

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGEN:
(VV) 10/37-10/58

03. Juli 2020 - öffentlich

Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Sascha Weisser

Bauleitplanung

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

Flächennutzungspläne

- a) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Eppingen
(Eppingen, Gemmingen, Ittlingen)
12. Änderung der 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „VEP Reitbetrieb Gewinn Liß“ der Stadt Eppingen
VORLAGE (VV) 10/37
- b) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Neckarsulm
(Neckarsulm, Erlenbach, Untereisesheim)
1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans VORLAGE (VV) 10/38
- c) Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Kochertal
(Niedernhall, Forchtenberg, Weißbach)
2. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans VORLAGE (VV) 10/39
- d) Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Kochertal
(Niedernhall, Forchtenberg, Weißbach)
3. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Photovoltaikanlage Ernsbach“ der Stadt Forchtenberg
VORLAGE (VV) 10/40
- e) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Crailsheim
(Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf, Stimpfach)
Flächennutzungsplanänderungen Nr. 11-2018 „Östliches Brühl“, Crailsheim; Nr. K-2019-1F „Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung“, Satteldorf; Nr. A-2019-1F „Grundwegsiedlung“, Crailsheim
VORLAGE (VV) 10/41
- f) Gemeindeverwaltungsverband Ilshofen-Vellberg
(Ilshofen, Vellberg, Wolpertshausen)
3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Ilshofen-Vellberg 2002
VORLAGE (VV) 10/42

- g) Stadt Lauda-Königshofen
5. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 plus im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Rebgut - Die Weinherberge“
VORLAGE (VV) 10/43
- h) Stadt Wertheim
Teiländerung des Flächennutzungsplans 89 im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren Mischgebiet (MI) „Rotkreuzstraße“ in Wertheim-Reinhardshof
VORLAGE (VV) 10/44

Bebauungspläne

- i) Gemeinde Hardthausen a. K.
Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnecke“
VORLAGE (VV) 10/45
- j) Stadt Möckmühl
Bebauungsplan „Habichtsflur“
VORLAGE (VV) 10/46
- k) Stadt Schwaigern
Bebauungsplan „Burgweg“
VORLAGE (VV) 10/47
- l) Stadt Widdern
Bebauungsplan „Löhren“
VORLAGE (VV) 10/48
- m) Gemeinde Bretzfeld
Bebauungsplan „Ob dem Mühlweg“
VORLAGE (VV) 10/49
- n) Gemeinde Bretzfeld
Bebauungsplan „Hockenbühl V“
VORLAGE (VV) 10/50
- o) Gemeinde Bretzfeld
Bebauungsplan „Morgenwiesen“
VORLAGE (VV) 10/51
- p) Gemeinde Bretzfeld
Bebauungsplan „Brückenäcker II“
VORLAGE (VV) 10/52
- q) Gemeinde Bretzfeld
Bebauungsplan „Geigersbühl III“
VORLAGE (VV) 10/53
- r) Gemeinde Dörzbach
Bebauungsplan „Au IV“
VORLAGE (VV) 10/54
- s) Stadt Künzelsau
Bebauungsplan „Solarpark Steinbach“
VORLAGE (PA/VV) 10/21a

- t) Stadt Künzelsau
Bebauungsplan „Erweiterung Handwerkerpark Lerchenhöhe“ VORLAGE (VV) 10/55
- u) Stadt Künzelsau
Bebauungsplan „Binsenweg 2“ VORLAGE (VV) 10/56
- v) Stadt Boxberg
Bebauungsplan „Stütze“ VORLAGE (VV) 10/57
- w) Stadt Lauda-Königshofen
Bebauungsplan „Östlich der Tauberstraße II“ VORLAGE (VV) 10/58

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).

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen)**12. Änderung der 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „VEP Reitbetrieb Gewinn Liß“ der Stadt Eppingen**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB und Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Neue Reithalle mit Reitplatz
Gemarkung/Ortsteil	Eppingen-Elsenz
Lagebeschrieb	Am südlichen Ortsrand
Größe Geltungsbereich FNP	0,55 ha
FNP (aktuell)	Landwirtschaft
FNP (geplant)	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reitanlage
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	Reitanlage

Stellungnahme der Verwaltung vom 04.10.2019 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Wie in den Unterlagen dargestellt wird, befindet sich das Plangebiet innerhalb eines als Ziel der Raumordnung festgelegten Vorranggebietes für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3. Diese Gebiete sollen in ihrem Flächenumfang, ihrer natürlichen Beschaffenheit und ihrer natürlichen Leistungskraft nachhaltig gesichert werden. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, sofern sie mit einer vorrangigen Landwirtschaft nicht vereinbar sind.

Gemäß den Unterlagen handelt es sich bei dem Reitbetrieb um eine gewerbliche bzw. freiberufliche Nutzung, eine Privilegierung liegt nicht vor. Somit wäre diese Nutzung in einem Vorranggebiet nicht zulässig. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von 0,55 ha und der Tatsache, dass die Fläche derzeit schon als Reitanlage genutzt wird und sich nicht in landwirtschaftlicher Nutzung befindet, gehen wir in diesem Fall allerdings von einer letztmaligen, randlichen Ausformung des Vorranggebietes aus. Wir betrachten den Grenzverlauf des Vorranggebietes an dieser Stelle als endgültig ausgeformt.

Nach Prüfung tragen wir keine Bedenken vor.

Wir weisen auf die in den Unterlagen mehrfach genannte nördlich angrenzende „Gewerbehalle“ hin, die sich ebenfalls innerhalb des Vorranggebietes für Landwirtschaft befindet. Nach Informationen der Stadt Eppingen handelt es sich hierbei um eine privilegierte landwirtschaftliche Nutzung. Daher bitten wir darum, dies auch so in den Planunterlagen darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung vom 07.04.2020 zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3. Wir tragen mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 04.10.2019 weiterhin keine Bedenken vor.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

VVG der Stadt Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen)

12. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „VEP Reitbetrieb Gewinn Liß“

Beteiligung
Stand: 07.04.2020

Planungen/Standorte

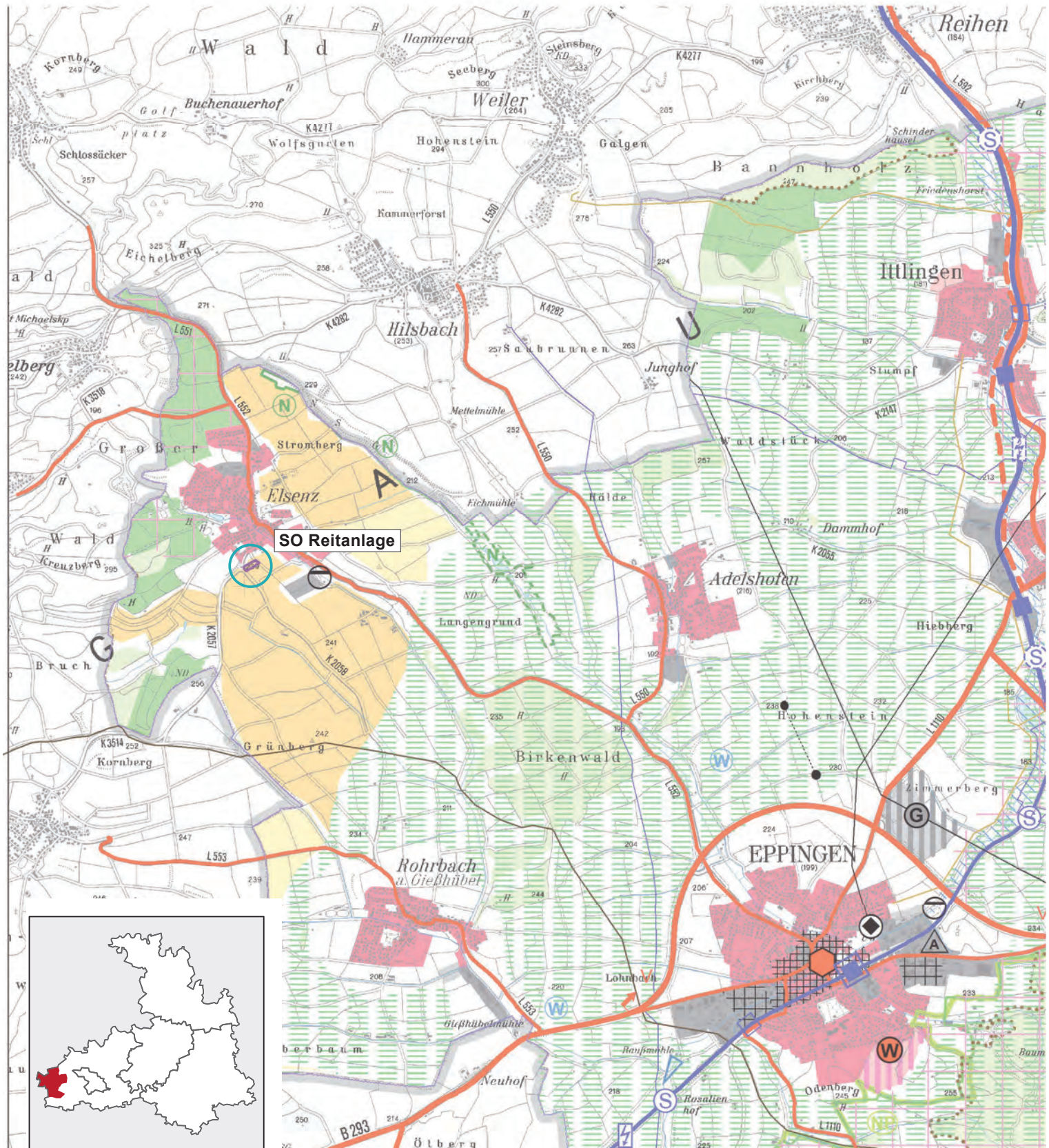
keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Neckarsulm (Neckarsulm, Erlenbach, Untereisesheim)**1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht**Planungsziel:****2 Einzeländerungen**

Nr. Flächenbezeichnung	Gemeinde-Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1 Gemeinbedarfsfl. Schule	Erlenbach-Binswangen	Gemeinbed. Schule	SO Weingut	1,2
2 Sonderbaufl. Weingut	Erlenbach-Binswangen	SO Weingut	Landwirtschaft	0,8

Stellungnahme der Verwaltung vom 15.04.2020

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Sowohl das geplante Sondergebiet Weingut, als auch die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für die Schule liegen innerhalb einer Grünstreife nach Plansatz 3.1.2.

Im Rahmen des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts Heilbronn-Franken 2030 und der 18. Änderung des Regionalplans - Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen - kam es zu einer Abstimmung zwischen der Gemeinde Erlenbach, dem Regionalverband und dem Landratsamt Heilbronn über die zukünftige Ausgestaltung des östlichen Siedlungsrandes des Gewerbegebiets Straßenacker. Die Gemeinde Erlenbach hat in Abstimmung mit dem Regionalverband ein Freiraumentwicklungskonzept erstellen lassen, in dem von der Möglichkeit der Ausformung der Grünstreife Gebrauch gemacht wurde und der künftige Siedlungsrand abschließend festgelegt wurde. Das Konzept wurde am 17.05.2018 durch den Gemeinderat der Gemeinde Erlenbach beschlossen.

Das kommunale Freiraumentwicklungskonzept war gleichzeitig Grundlage für die in der 18. Änderung des Regionalplans vorgenommene Modifikation der Freiraumfestlegungen am neu festzulegenden IGD-Schwerpunkt Neckarsulm/Erlenbach.

Die nordöstliche Ecke der Gemeinbedarfsfläche ragt in die modifizierte Grünstreife hinein. Auf Ebene des Bebauungsplans beschränkt sich der Eingriff jedoch im Wesentlichen auf Flächen mit Pflanzgeboten und eine Stellplatzanlage östlich des geplanten Schulgebäudes.

Wir tragen daher die vorgelegte Planung so mit, allerdings sehen wir die dringende Notwendigkeit den östlichen Siedlungsrand als endgültigen Siedlungsabschluss gemäß Freiraumentwicklungskonzept stärker einzugrünen. Eine Eingrünung dient nicht nur einem harmonischen Übergang in die Landschaft, sondern macht auch die Grenze der Siedlungsentwicklung sowie die abschließende Ausformung der Grünstreife deutlich. In dem

Zusammenhang regen wir an, der bisherigen Vorgehensweise beim Flächennutzungsplan Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim zu folgen und die Eingrünung auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans als Grünfläche darzustellen.

Aus formalrechtlicher Sicht weisen wir darauf hin, dass die Flächennutzungsplanänderung durch Eingriff in die derzeit ausgewiesene Grünzäsur erst genehmigungsfähig ist, wenn die 18. Änderung des Regionalplans und damit die Modifikation der besagten Grünzäsur genehmigt und rechtsverbindlich ist. Die Entscheidung der regionalen Gremien über den Satzungsbeschluss zur 18. Änderung sollte eigentlich am 27.03.2020 fallen. Aufgrund der aktuellen Situation durch die Corona-Krise gehen wir von einem Satzungsbeschluss am 03.07.2020 aus.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

VVG der Stadt Neckarsulm (Neckarsulm, Erlenbach, Untereisesheim)

1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 15.04.2020

Maßstab 1:50.000

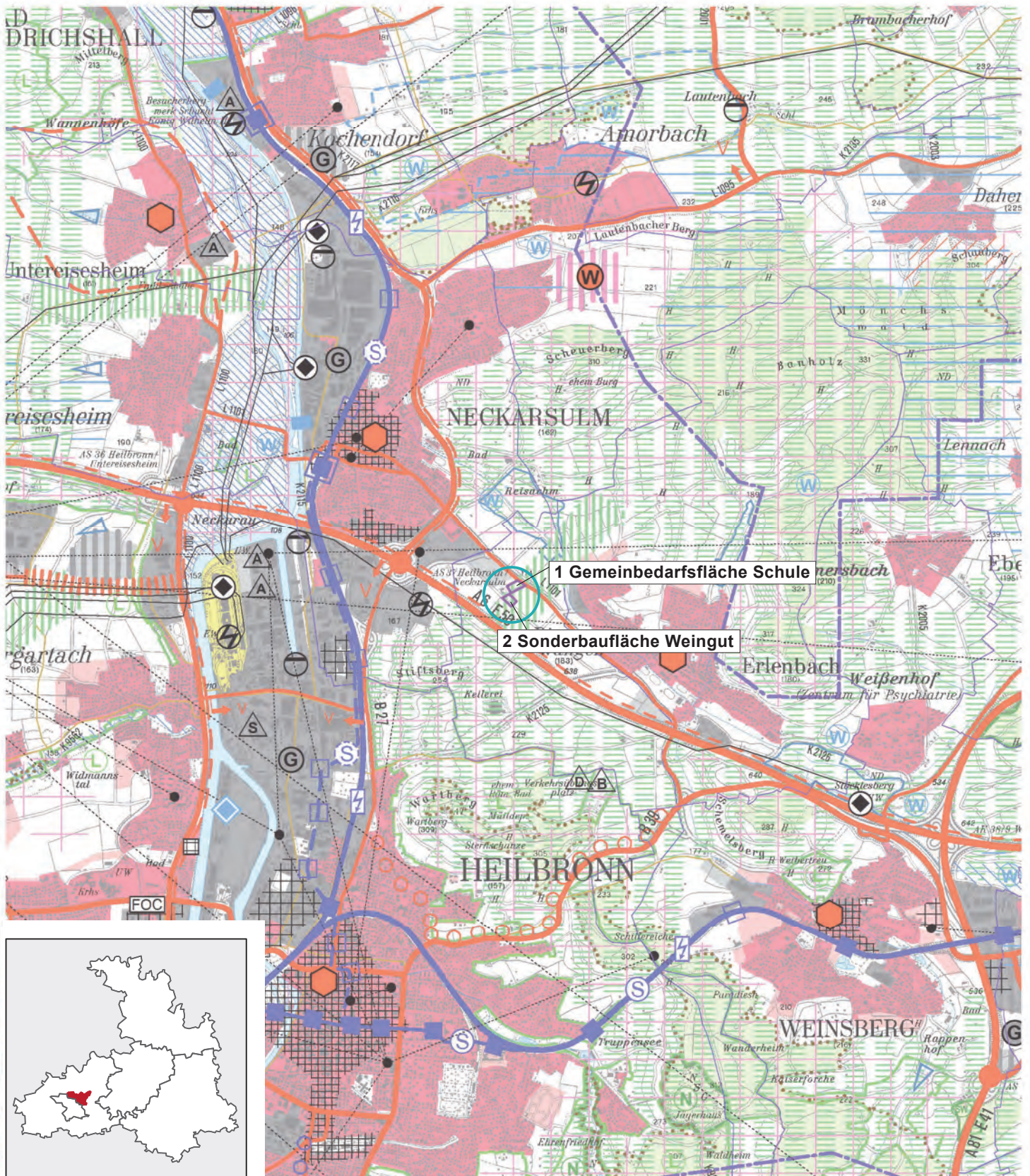
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 10/39

Anlage: 1

03. Juli 2020 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Maximilian von Versen, Claudia Lang

Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Kochertal**(Niedernhall, Forchtenberg, Weißbach)****2. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung eines Wohnmobil-/Campingplatzes
Gemarkung/Ortsteil	Forchtenberg–Schleierhof
Lagebeschrieb	Westlich der Ortslage
Größe Geltungsbereich FNP	1,43 ha
FNP (aktuell)	Landwirtschaft
FNP (geplant)	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wohnmobil-/Campingplatz
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 26.11.2019

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

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

GVV Mittleres Kochertal (Niedernhall, Forchtenberg, Weißbach)

2. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 26.11.2019

Planungen/Standorte

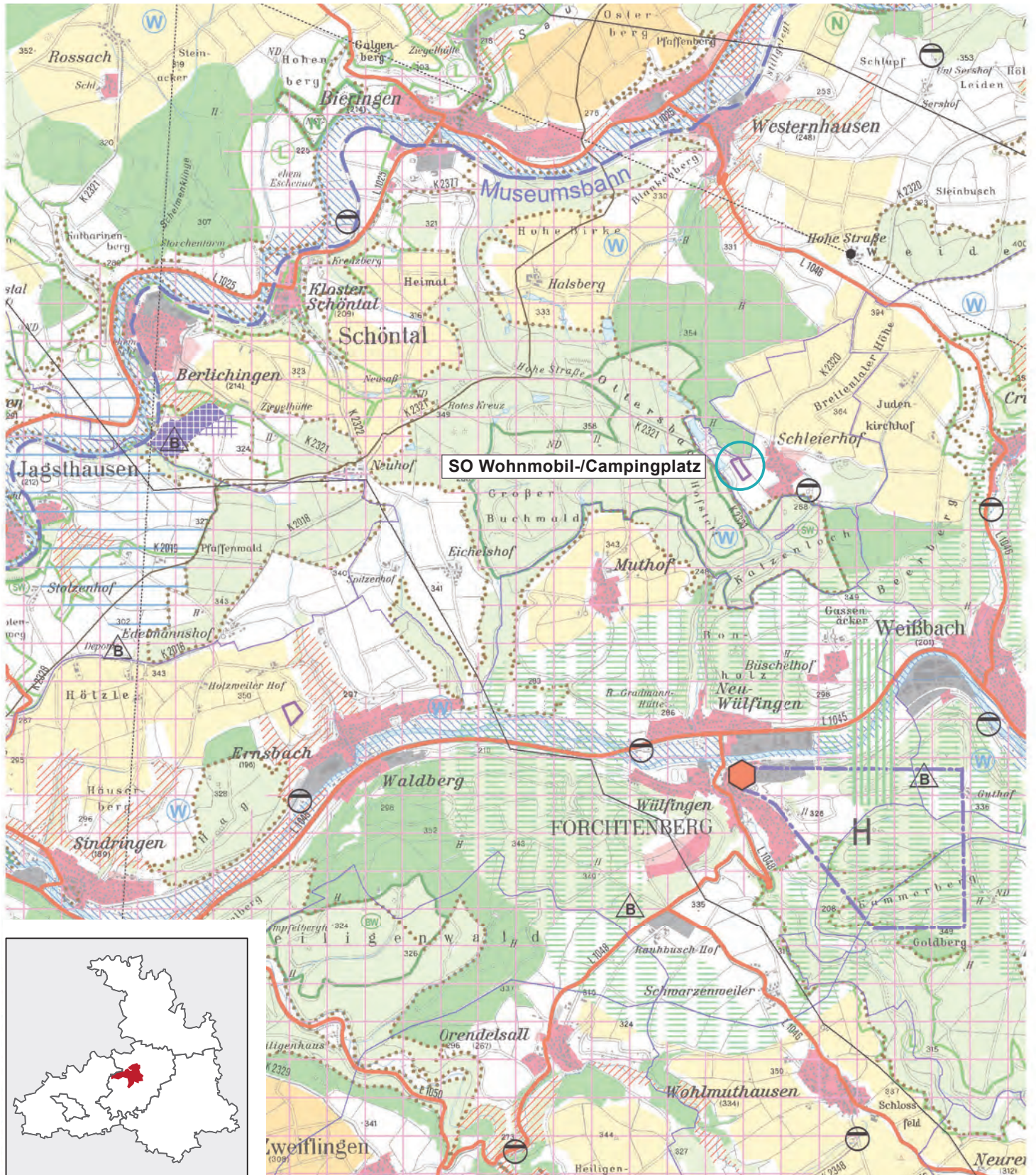
keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



**Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Kochertal (Niedernhall, Forchtenberg, Weißbach)
3. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum
Bebauungsplanverfahren „Photovoltaikanlage Ernsbach“ der Stadt Forchtenberg**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage
Gemarkung/Ortsteil	Forchtenberg–Ernsbach
Lagebeschrieb	Nordwestlich der Ortslage Ernsbach
Größe Geltungsbereich FNP	1,94 ha
FNP (aktuell)	Landwirtschaft
FNP (geplant)	Sonderbaufläche Freiflächen-Photovoltaikanlage
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 26.02.2020 zum FNP

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

Im Hinblick auf die in Plansatz 4.2.1 formulierten Grundsätze zur verstärkten Nutzung regenerativer Energien begrüßen wir die Planung.

Allerdings liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Wir regen außerdem an, folgende redaktionelle Änderung vorzunehmen:

In Abb. 2 der Begründung zum Flächennutzungsplan ist die Lage des Plangebietes nicht richtig dargestellt. Dies sollte korrigiert werden.

Zusätzliche Anregungen in der Stellungnahme vom 26.02.2020 zum Bebauungsplan:

Aufgrund der Lage zwischen geschützten Biotopen und Kernflächen des Landesweiten Biotopverbunds sowie aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet "Ohrn-, Kupfer- und Forellental" regen wir eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an.

Wir regen außerdem an, folgende redaktionelle Änderungen vorzunehmen:

In Abb. 2 und Abb. 3 der Begründung zum Bebauungsplan ist die Lage des Plangebietes nicht richtig dargestellt. Dies sollte korrigiert werden.

Unter Ziffer 5.1 des Textteils wird als Pflanzgebot die Ansaat eines Blühstreifens festgesetzt. In der Planzeichnung findet sich zwar eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) 25 BauGB jedoch ohne die Bezeichnung Pflanzgebot. Die sollte formal und inhaltlich angeglichen werden.

Da das Plangebiet aufgrund der Lage und Ausrichtung vermutlich gut einsehbar ist, regen wir an, entlang des Wirtschaftsweges eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Photovoltaikanlage Ernsbach“ umfasst lediglich 0,88 ha im südlichen Bereich der im FNP-Entwurf dargestellten Sonderbaufläche

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

GVV Mittleres Kochertal (Niedernhall, Forchtenberg, Weißbach)

3. Änderung der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren "Photovoltaikanlage Ernsbach"

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 26.02.2020

Planungen/Standorte

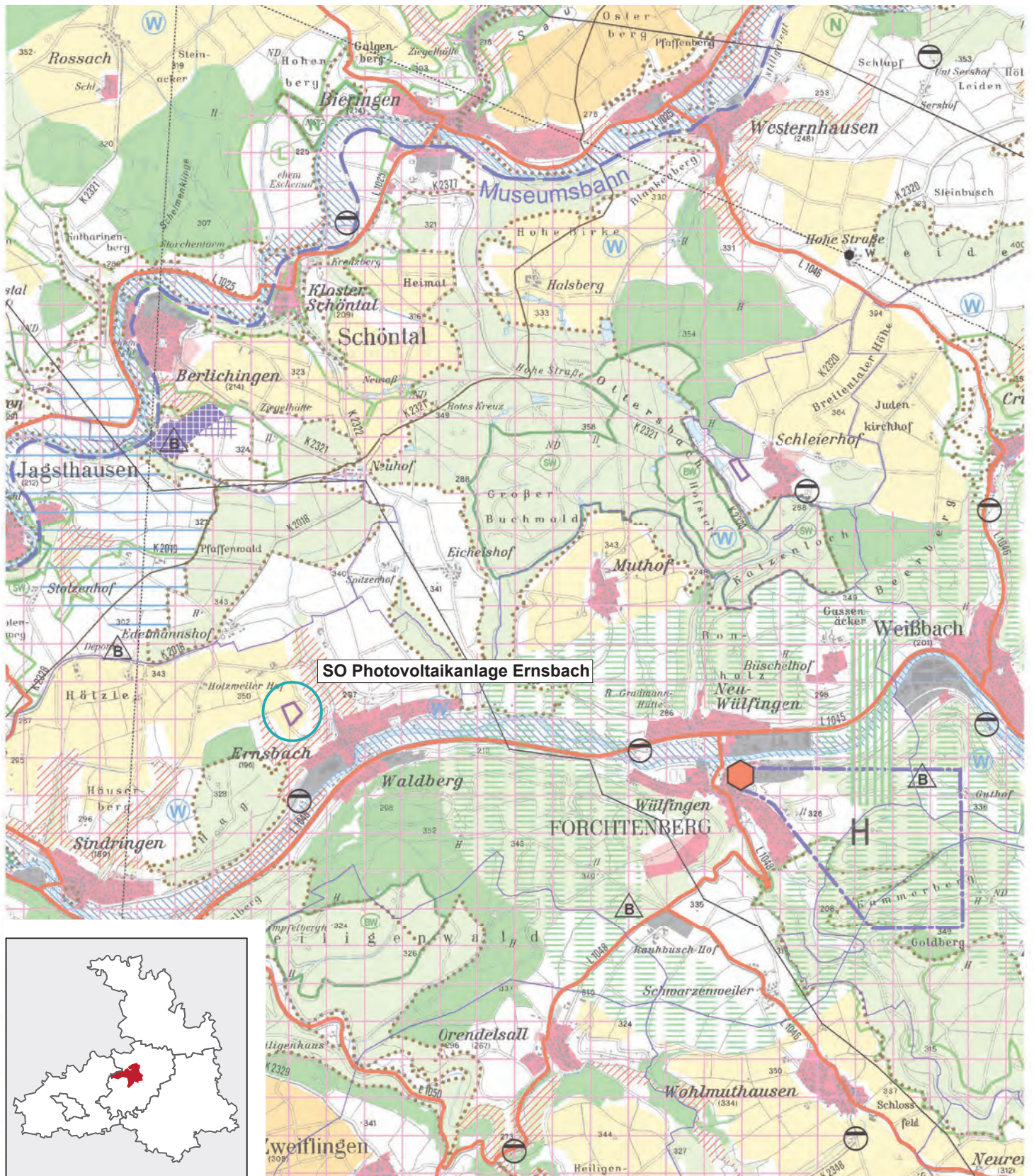
keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



03. Juli 2020 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Christof Krämer

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Crailsheim (Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf, Stimpfach)**Flächennutzungsplanänderungen Nr. 11-2018 „Östliches Brühl“, Crailsheim, Nr. K-2019-1F „Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung“, Nr. A-2019-1F „Grundwegsiedlung“, Crailsheim**
Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs.2 BauGB**Übersicht****Planungsziel:** 03 Einzeländerungen

Nr. Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1 Östliches Brühl	Crailsheim	Mischgebiet	Landwirtschaft	0,7
2 Industriegebiet 4. Änd.	Satteldorf	Sonderbaufl.Schulung	Gewerbe	2,0
3 Grundwegsiedlung	Crailsheim	Wohngebiet	Landwirtschaft	10,2

Stellungnahme der Verwaltung vom 20.02.2020**Nr. 11-2018 Östliches Brühl, Crailsheim**

Wir haben mit Schreiben vom 21.08.2018 zu dem Bebauungsplanverfahren eine Stellungnahme abgegeben. Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein.

