigem Stand die Erweiterung des gewerblichen Schwerpunkts nach Westen vor. Auch vom Ausweisungsumfang her, scheint eine Deckungsgleichheit zwischen regionaler und kommunaler Planung denkbar. Eine entsprechende Abstimmung über die Ausweisungsumfänge mit den betreffenden Kommunen ist im Sommer 2017 vorgesehen.

Solange jedoch das regionale Entwicklungskonzept nicht in eine rechtsverbindliche Regionalplanänderung überführt wurde, widerspricht die Planfläche ‚Buchäcker III‘ den Zielen der Raumordnung. Eine Genehmigungsfähigkeit dieser Teilfläche ist aus unserer Sicht erst nach Rechtsverbindlichkeit der Regionalplanänderung möglich.

Die Teilfläche ‚Buchäcker IV‘ ist aufgrund der Lage innerhalb des Vorranggebiets jedoch von diesem Vorbehalt nicht betroffen.

Wir erheben Bedenken gegen die Baufläche ‚Kreuz/Obern Tor Erweiterung‘ in Bad Rappenau-Grombach aufgrund der Lage in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft gemäß Plansatz 3.2.3.3 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020. In Vorranggebieten für Landwirtschaft sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit einer vorrangigen Landwirtschaft nicht vereinbar sind. Die geplante gewerbliche Nutzung widerspricht somit den Zielen der Raumordnung. Hierbei werden insbesondere auch Bedenken gegen den fingerförmigen Zuschnitt der Erweiterung nach Nordosten erhoben, während eine Erweiterung zwischen K2043 und K2044, die sich an die bestehende Siedlungskante anlehnt und die Vorrangfläche für Landwirtschaft weitgehend ausspart, als Ausformung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein könnte.

Wir erheben des weiteren Bedenken gegen die gewerblichen Baufläche ‚Steinäcker‘ in Bad Rappenau. Mehr als die Hälfte der dargestellten Gewerbefläche (ca. 6,8 ha) liegt im Regionalen Grünzug ‚Nordöstlicher Kraichgau‘ gemäß Plansatz 3.1.1 des Regionalplans (Ziel der Raumordnung). Die regionalen Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Die wichtigsten Funktionen dieses Grünzugs sind Naturschutz und Landschaftspflege, siedlungsnah und Langzeiterholung, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Bodenerhaltung und

Landwirtschaft. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes in einem Bereich mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Vorrangflur Stufe 1 und Vorrangfläche 1) wäre insbesondere die Funktion Bodenerhaltung und Landwirtschaft betroffen. Zudem würden durch einen hohen Versiegelungsgrad große Flächen der Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung entzogen. Ob die geplante Retentionsfläche auch der Versickerung dient, kann zum derzeitigen Planstand nicht beurteilt werden. Die Eignung für die siedlungsnaher Erholung entlang des Straßbachs zwischen der Siedlungslage Rappenau und dem Kommunalwald im Süden würde durch die Bebauung ebenfalls stark eingeschränkt. Die dargestellte gewerbliche Bebauung ‚Steinäcker‘ ist somit in seiner Südhälfte nicht mit dem vorgenannten Ziel der Raumordnung vereinbar.

Darüber hinaus erheben wir keine Bedenken gegen die dargestellten gewerblichen Bauflächen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- 2 Auszüge Raumnutzungskarte

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau-Kirchardt-Siegelsbach

Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 14.02.2017

Maßstab 1:50.000

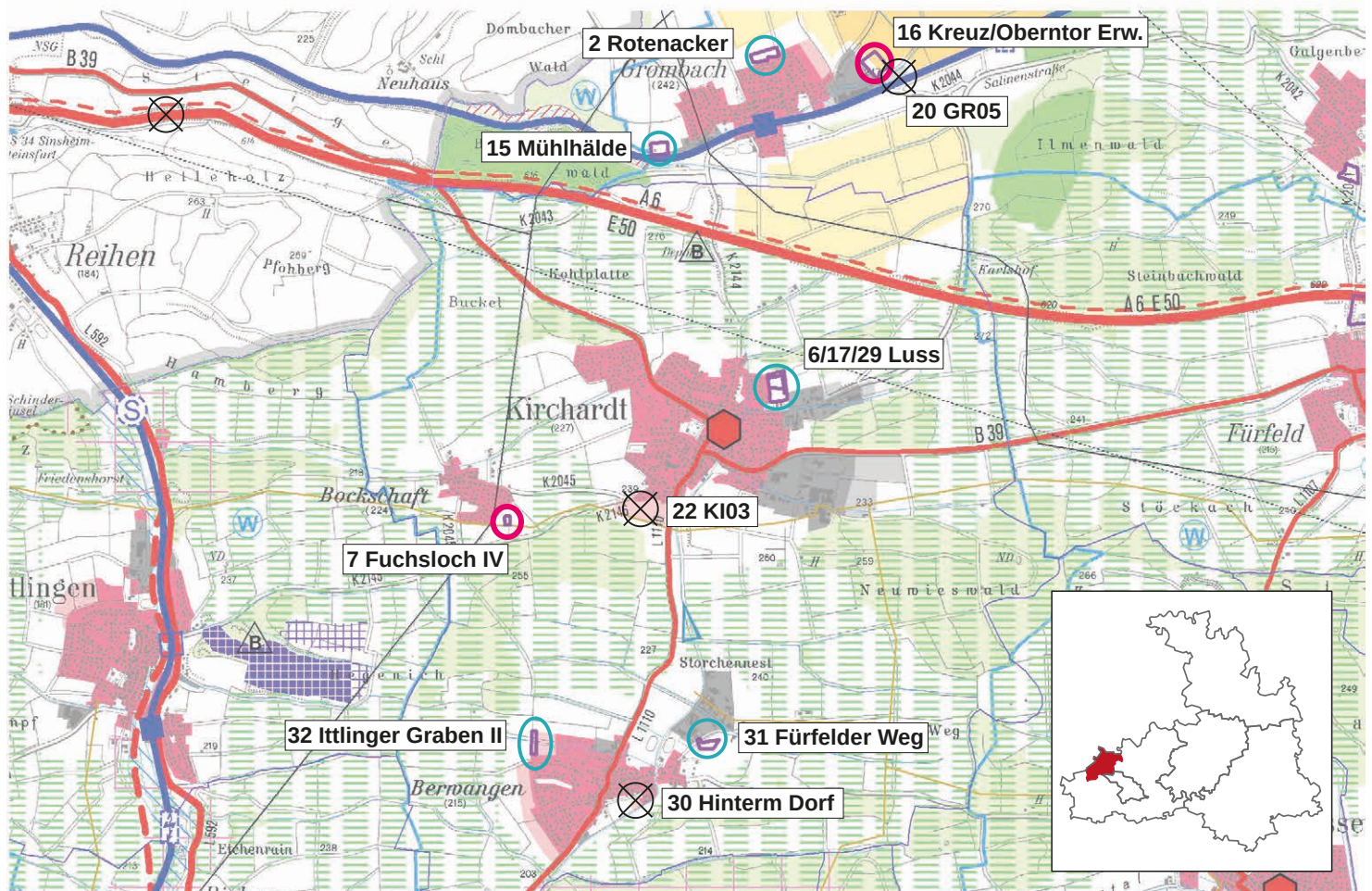
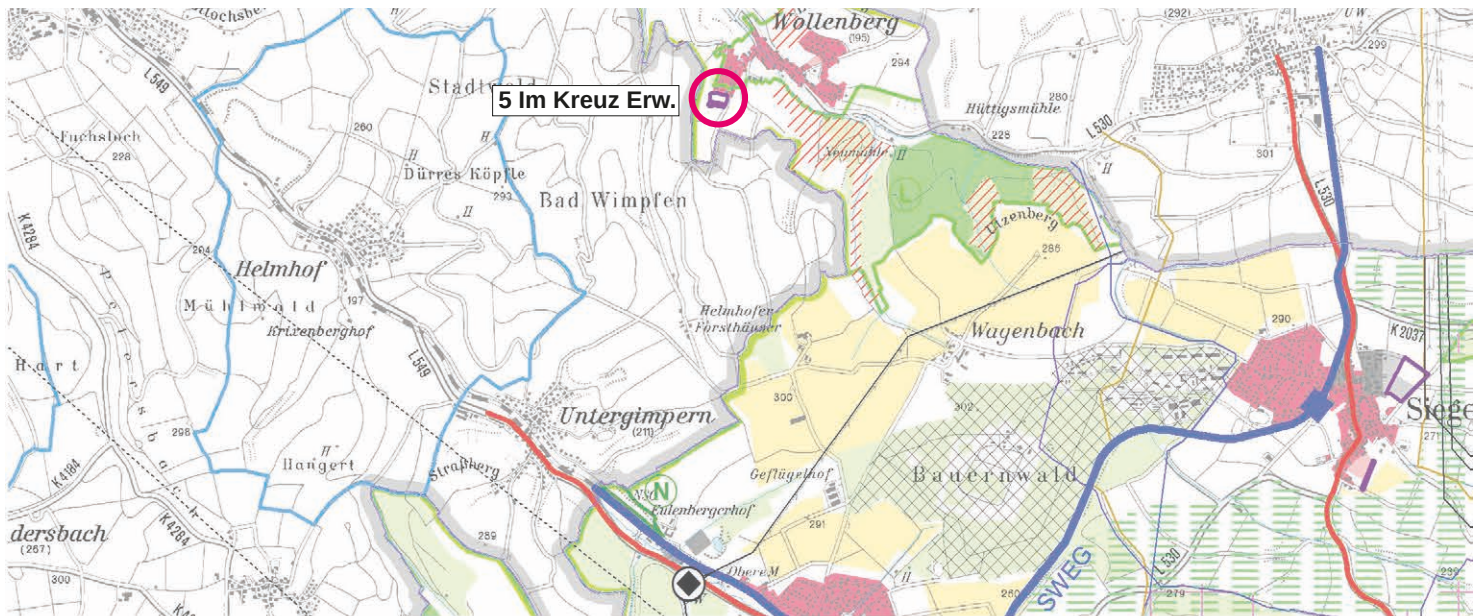
Abgrenzung Plangebiet

Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau-Kirchardt-Siegelsbach

Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 14.02.2017

Maßstab 1:50.000

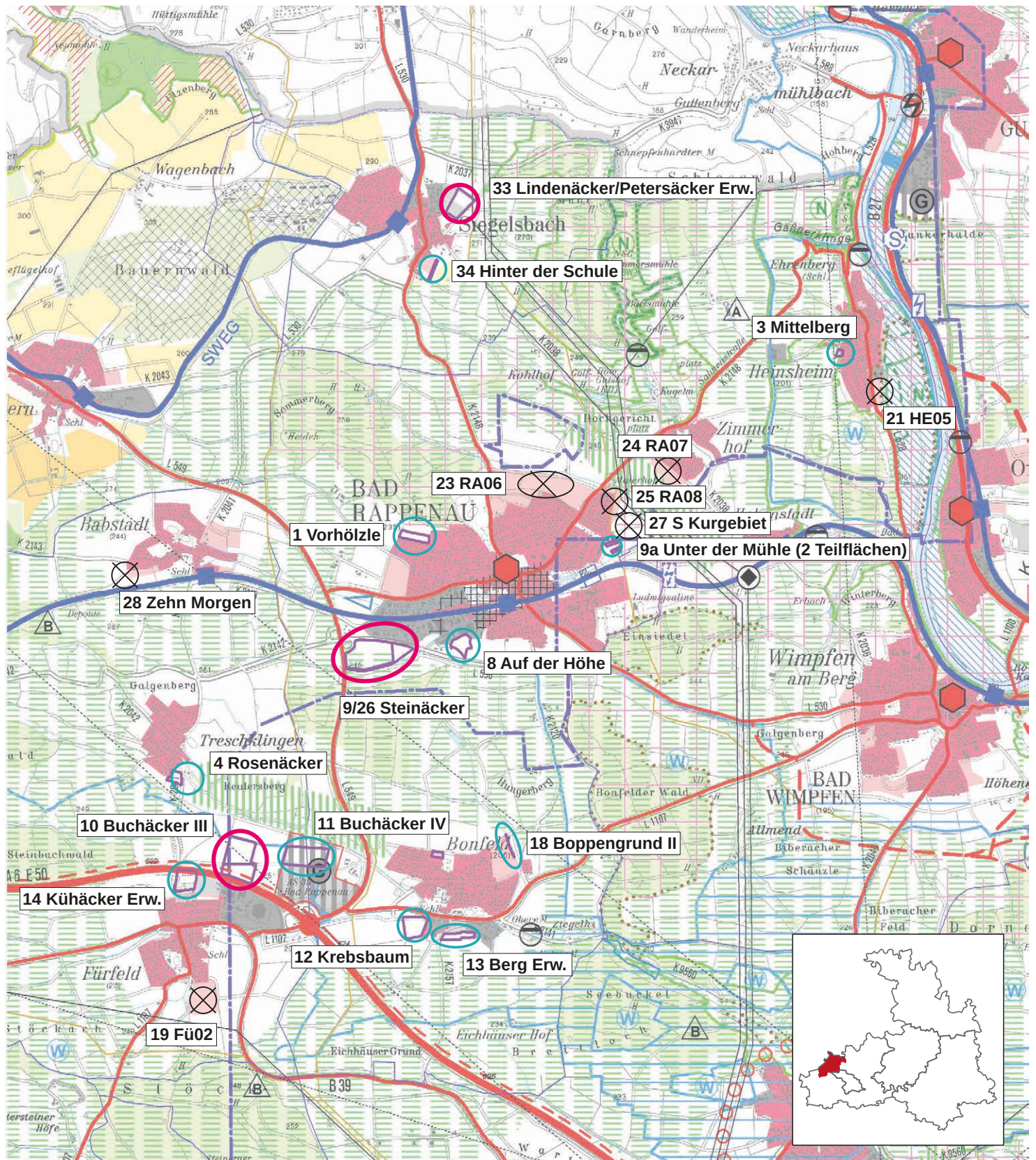
Abgrenzung Plangebiet

Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schwaigern-Massenbachhausen,**6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Stellungnahme der Verwaltung vom 10.02.2017

Planungsziel	Erweiterung Wohngebiet
Gemarkung/Ortsteil	Massenbachhausen
Lagebeschrieb	Südrand bebaute Ortslage Hauptort
Größe Geltungsbereich FNP	1,77 ha (B-Plan: 4,3 ha)
FNP (aktuell)	Wohnbaufläche/ Landwirtschaft
FNP (geplant)	4,3 ha Wohnbaufläche
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Bedarf/ Umfang Flächenausweisungen Bauflächen

Unter Bezugnahme auf die Abwägung zu unserer früheren Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Schmähling II – 2. Erweiterung“ begrüßen wir zwar die vorgelegten Bedarfsdarlegungen zum Wohnungsbau. Die angesetzten rechnerischen Bedarfsgrundlagen bewegen sich jedoch aus unserer Sicht bereits an der oberen Grenze und es findet dabei auch eine Überschreitung des selbst ermittelten Bedarfs durch die geplante Ausweisung um ca. 1,2 ha statt. Wir regen zur Plausibilisierung des Bedarfs gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB daher noch ergänzende Darlegungen zu weiteren örtlichen Besonderheiten oder ggf. Mobilisierungshindernissen an. Ansonsten sollte eine am von der Gemeinde selbst ermittelten Bedarf orientierte Reduzierung von Bauflächen geprüft werden.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schwaigern-Massenbachhausen