Wir tragen keine Bedenken vor.

Nr. K-2019-1F Industriegebiet Satteldorf

Mit Schreiben vom 17.07.2019 haben wir zu dem Bebauungsplanverfahren eine Stellungnahme abgegeben. Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein.

Wir tragen keine Bedenken vor.

Nr. A-2019-1F Grundwegsiedlung, Crailsheim

Wir haben zuletzt mit Schreiben vom 20.11.2019 Stellung zu dem Vorhaben genommen.

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

Die Abgrenzung des Vorhabens wurde geändert und um 1,7 ha auf nunmehr 10,2 ha vergrößert.

Die laut Plansatz 2.4.0 Z (5) erforderliche Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha wird eingehalten bzw. überschritten.

Der Bedarf des Vorhabens auf Basis des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2009 lässt sich angesichts der Vielzahl an Bebauungsplänen in Crailsheim nicht mehr sicher nachvollziehen. Wir begrüßen daher die Erstellung einer aktuellen Wohnraumbedarfsanalyse, die aus unserer Sicht auch die seit 2009 abgeschlossenen und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne umfassen sollte. Wir gehen derzeit davon aus, dass dieses Vorhaben von dem Bedarfsumfang noch gedeckt ist.

Das Plangebiet liegt 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. Die geplante Schaffung einer neuen hochwertigen öffentlichen Grünfläche und die Wiederherstellung des zur Naherholung genutzten Wirtschaftswegs am neuen Ortsrand folgen diesem Grundsatz.

Darüber hinaus begrüßen wir die Maßnahmen zur Verbesserung des Regenwasserrückhaltes im Plangebiet, wie die Festsetzung von Zisternen und die Anlage von zwei Regenrückhaltebecken, auch als Maßnahmen für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

VVG der Stadt Crailsheim (Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf, Stimpfach)

Flächennutzungsplan-Änderungen:

Nr. 11-2018 „Östliches Brühl“, Crailsheim,

Nr. K-2019-1F „Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung“, Satteldorf

Nr. A-2019-1F „Grundwegsiedlung“, Crailsheim

Beteiligung

Stand: 20.02.2020

Maßstab 1:50.000

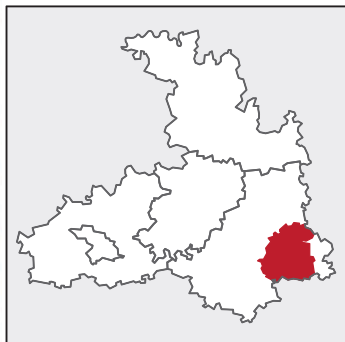
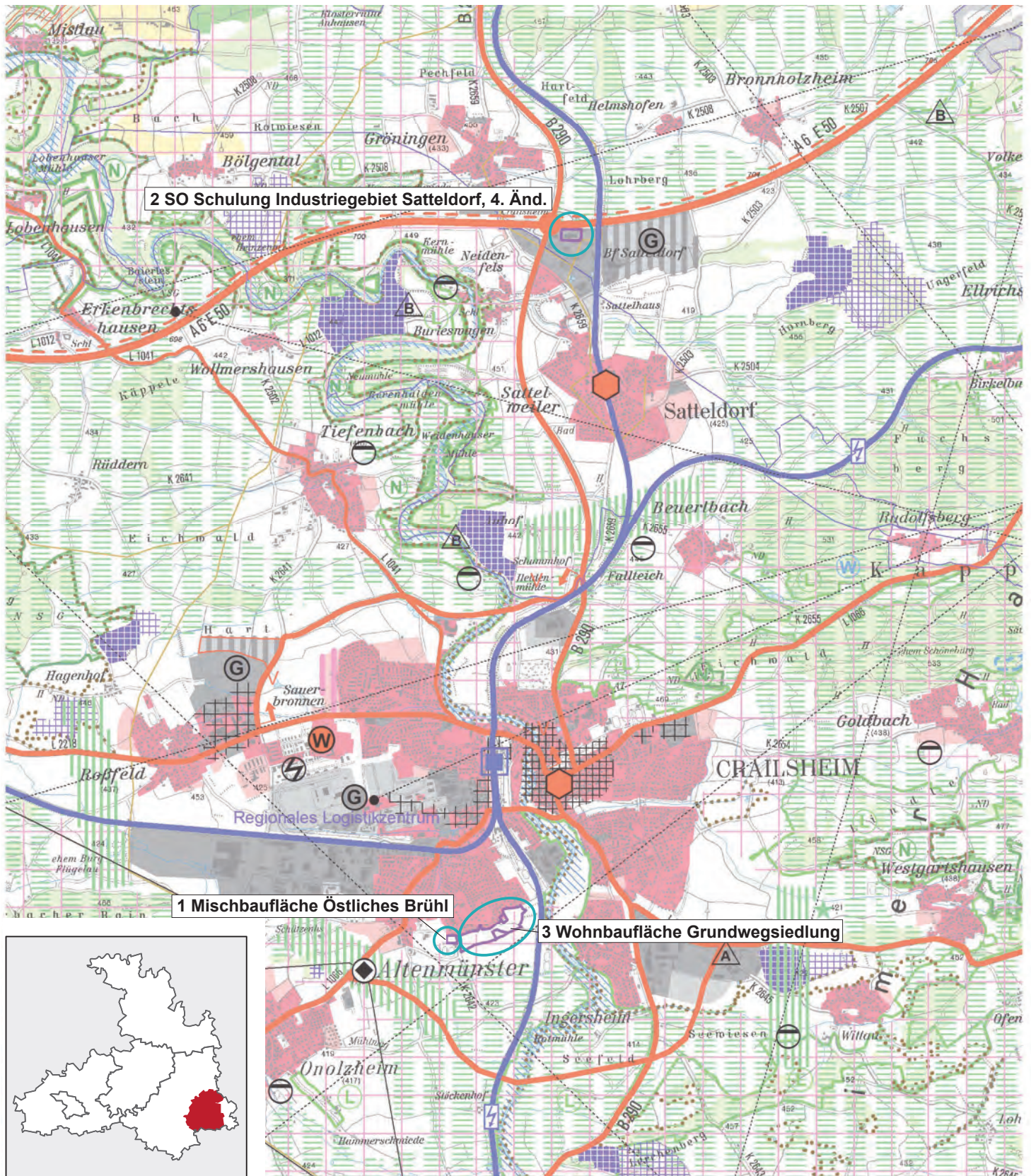
Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(PA/VV) 10/42

Anlage: 1

03. Juli 2020 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Christof Krämer, Annika Dehner

Gemeindeverwaltungsverband Ilshofen-Vellberg (Ilshofen, Vellberg, Wolpertshausen) , 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Ilshofen-Vellberg 2002

Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel: 34 Einzeländerungen

Nr.	Flächenbezeichnung	Gemeinde-Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
Neuausweisungen gesamt					
1	Großallmerspann IV	Ilshofen	GE	LW	13,9
2	Photovoltaik Erddeponie Steinbächle	Ilshofen, Steinbächle	SO	Erddeponie	1,2
3	Roßäcker III	Ilshofen-Unterspach	W/MI	LW	3,2
4	Klinge	Ilshofen-Großallmerspann	W	LW	0,9
5	Molkereistraße	Ilshofen-Eckartshausen	W	LW	0,5
6	Talheim-Ost	Vellberg-Talheim	GE	LW	3,9
7	Wolpertshausen West II	Wolpertshausen	W	LW	2,1
8	Wolpertshausen West III	Wolpertshausen	W	LW	2,3
Übernahmen rechtskräftige BPläne in FNP, Ilshofen					
9	Südöstlicher Ortsrand V+VI, 1. Änd.	Ilshofen	GE	LW	0,5
10	Bahnhof III	Eckartshausen	GE	-	1,4
11	Bachäcker	Eckartshausen	W	LW	2,7
Berichtigungen § 13a/b, Ilshofen					
12	Alte Straße	Ruppertshofen	W	LW Gebäude	k.A.
13	Neue Strasse 5. Änd.	Ilshofen	Gemeinbedarf	W	k.A.
14	Haller Str. 1. Änd.	Ilshofen	Gemeinbedarf	MI	0,4
15	Südöstl. Ortsrand V+VI 5. Änd.	Ilshofen	GE	MI	k.A.
16	Südöstl. Ortsrand V 4. Änd.	Ilshofen	SO EZH (Teilfläche)	GE	0,2

Nachrichtliche Übernahme Satzungen, Ilshofen

17	Hessenau Süd	Hessenau	Außenbereichs- satzung	k.A.
18	Steinbächle	Steinbächle	Klarstellungssatzung	k.A.

Herausnahme aus FNP, Ilshofen

19	Hagenbach II	Obersteinach	LW	GE geplant	5,1
-----------	--------------	--------------	----	------------	-----

Übernahme rechtskräftige BPläne in FNP, Vellberg

20	Gewerbegebiet Talheim	Talheim	GE	LW	1,0
21	Sport- u. Freizeitzentrum Talheim, 3. Änd.	Talheim	SO Sport u. Freizeit	Sportfläche	0,7

Nachrichtliche Übernahme Satzungen, Vellberg

22	Lorenzenzimmern Süd	Lorenzenzimmern	Klarstellungssatzung	k.A.
23	Kirchbergstraße	Großaltdorf	Ergänzungssatzung	k.A.

Herausnahme aus FNP, Vellberg

24	GE Länderäcker	Großaltdorf	LW	GE geplant	4,8
-----------	----------------	-------------	----	------------	-----

Übernahme rechtskräftige BPläne in FNP, Wolpertshausen

25	Herrenweg II	Wolpertshausen	W	LW	1
26	GE Birkich II 11. Änd.	Wolpertshausen	GE	LW	1,4
27	Heimatweg	Wolpertshausen	W, MD	Innenbereich	k.A.
28	Energiepark Wolpertshs.	Wolpertshausen	SO FFPV	LW	k.A.

Berichtigungen § 13a/b, Wolpertshausen

29	GE Löchner 1. Änd.	Wolpertshausen	MI	GE	k.A.
30	GE Schießmauer 5. Änd.	Wolpertshausen	SO Rettung	GE	k.A.
31	Halde 5. Änd.	Wolpertshausen	W	öff. Grünfläche	k.A.
32	Reinsberg Süd 2. Änd.	Reinsberg	W Nachverdichtung	W	k.A.

Nachrichtliche Übernahme Satzungen, Wolpertshausen

33	Unterscheffach	Unterscheffach	Klarstellungssatzung	k.A.
34	Hohenberg Nordost	Hohenberg	Klarstellungssatzung	k.A.

Stellungnahme der Verwaltung vom 18.05.2020

Bedarfsdarlegungen/Umfang Flächenausweisungen

Wohnbauflächen

Die Wohnbauflächenbedarfsberechnungen für die Städte Ilshofen und Vellberg sowie die Gemeinde Wolpertshausen (Kapitel 2.1.2) bis 2029 basieren im Wesentlichen auf Angaben des Regionalverbands im Rahmen einer Voranfrage im Oktober 2019 und werden von uns akzeptiert. Der Abgleich der Bedarfsrechnungen mit den tatsächlich gewünschten Flächenneuausweisungen (Kapitel 1.7, 3.7, 4.7) zeigt jedoch teilweise eine große Diskrepanz.

So liegt der Flächenumfang in Ilshofen statt errechneter 10,2 ha bei insgesamt 22,2 ha, in Vellberg statt 5,2 ha bei insgesamt 6,2 ha und in Wolpertshausen statt errechneter 4,1 ha bei insgesamt 7,9 ha. Einem errechneten Gesamt-Wohnbauflächenbedarf für den Gemeindeverwaltungsverband von 18,5 ha steht somit eine Fläche mit einem Umfang von 36,3 ha gegenüber. Noch ungünstiger wird das Verhältnis, wenn die geplanten Mischgebietsflächen berücksichtigt werden. Dann liegt der Gesamtumfang bei 39,5 ha.

Im Unterkapitel „Hinweise zur Plausibilitätsprüfung“ (S. 16) werden Zitate aus den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zwar allgemein kommentiert, eine Auseinandersetzung und Quantifizierung innerörtlicher Potentiale z.B. in Bezug auf Baulücken, Brachen, Altlastenflächen usw. im Innenbereich der drei KJommunen findet jedoch nicht statt.

Die Unterlagen zeigen zudem, dass uns nicht alle § 13 a/b-Bebauungspläne vorgelegt wurden und uns demnach nicht bekannt sind. Für eine sachgerechte Beurteilung ist ein vollständiger Überblick dieser Bebauungspläne mit den wesentlichen Eckdaten erforderlich. Insbesondere sind noch vorhandene Reserven in den Bebauungsplänen nach § 13b darzustellen und in die Berechnung einzustellen.

Eine Vervollständigung der Unterlagen um die aufgeführten Punkte halten wir für unabdingbar.

Der Regionalverband hat sich bei den jüngsten großen Planungen in Ilshofen - Schmerachau (19,6 ha) und Ilshofener Höhe (13,1 ha) - sehr wohlwollend gezeigt. Wir erheben aber Bedenken gegen den Gesamtumfang für Wohnbauflächen, da dieser erheblich über den errechneten Bedarf hinausgeht und nicht begründet ist. Die Überschreitungen liegen gemäß den Unterlagen in Ilshofen bei über 100 %, in Wolpertshausen nicht viel darunter. Es sind daher Flächenrücknahmen unumgänglich.

Durch diese ‚Flächenpolitik‘ sehen wir zudem eine Unwucht in dem Verwaltungsraum, in dem die Städte Ilshofen und Vellberg in gleicher Weise Funktionen als Unterzentren wahrzunehmen haben. Das spiegelt sich in dem vorgelegten Flächennutzungsplanentwurf nicht wider.

Gewerbeflächen

Bei den Gewerbeflächen wird in den Unterlagen für die drei Kommunen des Gemeindeverwaltungsverbands ein Bedarf von 18-20 ha angegeben, dem eine Flächenausweisung von insgesamt 16,6 ha gegenüber steht. Der Bedarf wird jedoch nicht ermittelt, sondern bei Vellberg (Kleinzentrum mit Siedlungsbereich laut Plansätzen 2.3.4 und 2.4.1) und Wolpertshausen (ohne zentralörtliche Funktion und ohne Siedlungsbereich) jeweils pauschal mit 5 ha angesetzt. Da die gewerbliche Neuausweisung in Vellberg im Gegenzug mit einer Aufhebung einer gewerblichen Fläche erfolgt, halten wir dies für unproblematisch. In Wolpertshausen, wo keine neuen Flächen geplant sind, akzeptieren wir dieses Vorgehen. In diesem Zusammenhang ist jedoch auf Seite 56 die Summenangabe von 0,5 ha Flächenausweisung in Vellberg nicht nachvollziehbar; wir bitten um Überprüfung und gegebenenfalls Korrektur.

Für Ilshofen stützt sich die Bedarfsangabe auf einen Schriftwechsel vom 20.12.2017, in dem wir einen über den Bedarf im Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen (IGD-Schwerpunkt) „Gewerbepark A6“ hinausgehenden Bedarf von 8-10 ha bis zum Jahr 2030 bei entsprechendem Bedarfsnachweis und üblichem Abzug von Reserveflächen für realistisch gehalten haben. Da die Stadt laut den Unterlagen noch eine Reserve von 6 ha hat, verbleibt aus unserer Sicht ein rechnerischer Bedarf von etwa 2-4 ha.

Die Flächenreserven im IGD-Schwerpunkt „Gewerbepark A6“ und die im Rahmen der 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 - Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehene Neuausweisung von 7,2 ha finden in den Unterlagen keinerlei Berücksichtigung. Da die Stadt Ilshofen Mitglied des Zweckverbands Gewerbepark A6 Kirchberg/Ilshofen ist, ist die anteilige Berücksichtigung von Flächen und Flächenreserven im Gewerbepark A6 erforderlich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, die in Kapitel 4 dazu entsprechende Aussagen macht.

Der Bedarf wird von der Stadt Ilshofen deutlich höher eingeschätzt. Einer anonymisierten Liste von 13 gewerblichen Flächenanfragen zu Folge summieren sich diese Anfragen auf 27 ha. Aus dieser Liste geht hervor, dass fünf Anfragen von ortsansässigen Unternehmen bzw. Interessenten stammen. Zudem ist festzuhalten, dass eine Liste von Anfragen noch keinen konkreten und belastbaren Nachweis eines Bedarfs darstellt. Durch eine nicht erläuterte und damit nicht nachvollziehbare Priorisierung hat die Stadt den Umfang auf ca. 20 ha reduziert. Unter diesen Anfragen ist die größte Einzelfläche 12 ha groß und nimmt mit 60 % zugleich den größten Flächenanteil ein. Die geplante Neuausweisung von 12 ha gewerblicher Fläche in Ilshofen (ohne die zugehörige Regenwasserbehandlung mit 1,9 ha) kommt demnach ausschließlich einer einzigen, bekanntermaßen auswärtigen Betriebsansiedlung (Firma für Logistik und Konfektionierung) zu Gute. Die übrigen kleinen Flächenanfragen mutmaßlich ortsansässiger Unternehmen können demnach nur in der verfügbaren Reserve, die mit 6 ha angegeben wird, oder gar nicht bedient werden.

Wie schon in dem Gespräch am 05.02.2019 mit der Stadt Ilshofen und mit Schreiben vom 08.03.2019 dargelegt, sind aus unserer Sicht die regionalen Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen (IGD) die richtigen Standorte für derartige große

Ansiedlungen. Dies macht deutlich, dass eine vollständige Berücksichtigung der gewerblichen Flächenpotentiale einschließlich des IGD-Schwerpunktes zwingend erforderlich ist.

Die mit Schreiben vom 17.10.2017 von der Stadt Ilshofen als dringend bezeichnete Erweiterungsfläche für eine ortsansässige Firma im Bereich Weidich nördlich der L 2218 ist dagegen zu unserer Überraschung nicht Gegenstand dieses Verfahrens. In dem Gespräch am 05.02.2019 mit der Stadt Ilshofen und mit dem Schreiben vom 08.03.2019 hatten wir deutlich gemacht, dass für uns die Standortsicherung eines ansässigen Unternehmens durch Flächensicherung eine große Bedeutung hat und ihr zugleich Vorrang vor flächenintensiven Neuansiedlungen auswärtiger Unternehmen eingeräumt wird. Eine Begründung für die jetzt nicht erfolgte Berücksichtigung der Erweiterungsfläche wird nicht gegeben. Wir sind uns aber sicher, dass die Deckung des örtlichen gewerblichen Bedarfs auch für die Stadt Ilshofen oberste Priorität hat. Da eine Flächensicherung im Bereich Weidich wesentlicher Bestandteil unserer Bedarfsangabe von 8-10 ha war, erwarten wir, dass diese Fläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird.

In gleicher Weise vermissen wir auch das Vorhaben Bahnhof Eckartshausen, zu dem es am 30.01.2020 einen Vor-Ort-Termin gab, an dem auch der Regionalverband teilgenommen und Unterstützung zugesagt hat.

In dem Gespräch am 05.02.2019 hatten wir auch darauf hingewiesen, dass durch Rücknahme nicht mehr benötigter oder nicht realisierbarer Flächen Spielräume für neue Flächen gewonnen werden können. Die - laut Unterlagen vorgesehene - Herausnahme der gewerblichen Fläche „Hagenbach II“ in Obersteinach und die von uns empfohlene Herausnahme der nicht erwerbbarer Fläche im „Gewerbegebiet Großallmerspann III“ aus dem Flächennutzungsplan würden sich auf ca. 11,7 ha summieren. Zusammen mit der Reserve ergäbe sich so ein Flächenumfang von rechnerisch ca. 17,7 ha, der - quasi aus dem Bestand - zusätzlich zum Gewerbepark A6 Kirchberg/Ilshofen generiert werden kann.

Wir erheben Bedenken gegen den Umfang der geplanten gewerblichen Entwicklung in Ilshofen und halten eine Flächenreduktion für unbedingt erforderlich. Ohne dass gewerbliche Flächen in annähernd gleichem Umfang aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden, ist eine Zustimmung zur geplanten Neuausweisung in Großallmerspann nicht möglich. Gleichzeitig halten wir die Berücksichtigung einer gewerblichen Erweiterung „Weidich“ für notwendig, da sie auch Teil des ermittelten aktuellen Bedarfs ist. Die Begrenzung der gesamten gewerblichen Flächen ist auch deshalb von Bedeutung, da ansonsten die örtliche Gewerbeentwicklung von Ilshofen eine Dimension annimmt, die nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zu dem regionalbedeutsamen Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsschwerpunkt Kirchberg/Ilshofen steht.

Einzelflächen

Ilshofen:

Die drei neuen Wohn-/Mischbauflächen „Roßäcker III“ in Unteraspach, „Klinge“ in Großallmerspann und „Molkereistraße“ in Eckartshausen summieren sich auf 4,6 ha. Während wir die beiden kleineren Erweiterungen im Rahmen der Eigenentwicklung

mittragen können, erheben wir gegen das Vorhaben „Roßäcker III“ Bedenken, wie wir sie bereits in unserer Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 17.02.2020 aufgrund des Umfangs des Vorhabens in einem Teilort von Ilshofen formuliert haben. Die Fläche ist deutlich zu verkleinern bzw. herauszunehmen. Sie liegt zudem teilweise in Kernfläche und Kernraum sowie Suchraum des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte. Dessen Belange sind nach § 21 NatSchG durch öffentliche Planungsträger zu berücksichtigen. Bezüglich der Fläche „Klinge“ in Großallmerspann ist anzumerken, dass sie südwestlich an die als regionales Kulturdenkmal ausgewiesene „Schwäbisch Haller Landhege“ (sichtbarer Landgraben) angrenzt. Wir regen daher die Beteiligung der Denkmalschutzbehörde an.

Die gewerbliche Neuausweisung „Großallmerspann IV“ umfasst 13,9 ha. Wir können dieser Fläche nur zustimmen, sofern gleichzeitig mit der gewerblichen Fläche „Hagenbach II“ in Obersteinach (5,1 ha) wie dargestellt auch die derzeit nicht erwerbbare Fläche im „Gewerbegebiet Großallmerspann III“ (6,6 ha) aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wird. Angesichts des geplanten außerordentlichen Flächenumfangs sehen wir keine Möglichkeit, die nicht erwerbbare Fläche Großallerspan III nur mit einem Raumordnerischen Vertrag zu ‚parken‘.

Die Neuausweisung „Großallmerspann IV“ grenzt, wie bereits in der Stellungnahme zur Voranfrage zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans hingewiesen, nordwestlich an das regionalbedeutsame Kulturdenkmal „Schwäbisch Haller Landhege“ (sichtbarer Landgraben). Wir gehen davon aus, dass eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde stattgefunden hat.

Zu der geplanten Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaik in Steinbächle haben wir mit Schreiben vom 20.08.2019 Stellung genommen. Sie wird von uns mitgetragen.

Der nachrichtlichen Übernahme der Bebauungspläne „Bachäcker“ und „Bahnhof III“ in Eckartshausen stimmen wir zu. Wir haben mit Stellungnahmen vom 17.08.2018 und 28.03.2011 keine Bedenken erhoben. Zum Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand V+VI, 1. Änderung“ können wir keine Aussage treffen, da er uns nicht vorliegt.

Den Berichtigungen aufgrund von § 13 a bzw. § 13b-Vorhaben „Südöstlicher Ortsrand V+VI, 5. Änderung“ und „Südöstlicher Ortsrand V, 4. Änderung“ stimmen wir zu; wir haben mit Schreiben vom 13.06.2019 und 11.02.2020 dazu keine Bedenken erhoben. Die Bebauungspläne „Alte Straße“, „Neue Straße, 5. Änderung“ und „Haller Straße, 1. Änderung“ liegen uns nicht vor.

Bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Hessenau-Süd“ und der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Steinbächle“ sind wir nach Aktenlage ebenfalls nicht beteiligt worden. Das Satzungsgebiet „Hessenau-Süd“ liegt nach Plansatz 3.2.6.1 im Vorbehaltsgebiet für Erholung. Wir bitten aus diesem Grund zukünftig um Beteiligung.

Die geplante Herausnahme der nicht mehr benötigten gewerblichen Fläche „Hagenbach II“ in Obersteinach begrüßen wir.

Vellberg:

Die Neuausweisung der gewerblichen Baufläche „Talheim Ost“, die im Gegenzug zur Herausnahme des „Gewerbegebiets Länderäcker“ in Großaltdorf erfolgen soll und mit uns abgestimmt ist, begrüßen wir. Die Angaben zum Flächenumfang differieren zwischen Bebauungsplan (4,23 ha) und Flächennutzungsplan (3,9 ha).

Die geplante Neuausweisung „Talheim Ost“ grenzt, wie auch in den Unterlagen beschrieben, an zwei nach §30 BNatSchG geschützte Biotope an. Deswegen regen wir eine Beteiligung der Naturschutzbehörde an. Ein Teil der Fläche wird von einer Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte überlagert. Dessen Belange sind nach § 21 NatSchG durch öffentliche Planungsträger zu berücksichtigen.

Wie in den Unterlagen auf S.58 dargestellt, liegt die Fläche zudem in einem Gebiet mit Bergbauberechtigung; wir regen an, das zuständige Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau obligatorisch an dem Verfahren zu beteiligen.

Der nachrichtlichen Übernahme der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Talheim“ und „Sport- und Freizeitzentrum Talheim, 3. Änderung und Erweiterung“ stimmen wir zu; wir haben mit Schreiben vom 18.12.2014 und 04.07.2017 Stellung genommen und keine Bedenken erhoben.

An der Aufstellung der zur nachrichtlichen Übernahme aufgeführten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Lorenzenzimmern Süd“ in Lorenzenzimmern und der Ergänzungssatzung „Kirchbergstraße“ in Großaltdorf sind wir nach Aktenlage nicht beteiligt worden, so dass wir hierzu keine Aussagen treffen können.

Wolpertshausen:

Die Neuausweisung „Wolpertshausen West II“ lag uns zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB vor. Wir haben keine Bedenken erhoben, jedoch auf die Erforderlichkeit einer realitätsnahen Berechnung der Bruttowohndichte und einer Konkretisierung des Bedarfsnachweises hingewiesen. Dieser Nachweis wird auch im vorliegenden Verfahren nicht erbracht. Da der zusätzliche Bedarf nicht nachgewiesen ist und die geplante Wohnbauflächenausweisung „Wolpertshausen West III“ deutlich über dem Bedarf liegt, erheben wir gegen diese geplante Fläche Bedenken. Im Sinne der Ausführungen zu den Wohnbauflächen auf Seite eins dieser Stellungnahme empfehlen wir die Herausnahme dieser Fläche.

Den nachrichtlichen Übernahmen „Herrenweg II“ und „Energiepark Wolperthausen“ stimmen wir zu; in unseren Stellungnahmen vom 04.12.2007 und 16.11.2017 haben wir keine Bedenken erhoben. Die Verfahren „Gewerbegebiet Birkich II, 11. Änderung“ und „Heimatweg“ liegen uns nicht vor. Bezüglich des Gewerbegebiets Birkich II, 11. Änderung weisen wir darauf hin, dass laut Raumnutzungskarte randlich eine als Ziel der Raumordnung festgelegte Trasse für eine Fernwasserleitung verläuft. Leitungsgebundene Trassen der Energieversorgung mit regionaler und überregionaler Bedeutung sind gemäß Plansatz 4.2.2.3 von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten. Der Nachweis der Unbedenklichkeit durch den Leitungsbetreiber ist in den Unterlagen beizufügen.

Auch zu den Berichtigungen aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13a und 13b BauGB „Gewerbegebiet Löchner, 1. Änderung“, „Gewerbegebiet Schießmauer, 5. Änderung“, „Halde, 5. Änderung“ und „Reinsberg Süd, 2. Änderung und Erweiterung“ liegen uns keine Unterlagen vor.

Der Großteil der neu ausgewiesenen Flächen ist in der digitalen Flurbilanz als Vorrangflur I ausgewiesen. Wir gehen von einer Beteiligung der unteren Landwirtschaftsbehörde sowie der besonderen Berücksichtigung des hochwertigen Bodens und der Landwirtschaft in der Abwägung aus.

An der Aufstellung der zur nachrichtlichen Übernahme aufgeführten Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen „Unterscheffach“ in Unterscheffach und „Hohenberg Nordost“ in Hohenberg sind wir nach Aktenlage nicht beteiligt worden, so dass wir hierzu keine Aussagen treffen können.

Eine Beteiligung des Regionalverbands ist sicher nicht in allen Fällen erforderlich, weil die Vorhaben offensichtlich nicht regionalbedeutsam oder Ziele und Grundsätze offensichtlich nicht betroffen sind. In diesen Fällen ist es jedoch erforderlich, dass sie im Flächennutzungsplanverfahren vollständig, inhaltlich erläutert und mit den wesentlichen Eckdaten (z.B. Flächengröße) aufgeführt werden, da ansonsten eine sachgerechte Beurteilung nicht möglich ist.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

GVV Ilshofen-Vellberg
(Ilshofen, Vellberg, Wolpertshausen),
3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Ilshofen-Vellberg 2002

Frühzeitige Beteiligung
 Stand: 18.05.2020

Planungen/Standorte

-  keine Beteiligung
-  keine Bedenken
-  Bedenken
-  entfällt

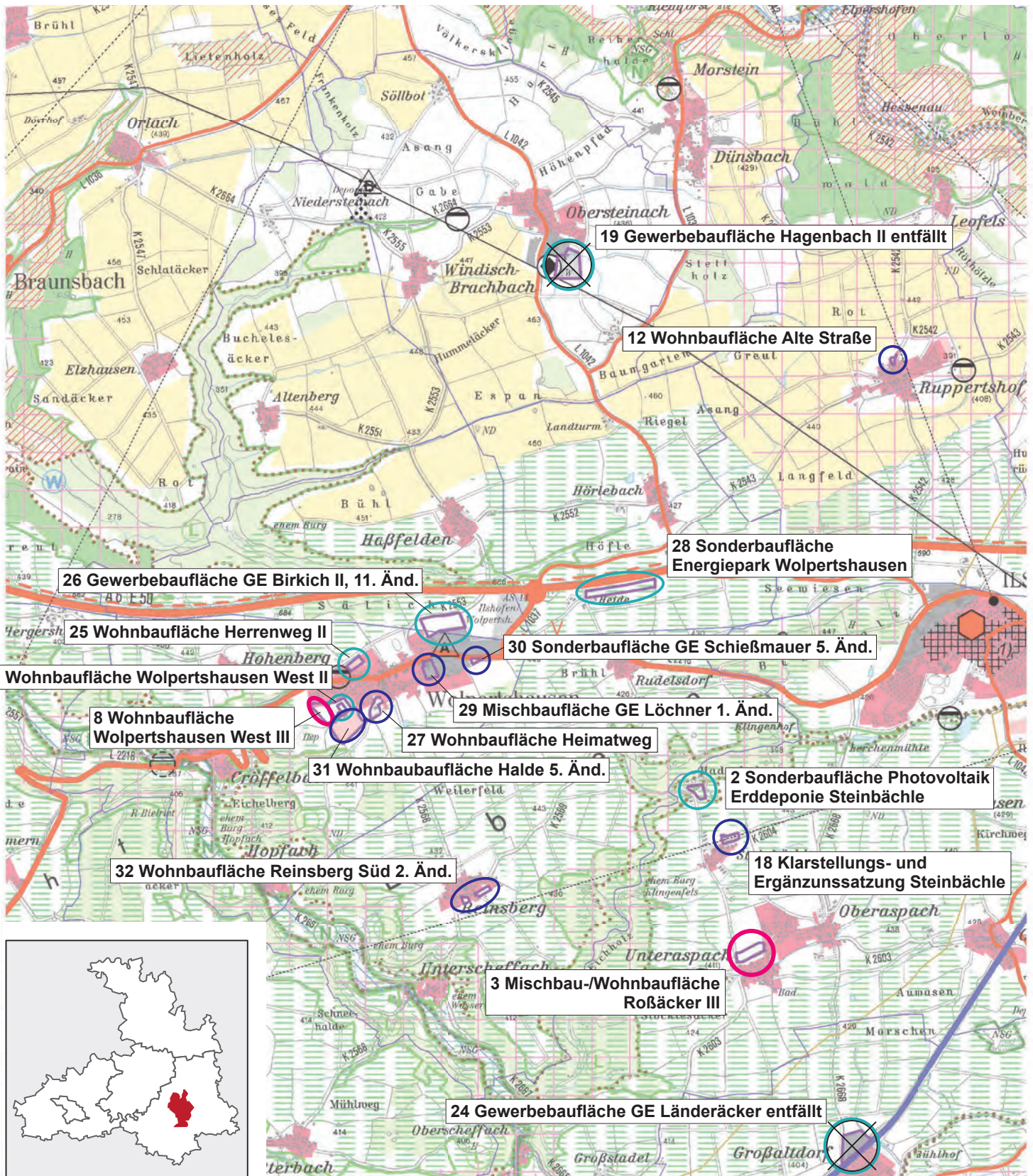
Karte 1

Maßstab 1:50.000

Keine geografische Verortung der Planziele:

- 33 Unterschaffach (Wolpertshsn.)
- 34 Hohenberg Nordost (Wolpertshsn.)

 Abgrenzung Plangebiet



GVV Ilshofen-Vellberg
(Ilshofen, Vellberg, Wolpertshausen),
3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Ilshofen-Vellberg 2002

Frühzeitige Beteiligung
 Stand: 18.05.2020

Karte 2

Maßstab 1:50.000

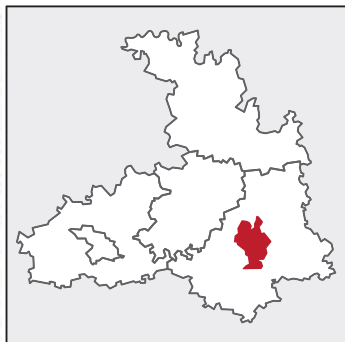
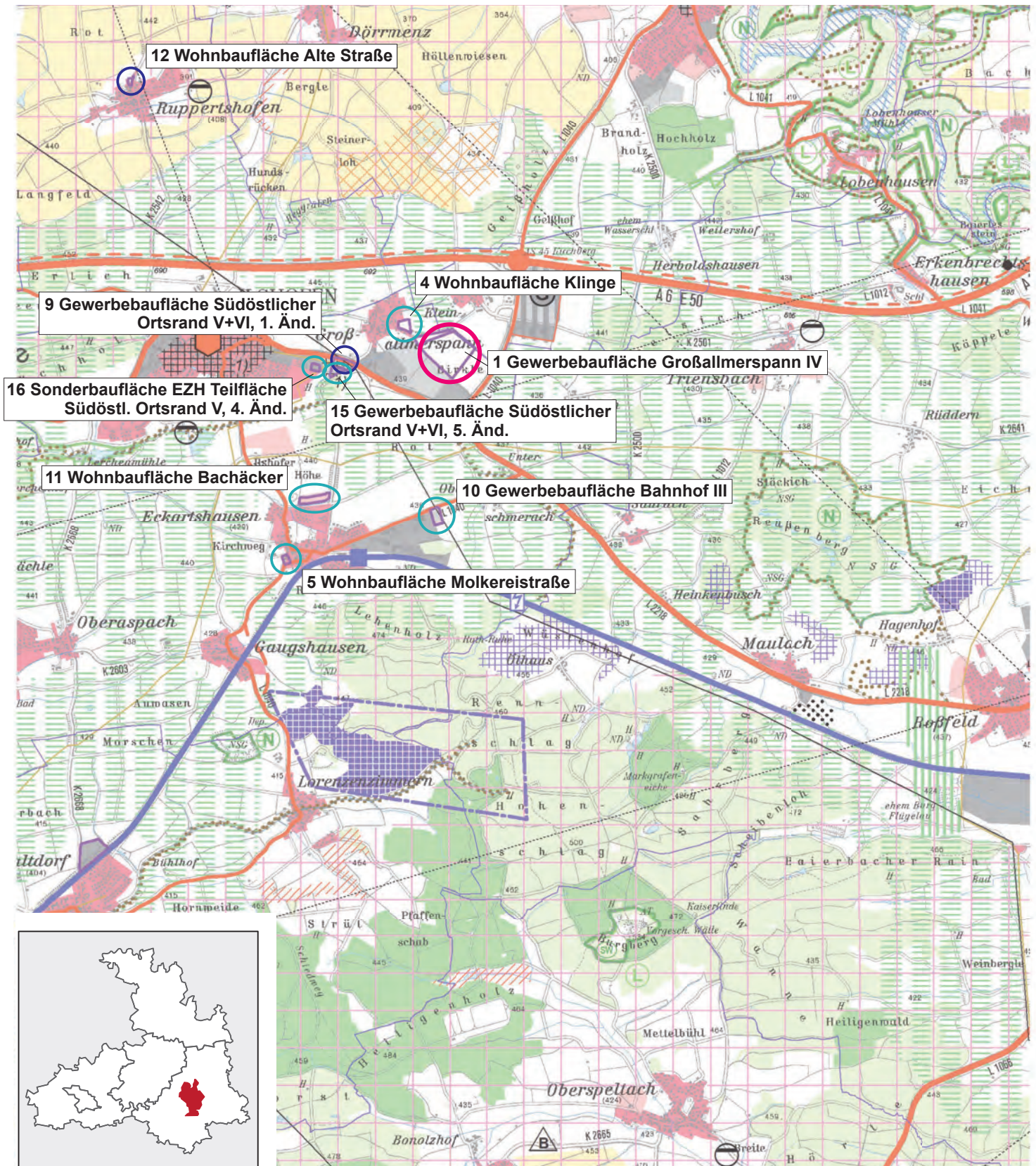
Keine geografische Verortung der Planziele:

- 13 Neue Straße 5. Änd. (Ilshofen)
- 14 Haller Straße 1. Änd. (Ilshofen)
- 17 Hessenau Süd (Ilshofen)

Planungen/Standorte

-  keine Beteiligung
-  keine Bedenken
-  Bedenken
-  entfällt

 Abgrenzung Plangebiet



GVV Ilshofen-Vellberg
(Ilshofen, Vellberg, Wolpertshausen),
3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Ilshofen-Vellberg 2002

Frühzeitige Beteiligung
 Stand: 18.05.2020

Karte 3

Maßstab 1:50.000

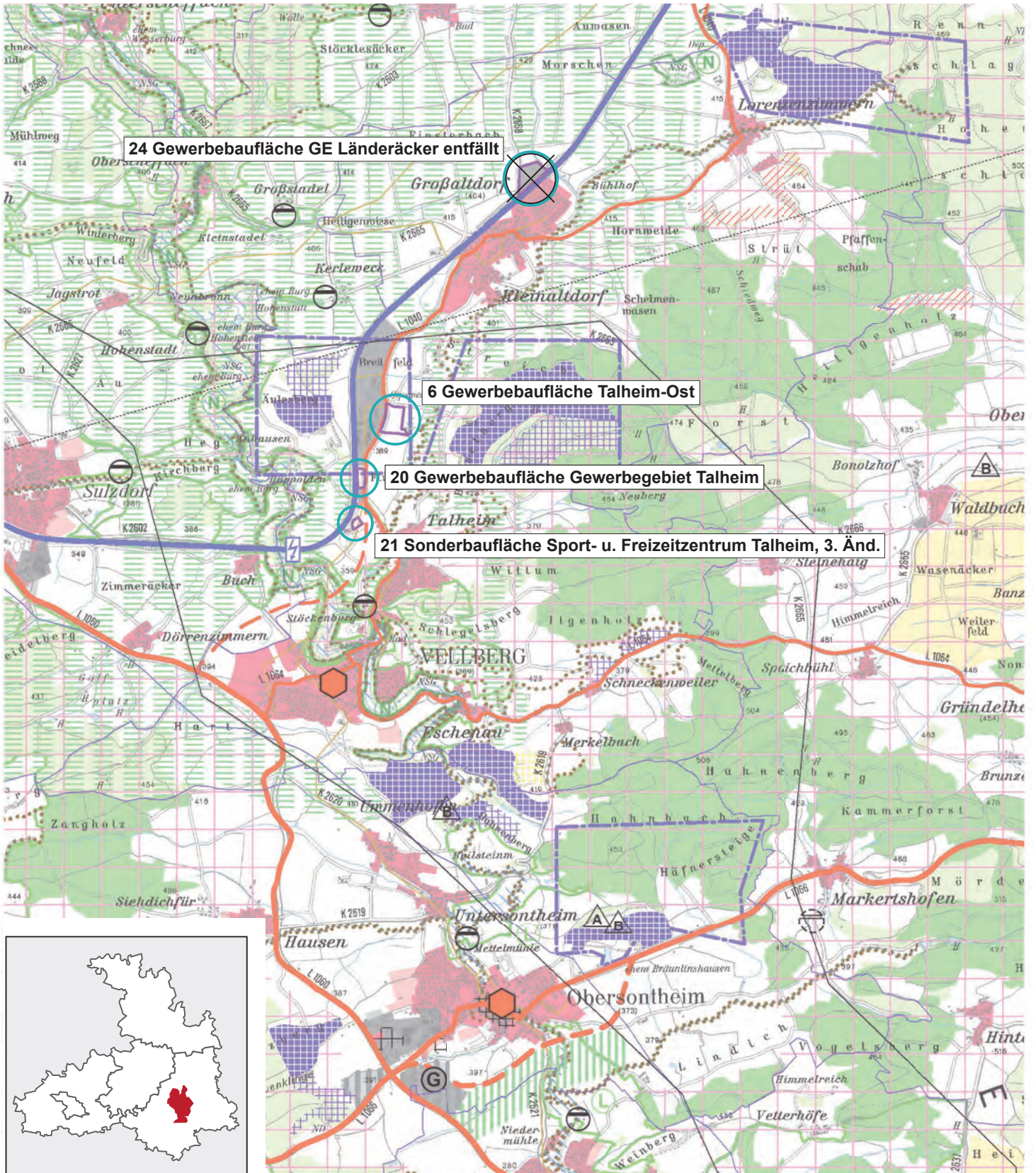
Keine geografische Verortung der Planziele:

- 22 Lorenzenzimmern Süd (Vellberg)
- 23 Kirchbergstraße (Vellberg)

Abgrenzung Plangebiet

Planungen/Standorte

- keine Beteiligung
- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt



03. Juli 2020 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Christof Krämer

Stadt Lauda Königshofen**5. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 plus im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Rebgut – Die Weinherberge“**

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

Übersicht

Planungsziel	Änderung Wohnbaufläche/Landwirtschaft in Sondergebiet Hotel, Gastronomie, Tagungsraum
Gemarkung/Ortsteil	Lauda
Lagebeschrieb	zwischen Lauda und Oberlauda
Größe Geltungsbereich FNP	0,5 ha
FNP (aktuell)	Wohnbaufläche/Fläche für Landwirtschaft
FNP (geplant)	Sonderbaufläche Hotel, Gastronomie, Tagungsraum
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Bisherige Nutzung	Restaurantbetrieb

Stellungnahme der Verwaltung vom 09.12.2019

Die Stadt Lauda-Königshofen plant über eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Umbau und die Erweiterung des „Rebgut - Die Weinherberge“.

Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor.

Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich. Wir bitten jedoch nach Abschluss des Verfahrens um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums. Um Übersendung einer rechtsverbindlichen Ausfertigung der Planzeichnung des Flächennutzungsplans zur Fortführung des regionalen Raumordnungskatasters wird gebeten.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage: Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Lauda Königshofen

5. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 plus im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Rebgut - Die Weinherberge“

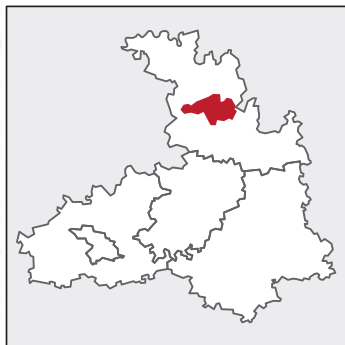
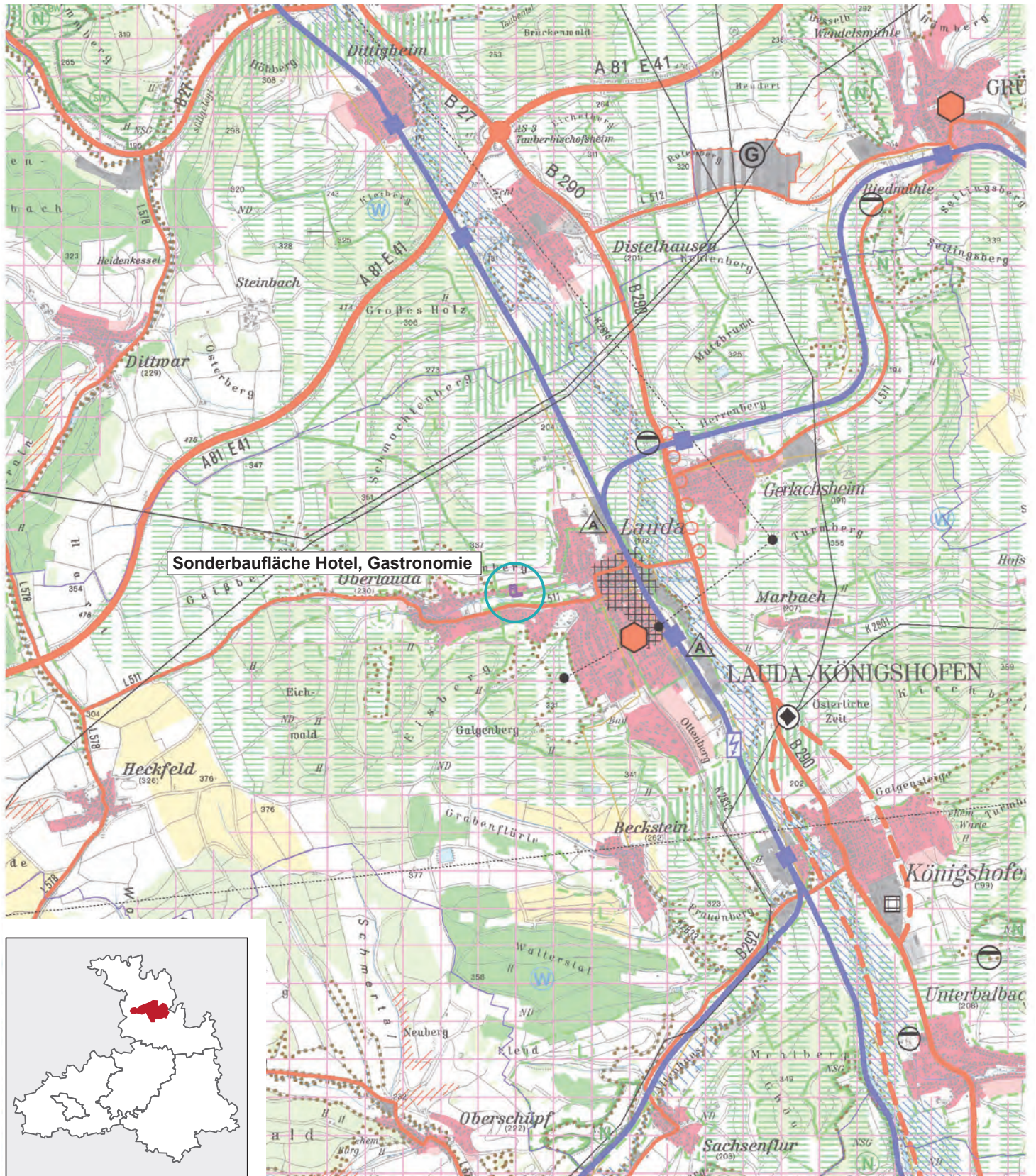
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 09.12.2019

Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

-  keine Bedenken
-  Bedenken
-  entfällt

 Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 10/44

Anlage: 1

03. Juli 2020 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Dr. Martin Heberling

Stadt Wertheim**Teiländerung des Flächennutzungsplans 89 im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren Mischgebiet (MI) „Rotkreuzstraße“ in Wertheim-Reinhardshof**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Änderung der Nutzungsart Wohngebiet zu Mischgebiet
Gemarkung/Ortsteil	Wertheim-Reinhardshof
Lagebeschrieb	zwischen Wohnungsbauschwerpunkt und DRK
Größe Geltungsbereich FNP	1,93 ha
FNP (aktuell)	Wohnbaufläche
FNP (geplant)	Mischbaufläche
Innen-/Außenbereich	Innenbereich
Bisherige Nutzung	Wohnen

Stellungnahme der Verwaltung vom 16.12.2019

Durch die Planung sind keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen. Wir tragen keine Bedenken vor.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Wertheim

Teiländerung des Flächennutzungsplans 89 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Mischgebiet (MI) „Rotkreuzstraße“ in Wertheim-Reinhardshof

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 16.12.2019

Maßstab 1:50.000

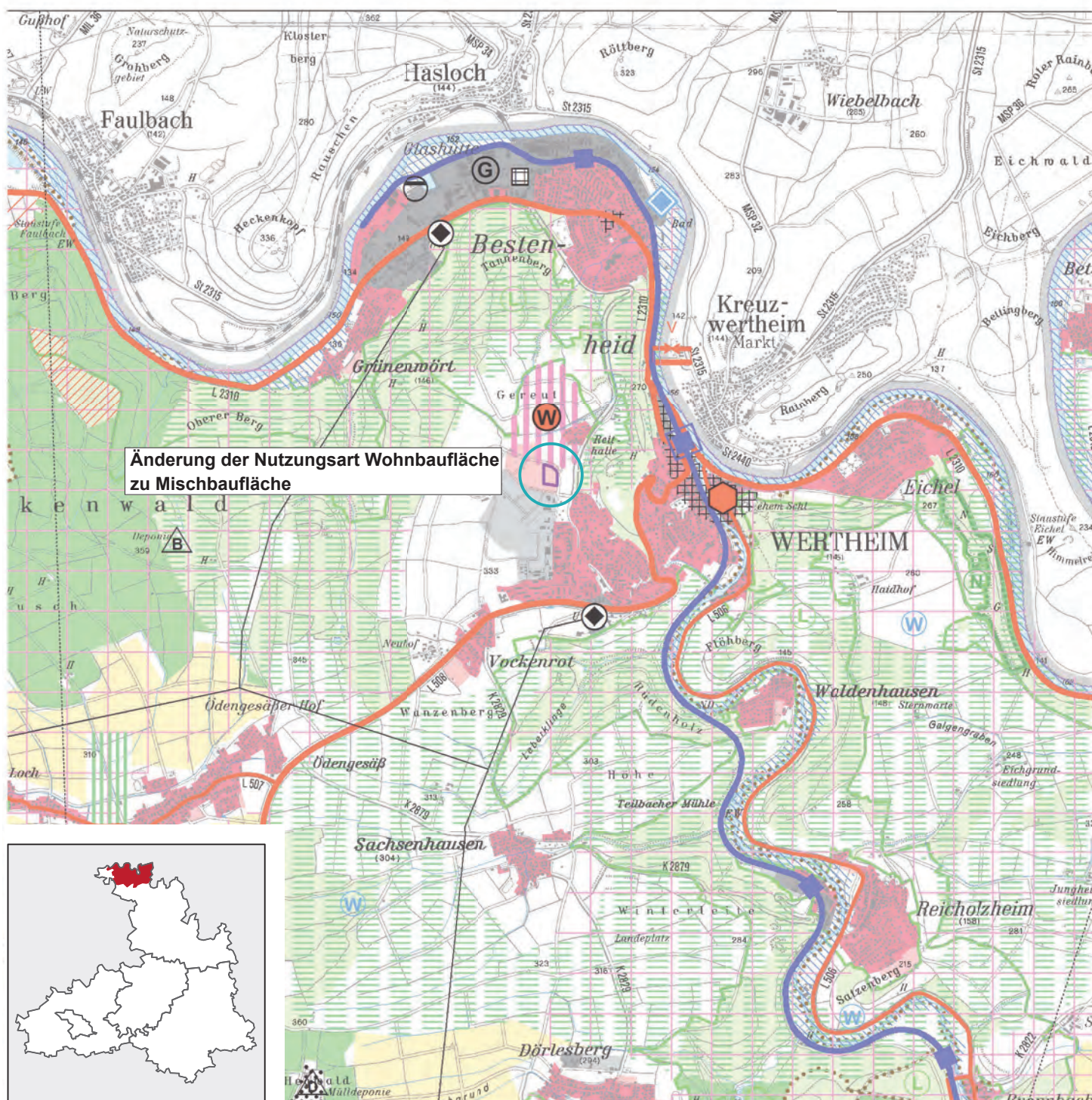
Planungen/Standorte

☐ keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

☐ Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 10/45

Anlage: 1

03.07.2020 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Dr. Raphael Kist, Maximilian von Versen

Gemeinde Hardthausen a.K.**Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnecke“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage
Gemarkung/Ortsteil	Hardthausen a.K. - Gochsen
Lagebeschrieb	Östlich A 81 zwischen Gochsen und Neuenstadt - Bürg
Größe Geltungsbereich	1,81 ha (1,27 ha Bauland)
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	SO Freiflächenphotovoltaikanlage
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 26.05.2020

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Das Plangebiet liegt in vollem Umfang innerhalb des Regionalen Grünzuges „Unterer Jagst-Kocher Raum“ nach Plansatz 3.1.1. Regionale Grünzüge sind nach diesem Plansatz von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Für Freiflächenphotovoltaikanlagen gelten nach der Teilfortschreibung Fotovoltaik gesonderte Ausnahmeregelungen. Hierbei sind hochwertige landwirtschaftliche Flächen, wie in diesem Fall Vorrangflur I nach digitaler Flurbilanz, von Ausnahmemöglichkeiten ausgenommen.