6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 10.02.2017

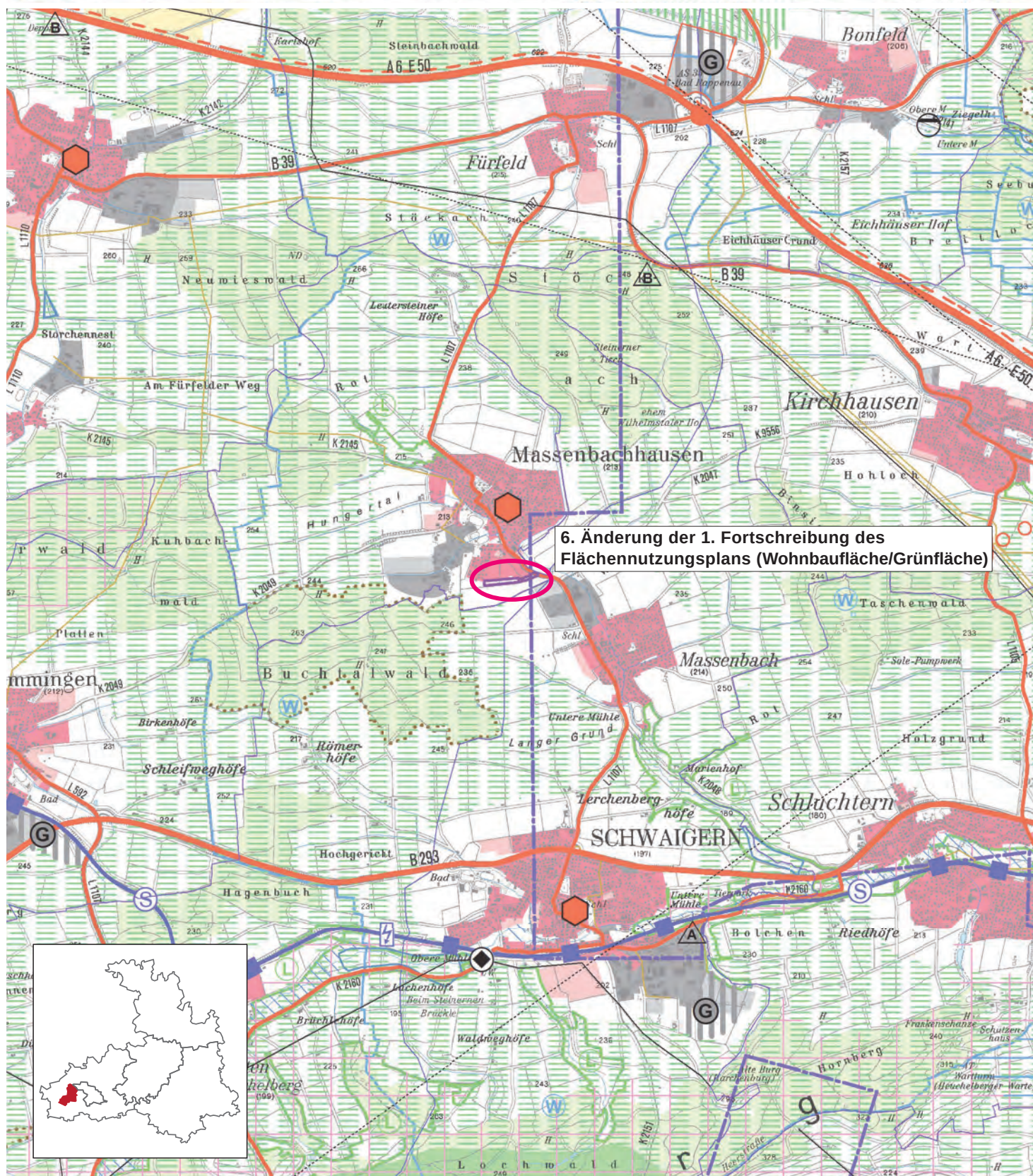
Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet


REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 9/126

Anlage: 1

7. Juli 2017 öffentlich - Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Christof Krämer

Gemeindeverwaltungsverband Brettach/Jagst (Kirchberg, Rot am See, Wallhausen),**1. Änderung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Übersicht

Nr.	Flächenbezeichnung.	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	Größe in ha
A	VBP "Bibelschule Kirchberg"	Kirchberg-Mistlau	Sondergebiet	Landwirtschaft	2,1
B	VBP "Biogas Kleinallmerspann Auäcker"	Kirchberg-Kleinallmerspann	Gewerbe	Landwirtschaft	2,3
C	VBP "Feuerwehrmagazin"	Kirchberg a. J.	Gemeinbedarfsfläche	Landwirtschaft	0,4
D	VBP "Quellhof"	Kirchberg-Mistlau	Misch	keine	0,3
E	BP "Grund Erweiterung"	Wallhausen	Gewerbe	Wohnen	1,8
F	VBP "Getränkemarkt "	Wallhausen	Misch	Landwirtschaft	0,4

Stellungnahme der Verwaltung vom 21.03.2017

Durch die Planung werden teilweise regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Bei der 1. Änderung handelt es sich vor allem um nachrichtliche Übernahmen, Berichtigungen oder kleinflächige Neuausweisungen im Flächennutzungsplan zu bereits laufenden bzw. teils abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren. Im Folgenden werden nur betroffene Flächen der Neuausweisungen der Gemeinde Kirchberg an der Jagst näher in die Betrachtung einbezogen.

Die Biogasanlage Kleinallmerspann liegt, entgegen der Darstellung im vorgelegten Umweltbericht (S. 22), nicht im randlichen Ausformungsbereich, sondern innerhalb eines engen Teilbereichs des Regionalen Grünzuges (unter 300 m). Eine einzelfallbezogene Ausnahme für die Biogasanlage im Regionalen Grünzug können wir hier jedoch mittragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Art der Nutzung fest. Die Neuausweisung im FNP sieht für die betreffende Fläche eine Festsetzung als gewerbliche Baufläche vor. Aus

unserer Sicht besteht mit dieser Festsetzung die Möglichkeit, im Falle einer Nutzungsaufgabe der Biogasanlage andere gewerbliche Nutzungen anzusiedeln. Im Gegensatz zur Biogasanlage sehen wir die Ausnahmevoraussetzungen für eine aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Ansiedlung anderer Gewerbenutzungen im Regionalen Grünzug allerdings als nicht gegeben. Dies ist vor allem mit der Lage in einem engen Teilbereich des Regionalen Grünzuges begründet, welcher laut Begründung zu Plansatz 3.1.1 besonders zu schützen ist. Die Darstellung der Flächen der Biogasanlage im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche beurteilen wir daher kritisch. Wir erwarten daher eine Änderung der Darstellung im FNP von einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche. Weitere Eingriffe in den Regionalen Grünzug sind hier nicht möglich.

Von dem Vorhaben „Quellhof“ in Mistlau wird ein als Ziel der Raumordnung festgelegtes Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz berührt. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens, der bestehenden Vorprägung und den dargelegten Ausführungen zu den Ausnahmevoraussetzungen nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz, die in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde erfüllt sind, erscheint das Vorhaben aus unserer Sicht vertretbar.

Das Areal des Feuerwehrmagazins in Kirchberg a. J. liegt in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung. Das Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal mit Seitentälern zwischen Crailsheim und Kirchberg“, der denkmalgeschützte Stadtkern von Kirchberg und die Lage in der Nähe des Jagsttals bzw. des Sophienberg im Bereich der Neuausweisung zeigen die Hochwertigkeit des Raums hinsichtlich seiner Erholungseignung an. Diesbezügliche eingebrachte abwägungsrelevante Belange des Regionalverbands wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und abgewogen.

Wir gehen zusammenfassend davon aus, dass auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen eine Vereinbarkeit der Planungen mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

Auszug Raumnutzungskarte

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Brettach-Jagst

1. Änderung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 21.03.2017

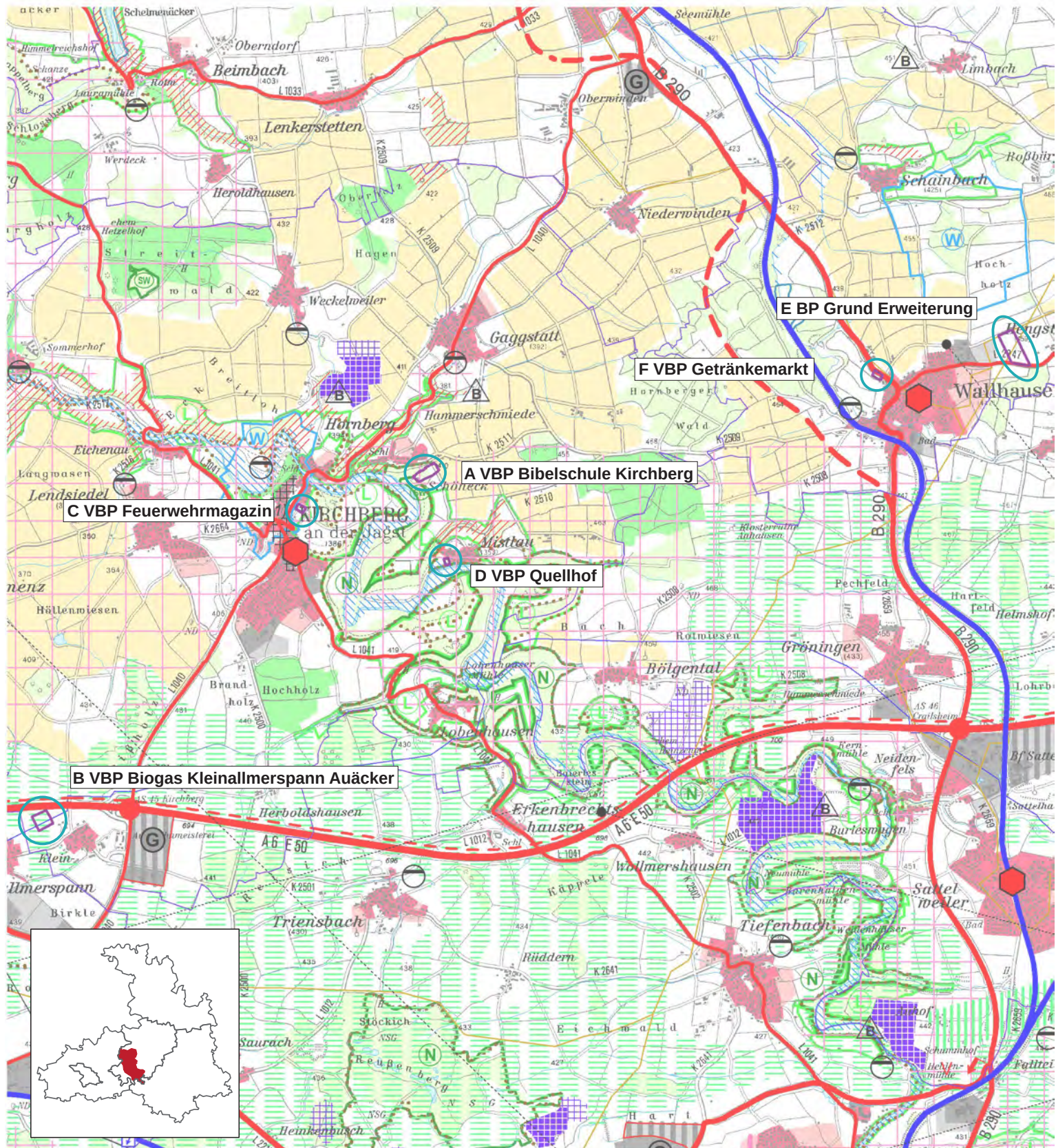
Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet


REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandversammlung

VORLAGE:

(VV) 9/127

Anlage: 1

7. Juli 2017 öffentlich - Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Christof Krämer, Sophie Bittner

Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Jagsttal (Krautheim, Dörzbach, Mulfingen),**8. Änderung des Flächennutzungsplans (Teilflächennutzungsplan Windkraft)**

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel:

3 Einzeländerungen

Nr. Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
8/4 südlich Oberndorf	Krautheim-Oberndorf	Windkraft	Wald	50
8/10 nördlich v. Hollenbach	Mulfingen-Hollenbach	Windkraft	Landwirtschaft	77
8/3 Oberginsbach	Krautheim-Oberginsbach	Windkraft		n.b.

Stellungnahme der Verwaltung vom 17.05.2017**Bedarf/ Umfang Flächenausweisungen Bauflächen**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sind teilweise regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Die kommunale Planung zur Steuerung des Ausbaus der Windenergie durch die Festlegung von Konzentrationszonen mit Ausschlusswirkung für den Verwaltungsraum Krautheim, Mulfingen, Dörzbach auf Basis eines kriteriengeleiteten Suchverfahrens begrüßen wir. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplans sind nunmehr die Standorte 8/4 Südlich Oberndorf (Krautheim) mit 50 ha Fläche und 8/10 Nördlich Hollenbach (Mulfingen) mit 77 ha Fläche. Verblieben ist der bestehende und bereits bebaute Standort 8/3 Oberginsbach (südöstlich Krautheim-Oberginsbach mit Fortsetzung in den benachbarten Verwaltungsraum). Während Standort 8/10 neu in das Verfahren gekommen ist, sind alle übrigen geprüften Standorte entfallen.

Einzelflächen**8/4 Südlich Oberndorf**

Durch das Vorhaben 8/4 wird die Ausnahmeregelung in Vorranggebieten für Forstwirtschaft gem. PS 3.2.4 (6) der Teilfortschreibung Windenergie des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 berührt.

Eine Prüfung des Ausnahmetatbestands ergibt, dass dieser für die erforderlichen Kriterien Windgeschwindigkeit, Standorteignung, freiraumschonendere Alternativen, biologische Vielfalt, Erholungseignung und Landschaftsbild sowie Vermeidung teilräumlicher Belastungen weitgehend nachgewiesen wird.

Allerdings weisen wir, wie bereits in unserer o.g. Stellungnahme von 2012, auf den Wildwegekorridor landesweiter Bedeutung hin, der das Gebiet von Westen nach Nordosten durchquert. Dieser ist gemäß Begründung Plansatz 3.2.4 der Teilfortschreibung Windenergie des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 als Bestandteil der Funktionen des Vorranggebietes für Forstwirtschaft zu erhalten. Eine Beurteilung über mögliche Einschränkungen bzw. den Erhalt des Wildwegekorridors infolge der Ausweisung dieser Windkonzentrationszone sollte deshalb dargelegt werden.

Darüber hinaus möchten wir erneut auf die Lage des Plangebietes in einem von der Forstverwaltung festgelegten „Vorranggebiet für Holzproduktion“ hinweisen (siehe o.g. Stellungnahme). Dieser Belang ist ebenfalls ein Bestandteil des Nachweises über die Funktionserfüllung des Vorranggebiets für Forstwirtschaft. Daher sollte die mögliche Beeinträchtigung des „Vorranggebietes für die Holzproduktion“ deutlicher in den Unterlagen thematisiert werden.

Unter der Voraussetzung, dass die o.g. Anforderungen den Wildwegekorridor und das „Vorranggebiet Holzproduktion“ betreffend, ergänzt werden, sehen wir eine Vereinbarkeit mit diesem Ziel der Raumordnung am Standort 8/4.

Laut beigefügtem Kartenausschnitt überdeckt der geplante Standort 8/4 im Südosten teilweise ein im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festgelegtes Vorbehaltsgebiet für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen gemäß PS 4.2.3.4. Dem Belang der Nutzung von regionalbedeutsamen Photovoltaikanlagen ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Der westliche Teil des Vorbehaltsgebiets wird derzeit bereits für Photovoltaik genutzt. Eine Auseinandersetzung mit dem Thema ist – entgegen der Ankündigung in der Synopse zu den Anregungen (S. 13) – den vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen. Wir weisen zudem darauf hin, dass Widersprüche zwischen Darstellungen im Flächennutzungsplan und Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden werden sollten. Soweit im Bereich des Vorbehaltsgebiets für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen ein rechtskräftiger Bebauungsplan für Freiflächenfotovoltaik existiert, wird davon ausgegangen, dass die Ausweisung von Windkonzentrationszonen unzulässig ist.

Außerdem merken wir an, dass die Kartendarstellung des Standortes in den Unterlagen (Seite 25) in Bezug auf die Flächendarstellung Wald und die Darstellung des Vorbehaltsgebiets für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen fehlerhaft ist und bitten jeweils um entsprechende Korrektur.

Derzeit läuft im Rahmen der Bundesfachplanung bei der Bundesnetzagentur das Antragsverfahren des Netzbetreibers Transnet BW für den Abschnitt Arnstein - Großgartach des Stromleitungsvorhabens Brunsbüttel - Großgartach (SuedLink). Dabei handelt es sich um die Korridorfindung für den Neubau eines Erdkabels für Gleichstrom. Eine der vorgeschlagenen Korridoralternativen verläuft nach derzeitigem Kenntnisstand in geringem Abstand östlich und südlich um den geplanten Standort 8/4 herum. Da es sich vorliegend um eine flächendeckend Steuerung der Windenergie mit Konzentration und Ausschluss handelt, machen wir darauf aufmerksam, dass die Bundesnetzagentur entsprechend Netzausbaubeschleunigungsgesetz (NABEG § 16) mit Abschluss der Bundesfachplanung oder nachträglich für einzelne Abschnitte der Trassenkorridore Veränderungssperren erlassen kann.