Aus diesem Grund fand zwischen dem Vorhabenträger, der Kommune und dem Regionalverband im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine Vorabstimmung zu der Planung statt. Die ersten Planungen hatten einen Flächenumfang von über 2 ha. Hierzu teilte der Regionalverband am 15.07.2019 dem Vorhabenträger per Email mit, dass das Vorhaben aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug und auf hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen der Vorrangflur I lediglich bis zu einer Größe von maximal 1 ha mitgetragen werden könnte. Maßgeblich hierfür war die Schwelle der Regionalbedeutsamkeit. Hierfür sollte zudem die vom Vorhabenträger angeführte, in der Vergangenheit durch die Gemeinde vorgenommene Auffüllung der Grundstücke im Norden, aufgrund derer Teile der Fläche nicht mehr sinnvoll landwirtschaftlich genutzt werden könnten, näher ausgeführt und belegt werden. Die Foto-

voltaikanlage wäre auf diesen nicht landwirtschaftlich nutzbaren Flächen zu konzentrieren. Daraufhin wurde die Planung, deutlich auf den nördlichen Bereich mit einem Flächenumfang von dann 0,99 ha reduziert und durch die Gemeinde Hardthausen erneut zur Vorabstimmung vorgelegt. Die Gemeinde teilte hierbei mit, dass ein Beleg für die Auffüllungen von dem Vorhabenträger noch nicht vorgelegt wurde. Hierzu erläuterte der Regionalverband in seiner zweiten Stellungnahme vom 16.09.2019, dass die auf unter 1 ha reduzierte Planung, unter der Voraussetzung des Nachweises, dass zumindest Teile der Vorhabenfläche aufgrund von Auffüllungen für eine landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet sind, als nicht regionalbedeutsam mitgetragen werden könnte.

Die zur frühzeitigen Beteiligung aktuell vorliegende Planung umfasst nun wieder ca. 1,8 ha Plangebiet, wovon gemäß den Unterlagen 1,27 ha Nettobauland sind. Demzufolge wurde die Plangebietsfläche gegenüber dem letzten Stand der Vorabstimmung wieder vergrößert und liegt nun wieder deutlich über der Schwelle von 1 ha. Eine Auffüllung, welche die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt, wird weiterhin weder belegt noch in den Unterlagen thematisiert. Damit sind beide vom Regionalverband von Anfang an kommunizierten Kriterien, die eine Freiflächenphotovoltaiknutzung innerhalb des Regionalen Grünzuges trotz Vorrangflur I möglich machen könnten, nicht erfüllt bzw. belegt.

Der Regionalverband nimmt zur Kenntnis, dass die Betroffenheit des landesweiten Biotopverbundes faktisch durch die Planung berücksichtigt wird (extensive Wiesenutzung, Ersatz entfallender Obstbäume). Wir gehen davon aus, dass dies in dem noch zu erstellenden Umweltbericht dann auch deutlicher thematisiert wird. Gleiches gilt für die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes. Wir sind auch bereit für eine Bewertung nicht die Gesamtflächengröße, die sich aufgrund der Sicherung bzw. des Ersatzes von bestehenden Ausgleichsmaßnahmen ergibt, zugrunde zu legen, auch wenn sich hierdurch die zu erhaltende landwirtschaftliche Fläche möglicherweise nochmals reduziert. Eine Nettobaufläche von über 1 ha kann jedoch nicht mitgetragen werden. Diese muss unter einem Hektar liegen, sofern sich nicht aus der Problematik der Auffüllung heraus eine größere nicht landwirtschaftlich nutzbare Fläche ergäbe. Weiter erwarten wir, dass die vom Vorhabenträger am Anfang vorgebrachte, die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigende Auffüllung im weiteren Verlauf belegt wird, da sie die Grundlage unserer positiven Bewertung war.

Derzeit kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung noch nicht abschließend beurteilt werden. Gegen die aktuelle Planung erheben wir bis zur Klärung der offenen Fragen vorsorglich Bedenken.

Darüber hinaus weisen wir nochmals darauf hin, dass das Plangebiet die beiden Bundesfachplanungen Vorhaben 20 und Vorhaben 3 berührt. Wir halten deshalb eine Beteiligung der Bundesnetzagentur für notwendig.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Hardthausen**Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Schnecke“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 26.05.2020

Maßstab 1:50.000

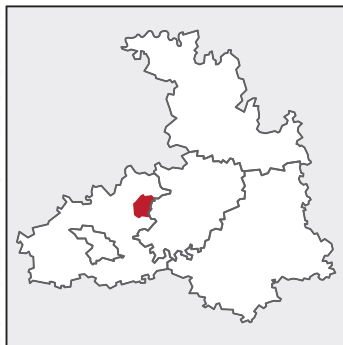
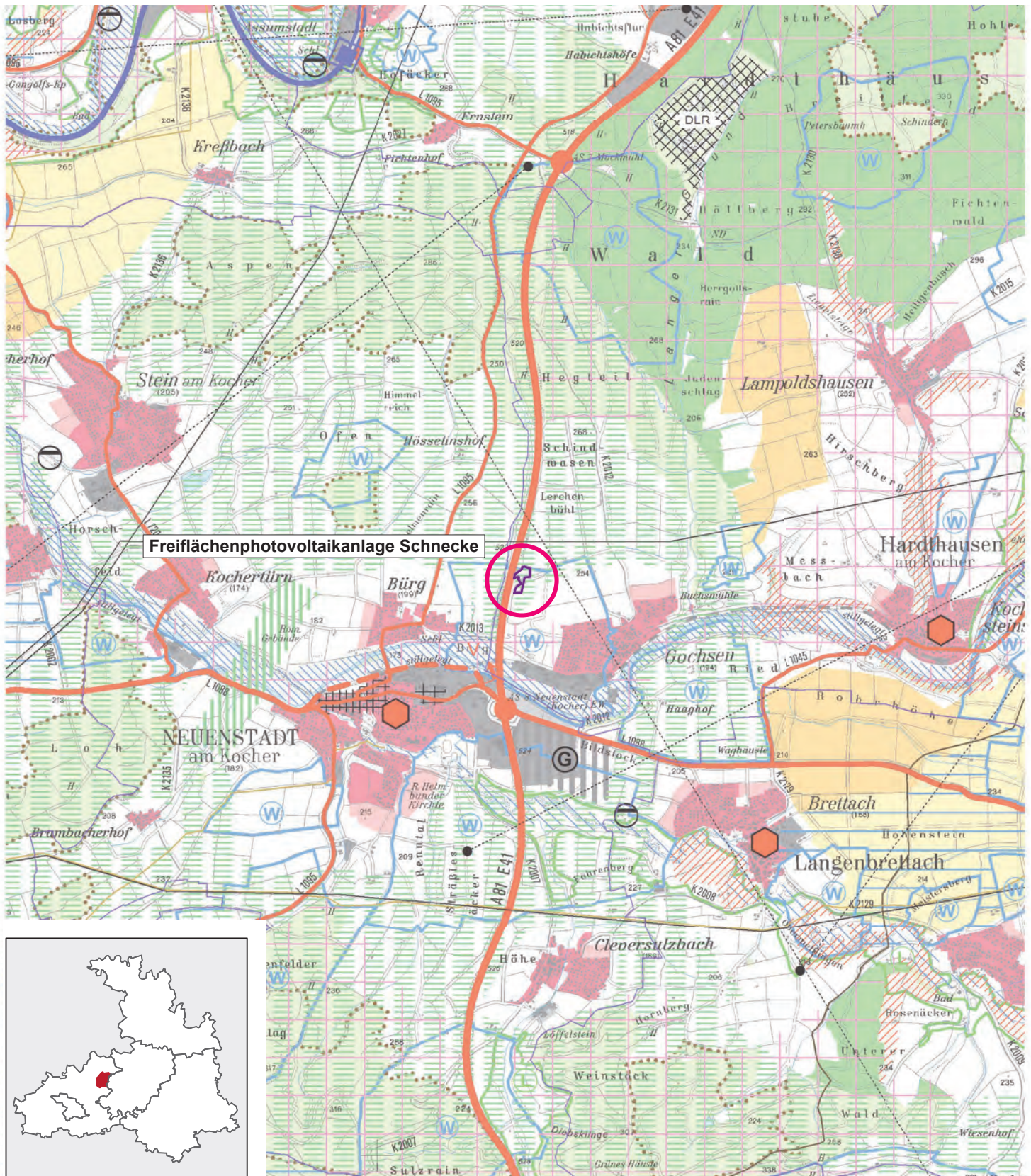
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 10/46

Anlage: 1

03. Juli 2020 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Maximilian von Versen, Dr. Raphael Kist

Stadt Möckmühl**Bebauungsplan „Habichtsflur“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Erweiterung des bestehenden Industriegebiets
Gemarkung/Ortsteil	Möckmühl-Züttlingen
Lagebeschrieb	Westlich A 81 und südwestlich des bestehenden Industriegebiets
Größe Geltungsbereich	13,4 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Industriegebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 12.02.2020

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erweiterungsflächen, die nach der 18. Änderung zur Erweiterung des in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (IGD-Schwerpunkt) vorgesehen sind. Bezogen auf den rechtsverbindlichen Regionalplan grenzt das Plangebiet allerdings lediglich an den IGD-Schwerpunkt an. Der Satzungsbeschluss zu der oben genannten 18. Änderung soll am 27.03.2020 gefasst werden. Solange die 18. Änderung noch keine Rechtskraft hat, ist der „Leitfaden zum Umgang mit Erweiterungen der IGD-Schwerpunkte“ vom 17.12.2014 anzuwenden. Nach dem Leitfaden können ausnahmsweise im Anschluss an den abgegrenzten Schwerpunkt flächenmäßige Abweichungen von der gebietsscharfen Abgrenzung als Ausformung im Rahmen der Bauleitplanung zugelassen werden, wenn die im Leitfaden genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Im Folgenden wird die Vereinbarkeit mit den Kriterien des Leitfadens geprüft.

Die gesamte Erweiterungsfläche beträgt ca. 23,5 % der gesamten IGD-Schwerpunktausweisung. Das Plangebiet liegt zusätzlich auf einer Landesentwicklungsachse (Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a. K. – Möckmühl – (Adelsheim-/Osterburken) - Boxberg – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – (Würzburg)) und ist an die BAB 81 ange-

bunden. Eine ÖPNV-Anbindung besteht bspw. über den Regionalbus 622 von Möckmühl Bahnhof bis Möckmühl Habichtshöfe. Wir bitten um eingehende Aussagen zum Thema ÖPNV in den Planunterlagen.

Im Kontext des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts Heilbronn-Franken 2030 (RGEK) sowie der sich in Aufstellung befindlichen 18. Änderung „Weiterentwicklung der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 haben wir einen Ausweisungsbedarf des Schwerpunktes von 23,7 ha (abzüglich vorhandener Flächenreserven) ermittelt. Somit wird dieser durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit einer Fläche von 13,4 ha voraussichtlich nicht überschritten. Trotzdem sollte eine detailliertere Begründung der Erforderlichkeit für den konkreten Flächenbedarf gem. § 1 Abs. 3 BauGB in die Planunterlagen übernommen werden. Unserer Kenntnis nach wurde die Fläche bereits von einem Entwickler erworben. Darauf könnte der Flächenbedarf abgestellt werden. Es sollten auch Aussagen zu Innenentwicklungspotentialen und Flächenreserven, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurden, in die Planunterlagen übernommen werden.

Bezüglich einer Alternativenprüfung sehen wir keine anderen Standorte in der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Möckmühl, die für das geplante Vorhaben besser geeignet wären. Diesbezüglich verweisen wir nochmals auf die Unterlagen zum RGEK sowie zur 18. Änderung. Dennoch sollten eingehende Aussagen zu einer Alternativenprüfung in die Planunterlagen übernommen werden.

Regionale Freiraumbelange werden durch die Erweiterung nicht erheblich beeinträchtigt. Diese wurden im Rahmen des RGEK sowie im Rahmen der sich in Aufstellung befindlichen 18. Änderung (s. Umweltdatenblatt HN 13) geprüft.

Wie in diesem Umweltdatenblatt dargestellt, sollten aus unserer Sicht insbesondere für das Schutzgut Boden, als dem am stärksten betroffenen Schutzgut, Maßnahmen zur Konfliktminderung entwickelt werden. Darüber hinaus sollten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitere konfliktmindernde Maßnahmen bezüglich des Landschaftsbildes festgesetzt werden. So halten wir etwa eine intensive Eingrünung nach Westen zum Jagsttal und dem Hofgut Maisenhälden hin sowie zu den südlich liegenden Aussiedlerhöfen für notwendig. Weiter sollte zu diesen hin auch eine Betrachtung immissionsschutzrechtlicher Fragestellungen erfolgen.

Nach einer Vorprüfung erfüllt die Teilfläche voraussichtlich die 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. Vor dem Hintergrund der Ausweisung des Plangebietes als IGD-Schwerpunkt im Rahmen der 18. Änderung des Regionalplans tragen wir, sofern die genannten Punkte im weiteren Verfahren in die Planunterlagen aufgenommen werden, keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung des bestehenden IGD-Schwerpunktes vor.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Möckmühl

Bebauungsplan „Habichtsflur“

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 12.02.2020

Maßstab 1:50.000

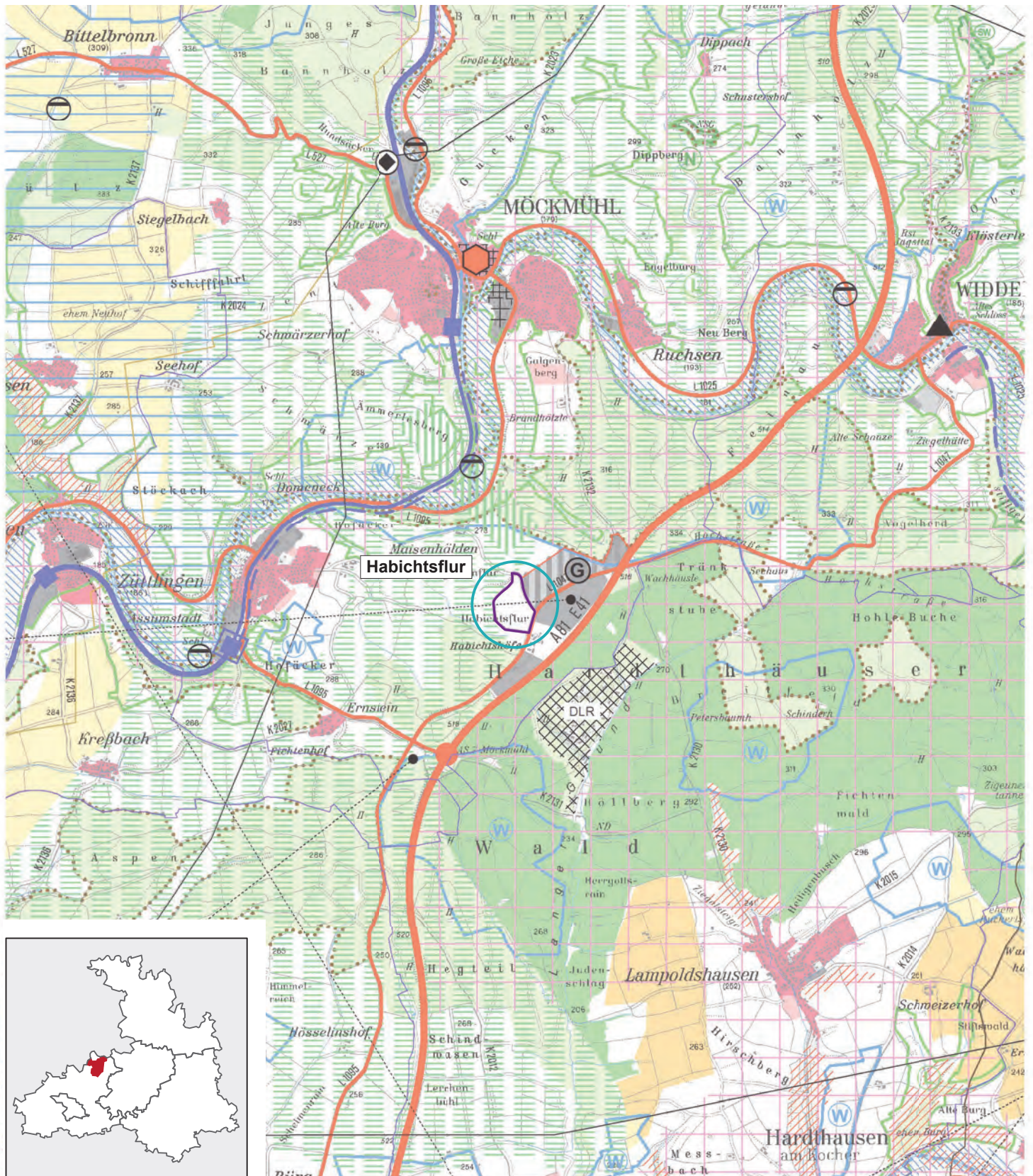
Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 10/47

Anlagen: 2

03. Juli 2020 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Sascha Weisser

Stadt Schwaigern**Bebauungsplan „Burgweg“**

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Norma) mit max. 800 m ² Verkaufsfläche
Gemarkung/Ortsteil	Schwaigern-Stetten
Lagebeschrieb	Südwestlicher Ortsrand
Größe Geltungsbereich	0,9 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Gewerbegebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 03.06.2020

Bei dem geplanten Norma-Markt soll es sich nach Begründung nach wie vor um einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt handeln, der eine Verkaufsfläche von unter 800 m² aufweisen soll. Ein solcher wäre von den regionalplanerischen Regelungen nicht erfasst und damit als nicht regionalbedeutsam einzustufen. Daher wird nach wie vor richtigerweise ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Unserer Anregung aus der Stellungnahme vom 19.11.2019 wurde gefolgt und die überbaubaren Flächen wurden von ca. 3.200 m² auf ca. 2.100 m² reduziert und so angeordnet, dass erkennbar kein weiterer Einzelhandelsbetrieb errichtet werden kann. Daher ermöglicht die Planung – anders als der Planstand zur frühzeitigen Beteiligung - keine Einzelhandelsagglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.5. Die Planung ist damit nunmehr als nicht regionalbedeutsam einzustufen und die in der vorherigen Stellungnahme vorgetragenen Bedenken werden nicht mehr aufrechterhalten.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass wir am 09.04.2020 von der Baurechtsbehörde des Landratsamts Heilbronn an dem Baugenehmigungsverfahren für die Errichtung des besagten Lebensmittelmarktes beteiligt wurden. Entgegen der mit dem Betreiber und der Stadt Schwaigern vorgenommenen Vorabstimmung und entgegen des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs stellt der Bauantrag auf einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit

einer Verkaufsfläche von 850 m² ab. Unsere Stellungnahme an das Landratsamt Heilbronn fügen wir diesem Schreiben bei und weisen explizit an dieser Stelle nochmals darauf hin, dass wir eine großflächige Lösung an diesem Standort mit Verweis auf die damit verbundenen Verstöße gegen die Ziele der Raumordnung nach wie vor nicht mittragen können.

Da es sich bei dem Plangebiet um hochwertige landwirtschaftliche Flächen (Vorrangflur I) handelt, hatten wir im Übrigen eine ausreichende Thematisierung dieser Tatsache im weiteren Verfahren für notwendig erachtet. Wir begrüßen, dass in den Unterlagen diese Thematisierung der Belange der Landwirtschaft nun vorgenommen wurde.

Da mit der Planung ein weiterer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergeht und diese Entwicklung derzeit in der Region Heilbronn-Franken durch den Ausbau der Freiflächenphotovoltaik zusätzlich verstärkt wird, empfehlen wir mit Blick auf die klimapolitischen Zielsetzungen des BauGB und des ROG die Prüfung, ob die Nutzung der Dachfläche für die Energieerzeugung möglich wäre. Hintergrund ist, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Gebäudeneubau geschaffen werden, der ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential aufweist. Es wäre aus unserer Sicht zu prüfen, ob die bisherige Zulässigkeit von Solarmodulen und die im Umweltbericht ausgesprochene Empfehlung zu einer verpflichtenden Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB umgestaltet wird oder ob mit dem Marktbetreiber zumindest über eine Pachtlösung für die energetische Nutzung der Dachflächen verhandelt werden kann. Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen. Uns ist bewusst, dass sich der Plan in der zweiten Beteiligungsrunde und damit kurz vor dem Abschluss befindet. Da wir derzeit aber eine Vielzahl von Anfragen zu Freiflächenfotovoltaikanlagen auf hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen vorliegen haben, möchten wir die Gelegenheit nutzen und auf diese Möglichkeit hinweisen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlagen:

- Anlage 1: Auszug Raumnutzungskarte
- Anlage 2: Stellungnahme der Verwaltung vom 12.05.2020 zum Baugenehmigungsverfahren

Stadt Schwaigern**Bebauungsplan „Burgweg“**

Beteiligung

Stand: 03.06.2020

Maßstab 1:50.000

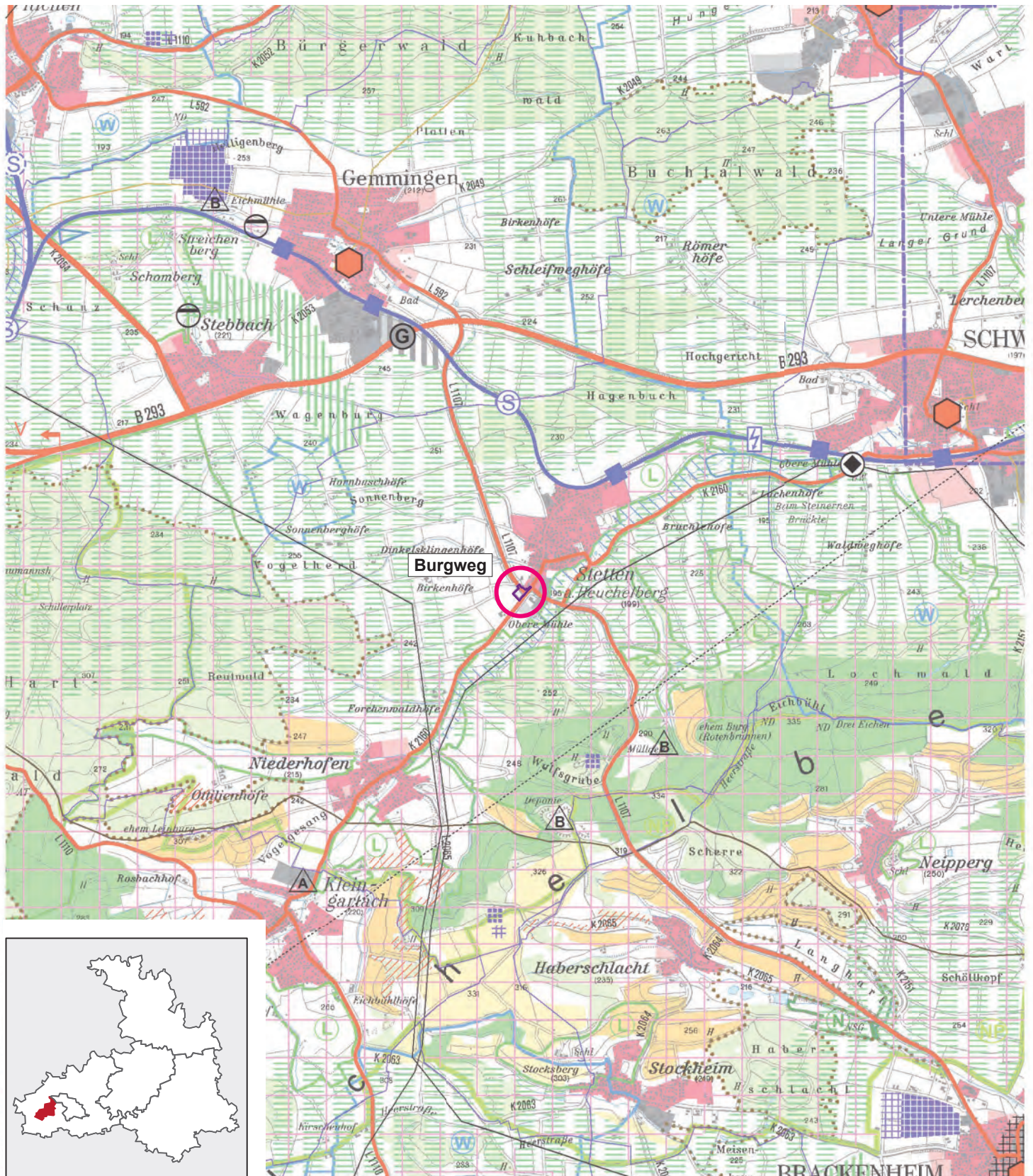
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Landkreis Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Datum: 12.05.2020
Bearbeiter: Hg/Bm
Az.: 8-1-1/Schwaigern
Ihr Az.: 2020-1452-B

Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Bäckerei und Errichtung von 79 Stellplätzen, Schwaigern, Flst.-Nr. 1765, 1766, 1769, 1770, MGR Immobilienverwaltung eins Stiftung & Co. KG

Hier: Beteiligung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 53 ff LBO

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 kommen wir bzgl. der mit Schreiben vom 09.04.2020 überlassenen Bauantragsunterlagen zu folgender Einschätzung.

Das Planvorhaben ist mit rd. 850 m² Verkaufsfläche als großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Die Verkaufsfläche ist nach den Maßstäben des Bundesverwaltungsgerichts zu bestimmen (BVerwG, Urteile vom 2005, 4 C 10/04 und 4 C 14/04). Hiernach sind all jene Flächen zur Verkaufsfläche zu zählen, die Kunden betreten können (Ausnahme: Kundentoilette) sowie die Flächen, die Kunden zwar nicht betreten, aber einsehen können (wie Wursttheke oder Backwarenauslage). Zur Verkaufsfläche zählt somit auch die Fläche für die Sitzgelegenheiten der Bäckerei – da sie Kunden zugänglich ist –, welche in den Bauantragsunterlagen nicht als Verkaufsfläche bezeichnet wurde.