8/10 Nördlich von Hollenbach

Die Fläche dieses Standorts überdeckt in seinem nördlichen Bereich das Vorranggebiet für regionalbedeutsame Windkraftanlagen laut PS 4.2.3.3.1 (11_KUEN Nördlich Mulfingen-Hollenbach), erstreckt sich aber deutlich weiter nach Süden. Im Osten des Plangebiets ist eine kleine Teilfläche eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft gem. PS 3.2.3.3 (3) berührt. Wir gehen davon aus, dass durch gegebenenfalls punktuelle Eingriffe die Funktionsfähigkeit des Vorbehaltsgebiets nicht in Frage gestellt wird.

Wir weisen darauf hin, dass die Kartendarstellung des Standortes in den Unterlagen (Seite 28) in Bezug auf die Darstellung des Vorranggebiets für Windkraftnutzung fehlerhaft ist und bitten um entsprechende Korrektur.

Darüber hinaus weisen wir auf die Biotope trockener Standorte (Magerrasen und Heideflächen) im zentralen Bereich der Fläche 8/10 hin. Sie sind durch Festsetzungen als geschütztes Biotop, flächendeckendes Naturdenkmal und Kernzone des landesweiten Biotopverbundes geschützt. Infolgedessen empfehlen wir, einen Eingriff in diese sensiblen Bereiche zu vermeiden bzw. mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Weiterhin werden die westlichen Randbereiche des FFH-Gebietes („Westlicher Taubergrund“) und des Landschaftsschutzgebiets („Bad Mergentheim“) durch das Plangebiet begrenzt. Unter Umständen sollte insbesondere in Bezug auf das FFH-Gebiet eine Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde (Regierungspräsidium Stuttgart) hinsichtlich möglicher Konflikte mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes erfolgen.

8/3 Oberginsbach (südöstlich Krautheim-Oberginsbach)

Den vorgelegten Unterlagen ist zu entnehmen, dass der Standort 8/3 weiterhin zu den geplanten Konzentrationszonen im Gemeindeverband gehören soll. Die Fläche liegt teilweise in einem Vorranggebiet für regionalbedeutsame Windkraftanlagen gemäß PS 4.2.3.3.1 (12_KUEN Mitte Nordöstlich Ingelfingen-Dörrenzimmern). Allerdings ist weder inhaltlich noch kartografisch nachzuvollziehen, wie dieser Standort und die regionalplanerische Zielfestlegung im vorliegenden Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Vorranggebiete für Windkraftanlagen gemäß PS 4.2.3.3.1 dürfen kein Bestandteil der Ausschlussgebiete für Windkraftanlagen im Flächennutzungsplan sein. Wir halten eine inhaltliche und kartografische Auseinandersetzung mit dem Standort 8/3 in den Unterlagen für erforderlich. Aus unserer Sicht wäre eine Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan inklusive einer inhaltlichen Herleitung des Standortes 8/3 empfehlenswert. Die innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft festgelegten Vorranggebiete für Windkraftnutzung gemäß PS 4.2.3.3.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 sind zumindest nachrichtlich zu übernehmen, da ansonsten ein Verstoß gegen § 1 (4) BauGB vorliegt. Wir bitten im Übrigen um Vorlage entsprechender Unterlagen.

Derzeit kann aufgrund der Unklarheiten die Flächen 8/4 und 8/3 betreffend die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung noch nicht abschließend beurteilt werden. Wir erheben vorbehaltlich Bedenken bis zu Klärung der angesprochenen Punkte.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Jagsttal

8. Änderung des Flächennutzungsplans (Teilflächennutzungsplan Windkraft)

Beteiligung

Stand: 17.05.2017

Planungen/Standorte

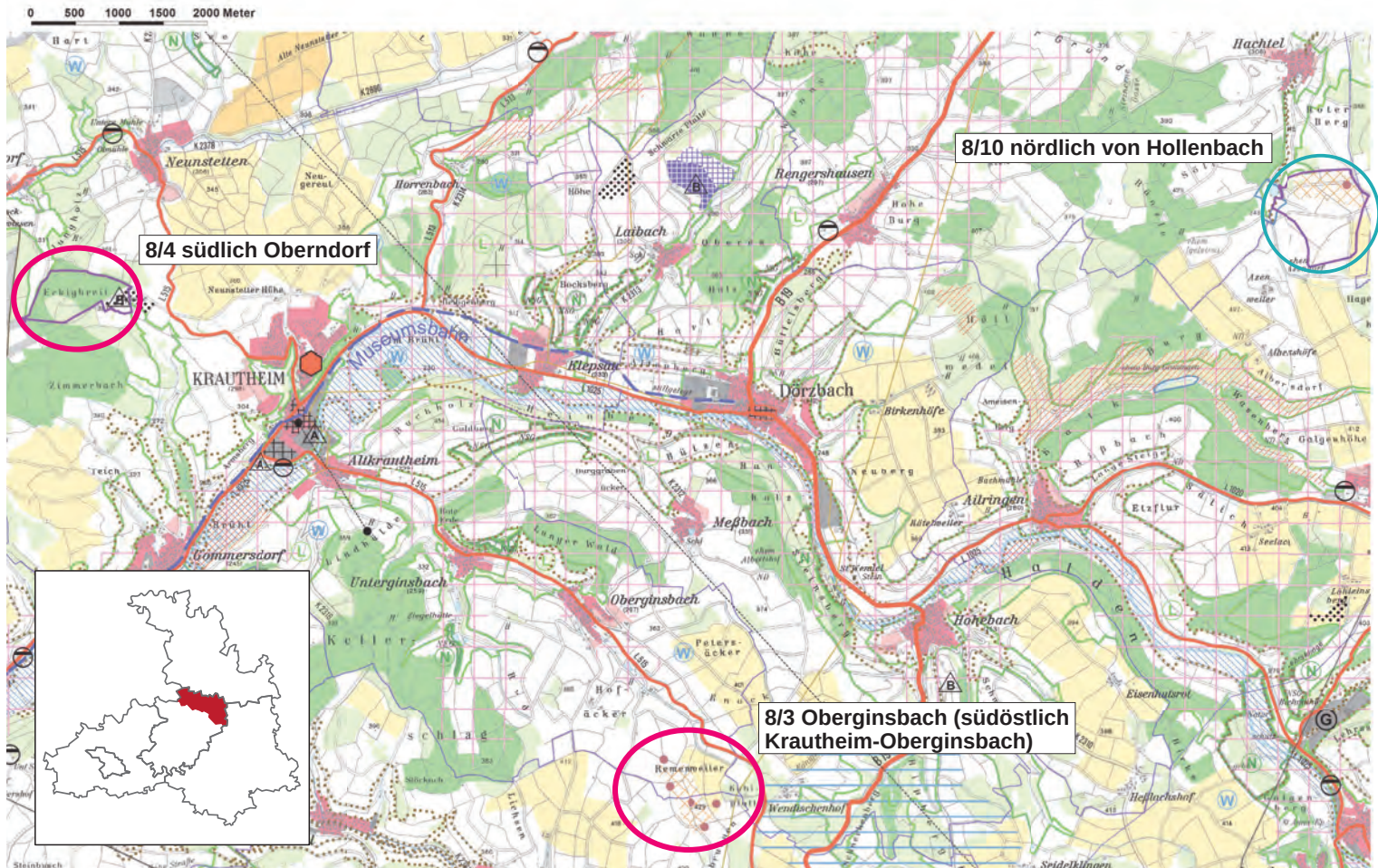
keine Bedenken

Bedenken

entfällt

gebaute Windkraftanlagen

Abgrenzung Plangebiet



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 07/2017
 Geobasisdaten © LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

Wertheim, 1. Änderung des Flächennutzungsplans 89, Bebauungsplan „Hofweg II“ in Wertheim-Eichel/Hofgarten

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Bedarfsdeckung hochwertige Wohnbauflächen
Gemarkung/Ortsteil	Eichel
Lagebeschrieb	südlicher Ortsrand Stadtteil Eichel, unmittelbar angrenzend an vorhandene Wohnbebauung
Größe Geltungsbereich FNP	1,8 ha
FNP (aktuell)	Landwirtschaftliche Fläche
FNP (geplant)	Wohnbaufläche
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	Grünland

Stellungnahme der Verwaltung vom 05.05.2017

Die vorliegende Planung berührt Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Das Plangebiet wird mit dem notwendigen Bedarf an hochwertigen Wohnbauflächen in Kernstadtnähe begründet. In Wertheim-Eichel/Hofgarten stehen nur noch wenige Baugrundstücke zur Verfügung, alternative Standorte konnten nicht gefunden werden. In einer Wohnbauflächenbedarfsermittlung wird der Bedarf an Wohnbaufläche in Eichel nachgewiesen.