Das Bäckereicafé mit rd. 85 m² Verkaufsfläche ist als dem Hauptbetrieb untergeordnete Nebennutzung zu werten, weshalb die Verkaufsfläche des Bäckereicafés von 85 m² zur Verkaufsfläche des Hauptbetriebs, der hier rd. 765 m² Verkaufsfläche aufweist, hinzu zu zählen ist. Die beantragte bauliche Anlage umfasst folglich rd. 850 m² Verkaufsfläche und ist damit ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen ist.

Da die Geschossfläche mit 1.663 m² die Grenze der Regelvermutung deutlich übersteigt, geht der Ordnungsgeber von wesentlichen Auswirkungen aus. Da keine Anhaltspunkte für Atypik vorliegen, ist eine gutachterliche Überprüfung der tatsächlichen Auswirkungen nicht statthaft. Ein Abweichen von der Regel kommt nicht in Betracht. Das Vorhaben ist nur in einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Da Vorhaben, die von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden, am betreffenden Standort den Zielen der Raumordnung entgegenstehen (hier: Integrationsgebot), ist die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht mit Raumordnungsrecht vereinbar und daher unzulässig. Möglich ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets, in dem Einzelhandelsbetriebe bis einschließlich 800 m² Verkaufsfläche zulässig sind, weil diese sog. kleinflächigen Betriebe nicht von den Zielen der Raumordnung erfasst werden.

Derzeit befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung, der ein Gewerbegebiet festsetzt, aber die Baugrenzen so festsetzt, dass eine Einzelhandelsagglomeration möglich ist, die am betreffenden Standort aufgrund des Integrationsgebots aber unzulässig bleiben muss. Aus diesem Grund wurden Bedenken vorgetragen. Nach unserem Kenntnisstand soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist bislang noch ausstehend.

Das Vorhaben darf aus unserer Sicht nicht in einem Gewerbegebiet genehmigt werden, da es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, der nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen ist. Selbst wenn das Vorhaben kleinflächig wäre, hielten wir eine Genehmigung nach § 33 BauGB hier nicht für zulässig, da derzeit nur ein Bebauungsplanentwurf existiert, der den Zielen der Raumordnung entgegensteht und demzufolge keine Rechtskraft erlangen darf.

Sobald die Beteiligung für einen Bebauungsplan durchgeführt wurde, der mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, kann aus unserer Sicht ein kleinflächiges Vorhaben nach § 33 BauGB genehmigt werden. Hierzu ist die vorliegende Planung entsprechend anzupassen. Wir bitten um Beteiligung in diesem Verfahren.

Für Fragen zu diesem Schreiben stehen wir gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Martin Heberling

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 10/48

Anlagen: 2

03.07.2020 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Dr. Raphael Kist, Maximilian von Versen

Stadt Widdern**Bebauungsplan „Löhren“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Ausweisung Gewerbeflächen und Sondergebiet für Photovoltaik
Gemarkung/Ortsteil	Widdern
Lagebeschreibung	Am nordwestlichen Ortsrand
Größe Geltungsbereich	5,22 ha (GE/GEe: 4,4 ha, SO _{pv} : 0,5 ha)
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 19.05.2020

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Die Stadt Widdern ist aus Rücksicht auf Naturgüter sowie aufgrund ihrer peripheren Lage als Gemeinde mit Eigenentwicklung nach Plansatz 2.4.2 (Ziel) festgelegt. D.h. es sollen nur noch Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe (bzw. Wohngebiete für die eigene Bevölkerung) entstehen. Ein darüber hinausgehender Bedarf für Wanderungsgewinne kann im Rahmen der Eigenentwicklung nicht in Ansatz gebracht werden. Für die Bedarfsbegründung ist folglich der Nachweis zu führen, dass es für das 4,4 ha große Gewerbegebiet einen konkreten Bedarf der ortsansässigen Gewerbebetriebe gibt. Dieser sollte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden sein. Eine Angebotsplanung in diesem Umfang widerspreche der Zielintention des Plansatzes 2.4.2. Laut der Begründung gibt es einheimische Bauinteressenten, die mit ihren regional ansässigen Betrieben in das geplante Gewerbegebiet ziehen würden. Daraus geht jedoch nicht hervor, um wie viele Betriebe es sich handelt und wie hoch der tatsächliche Flächenbedarf der einzelnen Interessenten ist. Dies sollte ausführlicher beschrieben werden, da es auch für die Prüfung einer teilweisen Ausformung des Regionalen Grünzugs nach Plansatz 3.1.1 von Bedeutung ist.

Bezüglich der Bedarfsbegründung spielen auch vorhandene Flächenreserven, die dem Bedarf gegenübergestellt werden müssen, eine Rolle. Dabei springt die am südlichen Ortseingang direkt an der Heilbronner Str. gelegene Gewerbefläche mit ca. 5 ha ins Auge. Diese gewerbli-

che Baufläche soll laut den Planunterlagen in einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplanverfahrens weitestgehend zurückgenommen werden. Wir gehen davon aus, dass damit ein „Flächentausch“ bezweckt werden soll. Laut dem vorliegenden Anschreiben sind die Flächen überwiegend im Besitz einer Baumschule, die ihren Standort nicht ändern kann/will. Diese Informationen sollten auch aus der Begründung zum Bebauungsplan hervorgehen. Wir halten daher eine Rücknahme der bestehenden Gewerbeflächen auch aus Gründen der Eigentumsverhältnisse für erforderlich. Insgesamt bestehen aufgrund offener Fragen und fehlender Nachweise aus Bedarfsicht i. V. m. Plansatz 2.4.2 noch Bedenken.

Wie zuvor schon erwähnt befindet sich der überwiegende Teil des Plangebietes im Regionalen Grünzug „Unterer Jagst-Kocher Raum“ nach Plansatz 3.1.1, nicht wie in den Unterlagen dargestellt in einem „Vorranggebiet für Grünzäsur“. Regionale Grünzüge sind nach diesem Plansatz von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen frei zu halten. Wir weisen diesbezüglich darauf hin, dass es sich bei einem Regionalen Grünzug um ein Ziel der Raumordnung handelt. Ziele der Raumordnung sind in der Bauleitplanung verbindlich zu beachtende Vorgaben, die keiner kommunalen Abwägung unterliegen können (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Wir bitten aus diesem Grund die in den Unterlagen ausgeführten Erläuterungen hierzu zu korrigieren.

Mit Blick auf die an dieser Stelle im Vordergrund stehenden Funktionen des Grünzuges (Naturschutz und Landschaftspflege, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, siedlungsnahe Erholung sowie Bodenerhaltung und Landwirtschaft) und die geplanten Einzelnutzungen ist die Planung differenziert zu betrachten. Für eine Freiflächenphotovoltaikanlage alleine wäre unter bestimmten Voraussetzungen an dieser Stelle nach der Teilfortschreibung Fotovoltaik eine Ausnahmeregelung auch im Regionalen Grünzug denkbar, bzw. sie könnte aufgrund der geringen Flächengröße als nicht regionalbedeutsam mitgetragen werden. Eine solche Ausnahmeregelung ist jedoch für ein Gewerbegebiet grundsätzlich nicht möglich. Auch bei einer nach Plansatz 3.1.1 (3) möglichen Ausformung im Rahmen der Bauleitplanung könnte lediglich in geringem Umfang, z.B. zur kleinräumigen Arrondierung des Siedlungsrandes, eine Berührung eines Regionalen Grünzuges mitgetragen werden. Da die Planung hier jedoch zum überwiegenden Teil innerhalb des Regionalen Grünzuges liegt, von den insgesamt ca. 5,2 ha sind 3,8 ha (GE+SO) mit ca. 3,3 ha reiner Gewerbenutzung innerhalb des Grünzuges, kommt eine Ausformung für diesen Planungsumfang nicht in Betracht. Somit steht die derzeitige Planung im Konflikt mit dem Regionalen Grünzug und kann nicht mitgetragen werden.

Des Weiteren halten wir den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen aufgrund absehbarer Zielverstöße gegen die Plansätze 2.4.3.2.2 (Konzentrationsgebot), 2.4.3.2.3 (Integrationsgebot) sowie 2.4.3.2.5 (Agglomerationsregel) für erforderlich.

Nach dem jetzigen Kenntnisstand steht die Planung damit im Widerspruch zu den genannten Zielen der Raumordnung. Wir tragen bezüglich der Bedarfsbegründung, der Lage im Regionalen Grünzug sowie der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben Bedenken gegen die Planung vor. Der Bebauungsplanvorentwurf ist demnach insbesondere infolge der Gewerbegebietsfestsetzung gegenwärtig nicht genehmigungsfähig.

Allerdings können wir das zu Grunde liegende Bestreben der Gemeinde Widdern nachvollziehen. Wir sehen, wie die Gemeinde, Vorzüge darin, eine gewerbliche Entwicklung in dem im FNP dargestellten Gebiet zu unterlassen und diese stattdessen in das Plangebiet zu verle-

gen. Hierfür ausschlaggebend sind aus Sicht des Regionalverbandes die vorhandenen, erheblichen Vorbelastungen, die mit einer relativ geringen Betroffenheit von Funktionen des Regionalen Grünzuges in dem Plangebiet einhergehen. Wir vermuten bei einem Festhalten an der FNP-Fläche insgesamt stärkere negative Auswirkungen.

Grundsätzlich bestünden zwei Möglichkeiten für die Gemeinde dies anzugehen:

1. Die Gemeinde entscheidet sich in einem gesonderten Verfahren unabhängig vom Gewerbegebiet die PV-Anlage im Rahmen einer Ausnahmeregelung innerhalb des Regionalen Grünzuges umzusetzen. Hierfür könnte bei der derzeitigen Größe eine Beurteilung als nicht regionalbedeutsam in Aussicht gestellt werden. Sollte die Anlage vergrößert werden, käme die Teilfortschreibung Fotovoltaik zum Tragen. In diesem Fall würde die Erstellung einer markungsweiten Alternativenprüfung notwendig, aus der hervorgeht, dass es keine freiraumschonenderen Alternativen gibt. Weiter wäre mit Blick auf die genannten Funktionen darzulegen, dass diese nicht erheblich beeinträchtigt werden (siehe hierzu TF Fotovoltaik).
Für eine gewerbliche Nutzung kämen in diesem Fall, unter Beachtung der zum Bedarfsnachweis und Einzelhandel gemachten Vorgaben, lediglich die östlichen rund 1,4 ha des Plangebietes in der Weißfläche in Frage. Diese Lösung halten wir zwar für rechtlich möglich, jedoch für praktisch nicht sinnvoll.
2. Einer Umsetzung der vorliegenden Planung stehen wie oben dargestellt erhebliche rechtliche wie auch fachliche Hürden entgegen. Soll trotzdem an einer sich an der gegenwärtigen Planung anlehnenen Lösung festgehalten werden, kann dies nur unter bestimmten Voraussetzungen und in Abstimmung der Planungen zwischen der Gemeinde, dem Regionalverband sowie der Höheren Raumordnungsbehörde ermöglicht werden. Wir hätten uns eine solche Abstimmung vor dem Eintreten in das Beteiligungsverfahren gewünscht, um Fehlplanungen und Zeitverzögerungen aus formalen Gründen zu vermeiden. Nun regen wir auf diesem Wege an, eine solche Abstimmung zu suchen. Als Voraussetzungen hierfür sind eine nachvollziehbare Bedarfsbegründung, eine Alternativenprüfung die aufzeigt, dass keine umsetzbaren Alternativflächen vorhanden sind und die Aussage, dass ein „Flächentausch“ unter vollständiger Aufgabe der südwestlichen FNP-Gewerbeflächen (mit Ausnahme der bestehenden Baumschule) angestrebt wird, notwendig. Bei einem Flächentausch ist auf die Vergleichbarkeit der Flächen in Größe und Qualität zu achten. Im Rahmen dieser Abstimmung ist dann darzulegen, dass die oben genannten Funktionen des Regionalen Grünzuges durch die Planung nicht in Frage gestellt werden. Insbesondere müssen die Vorzüge des Plangebietes mit Blick auf die Funktionen des Grünzuges dabei hervorgehoben werden. Aufgrund der exponierten Lage ist ein besonderes Augenmerk auf das Landschaftsbild zu richten.

Unabhängig von den Zielen der Raumordnung und dem weiteren Vorgehen der Stadt sieht der Bebauungsplanvorentwurf das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik innerhalb der 40 m Anbauverbotszone nach § 9 FStrG vor. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob ein Ausnahmetatbestand vorliegt oder inwiefern dies mit der zuständigen Straßenbaubehörde abgestimmt wurde. Diesbezüglich bitten wir um nachvollziehbare Erläuterungen in den Planunterlagen.

Sollte die Stadt eine Umsetzung nach Version 1. ohne vorherige Abstimmung anstreben, regen wir schon jetzt für den Teil des Gewerbegebiets außerhalb des Regionalen Grünzugs eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB an. Dies wird wie folgt begründet: Mit der Planung geht ein weiterer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen einher. Diese Entwicklung wird derzeit in der Region Heilbronn-Franken durch den Ausbau der Freiflächenphotovoltaik zusätzlich verstärkt. Mit Blick auf die klimapolitischen Zielsetzungen des BauGB und ROG halten wir die Prüfung einer Nutzung von Dachflächen für die Energieerzeugung für erforderlich.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Wir regen daher an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorsieht. Energiepolitische Zielsetzungen können dabei als städtebaulicher Grund für die Gebietsfestsetzung benannt werden. Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen.

Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen. Eine solche Festlegung wäre im Übrigen auch im Sinne der geplanten Novelle des Landesklimaschutzgesetzes, die eine Photovoltaikpflicht für Neubauten im Nicht-Wohnbereich vorsehen soll.

Aufgrund der Höhenlage und der tiefer liegenden Wohnbebauung regen wir, trotz der lufthygienischen Beeinträchtigungen der Autobahn, darüber hinaus eine Prüfung auf die Relevanz des Plangebietes für eine Kaltluftversorgung des Siedlungsgebietes an. Wir weisen diesbezüglich mit Blick auf den Klimawandel auf die voraussichtlich zukünftig zunehmenden Temperaturextreme und mögliche Überhitzungstendenzen in Siedlungsgebieten hin.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlagen:

- Anlage 1: Auszug Raumnutzungskarte (Maßstab 1:25.000)
- Anlage 2: Planzeichnung Bebauungsplan mit Regionalem Grünzug (Maßstab 1:2000)

Anmerkung der Verwaltung:

Aufgrund der Fallkomplexität und des daraus folgenden notwendigen Umfangs der Stellungnahme wurde in diesem Einzelfall zum besseren Verständnis von der standardisierten Kartendarstellung abgewichen. Anstatt der üblichen Darstellung im rechtsgültigen Maßstab 1:50.000 der Raumnutzungskarte wurde in diesem Einzelfall diese detailliertere Kartendarstellung gewählt, um die Thematik auch ohne Kenntnis der Planunterlagen nachvollziehbar präsentieren zu können.

Stadt Widdern**Bebauungsplan „Löhren“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 19.05.2020

Maßstab 1:25.000

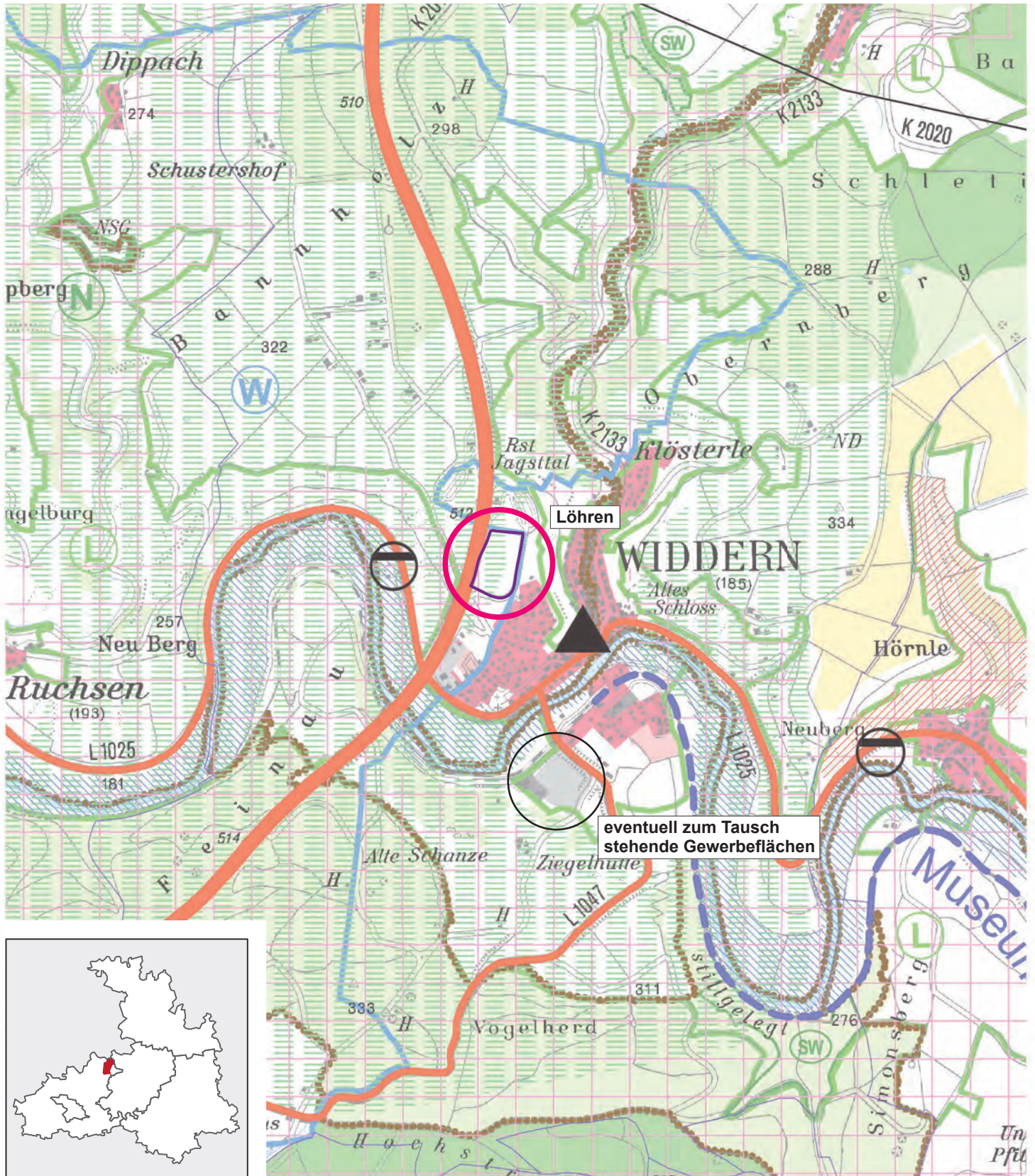
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



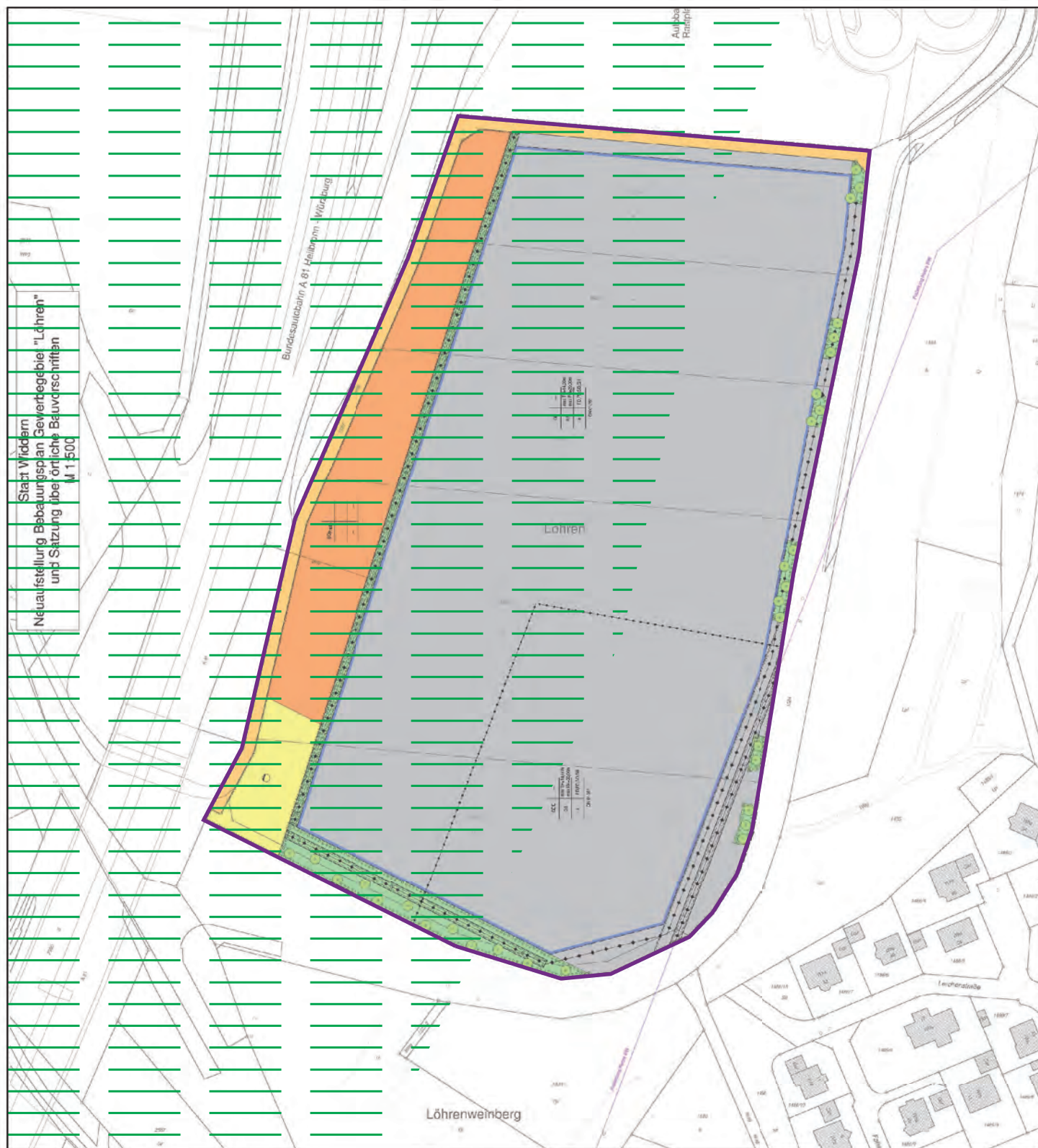
Stadt Widdern**Bebauungsplan „Löhren“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 19.05.2020

Maßstab 1:2.000

 Grünzug

 Abgrenzung Plangebiet


Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 2020
 Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
 Bebauungsplan „Löhren“ der Stadt Widdern (Stand: 26.03.2020), erstellt von Walter+Partner GbR

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 10/49

Anlage: 1

03. Juli 2020 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Maximilian von Versen, Claudia Lang

Gemeinde Bretzfeld**Bebauungsplan „Ob dem Mühlweg“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Wohngebiet mit 30 Bauplätzen für Einfamilienhäuser
Gemarkung/Ortsteil	Bretzfeld–Waldbach
Lagebeschrieb	Am nordöstlichen Ortsrand
Größe Geltungsbereich	2,31 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	§ 13 b BauGB
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Überwiegend Landwirtschaft, teilweise Streuobst im Süden und Gartenflächen

Stellungnahme der Verwaltung vom 02.03.2020

Die Gemeinde Bretzfeld plant derzeit die Aufstellung von fünf Bebauungsplänen („Morgenwiesen“, „Brückenäcker II“, „Geigersbühl III“, „Hockenbühl V“, „Ob dem Mühlweg“) im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB mit einer Gesamtfläche von ca. 11 ha. Die fünf Pläne haben gemein, dass sie nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, obwohl es noch Flächenreserven im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Bretzfeld gibt. Vor diesem Hintergrund ist die Begründung zur Erforderlichkeit des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu pauschal. Der Wohnbauflächenbedarf sollte daher anhand eines konkreten Bedarfs im Ortsteil Waldbach plausibilisiert werden. Da der Flächenumfang dem Umfang einer Flächennutzungsplanfortschreibung nahe kommt, halten wir auch eine detailliertere Auseinandersetzung mit der Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB für erforderlich, z.B. über ein Baulandkataster nach § 200 Abs. 3 BauGB. In diesem Zusammenhang sollten auch Flächen in Privatbesitz betrachtet werden, wobei für diese eine Aktivierungsrate zugrunde gelegt werden kann. Die Aussagen in der Begründung bezüglich möglicher Innenentwicklungsmaßnahmen sind zu pauschal.

In Anbetracht des Gesamtumfangs der vorgelegten Bebauungsplanentwürfe, der noch vorhandenen Flächenreserven im Flächennutzungsplan und des fehlenden Bedarfsnachweises tragen wir Bedenken gegen die Planung vor.

Für die Gemeinde Bretzfeld ist gem. Plansatz 2.4.0 (5) ein Mindest-Bruttowohndichtewert von 45 EW/ha festgelegt, der beim Wohnungsbau zugrunde zu legen ist. Bei einer Plangebietsgröße von ca. 2,3 ha und einer Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, welches 30 Bauplätze für Einfamilienhäuser vorsieht, wird der oben genannte Dichtewert voraussichtlich nur leicht unterschritten. Die leichte Unterschreitung können wir angesichts der geplanten breiten Ortsrandeingrünung sowie der Parkplatzfläche mittragen. Dem städtebaulichen Konzept entsprechende Festsetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Dichte würden wir daher begrüßen. Wir bitten trotzdem um die Aufnahme einer Planstatistik sowie einer eigenen realistischen Ermittlung der Bruttowohndichte in die Planunterlagen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb einer in der Raumnutzungskarte nachrichtlich dargestellten Bergbauberechtigung nach BBergG (Plansatz 3.5.5). Da das LGRB in Freiburg beteiligt wird, gehen wir davon aus, dass eine entsprechende Abstimmung stattfindet.

Wir regen grundsätzlich an, die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen. Des Weiteren sollte dargelegt werden, welche Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Kleingartengebiet mit Gehölzbestand, das im Fachplan landesweiter Biotopverbund als Kernfläche mittlerer Standorte verzeichnet ist. Zudem dürfte dieser Bereich auch aufgrund der Topografie vor allem für den geplanten Parkplatz nur bedingt geeignet sein. Wir regen daher an, das Gartengebiet im Bestand zu erhalten. Ggf. können Stellplätze für den Friedhof bei Erhalt des Baumbestandes entlang der Erschließungsstraße angelegt werden.

Aufgrund der Betroffenheit hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen (Vorrangflur I) regen wir eine Abstimmung mit der Unteren Landwirtschaftsbehörde und die Abhandlung der Thematik in den begründenden Unterlagen an. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes (in der Raumnutzungskarte nachrichtlich dargestellt gem. Plansatz 3.3.2). Eine Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde wird empfohlen.

Wir regen zudem an, die Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB nochmals zu überprüfen, da uns der Anschluss des Plangebietes an den Bebauungszusammenhang zu gering vorkommt. Des Weiteren sollte mit der zuständigen Baurechtsbehörde geklärt werden, ob in einem Verfahren nach § 13b BauGB ein Parkplatz für den angrenzenden Friedhof festgesetzt werden kann. Zumal uns der Parkplatz in Relation zur Größe des Friedhofs und angesichts der Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung sehr groß vorkommt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Bretzfeld**Bebauungsplan „Ob dem Mühlweg“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 02.03.2020

Maßstab 1:50.000

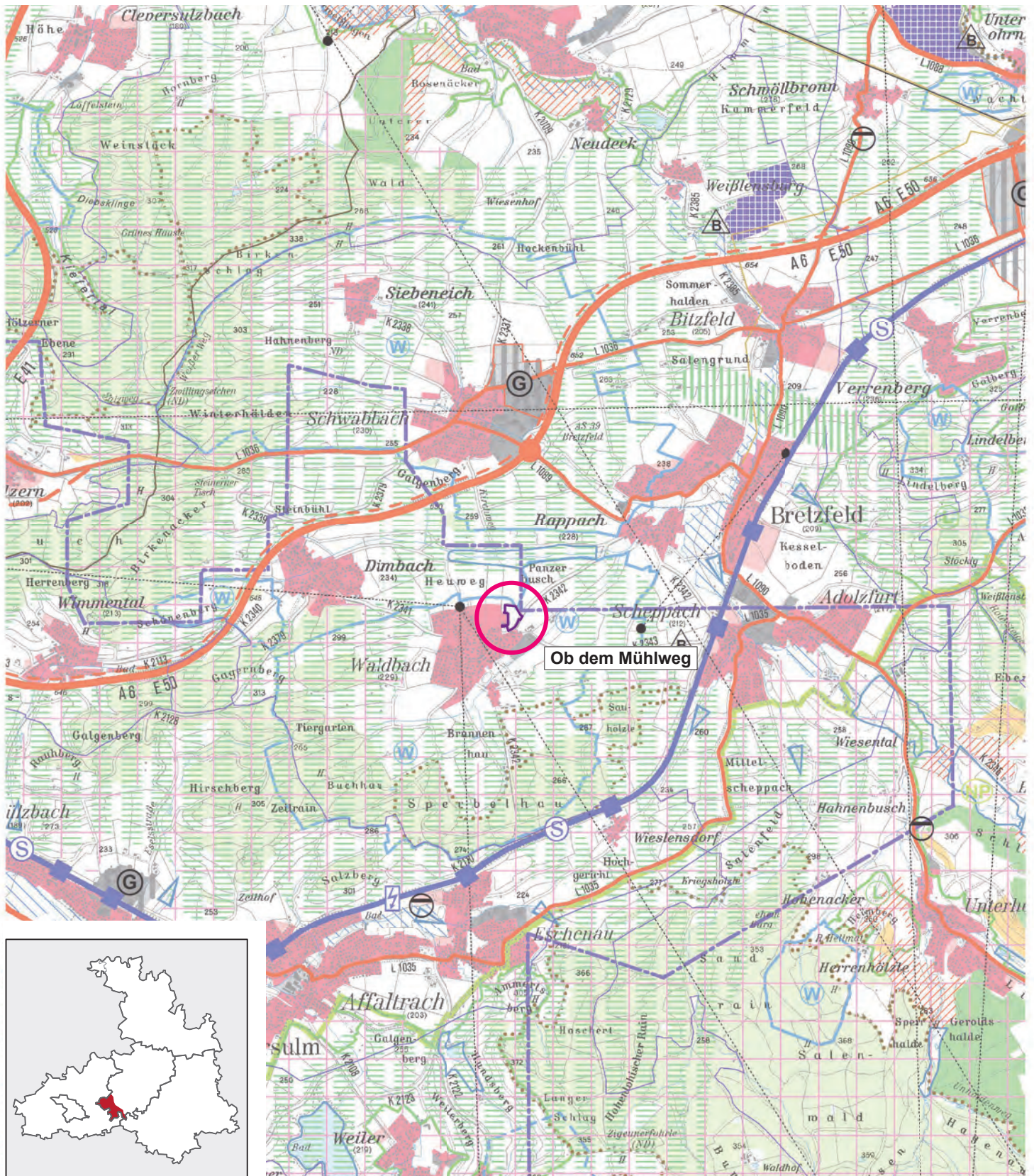
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 10/50

Anlage: 1

03. Juli 2020 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Maximilian von Versen, Claudia Lang

Gemeinde Bretzfeld**Bebauungsplan „Hockenbühl V“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Wohngebiet mit 20 Bauplätzen für Einfamilienhäuser sowie 15 für Mehrfamilienhäuser
Gemarkung/Ortsteil	Bretzfeld–Bitzfeld
Lagebeschrieb	Am östlichen Ortsrand
Größe Geltungsbereich	2,9 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	§ 13 b BauGB
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 02.03.2020

Die Gemeinde Bretzfeld plant derzeit die Aufstellung von fünf Bebauungsplänen („Morgenwiesen“, „Brückenäcker II“, „Geigersbühl III“, „Hockenbühl V“, „Ob dem Mühlweg“) im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB mit einer Gesamtfläche von ca. 11 ha. Die fünf Pläne haben gemein, dass sie nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, obwohl es noch Flächenreserven im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Bretzfeld gibt. Vor diesem Hintergrund ist die Begründung zur Erforderlichkeit des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu pauschal. Der Wohnbauflächenbedarf sollte daher anhand eines konkreten Bedarfs in Bitzfeld plausibilisiert werden. Da der Flächenumfang dem Umfang einer Flächennutzungsplanfortschreibung nahe kommt, halten wir auch eine detailliertere Auseinandersetzung mit der Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB für erforderlich, z.B. über ein Baulandkataster nach § 200 Abs. 3 BauGB. In diesem Zusammenhang sollten auch Flächen in Privatbesitz betrachtet werden, wobei für diese eine Aktivierungsrate zugrunde gelegt werden kann. Die Aussagen in der Begründung bezüglich möglicher Innenentwicklungsmaßnahmen sind zu pauschal.

In Anbetracht des Gesamtumfangs der vorgelegten Bebauungsplanentwürfe, der noch vorhandenen Flächenreserven im Flächennutzungsplan und des fehlenden Bedarfsnachweises tragen wir Bedenken gegen die Planung vor.

Für die Gemeinde Bretzfeld ist gem. Plansatz 2.4.0 (5) ein Mindest-Bruttowohndichtewert von 45 EW/ha festgelegt, der beim Wohnungsbau zugrunde zu legen ist. Bei einer Plangebietsgröße von ca. 2,9 ha und einer Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, welches 20 Bauplätze für Einfamilienhäuser sowie 15 für Mehrfamilienhäuser vorsieht, wird der oben genannte Dichtewert voraussichtlich überschritten. Dem städtebaulichen Konzept entsprechende Festsetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Dichte, insbesondere zur Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern, würden wir daher begrüßen. Wir bitten trotzdem um die Aufnahme einer Planstatistik sowie einer eigenen realistischen Ermittlung der Bruttowohndichte in die Planunterlagen.

Durch das Plangebiet verläuft eine in der Raumnutzungskarte nachrichtlich dargestellte Fernwasserleitung DN $\geq$ 250 nach Plansatz 3.3.2. Wir halten daher eine Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbetreiber für erforderlich.

Wir regen grundsätzlich an, die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen. Des Weiteren sollte dargelegt werden, welche Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Aufgrund der Betroffenheit hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen (Vorrangflur I) regen wir eine Abstimmung mit der Unteren Landwirtschaftsbehörde und die Abhandlung der Thematik in den Begründenden Unterlagen an.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Bretzfeld**Bebauungsplan „Hockenbühl V“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 02.03.2020

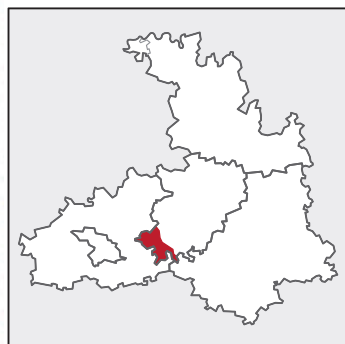
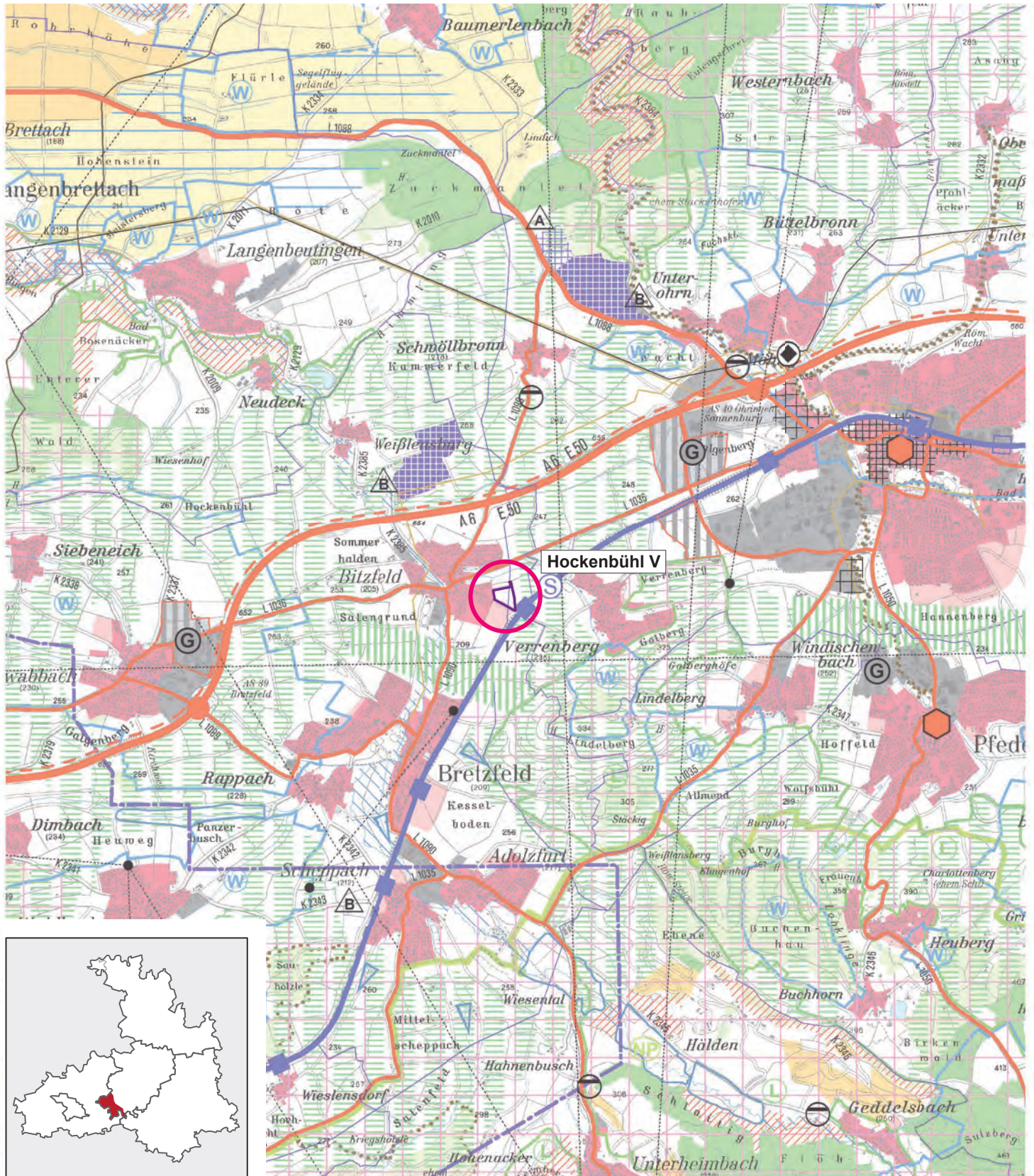
Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet


REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 10/51

Anlage: 1

03. Juli 2020 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Maximilian von Versen, Claudia Lang

Gemeinde Bretzfeld**Bebauungsplan „Morgenwiesen“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Wohngebiet mit 11 Bauplätzen für Einfamilienhäuser
Gemarkung/Ortsteil	Bretzfeld–Unterheimbach
Lagebeschrieb	Am südöstlichen Ortsrand
Größe Geltungsbereich	0,57 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche, teilweise Wasserfläche
Entwicklungsgebot FNP	nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	§ 13 b BauGB
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 02.03.2020

Die Gemeinde Bretzfeld plant derzeit die Aufstellung von fünf Bebauungsplänen („Morgenwiesen“, „Brückenäcker II“, „Geigersbühl III“, „Hockenbühl V“, „Ob dem Mühlweg“) im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB mit einer Gesamtfläche von ca. 11 ha. Die fünf Pläne haben gemein, dass sie nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, obwohl es noch Flächenreserven im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Bretzfeld gibt. Vor diesem Hintergrund ist die Begründung zur Erforderlichkeit des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu pauschal. Der Wohnbauflächenbedarf sollte daher anhand eines konkreten Bedarfs im Ortsteil Unterheimbach plausibilisiert werden. Da der Flächenumfang dem Umfang einer Flächennutzungsplanfortschreibung nahe kommt, halten wir auch eine detailliertere Auseinandersetzung mit der Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB für erforderlich, z.B. über ein Baulandkataster nach § 200 Abs. 3 BauGB. In diesem Zusammenhang sollten auch Flächen in Privatbesitz betrachtet werden, wobei für diese eine Aktivierungsrate zugrunde gelegt werden kann. Die Aussagen in der Begründung bezüglich möglicher Innenentwicklungsmaßnahmen sind zu pauschal. In Anbetracht des Gesamtumfangs der vorgelegten Bebauungsplanentwürfe, der noch vorhandenen Flächenreserven im Flächennutzungsplan und des fehlenden Bedarfsnachweises tragen wir Bedenken gegen die Planung vor.

Für die Gemeinde Bretzfeld ist gem. Plansatz 2.4.0 (5) ein Mindest-Bruttowohndichtewert von 45 EW/ha festgelegt, der beim Wohnungsbau zugrunde zu legen ist. Bei einer Plangebietsgröße von ca. 0,6 ha und einer Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, welches 11 Bauplätze für Einfamilienhäuser vorsieht, wird der oben genannte Dichtewert voraussichtlich eingehalten. Entsprechende Festsetzungen würden wir begrüßen. Wir bitten trotzdem um die Aufnahme einer Planstatistik sowie einer eigenen realistischen Ermittlung der Bruttowohndichte in die Planunterlagen.

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.

Des Weiteren grenzt das Plangebiet an ein als Grundsatz der Raumordnung festgelegtes Rückhaltebecken (Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz nach Plansatz 3.4.1) an. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Wir regen grundsätzlich an, die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen. Des Weiteren sollte dargelegt werden, welche Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Bretzfeld**Bebauungsplan „Morgenwiesen“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 02.03.2020

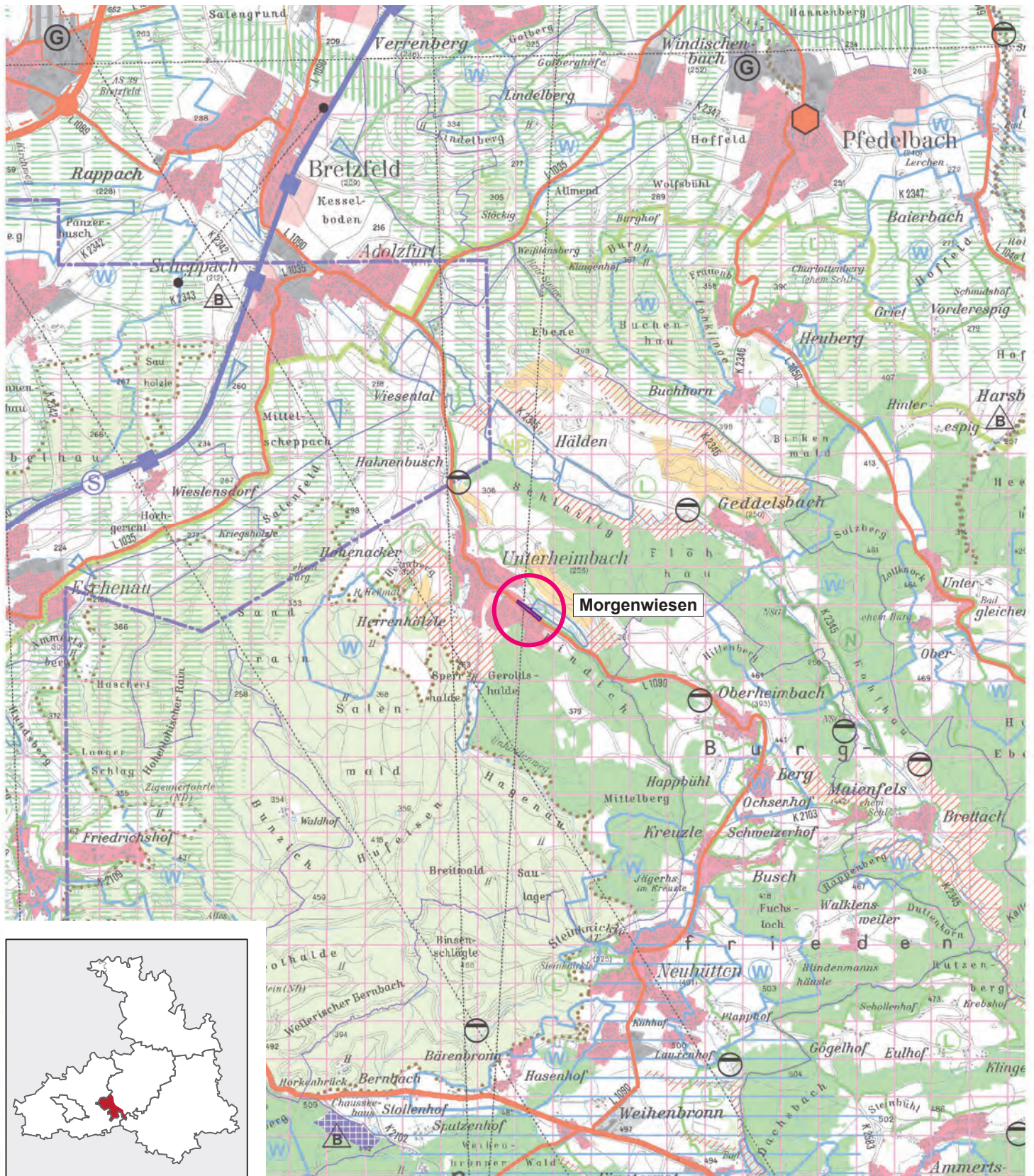
Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 Abgrenzung Plangebiet

 entfällt


03. Juli 2020 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Maximilian von Versen, Claudia Lang

Gemeinde Bretzfeld**Bebauungsplan „Brückenäcker II“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Wohngebiet mit 23 Bauplätzen für Einfamilienhäuser, 5 für Reihenhäuser und 12 für Mehrfamilienhäuser
Gemarkung/Ortsteil	Bretzfeld
Lagebeschrieb	Am nordwestlichen Ortsrand
Größe Geltungsbereich	2,5 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	§ 13 b BauGB
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 02.03.2020

Die Gemeinde Bretzfeld plant derzeit die Aufstellung von fünf Bebauungsplänen („Morgenwiesen“, „Brückenäcker II“, „Geigersbühl III“, „Hockenbühl V“, „Ob dem Mühlweg“) im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB mit einer Gesamtfläche von ca. 11 ha. Die fünf Pläne haben gemein, dass sie nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, obwohl es noch Flächenreserven im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Bretzfeld gibt. Vor diesem Hintergrund ist die Begründung zur Erforderlichkeit des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu pauschal. Der Wohnbauflächenbedarf sollte daher anhand eines konkreten Bedarfs in Bretzfeld-Kernort plausibilisiert werden. Da der Flächenumfang dem Umfang einer Flächennutzungsplanfortschreibung nahe kommt, halten wir auch eine detailliertere Auseinandersetzung mit der Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB für erforderlich, z.B. über ein Baulandkataster nach § 200 Abs. 3 BauGB. In diesem Zusammenhang sollten auch Flächen in Privatbesitz betrachtet werden, wobei für diese eine Aktivierungsrate zugrunde gelegt werden kann. Die Aussagen in der Begründung bezüglich möglicher Innenentwicklungsmaßnahmen sind zu pauschal.

In Anbetracht des Gesamtumfangs der vorgelegten Bebauungsplanentwürfe, der noch vorhandenen Flächenreserven im Flächennutzungsplan und des fehlenden Bedarfsnachweises tragen wir Bedenken gegen die Planung vor.

Für die Gemeinde Bretzfeld ist gem. Plansatz 2.4.0 (5) ein Mindest-Bruttowohndichtewert von 45 EW/ha festgelegt, der beim Wohnungsbau zugrunde zu legen ist. Bei einer Plangebietsgröße von ca. 2,5 ha und einer Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, welches 23 Bauplätze für Einfamilienhäuser, 5 für Reihenhäuser sowie 12 für Mehrfamilienhäuser vorsieht, wird der oben genannte Dichtewert voraussichtlich überschritten. Dem städtebaulichen Konzept entsprechende Festsetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Dichte, insbesondere zur Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern, würden wir daher begrüßen. Wir bitten trotzdem um die Aufnahme einer Planstatistik sowie einer eigenen realistischen Ermittlung der Bruttowohndichte in die Planunterlagen.

Wir weisen darauf hin, dass nördlich des Plangebietes die Gränzäsur Bretzfeld/Bretzfeld-Bitzfeld angrenzt. Eine weitere Siedlungsentwicklung in Richtung Norden ist daher ausgeschlossen. Wir regen daher an, durch eine wirksame Eingrünung auf öffentlicher Grünfläche mit mindestens 6 m Breite den Siedlungsabschluss im Norden zu verdeutlichen.

Wir regen grundsätzlich an, die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen. Des Weiteren sollte dargelegt werden, welche Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Bretzfeld**Bebauungsplan „Geigersbühl III“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Wohngebiet mit 34 Bauplätzen für Einfamilienhäuser
Gemarkung/Ortsteil	Bretzfeld–Dimbach
Lagebeschrieb	Am südöstlichen Ortsrand
Größe Geltungsbereich	2,5 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	§ 13 b BauGB
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 02.03.2020

Die Gemeinde Bretzfeld plant derzeit die Aufstellung von fünf Bebauungsplänen („Morgenwiesen“, „Brückenäcker II“, „Geigersbühl III“, „Hockenbühl V“, „Ob dem Mühlweg“) im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB mit einer Gesamtfläche von ca. 11 ha. Die fünf Pläne haben gemein, dass sie nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, obwohl es noch Flächenreserven im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Bretzfeld gibt. Vor diesem Hintergrund ist die Begründung zur Erforderlichkeit des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu pauschal. Der Wohnbauflächenbedarf sollte daher anhand eines konkreten Bedarfs im Ortsteil Dimbach plausibilisiert werden. Da der Flächenumfang dem Umfang einer Flächennutzungsplanfortschreibung nahe kommt, halten wir auch eine detailliertere Auseinandersetzung mit der Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB für erforderlich, z.B. über ein Baulandkataster nach § 200 Abs. 3 BauGB. In diesem Zusammenhang sollten auch Flächen in Privatbesitz betrachtet werden, wobei für diese eine Aktivierungsrate zugrunde gelegt werden kann. Die Aussagen in der Begründung bezüglich möglicher Innenentwicklungsmaßnahmen sind zu pauschal.

In Anbetracht des Gesamtumfangs der vorgelegten Bebauungsplanentwürfe, der noch vorhandenen Flächenreserven im Flächennutzungsplan und des fehlenden Bedarfsnachweises tragen wir Bedenken gegen die Planung vor.

Für die Gemeinde Bretzfeld ist gem. Plansatz 2.4.0 (5) ein Mindest-Bruttowohndichtewert von 45 EW/ha festgelegt, der beim Wohnungsbau zugrunde zu legen ist. Bei einer Plangebietsgröße von ca. 2,6 ha und einer Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, welches 34 Bauplätze für Einfamilienhäuser vorsieht, wird der oben genannte Dichtewert voraussichtlich leicht unterschritten. Da in den geplanten Baugebieten „Brückenäcker II“ und „Hockenbühl V“ aufgrund geplanter Mehrfamilienhäuser die Mindest-Bruttowohndichte nach PS. 2.4.0 (5) voraussichtlich überschritten wird und somit der Dichtewert im Durchschnitt eingehalten werden kann, tragen wir diesbezüglich keine Bedenken vor. Die Dichte sollte im Vergleich zum städtebaulichen Konzept jedoch nicht weiter verringert werden. Wir bitten trotzdem um die Aufnahme einer Planstatistik sowie einer eigenen realistischen Ermittlung der Bruttowohndichte in die Planunterlagen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb einer in der Raumnutzungskarte nachrichtlich dargestellten Bergbauberechtigung nach BBergG (Plansatz 3.5.5). Da das LGRB in Freiburg beteiligt wird, gehen wir davon aus, dass eine entsprechende Abstimmung stattfindet.

Des Weiteren quert eine Richtfunkstrecke nach PS. 4.1.7 die Fläche. Diese ist in der Raumnutzungskarte nachrichtlich dargestellt. Richtfunkstrecken sind von störender Bebauung freizuhalten. Die Planung sollte daher mit dem Betreiber abgestimmt werden.

Im städtebaulichen Konzept ist im Osten des Plangebiets eine Stichstraße mit 5,5 m Breite dargestellt. Es ist naheliegend, dass diese als Anknüpfungsmöglichkeit für die Erschließung eines weiteren Wohngebietes östlich des Plangebietes dienen soll. Deswegen weisen wir vorsorglich darauf hin, dass an der südöstlichen Ecke des Plangebietes der Regionale Grünzug 'Öhringer Ebene einschließlich Bretzfeld' nach Plansatz 3.1.1 anschließt. Eine bauliche Entwicklung in Richtung Osten ist nur noch sehr eingeschränkt möglich. Wir regen daher an, zur Eingrünung des Siedlungsabschlusses an der östlichen Kante des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche festzusetzen.

Wir regen grundsätzlich an, die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen. Des Weiteren sollte dargelegt werden, welche Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Aufgrund der Betroffenheit hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen (Vorrangflur I) regen wir eine Abstimmung mit der Unteren Landwirtschaftsbehörde und die Abhandlung der Thematik in den begründenden Unterlagen an.