Das Plangebiet hat einen Umfang von ca. 1,8 ha, davon reichen etwa 0,64 ha in den Regionalen Grünzug „Raum Wertheim“ gemäß Plansatz 3.1.1 im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hinein. Der Regionale Grünzug weist an dieser Stelle lediglich eine geringe Breite von etwa 150 m auf. Regionale Grünzüge mit einer Breite von weniger als 1000 m sind gemäß der Begründung zum Plansatz 3.1.1 besonders zu schützen.

Nach Prüfung der eingereichten Bebauungsplanunterlagen ist im Plangebiet von einer mäßigen Beeinträchtigung der Funktionen des Regionalen Grünzuges auszugehen, welche infolge der dargelegten Maßnahmen, vor allem aufgrund der festgelegten Grünflächen innerhalb des Plangebietes (u.a. Anlage einer öffentlichen Grünfläche, Erhalt bzw. Neuanlage von Gehölzstrukturen/Wiesenflächen im Südteil des Plangebietes, Einhaltung der Abstandsflächen zum Wald) ausgeglichen werden können. Zudem trägt aus unserer Sicht

auch die geplante Durchgrünung des Wohngebietes zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzuges bei.

Ein Großteil des Plangebietes liegt zudem in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Wir begrüßen hinsichtlich einer wohngebietsnahen Erholung die im Süden des Plangebietes vorgesehene Anbindung an das Feldwegenetz bzw. zum nahegelegenen Wald.

Nach derzeitigem Stand gehen wir davon aus, dass auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist. Dies ist vor allem in der vorgesehenen Festsetzung öffentlicher bzw. privater Grünflächen sowie von Waldabstandsflächen, die den tatsächlichen Eingriff in den Regionalen Grünzug insgesamt relativieren, begründet.

Wir weisen darauf hin, dass mit der geplanten bauleitplanerischen Ausweisung der Regionale Grünzug in diesem Bereich als endgültig ausgeformt gilt.

Nach Prüfung tragen wir daher keine Bedenken vor.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

Auszug Raumnutzungskarte

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wertheim

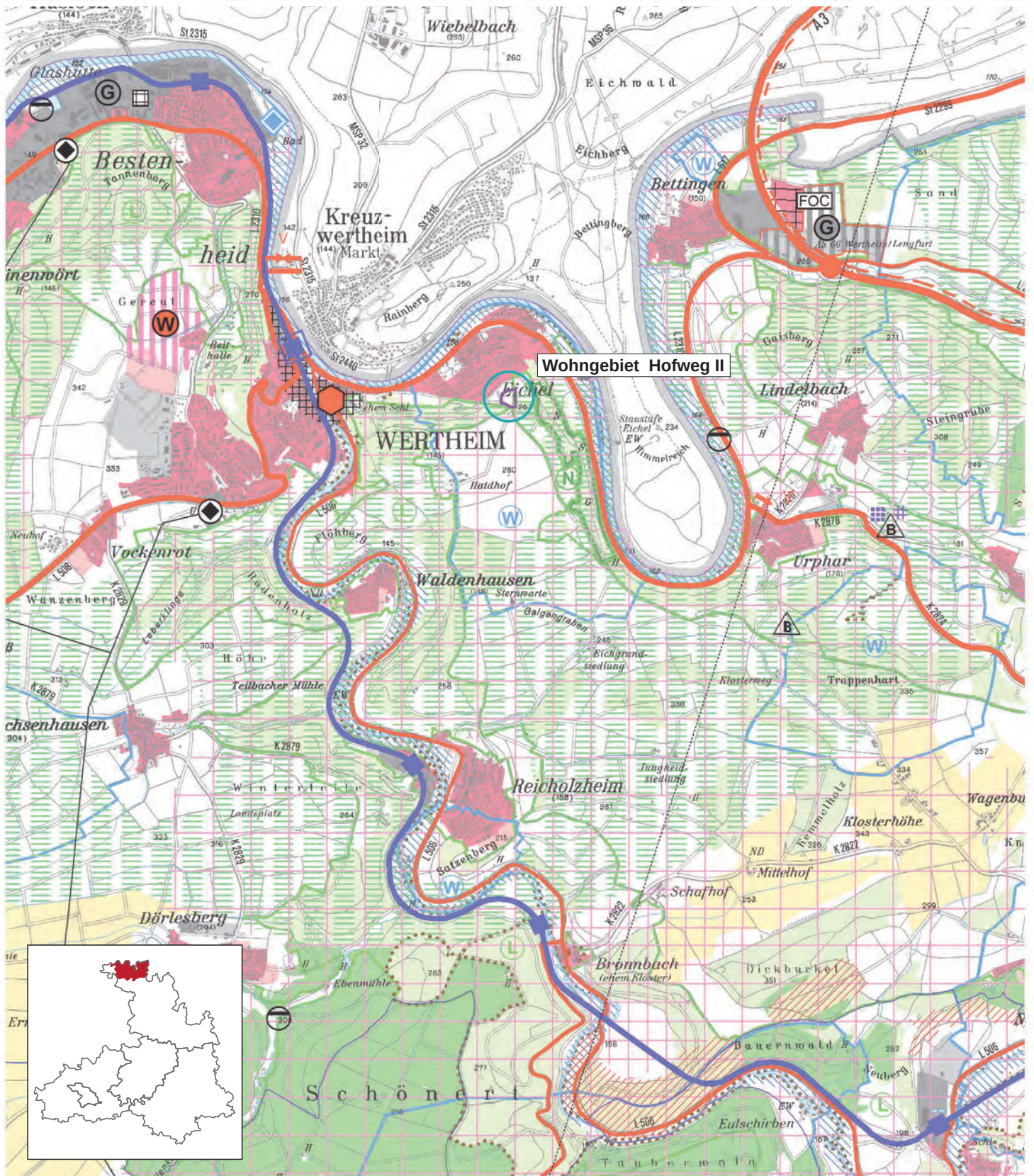
Änderung des Flächennutzungsplans 89, Bebauungsplan „Hofweg II“ in Wertheim-Eichel/Hofgarten

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 05.05.2017

Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

-  keine Bedenken
-  Bedenken
-  Abgrenzung Plangebiet
-  entfällt



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 9/129

Anlage: 1

7. Juli 2017 öffentlich - Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Dr. Martin Heberling, Michael Oechsner

Künzelsau, Bebauungsplan „Wohngebiet Haselhöhe I“

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Ausweisung Wohngebiet mit Teilflächen Einzelhandel und Stadtbahnanschluss
Gemarkung/Ortsteil	Künzelsau Gaisbach
Lagebeschrieb	Nordrand Gaisbach
Größe Geltungsbereich	9,8 ha
FNP	Wohnbaufläche/Gemischte Baufläche
Entwicklungsgebot FNP	die Lage der gemischten Baufläche wird angepasst
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Regelverfahren
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet/Einzelhandel
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 29.05.2017

Da die Planung im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht, tragen wir Bedenken gegen die Planung vor.

Die Auswirkungsanalyse führt den Nachweis, dass der Aldi-Markt nicht regionalbedeutsam ist. Dies geschieht allerdings unter der Annahme, dass sich am Bestandsstandort kein Einzelhandelsbetrieb mehr befindet. Für den Bestandsstandort besteht allerdings eine Baugenehmigung, die grundsätzlich auch von anderen Betreibern genutzt werden kann. Aus diesem Grund stimmen Auswirkungsanalyse und die vorgelegten Planungen nicht überein, was zur Folge hat, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Die Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung ist sicherzustellen. Für den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen am Bestandsstandort stehen unterschiedliche Instrumente zur Verfügung: Beispielsweise kann die Baugenehmigung zurückgegeben werden; es kann eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden; es kann ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden; bei vorheriger Nutzungsänderung kann durch Überplanung des Bestands Einzelhandel ausgeschlossen werden. Für eine Vorabstimmung stehen wir gerne zur Verfügung.

Hinsichtlich des Flächenbedarfs für den Wohnungsbau sowie der Berücksichtigung einer späteren Stadtbahnanbindung werden aus unserer Sicht keine Bedenken mehr erhoben.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Künzelsau**Bebauungsplan „Wohngebiet Haselhöhe I“**

Beteiligung

Stand: 29.05.2017

Maßstab 1:50.000

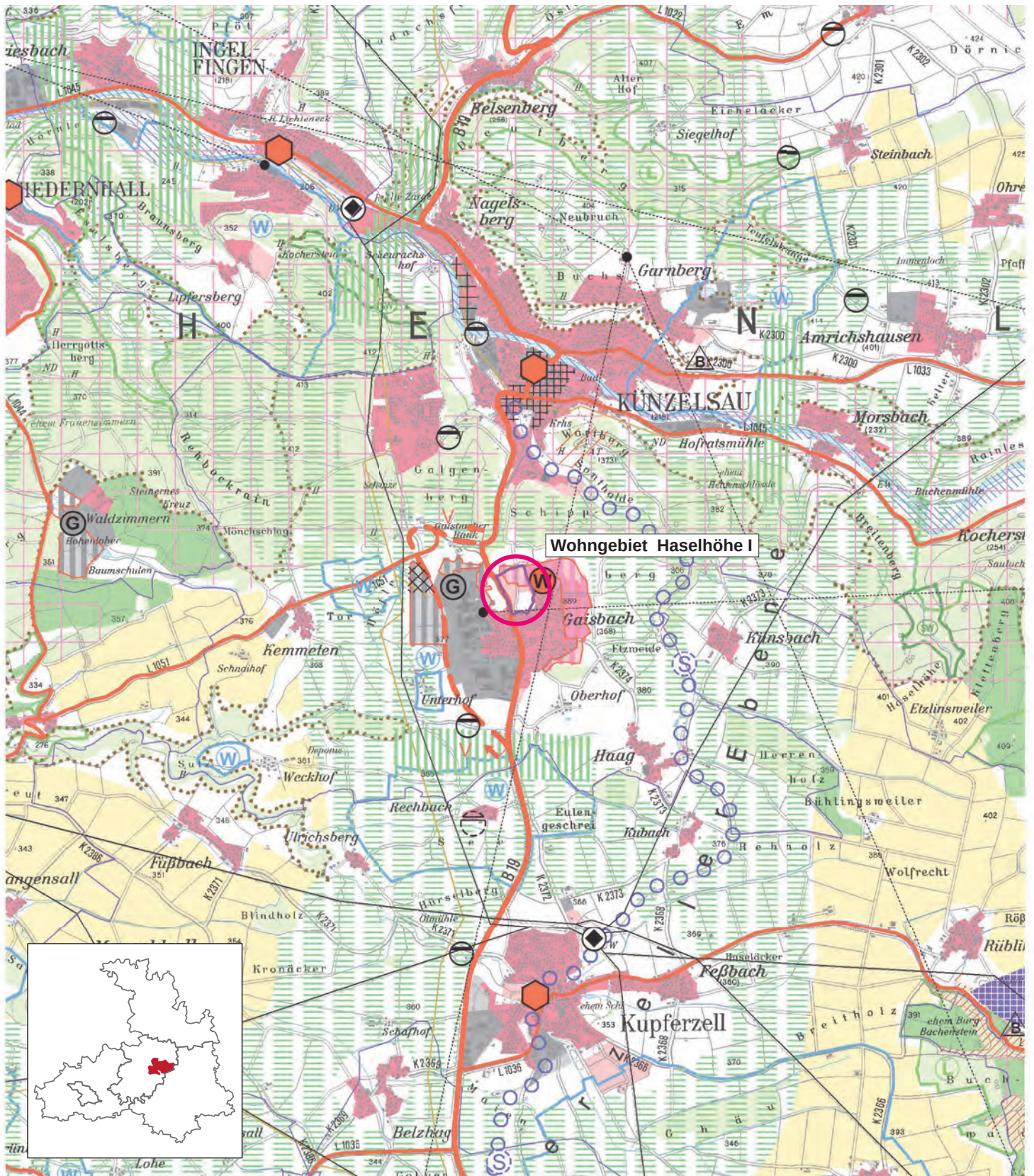
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 9/130

Anlage: 1

7. Juli 2017 öffentlich - Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Dr. Martin Heberling

Ilshofen, Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand V + VI, 4. Änderung“

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Neuordnung der zulässigen Nutzungen
Gemarkung/Ortsteil	Ilshofen, Hauptort
Lagebeschreibung	Östlicher Ortsrand
Größe Geltungsbereich	k.A.
FNP	Gewerbliche Baufläche
Entwicklungsgebot FNP	erfüllt
Innen-/Außenbereich	Innenbereich
Verfahrensart	Beschleunigtes Verfahren § 13a BauGB
Art der Nutzung	Gewerbegebiet
Bisherige Nutzung	Gewerbliche Nutzung

Stellungnahme der Verwaltung vom 11.05.2017

Da die Planung im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht, tragen wir Bedenken gegen die Planung vor. Betroffen sind die Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels nach den Plansätzen 2.4.3.2.1 bis 2.4.3.2.5.

Der Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand V+VI, 4. Änderung“ streicht die Einzelhandelsausschlüsse, die derzeit im Plangebiet wirksam sind. Im Plangebiet besteht bereits ein kleinflächiges Einzelhandelsangebot und weitere Anfragen für Einzelhandelsnutzungen liegen vor. Zuletzt wurde ein Drogeriemarkt diskutiert. Dem Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand V + VI, 4. Änderung“ steht somit die Agglomerationsregel nach Plansatz 2.4.3.2.5 in Verbindung mit den Plansätzen 2.4.3.2.1 bis 2.4.3.2.4 (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) entgegen. Gutachterlich wurde bereits gezeigt, dass ein kleinflächiger Drogeriemarkt mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar ist. Auch das Regierungspräsidium Stuttgart hat mit Schreiben vom 10.11.2015 bereits festgestellt, dass die Ansiedlung eines kleinflächigen Drogeriemarktes aus raumordnerischen Gründen unzulässig ist. Der Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand V + VI, 4. Änderung“ ist in dieser Form nach § 1 Abs. 4 BauGB nicht zulässig. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit „zentrenrelevanten Sortimenten“ ist zwingend erforderlich.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Verknüpfung der sich überlagernden Bebauungspläne ein offener Widerspruch entsteht. So wird bestimmt, dass die Art der Nutzung geringfügig

geändert werde, die geänderte Festsetzung blau hervorgehoben sei und die anderen planungsrechtlichen Festsetzungen unverändert blieben und in ihrem Wortlaut fortgelten würden. Da die im Textteil des Bebauungsplans nachfolgend aufgeführten Festsetzungen hinsichtlich des Einzelhandelsausschlusses aber nicht mit den Festsetzungen der Bebauungspläne übereinstimmen, auf welche zuvor verwiesen wurde, würden nach unserer Auffassung zwei sich widersprechende Regelungsregime Geltung beanspruchen. Eine Normenkollision kann zwar durch die Kollisionsregeln aufgelöst werden, jedoch ist eine solche Situation zu vermeiden.

Wir machen in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam, dass in einer Synopse nicht nur Ergänzungen hervorgehoben sind, sondern auch Streichungen als solche gekennzeichnet werden, indem die betreffenden Textteile mit einem Mittelstrich durchgestrichen werden. So können Synopsen dabei helfen, schnell einen Überblick über ein geändertes Regelwerk zu gewinnen. Bei nicht konsequenter Anwendung von Hervorhebungen auf der einen und Streichungen auf der anderen Seite verwirren Synopsen mehr, als dass sie helfen. Bei Unsicherheiten sollte auf die Verwendung dieser Darstellungstechnik verzichtet werden.

Die Festsetzung, die „zwei Übergangswohnheime für Flüchtlinge und Asylanten“ ermöglichen soll, ist aus unserer Sicht fehlerhaft. Die Möglichkeiten der Feinsteuerung nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO stellen auf die Nutzungsart ab, die im gesamten Baugebiet entweder allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig oder nicht zulässig sein soll. Für eine baugebietsbezogene Mengenbegrenzung einer bestimmten Nutzungsart gibt es nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 (4 CN 3.07) keine Rechtsgrundlage.

Da Übergangswohnheime für Asylbegehrende und anerkannte Flüchtlinge nach § 246 Abs. 10 BauGB in Gewerbegebieten nach unserer Auffassung ohnehin zulässig sind und die Erschließungsstraße, die geändert wurde, bereits auf Grundlage des aktuellen Bebauungsplans genehmigt und gebaut wurde, fehlt es der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung überdies an der nach § 1 Abs. 3 BauGB notwendigen Erforderlichkeit.