Wir regen zudem an, die Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB nochmals zu überprüfen, da das Plangebiet nur an einer untergeordneten, kurzen Seite im Westen an den Bebauungszusammenhang anschließt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Bretzfeld**Bebauungsplan „Geigersbühl III“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 02.03.2020

Maßstab 1:50.000

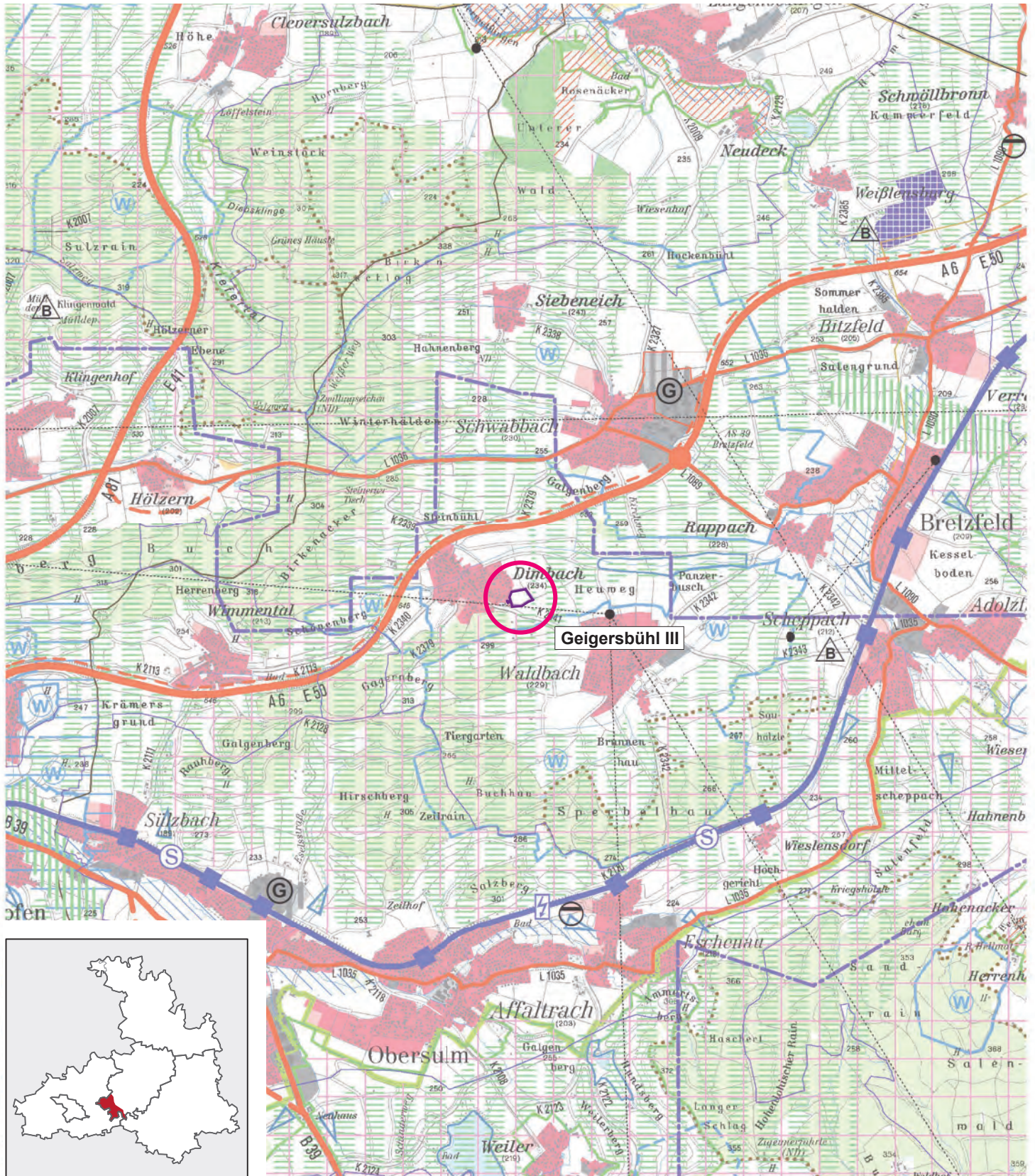
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 10/54

Anlage: 1

03. Juli 2020 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Dr. Martin Heberling

Gemeinde Dörzbach**Bebauungsplan „Au IV“**

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und Erweiterung Gewerbegebiet
Gemarkung/Ortsteil	Dörzbach
Lagebeschrieb	Am westlichen Ortsrand
Größe Geltungsbereich	2,38 ha
FNP	Gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche ohne Zweckbestimmung
Entwicklungsgebot FNP	nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Gewerbegebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung

Stellungnahme der Verwaltung vom 09.04.2020

Der vorgelegte Bebauungsplan ermöglicht, anders als dies der Aufstellungsbeschluss aus der Gemeinderatssitzung vom 21.01.2020 erwarten ließ, die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Ein solches Vorhaben steht den Zielen der Raumordnung entgegen, weshalb wir Bedenken gegen die Planung vortragen.

Wir weisen darauf hin, dass die mit uns vorabgestimmte Variante, in der ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb realisiert werden sollte (siehe Aufstellungsbeschluss der Gemeinderatssitzung vom 21.01.2020), von den Zielen der Raumordnung nicht erfasst wird. Hierzu hätte rechtssicher ausgeschlossen werden müssen, dass sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ansiedelt. Dies ist nicht erfolgt, weshalb die Ziele der Raumordnung (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsgebot) Anwendung finden. Vorliegend ist von einem Verstoß gegen das Integrationsgebot, gegen das Kongruenzgebot und gegen das Beeinträchtigungsverbot auszugehen.

Das Integrationsgebot regelt, dass regionalbedeutsame Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Lagen bzw. innerhalb der im Regionalplan bezeichneten Vorranggebiete für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte gebaut werden. Von einem regionalbedeutsamen Vorhaben ist auszugehen, sobald die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten wird (i.d.R. ab 800 m² Verkaufsfläche). Anhaltspunkte, die zu einer

anderen Einschätzung führen könnten, liegen nicht vor. Eine gutachterliche Überprüfung des Sachverhalts kommt daher nicht in Betracht.

Die Schaffung von Baurecht für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Au IV“, der sich außerhalb des Siedlungskörpers und außerhalb des im Regionalplan bezeichneten Vorranggebiets befindet, verstößt gegen das Integrationsgebot.

Die Einhaltung des Kongruenzgebots ist fraglich. Das Kongruenzgebot verlangt, dass wesentliche Teile des getätigten Umsatzes aus der Standortgemeinde stammen. Da weder Verkaufsflächenbegrenzung noch Sortimentsbestimmungen vorgenommen worden sind, ist von einem Zielverstoß auszugehen. Zudem kann nach unserer Auffassung in Doppelunterzentren zwar eine gemeinsame Betrachtung erfolgen; Voraussetzung für dieses Vorgehen ist aber die Einigkeit der betreffenden Städte bzw. Gemeinden über dieses Vorgehen. Dies ist vorliegend nicht der Fall, weshalb das Kongruenzgebot auf die Gemeinde Dörzbach zu beziehen ist.

Die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots ist ebenfalls fraglich. Da keine Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt ist, muss von einer Beeinträchtigung insbesondere des Edeka in Krautheim ausgegangen werden.

Innerhalb des Plangebietes verläuft nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken die Trasse einer Ferngasleitung, die nach Plansatz 4.2.2.3 als Vorranggebiet festgelegt ist. Nach dem genannten Plansatz sind diese Trassen der Energieversorgung von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten. Wie schon in unserer Stellungnahme zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans vom 18.12.2018 dargelegt, steht hierdurch ein Verstoß gegen Ziele der Raumordnung im Raum. Dieser muss in Abstimmung mit dem Leitungsträger überwunden werden. Diese Abstimmung und die angestrebte Lösung des Konfliktes bitten wir in den Planunterlagen zu thematisieren.

Das von der Gemeinde Dörzbach ursprünglich verfolgte Ziel, die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs, steht den Zielen der Raumordnung – vorbehaltlich der Lösung des vorgetragenen Konflikts mit der gesicherten Leitungstrasse – jedoch nicht entgegen, da kleinflächige Einzelhandelsbetriebe nicht von den Zielen der Raumordnung erfasst werden. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs muss daher rechtssicher ausgeschlossen werden. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets ohne Einzelhandelsausschluss für den Standort des geplanten Discountmarkts wäre hierfür die einfachste rechtssichere Handhabe. Aber auch die Festsetzung eines Sondergebiets für kleinflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 BauNVO ist möglich. Diese Festsetzung kann von einer grundstücksbezogenen Verkaufsflächenobergrenze oder der Festsetzung einer Verkaufsflächenverhältniszahl flankiert werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Fläche eines Backshops als eine dem Hauptbetrieb untergeordneter Nebennutzung zur Verkaufsfläche hinzuzuzählen ist. Für eine Vorabstimmung, auch außerhalb des formalen Verfahrens, stehen wir gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist. Aus unserer Sicht kann eine Genehmigung aufgrund des Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 BauGB nicht erfolgen. Die Genehmigungsbehörde erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Wir weisen darüber hinaus darauf hin, dass das Plangebiet nicht wie auf Seite 2 der Begründung erwähnt als Siedlungsfläche in der Raumnutzungskarte des Regionalplans dargestellt ist. Das

Plangebiet liegt westlich angrenzend an die in der Raumnutzungskarte dargestellte Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet. Wir bitten die Aussage dahingehend zu korrigieren.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Dörzbach**Bebauungsplan „Au IV“**

Beteiligung

Stand: 09.04.2020

Maßstab 1:50.000

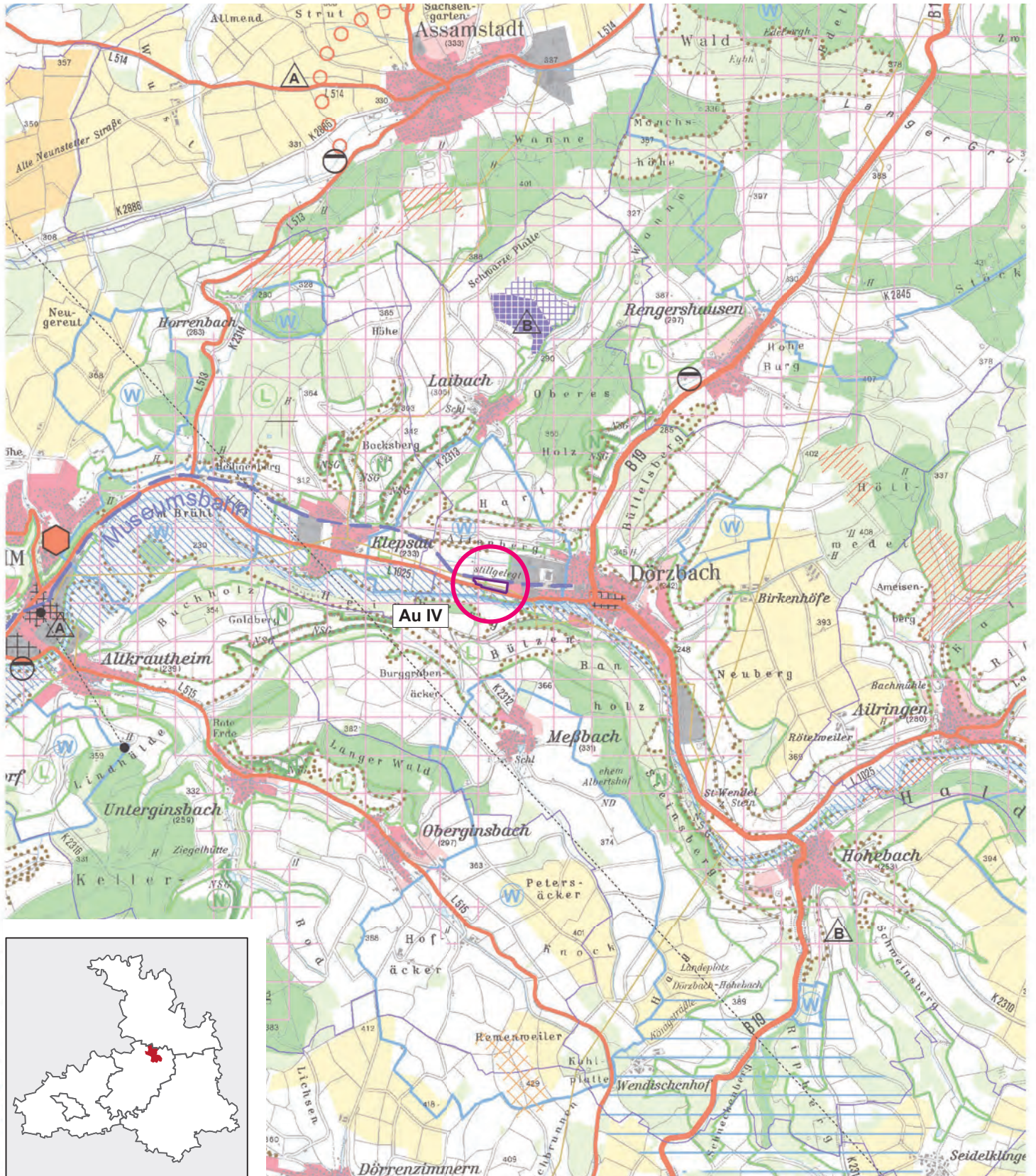
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(PA/VV) 10/21a

Anlage: 1

03. Juli 2020 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiterin: Claudia Lang

Vorgang:
(PA) 10/21**Stadt Künzelsau****Bebauungsplan „Solarpark Steinbach“**

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage
Gemarkung/Ortsteil	Künzelsau-Steinbach
Lagebeschreibung	Südlich der Ortslage Steinbach am Orts Verbindungsweg Garnberg-Ohrenbach
Größe Geltungsbereich	2,5 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Sonstiges Sondergebiet (Erzeugung elektrische Energie)
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 13.03.2020

Die regionalbedeutsame Planung sieht eine Anlage mit einer Leistung von ca. 2,5 MW bzw. ca. 2,5 ha Größe vor und befindet sich im Regionalen Grünzug "Künzelsauer Kochertal und Kupferzeller Ebene" (Vorranggebiet gem. Plansatz 3.1.1). Regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen können in Regionalen Grünzügen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Durch die Lage auf einer landwirtschaftlichen Fläche, die in der digitalen Flurbilanz als Vorrangflur I eingestuft ist und die fehlenden Alternativenprüfung waren zwei der in der Teilfortschreibung Fotovoltaik genannten Ausnahmeveraussetzungen nicht erfüllt. Daher hatten wir bereits in unserer Stellungnahme vom 11.07.2019 Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Gegenüber den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung wurden nun zum einen Änderungen einiger planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften und der artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen, die für die regionalplanerische Beurteilung nicht von Belang sind. Zum anderen wurde die Begründung zum Bebauungsplan bezüglich der Aspekte Planungsalternativen, Landwirtschaft, Regionaler Grünzug und Landesentwicklungsplan ergänzt.

Da Regionale Grünzüge in Bereichen mit einer Breite von weniger als 1000 m, wie an dieser Stelle zwischen den Siedlungen Steinbach und Amrichshausen besonderen Schutz genießen,

muss hier zudem ein besonderes Augenmerk auf die siedlungsgliedernde Funktion gelegt werden. Derzeit befindet sich der Bebauungsplan "Erweiterung Handwerkerpark Lerchenhöhe" der Stadt Künzelsau, der am nördlichen Ortsrand von Amrichshausen auf gesamter Breite mit ca. 40 m Tiefe in den Regionalen Grünzug eingreift, in der frühzeitigen Beteiligung. In unserer Stellungnahme zur 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans hatten wir zugestanden die gewerbliche Erweiterung als endgültige Ausformung des Regionalen Grünzugs in diesem Bereich mitzutragen. Die Errichtung der Photovoltaikanlage würde eine weitere Beeinträchtigung der siedlungsgliedernden Funktion und Erholungsfunktion des Regionalen Grünzugs zwischen Amrichshausen, Steinbach und Ohrenbach darstellen.

In Kapitel 8.8 der Begründung zum Bebauungsplan werden als Planungsalternativen lediglich andere Flurstücke des Flächenbesitzers ohne konkrete Lageangabe genannt, die aufgrund ihrer räumlichen Lage zueinander für den Landwirt besser zu bewirtschaften seien als das betreffende Flurstück im Plangebiet. Darüber hinaus wird die Wahl des Standortes lediglich durch die Lage in der 'Benachteiligten Agrarzone', also der EEG-Kulisse, die Nähe zum Einspeisepunkt in Amrichshausen sowie die solare Einstrahlung begründet. Da das gesamte Gemeindegebiet zur 'Benachteiligten Agrarzone' zählt, ausreichende solare Einstrahlung und Einspeisepunkte auch an anderen Stellen vorhanden sind, begründet dies nicht die Wahl des konkreten Standorts.

Der Nachweis, dass keine freiraumschonenderen Alternativen zur Verfügung stehen, wird dadurch nicht erbracht. Somit ist auch diese in der Teilfortschreibung Fotovoltaik genannte Ausnahmevoraussetzung weiterhin nicht erfüllt.

In Kapitel 8.2.5 der Begründung zum Bebauungsplan finden sich Ausführungen zu den relevanten Festlegungen des Regionalplans 2020 sowie der Teilfortschreibung Fotovoltaik. Hier wird auf eine Ergänzung des Plansatzes 3.1.1 um einen Ausnahmetatbestand am 06. Oktober 2017 verwiesen. Dieses Datum kann nicht nachvollzogen werden. Der Plansatz 3.1.1 wurde seit der Bekanntmachung des Regionalplans 2020 am 03. Juli 2006 nicht geändert. Gemeint ist vermutlich die Ergänzung der Begründung zu Plansatz 3.1.1 durch die Teilfortschreibung Fotovoltaik, die durch Bekanntmachung am 01. April 2010 rechtskräftig wurde.

Die Ausführungen zur aktuell angespannten Situation der Landwirtschaft in Kapitel 8.2.5 der Begründung sowie in der Abwägungsliste sind zwar nachvollziehbar. Allerdings begründen auch diese Argumente nicht die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet.

Die geplante Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage am konkreten Standort wird zusammenfassend lediglich durch die Besitzverhältnisse begründet. Die Anlage soll der Existenzsicherung des landwirtschaftlichen Betriebes des Flächeneigentümers dienen. Die regionalplanerische Betrachtungsweise geht jedoch über einzelbetriebliche Belange hinaus und betrachtet die übergemeindlichen und fachübergreifenden Gesamtzusammenhänge.

Aufgrund der Betroffenheit von Flächen der Vorrangflur I ist daher auch die Ausnahmevoraussetzung der Vermeidung von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen weiterhin nicht erfüllt.

Da nach wie vor nicht alle der in der Begründung zu Plansatz 3.1.1 der Teilfortschreibung Fotovoltaik genannten Ausnahmevoraussetzungen erfüllt sind, steht die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Wir erheben daher weiterhin Bedenken gegen die Planung.

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und somit genehmigungspflichtig. Da der Plan gegen die Ziele der Raumordnung verstößt, halten wir ihn mit Verweis auf die Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB allerdings für nicht genehmigungsfähig. Dies wurde Herrn Bürgermeister Neumann bei einem Telefonat am 03.03.2020 von Herrn Verbandsdirektor Mandel bereits erläutert.

Wir regen somit abschließend an, das Verfahren einzustellen.

In diesem Zusammenhang verweisen wir nochmals auf den Bebauungsplan "Erweiterung Handwerkerpark Lerchenhöhe". Dort werden Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Mit Blick auf die klimapolitischen Zielsetzungen des BauGB und ROG halten wir die Prüfung einer Nutzung von Dachflächen für die Energieerzeugung für erforderlich. Bei einer Gesamtfläche von gut 4 ha könnten bei einer effizienten Flächennutzung dort Dachflächen von über 2 ha entstehen, die für Photovoltaik genutzt werden könnten, ohne dass weitere hochwertige landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Künzelsau**Bebauungsplan „Solarpark Steinbach“**

Beteiligung

Stand: 13.03.2020

Maßstab 1:50.000

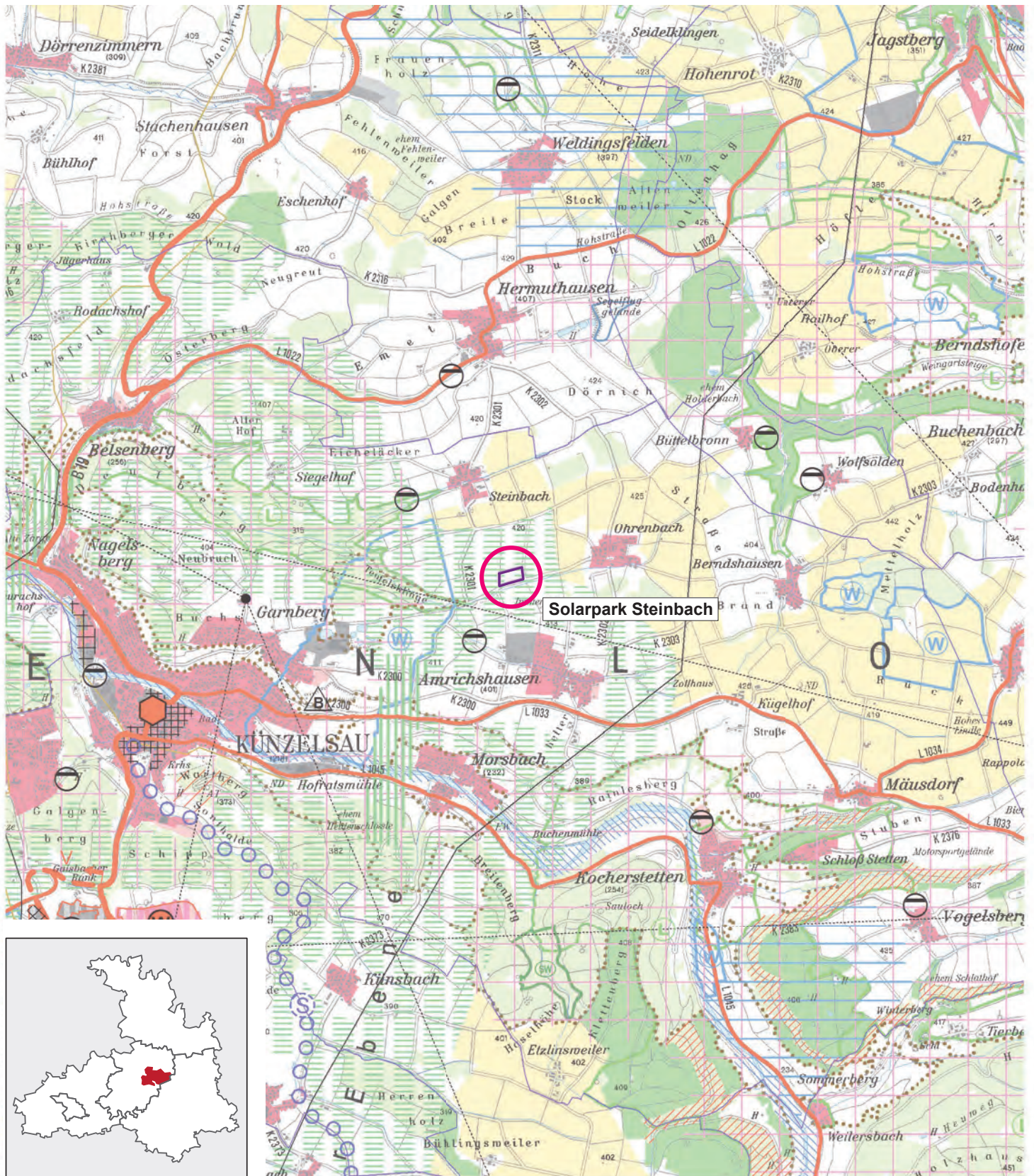
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 10/55

Anlage: 1

03. Juli 2020 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Claudia Lang, Maximilian von Versen, Martin Heberling

Stadt Künzelsau**Bebauungsplan „Erweiterung Handwerkerpark Lerchenhöhe“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Erweiterung Gewerbegebiet für erweiterungswillige Firmen
Gemarkung/Ortsteil	Künzelsau-Amrichshausen
Lagebeschrieb	Nordwestlicher Ortsrand
Größe Geltungsbereich	4,3 ha
FNP	Gewerbliche Baufläche
Entwicklungsgebot FNP	erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Eingeschränktes Gewerbegebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 13.03.2020

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Der im Abgrenzungsplan Stand 21.05.2019 dargestellte Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht der Abgrenzung der Teilfläche K.G.4 der rechtskräftigen 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VVG Künzelsau / Ingelfingen. Der im Bebauungsplan-Vorentwurf Stand 07.02.2020 dargestellte Geltungsbereich geht im Nordwesten allerdings etwas darüber hinaus.

In beiden Varianten überschneidet sich das Plangebiet im Norden und Westen mit dem Regionalen Grünzug "Künzelsauer Kochertal und Kupferzeller Ebene (Vorranggebiet gem. Plan-satz 3.1.1). Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeiten und anderen funktionswidri-gen Nutzungen freizuhalten.

In unserer o.g. Stellungnahme zur 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hatten wir auf der Grundlage einer vertieften Auseinandersetzung mit diesem Ziel der Raumordnung sowie der vorgelegten Alternativenprüfung eingeräumt, der Erweiterung des Handwerker-parks als endgültiger Ausformung des Regionalen Grünzugs zuzustimmen, sofern eine Ein-grünung nach Norden und Nordwesten zum Schutz der Funktionen des Regionalen Grünzugs erfolgt.

In der vorliegenden Planung ist als Eingrünung nach Norden und Nordwesten lediglich eine private Grünfläche mit 5 m Breite vorgesehen. Dies sehen wir nicht als ausreichend an. Um die gewerbliche Bebauung mit bis zu 13 m Höhe gegenüber der freien Landschaft adäquat einzugrünen und den abschließenden Siedlungsabschluss gegenüber dem Regionalen Grünzug zu verdeutlichen, sehen wir die Festsetzung eines Pflanzgebotes mit Baum- und Strauchpflanzungen auf einer öffentlichen Grünfläche mit mindestens 10 m Breite, besser 15 m wie am Ostrand als erforderlich an. Allerdings darf der derzeit vorgesehene Geltungsbereich nicht überschritten werden. Im Gegenzug könnte im Sinne einer effizienten Flächennutzung die GRZ für die überbaubaren Flächen höher angesetzt werden.

Darüber hinaus sollten die an dieser Stelle relevanten wichtigsten Funktionen des Regionalen Grünzugs 'siedlungsnaher Erholung' sowie 'Bodenerhaltung und Landwirtschaft' und aufgrund der geringen Breite von weniger als 1000m an dieser Stelle auch die siedlungsgliedernde Funktion in der Umweltprüfung vertieft behandelt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt nicht die in unserer Stellungnahme vom 11.11.2014 zur 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes genannten Voraussetzungen, um dem Eingriff in den Regionalen Grünzug als endgültiger Ausformung zuzustimmen. Er steht damit im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Wir erheben daher zum derzeitigen Stand Bedenken gegen die Planung.

Sofern die geforderte Eingrünung festgesetzt wird, werden wir die Bedenken im weiteren Verfahren zurückstellen.

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts empfehlen wir zudem, zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben (Annexhandel) können von diesem Ausschluss ausgenommen werden.

Mit der Planung geht ein weiterer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen einher. Diese Entwicklung wird derzeit in der Region Heilbronn-Franken durch den Ausbau der Freiflächenphotovoltaik zusätzlich verstärkt. Hier ergibt sich ein konkreter Bezug zum derzeit im Beteiligungsverfahren befindlichen Bebauungsplan "Solarpark Steinbach", gegen den wir aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug sowie der Betroffenheit von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen bereits in der frühzeitigen Beteiligung Bedenken vorgebracht hatten. Mit Blick auf die klimapolitischen Zielsetzungen des BauGB und ROG halten wir die Prüfung einer Nutzung von Dachflächen für die Energieerzeugung für erforderlich, um die Inanspruchnahme von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen für Photovoltaik im Außenbereich zu reduzieren.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Wir regen daher an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorsieht. Energiepolitische Zielsetzungen können dabei als städtebaulicher Grund für die Gebietsfestsetzung benannt werden. Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen.