Wir raten davon ab, die bereits jetzt komplexe baurechtliche Situation am südöstlichen Ortsrand der Stadt Ilshofen durch einen weiteren Bebauungsplan zu überplanen, dessen Zugschnitt mehrere andere Bebauungspläne umfasst, diese dabei aber jeweils nur teilweise überlappt. Wir empfehlen, die betreffenden Bebauungspläne soweit erforderlich entweder einzeln zu ändern oder in ihrer Gesamtheit in einem neuen Bebauungsplan zusammenzufassen. Hierbei sind die einzelhandelsbezogenen Regelungen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 zu beachten. Für eine detaillierte Vorabstimmung stehen wir gerne zur Verfügung.

Sollte der hier vorgelegte Bebauungsplan, der den Zielen der Raumordnung entgegen steht und daher rechtswidrig ist, als Satzung beschlossen werden, sehen wir uns angesichts der Historie in diesem Fall gezwungen, Rechtsmittel einzulegen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Ilshofen**Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand V + VI, 4. Änderung“**

Beteiligung

Stand: 11.05.2017

Maßstab 1:50.000

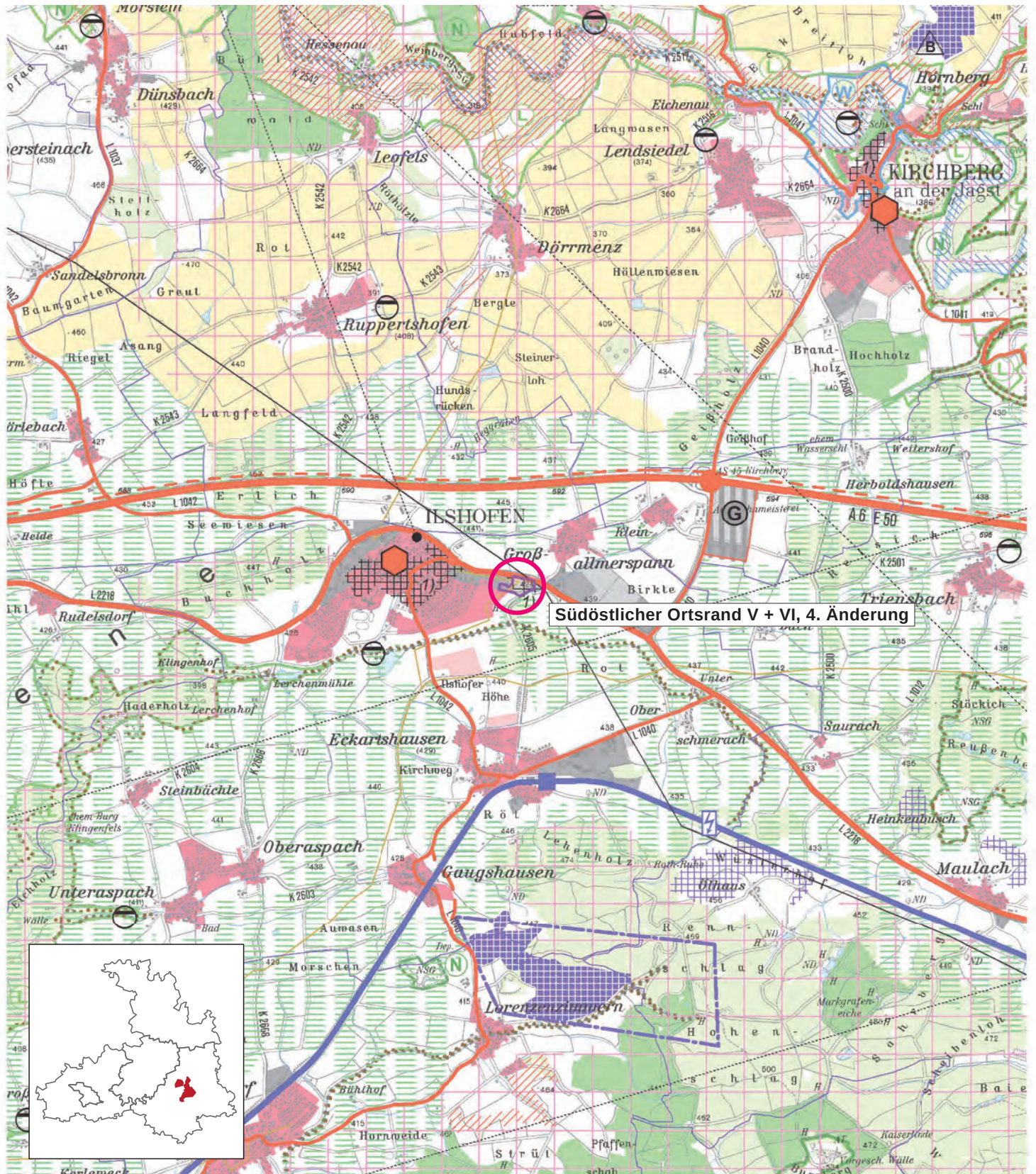
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Obersontheim, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründe“

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets
Gemarkung/Ortsteil	Obersontheim
Lagebeschrieb	Westlich von Obersontheim, nördlich L 1066, westlich L 1060 (Bühlertalstraße)
Größe Geltungsbereich	2,14 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt, Parallelverfahren angestrebt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Regelverfahren
Art der Nutzung	Gewerbegebiet ohne Einzelhandelsausschluss
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 08.05.2017

Da das Plangebiet innerhalb des in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen nach Plansatz 2.4.3.1 liegt, entspricht die Planung gewerblicher Nutzungen grundsätzlich den Zielen der Raumordnung, wenngleich das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB nicht erfüllt ist.

Bei den vorgesehenen Festsetzungen zur Art der Nutzung sind in dem geplanten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe bislang nicht ausgeschlossen. Der Umfang der geplanten Gewerbegrundstücke lässt mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zu. In Anbetracht der Lage der geplanten Bauflächen am Ortsrand sowie der guten Erschließung durch zwei Landesstraßen besteht aus unserer Sicht die Gefahr der Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe. Damit entstehen durch die Planung die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Einzelhandelsagglomeration. Nach dem als Ziel der Raumordnung festgelegten Plansatz 2.4.3.2.5 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 sind mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind. Folglich sind die Plansätze 2.4.3.2 „Standorte für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte“ auf die Planung anzuwenden.

Großflächiger Einzelhandel ist laut Plansatz 2.4.3.2.2 im Unterzentrum Obersontheim zwar in der Regel zulässig, allerdings ist zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel grundsätzlich in dem in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Vorranggebiet (Ortskern) anzusiedeln (Plansatz 2.4.3.2.3). Da das Plangebiet nicht als Vorranggebiet für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel ausgewiesen ist, verstößt die Planung gegen die Ziele der Raumordnung. Auf die Anpassungspflicht nach § 1 (4) BauGB wird entsprechend verwiesen.

Wir sehen auch vor dem Hintergrund der regionalplanerischen Zielfestlegungen, die mit der Ausweisung als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen nach Plansatz 2.4.3.1 verbunden sind, die dringende Notwendigkeit Einzelhandelsnutzungen im gesamten Plangebiet vollständig auszuschließen. In der Begründung ist der Einzelhandelsausschluss zudem entsprechend städtebaulich zu rechtfertigen, wobei abgeleitet aus den Bedarfsdarlegungen u.a. ein Vorhalten der Flächen für Betriebe aus dem klassischen gewerblichen und produzierenden Bereich dargelegt werden kann.

Wir regen zudem eine vertiefte Auseinandersetzung im Umweltbericht mit dem Schutzgut Boden an. Der Boden im Plangebiet ist hinsichtlich seiner Filter- und Pufferfähigkeit gegenüber Schadstoffen sowie hinsichtlich seiner landwirtschaftlichen Eignung (Vorrangflur Stufe II und Vorrangfläche Stufe II) als wertvoll anzusehen.

Weiterhin sollten die randlichen Gehölzstrukturen erhalten bleiben bzw. eine Eingrünung am südlichen und nördlichen Gebietsrand erfolgen, um die visuellen Beeinträchtigungen weitgehend zu minimieren.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Obersontheim

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Birngründe“

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 08.05.2017

Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