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

Abschließend regen wir folgende redaktionelle Ergänzung an: In Kapitel 2 der Begründung zum Bebauungsplan sollte die Einfügung der Planung in die übergeordneten Vorgaben des LEP 2002 sowie des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ergänzend dargestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Künzelsau**Bebauungsplan „Erweiterung Handwerkerpark Lerchenhöhe“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 13.03.2020

Maßstab 1:50.000

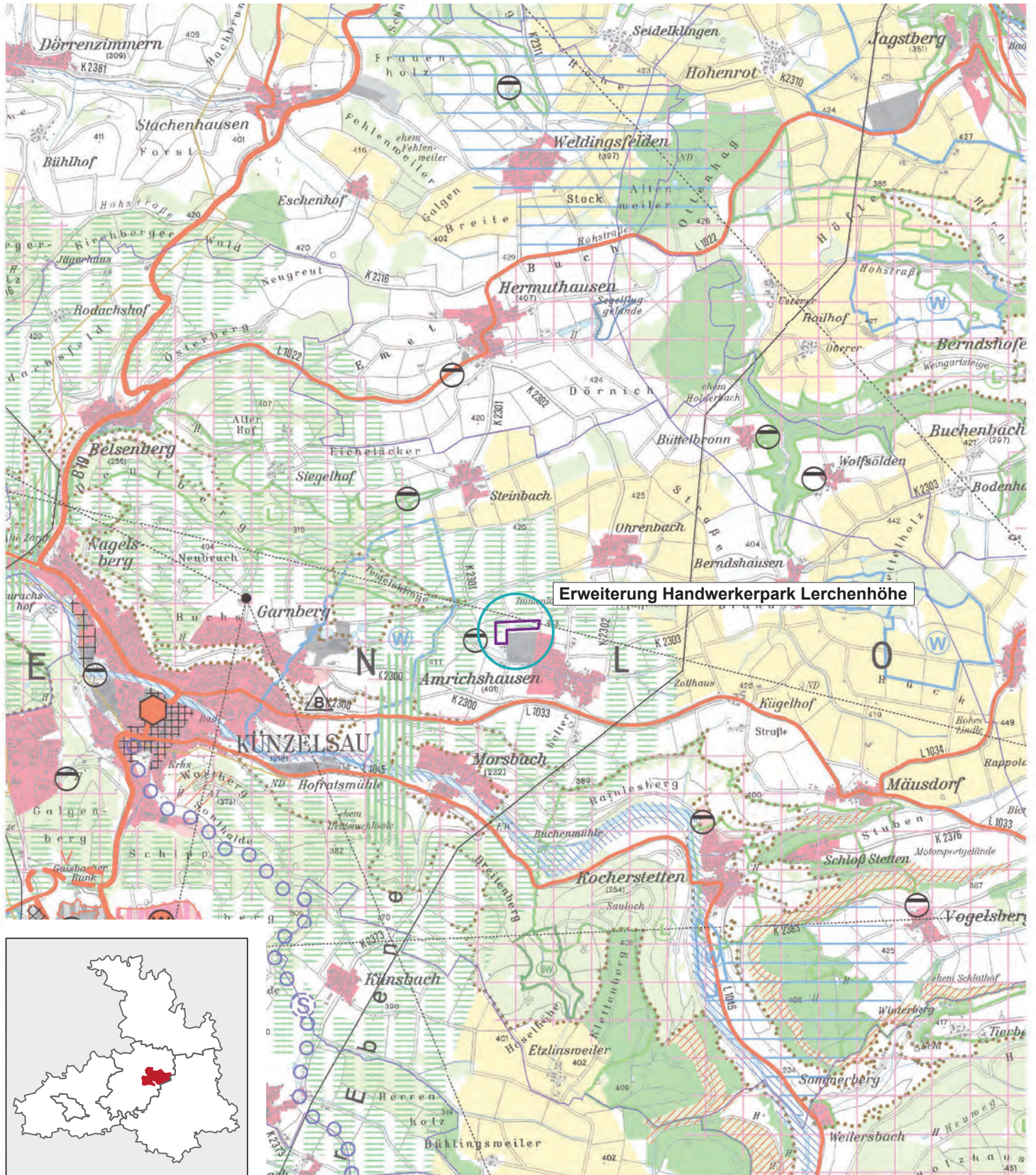
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 10/56

Anlage: 1

03. Juli 2020 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Maximilian von Versen, Claudia Lang

Stadt Künzelsau**Bebauungsplan „Binsengeweg 2“**

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Wohngebiet mit 10 Bauplätzen für Einfamilienhäuser
Gemarkung/Ortsteil	Künzelsau-Ohrenbach
Lagebeschrieb	Am östlichen Ortsrand
Größe Geltungsbereich	0,9 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	§ 13 b BauGB
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 12.05.2020

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Für die Stadt Künzelsau ist gem. Plansatz 2.4.0 (5) ein Mindest-Bruttowohndichtewert von 60 EW/ha festgelegt, der beim Wohnungsbau zugrunde zu legen ist. Der oben genannte Dichtewert wird unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen deutlich unterschritten.

Da jedoch aufgrund der Lage im ländlich geprägten Ortsteil Ohrenbach trotz einer Erhöhung der Bruttowohndichte davon auszugehen wäre, dass die Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha nicht eingehalten werden kann, ist eine Ausnahme nach der Begründung zum Plansatz 2.4.0 (5) nötig. Nach der Begründung kann es neben Gebieten mit etwas höheren Werten auch Gebiete mit niedrigeren Werten geben. Um dem Ziel der Raumordnung zukünftig gerecht zu werden, sollte die Mindest-Bruttowohndichte nach Plansatz 2.4.0 (5) in einem künftigen vergleichbaren Bebauungsplanverfahren im Außenbereich überschritten werden. Wir bitten außerdem um die Aufnahme einer Planstatistik sowie einer eigenen realistischen Ermittlung der Bruttowohndichte in die Planunterlagen.

Die Größe der geplanten Erweiterung des Ortsteils Ohrenbach durch den vorliegenden Bebauungsplan, die nicht zuletzt der geringen Bruttowohndichte geschuldet ist, kommt uns in Relation zur Größe des Ortsteils unverhältnismäßig vor. Laut Luftbild wurden in den letzten

Jahren im Ortsteil Ohrenbach mehrere Wohngebäude errichtet. Es ist daher fraglich, ob es einen weiteren konkreten Bedarf aus dem Ortsteil für 10 Wohnbauplätze gibt. Es sollte auch geprüft werden, ob nicht ein Teil des Wohnbauflächenbedarfs im Siedlungsbereich Künzelsau-Kernort nach Plansatz 2.4.1 (1) untergebracht werden kann, wo eine bessere Infrastruktur vorhanden ist und dadurch kürzere Wege bspw. zum Einkaufen wahrgenommen werden können oder innerhalb vorhandener Wohnbauflächenreserven im Flächennutzungsplan. Die Begründung zur Erforderlichkeit des Bebauungsplanes nach § 1 (3) BauGB sollte daher entsprechend ausgearbeitet werden. Dem Luftbild ist auch zu entnehmen, dass es noch Innenentwicklungspotentiale im Siedlungskörper gibt, z.B. südlich der Berndshäuser Str. oder zwischen Binsenweg, Büttelbronner Str. und Berndshäuser Straße. Die Planung würde zudem eine weitere Baulücke im Bereich des Flurstücks 291/1 initiieren. Wir halten daher Aussagen zu Innenentwicklungsmaßnahmen nach § 1a (2) BauGB für erforderlich.

Deshalb regen wir an, im Rahmen der Abwägung, den Wohnbauflächenbedarf im Ortsteil Ohrenbach in Verbindung mit der Standortwahl nochmals zu überprüfen und das Plangebiet insgesamt zu verkleinern, z.B. durch Verzicht auf die Bauplätze östlich der geplanten Erschließungsstraße. Des Weiteren sollten die Grundstücksgrößen im Bereich des Möglichen verringert werden, um dem Nachhaltigkeitsprinzip und Klimaschutz gerecht zu werden. Aus den genannten Gründen tragen wir vorsorglich Bedenken vor.

Das vereinfachte Verfahren gem. § 13b BauGB ist nur auf Bebauungspläne anzuwenden, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Daher halten wir es für erforderlich, ein reines Wohngebiet festzusetzen oder bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes alle anderweitigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 (3) Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.

Mit Blick auf die klimapolitischen Zielsetzungen des BauGB und ROG halten wir die Prüfung einer Nutzung von Dachflächen für die Energieerzeugung für erforderlich, auch um die Inanspruchnahme von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen für Photovoltaik im Außenbereich zu reduzieren. Wir regen konkret an, Photovoltaik-Anlagen von den beschränkenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachaufbauten auszunehmen und die Installation von Photovoltaikanlagen als Empfehlung aufzunehmen.

Aufgrund der Überplanung einer Streuobstwiese regen wir eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzgl. der Erforderlichkeit weitergehender Untersuchungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie die Aufnahme von Festsetzungen zum Erhalt einzelner wertvoller Bäume an.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Künzelsau**Bebauungsplan „Binsenweg 2“**

Beteiligung

Stand: 12.05.2020

Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 10/57

Anlage: 1

03.07.2020– öffentlich Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Dr. Martin Heberling

Stadt Boxberg**Bebauungsplan „Stütze“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Ansiedlung großflächiger Lebensmittelmarkt und Entwicklung gewerblicher Flächen
Gemarkung/Ortsteil	Boxberg-Schweigern
Lagebeschrieb	Am nordöstlichen Ortsrand
Größe Geltungsbereich	3,87 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Gewerbe
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 09.04.2020

Beim vorgesehenen Standort am Ortsausgang des Teilorts Schweigern handelt es sich um einen nicht integrierten Standort, der von Gewerbe und landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben ist. Zulässig ist zentrenrelevanter Einzelhandel an einem solchen Standort nur, wenn er außerhalb des Regelungsregimes von § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen ist, also wenn der Einzelhandelsbetrieb 800 m² oder weniger Verkaufsfläche hat. Zudem darf an einem solchen Standort keine Agglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.5 entstehen.

Wir begrüßen daher die Begrenzung der Verkaufsfläche für die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen sowie den Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels im angrenzenden Gewerbegebiet. Das Bemühen der Stadt Boxberg, die o.g. zulässige Situation auch planungsrechtlich herzustellen, ist erkennbar. Zulässig ist im Ergebnis jedoch ein Vorhaben, das sich aus einem Einzelhandelsbetrieb mit 800 m² Verkaufsfläche und einer Bäckerei mit 44 m² Verkaufsfläche zusammensetzt, was dazu führt, dass das Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO beurteilt werden muss. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 24.11.2005, 4 C 14/04) und des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg (Urteil vom 11.02.2016, 5 S 1389/14) sind die Verkaufsflächen eines dem Hauptbetrieb untergeordneten Nebenbetriebs auf die Verkaufsfläche anzurechnen. Ist ein Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen, sind die Ziele der Raumordnung zu beachten. Da vorliegend das Integrationsgebot nicht eingehalten ist – der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich weder im in der Raumnut-

zungskarte festgelegten Vorranggebiet für regionalbedeutsamen zentrenrelevanten Einzelhandel noch in einer sonstigen städtebaulich integrierten Lage nach Landesentwicklungsplan – bestehen gegen die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO Bedenken.

Die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist nicht erforderlich, wenn nur ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant ist (§ 1 Abs. 3 BauGB), und hier nicht zulässig, wenn ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant ist, weil ein solcher vorliegend gegen die Ziele der Raumordnung verstieße (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Nach § 11 Abs. 2 BauNVO kann ein Sondergebiet für kleinflächigen Einzelhandel festgesetzt werden; ebenfalls möglich ist ein Gewerbegebiet ohne Einzelhandelsausschluss nach § 8 BauNVO. Sofern der Einzelhandelsausschluss im angrenzenden Gewerbegebiet aufrechterhalten wird und das Baufenster verkleinert wird, bestünden hiergegen keine Bedenken.

Das Baufenster muss so verkleinert werden, dass realistischerweise nur ein Einzelhandelsbetrieb der bezeichneten Art gebaut werden kann. Andernfalls kann eine nach Plansatz 2.4.3.2.5 zielwidrige Situation entstehen. Die Größe des Baufensters, das die geplante Parkfläche einschließt, ist mindestens doppelt so groß, wie für den angegebenen Zweck erforderlich. Die Parkfläche kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Fläche für das Parken von Fahrzeugen“ festgesetzt werden.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Dies wird nach unserer Ansicht in den Unterlagen ausreichend thematisiert.

Weiter weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet randlich die Trassenkorridoralternative der Bundesfachplanung Vorhaben 3 „Südlink“ berührt. Diesbezüglich halten wir eine Beteiligung der Bundesnetzagentur für notwendig.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Boxberg**Bebauungsplan „Stütze“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 09.04.2020

Maßstab 1:50.000

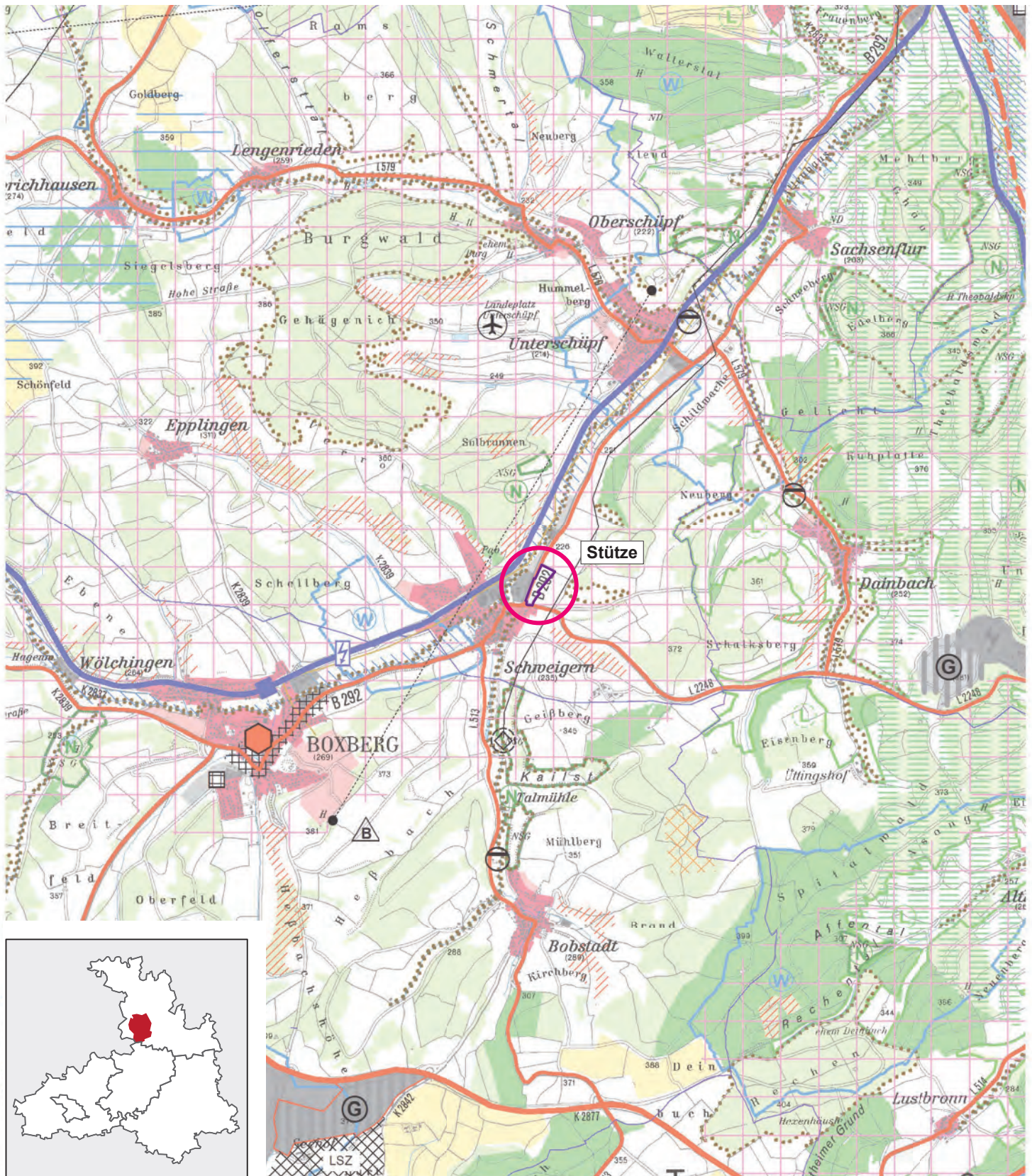
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 10/58

Anlage: 1

03.07.2020– öffentlich Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter: Dr. Martin Heberling

Stadt Lauda-Königshofen**Bebauungsplan „Östlich der Tauberstraße II“**

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Erweiterung bestehender Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Taubercenter
Gemarkung/Ortsteil	Lauda
Lagebeschreibung	Östlicher Siedlungsrand zwischen Taubercenter und Bahnstadt
Größe Geltungsbereich	0,9 ha
FNP	GE
Entwicklungsgebot FNP	nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Innenbereich
Verfahrensart	§ 13a BauGB
Art der Nutzung	Kerngebiet
Bisherige Nutzung	Gewerbegebiet

Stellungnahme der Verwaltung vom 29.05.2020

Da die gewählten Festsetzungen Vorhaben ermöglichen, die den Zielen der Raumordnung entgegenstehen, tragen wir Bedenken gegen die Planung vor. Dies begründet sich wie folgt:

Der Bebauungsplan enthält weder Festsetzungen zur Verkaufsfläche noch zu den darin zulässigen Sortimenten. Aus diesem Grund sind Einzelhandelsbetriebe beliebiger Art und Größe zulässig. Das den Planunterlagen beigelegte Gutachten ist durch die Möglichkeit der beliebigen Dimensionierung ohne Wert. Beeinträchtigungen der Innenstädte von Lauda-Königshofen, Tauberbischofsheim und Bad Mergentheim sind daher möglich, sodass ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot festzustellen ist. Diese Verstöße sind bauplanungsrechtlich auszuschließen. Die erforderlichen Beschränkungen hinsichtlich Verkaufsfläche und Sortiment, um das Einhalten der Ziele der Raumordnung sicherzustellen, sind nur bei der Festsetzung eines Sondergebiets möglich, weshalb dieses bei der Wahl der Baugebietsart gegenüber dem Kerngebiet den Vorzug erhalten muss.

Mit Blick auf die beabsichtigte Umwandlung des Sondergebiets „Taubercenter“ in ein Kerngebiet, schicken wir voraus, gilt dasselbe.

Der für Kerngebiete typische Nutzungsmix zentraler Einrichtungen aus den Bereichen Kultur, Verwaltung, Wirtschaft und Handel sowie ggf. Wohnnutzung lässt sich auch durch die Fest-

setzung eines Sondergebiets erreichen, indem die notwendige Zweckbestimmung entsprechend gefasst wird. Ein Nutzungsmix ist auch Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 zugänglich. Zu beachten ist allerdings, dass der angestrebte Nutzungsmix realistischerweise in absehbarer entstehen muss, sich also bereits heute abzeichnet. Andernfalls fehlt der Planung die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Bei der Schaffung von Baurecht für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot einschlägig (Plansatz 3.3.7 LEP und Plansätze 2.4.3.2.1 bis 2.4.3.2.5 Regionalplan Heilbronn-Franken).

Ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist in einem Untzentrum an einem Standort im Vorranggebiet grundsätzlich möglich. Konzentrationsgebot und Integrationsgebot sind eingehalten. Wir gehen daher davon aus, dass die Planung grundsätzlich weiterverfolgt werden soll und deshalb eine entsprechende Überarbeitung der Planunterlagen erfolgt. In diesem Zuge muss auch das Gutachten überarbeitet werden, das die Umsatzumverteilungseffekte des projektierten Vorhabens zeigt, die im Zusammenhang des Kongruenzgebots und Beeinträchtigungsverbots wichtig sind. Der Nachweis, dass die Ziele der Raumordnung eingehalten seien, wird als noch nicht erbracht beurteilt. Dies begründet sich wie folgt:

Insbesondere die Ausführungen zum Beeinträchtigungsverbot bedürfen einer Überarbeitung.

Den Berechnungen zum Beeinträchtigungsverbot liegt die Annahme zugrunde, dass relevante Umsatzanteile aus dem Online-Handel gewonnen werden könnten. Dadurch wird rechnerisch der Anteil der räumlich wirksamen Umsatzumverteilungen kleiner. Für den Schuhfachmarkt geht das Gutachten davon aus, dass 25 bis 30 % des dort getätigten Umsatzes von Online-Kunden gewonnen werden könne, weshalb nur noch 75 % bis 60 % räumlich wirksam würden; beim Textilfachmarkt sollen 10 % des Umsatzes aus vormals im Online-Handel gebundener Kaufkraft stammen und nur 90 % des Umsatzes würde zu räumlichen Umsatzumverteilungen führen. Das ist nicht plausibel und steht dem derzeit zu beobachtenden Trend entgegen. Alle Studien, auch diejenigen der Gutachter selbst, gehen von steigenden Umsatzanteilen des Online-Handels aus. Nichts deutet darauf hin, dass mehr stationärer Einzelhandel zu weniger Online-Handel führt. Es ist daher davon auszugehen, dass die im projektierten Vorhaben getätigten Umsätze vollständig raumwirksam werden, was zu einer entsprechenden Erhöhung der Umsatzumverteilungsquoten führen dürfte.

Grundsätzlich wird die Befassung mit den räumlichen Implikationen des Online-Handels begrüßt. Dieser scheint eine Dimension erreicht zu haben, die eine Berücksichtigung notwendig macht.

Mit Blick auf die im Online-Handel gebundene Kaufkraft ist festzustellen, dass diese den innerstädtischen Standortlagen bereits entzogen wurde. Dieser Kaufkraftverlust der Innenstädte ist als „Vorschädigung“ der raumordnerisch geschützten zentralörtlichen Versorgungsfunktion in die Betrachtung einzubeziehen (BVerwG, Beschluss vom 12.02.2009, 4 B 3/09, Rn10). Da diese nach Durchsicht des Gutachtens als relevant beurteilt werden muss, hat eine entsprechende Auseinandersetzung zu erfolgen. Ausführungen hierzu fehlen. Ein

Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot ist demnach bereits deutlich unterhalb der 10%-Marke zu erwarten, die als Anhaltswert im Zusammenhang des Beeinträchtigungsverbots für eine „verträgliche“ Umsatzumverteilungsquote angenommen wird. Wir bitten die Gutachter, die sortimentsspezifische Vorschädigung der Innenstädte Laudas, Tauberbischofsheims und Bad Mergentheims durch Kaufkraftbindungen im Online-Handel zu quantifizieren, bevor Umsatzanteile herausgerechnet werden, die – wie postuliert – räumlich nicht wirksam werden sollen.

Das Zugrundelegen einer Umsatzumverteilung aus dem Online-Handel in Richtung stationären Einzelhandel, ohne bereits wirksame Umsatzumverteilungen zu berücksichtigen, würde dazu führen, dass rechnerisch umso mehr Umsatz aus raumordnerisch geschützten Standortlagen (hier insb. die Innenstädte Bad Mergentheims und Tauberbischofsheims) abgezogen werden kann, je größer der Umsatzanteil des Online-Handels wird. Das Beeinträchtigungsverbot wäre ausgehebelt.

Wir bitten die Gutachter, die sortimentsspezifische Vorschädigung der Innenstädte Laudas, Tauberbischofsheims und Bad Mergentheims zu quantifizieren. Bei der Prüfung des Beeinträchtigungsverbots sind Standortlagen zu differenzieren. So bitten wir die Umsatzumverteilungseffekte für die Standortlagen der Städte Lauda-Königshofen, Bad Mergentheim und Tauberbischofsheim wie folgt darzustellen:

Lauda-Königshofen:

1. Altstadt Lauda (nach dem Einzelhandelskonzept);
2. Taubercenter;
3. Sonstige integrierte Standortlagen;
4. Königshofen

Tauberbischofsheim und Bad Mergentheim:

1. Innenstadt (nach dem jeweiligen Einzelhandelskonzept)
2. Sonstige integrierte Standortlagen
3. Nicht-integrierte Standortlagen

Da den Berechnungen der Umsatzumverteilung regelmäßig die Annahme zugrunde liegt, dass eine Umsatzumverteilung umso wahrscheinlicher ist, je näher ein Einzelhandelsstandort dem Vorhabenstandort ist, sind hiervon abweichende Ergebnisse besonders zu begründen. Wir bitten eine solche Begründung insbesondere für den Sachverhalt, dass der geplante Lebensmittelmarkt in Lauda gegenüber Königshofen vergleichsweise geringe Umsatzumverteilungseffekte auslöst, zu erbringen.

Es ist richtig, dass Beeinträchtigungen innerhalb eines Stadt- bzw. Ortskerns nicht zum Funktionsverlust desselben Versorgungskerns führen können. Insofern ist eine Differenzierung der Umsatzumverteilungseffekte nach Standortlagen notwendig. Umsatzumverteilungen innerhalb einer Standortlage sind wettbewerbliche Effekte; Umsatzumverteilungen zwischen den unterschiedlichen Standortlagen in der planaufstellenden Gemeinde können der kommunalen Abwägung zugänglich sein. Dies ist nach unserer Auffassung vorliegend der Fall, da sich sowohl die bestehenden Einzelhandelslagen als auch der Vorhabenstandort im Vorranggebiet für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte befindet. Um der Stadt Lauda-Königshofen eine qualifizierte Abwägungsentscheidung zu ermöglichen,

muss die Umsatzumverteilungsquote für die verschiedenen Standortlagen dargestellt werden.

Wir weisen außerdem darauf hin, dass laut Raumnutzungskarte eine leitungsgebundene Trasse der Energieversorgung, hier Gas, durch das Plangebiet verläuft. Laut Plansatz 4.2.2.3 sind solche Trassen als Ziel der Raumordnung festgelegt und von beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten. Der Nachweis der Unbedenklichkeit sollte durch den Betreiber erbracht und ist den Planunterlagen beizufügen.

Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass auch die Wahl des beschleunigten Verfahrens nach §13a ohne einen Umweltbericht zu erstellen, obwohl eine direkte Berührung eines FFH-Gebietes, eines Wasserschutzgebietes sowie eines Überschwemmungsgebietes vorliegt, mit der Baurechtsbehörde und den zuständigen Fachbehörden abgestimmt wurde.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Wir regen daher an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorsieht. Energiepolitische Zielsetzungen können dabei als städtebaulicher Grund für die Gebietsfestsetzung benannt werden. Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen. Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen.

Für Vorabstimmungen, auch außerhalb des förmlichen Verfahrens, stehen wir zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Lauda-Königshofen**Bebauungsplan „Östlich der Tauberstraße II“**

Beteiligung

Stand: 29.05.2020

Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000

