

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

26. März 2021 - öffentlich
Bearbeiter: Sascha Weisser

Tagesordnungspunkt 7

VORLAGEN:
(VV) 10/11a,
10/66 -10/88Vorgang:
(PA) 10/11**Bauleitplanung**

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

Flächennutzungspläne

- a) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Rappenau
(Bad Rappenau, Kirchart, Siegelsbach)
1. Änderung des Flächennutzungsplans 2013/2014 VORLAGE (VV) 10/66
- b) Stadt Gundelsheim
Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035
mit integriertem Landschaftsplan VORLAGE (VV) 10/11a
- c) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Möckmühl
(Möckmühl, Jagsthausen, Roigheim, Widdern)
10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans VORLAGE (VV) 10/67
- d) Gemeindeverwaltungsverband Schozach-Bottwartal
(Ilfeld, Abstatt, Beilstein, Untergruppenbach)
1. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 VORLAGE (VV) 10/68
- e) Gemeinde Bretzfeld
5. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans VORLAGE (VV) 10/69
- f) Gemeindeverwaltungsverband Brettach/Jagst
(Rot am See, Kirchberg, Wallhausen)
2. Änderung des Flächennutzungsplans 2008 VORLAGE (VV) 10/70
- g) Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land
(Gaildorf, Fichtenberg, Oberrot, Sulzbach-Laufen)
8. Änderung des Flächennutzungsplans 2008 VORLAGE (VV) 10/71
- h) Stadt Freudenberg
Flächennutzungsplans 2035 VORLAGE (VV) 10/72

Bebauungspläne

- i) Gemeinde Abstatt
Bebauungsplan „Unteres Feld“ VORLAGE (VV) 10/73

j) Stadt Bad Rappenau Bebauungsplan „Norma-Markt“	VORLAGE (VV) 10/74
k) Stadt Lauffen a.N. Bebauungsplan „Nordheimer Straße 50“	VORLAGE (VV) 10/75
l) Stadt Widdern Bebauungsplan „Stäfflensäcker“	VORLAGE (VV) 10/76
m) Gemeinde Wüstenrot Bebauungsplan „Am Weg nach Kreuzle IV“	VORLAGE (VV) 10/77
n) Stadt Neuenstein Bebauungsplan „Bachweg“	VORLAGE (VV) 10/78
o) Stadt Neuenstein Bebauungsplan „Rainle II“	VORLAGE (VV) 10/79
p) Stadt Öhringen Bebauungsplan „Göckes I“	VORLAGE (VV) 10/80
q) Stadt Öhringen Bebauungsplan „Birkenstraße“	VORLAGE (VV) 10/81
r) Stadt Öhringen Bebauungsplan „Neuer Weg“	VORLAGE (VV) 10/82
s) Stadt Öhringen Bebauungsplan „Wachweg“	VORLAGE (VV) 10/83
t) Gemeinde Schöntal Bebauungsplan „Brunnenäcker“	VORLAGE (VV) 10/84
u) Zweckverband Gewerbepark Hohenlohe Bebauungsplan „Straßensee, 1. Änderung“	VORLAGE (VV) 10/85
v) Zweckverband Gewerbepark Hohenlohe Bebauungsplan „Hohebuch I“	VORLAGE (VV) 10/86
w) Stadt Crailsheim Bebauungspläne „ehemaliges Raiffeisengelände“ und „Teilaufhebung des Bebauungsplans ‚östlich alter Postweg‘“	VORLAGE (VV) 10/87
x) Stadt Schwäbisch Hall Bebauungsplan „FPV Hintere Teile Gailenkirchen“	VORLAGE (VV) 10/88

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

Regionalverband Heilbronn-Franken

Regionalplan Raumnutzungskarte

Satzungsbeschluss: 24. März 2006

Genehmigung: 27. Juni 2006

Regionale Siedlungsstruktur

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

Regionale Freiraumstruktur

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

Plansätze

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

Regionale Infrastruktur

Verkehrsinfrastruktur

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

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

Technische Infrastruktur

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

Plansätze

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

Verwaltungsgrenzen

	Regionsgrenze
	Gemeindegrenze

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

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

2) Nachrichtliche Darstellung, z.B. rechtsverbindlicher Bauleitpläne

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

Grundlagen:

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

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(VV) 10/66

Anlage: 2

Vorgang:

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Sascha Weisser, Maximilian von Versen, Raphael Kist

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Rappenau (Bad Rappenau, Kirchardt, Siegelsbach)**1. Änderung des Flächennutzungsplans 2013/2014**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht**Planungsziel:** 13 Einzeländerungen

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
B.1	Straßenmeisterei	Bonfeld	S	M, LW	1,78
B.2	GE Berg II	Bonfeld	G	M, LW	3,83
B.3	L530/K2120	Bonfeld	Verkehr, Grün, Ablagerungen	Verkehr, LW	1,64
B.4	Biomasse Heinsheimer Höfe	Heinsheim	S	LW	4,36
B.5	In der Au	Wollenberg	M	LW	0,96
B.6	Mittlere Flur	Zimmerhof	W, S (EZH), Grün	LW	2,06 W, 0,45 EZH
B.7	Saubach	Kirchardt	G	LW	2,67
B.8	Grombacher Mühle	Kirchardt	S (PV)	LW	3,92
B.9	Schneckenberg II	Kirchardt	LW, M	W	1,91
B.10	Ob dem Herrenberg 1. Änderung	Kirchardt	W	M	0,56
B.11	Mischgebiet am Mührigweg	Siegelsbach	M	W	0,6
B.12	Mührigweg Nord 1. Änd.	Siegelsbach	G	Wald	2,06
B.13	Fürfelder Weg	Kirchardt	GE	GI	1,34

Stellungnahme der Verwaltung vom 24.09.2020**Wohnbauflächenbedarf**

Unter Kapitel C. Bauflächenbedarfsnachweise / Flächenbilanz wird auf die Bedarfsermittlung im Rahmen der Gesamtfortschreibung abgestellt. Diese Daten sind insbesondere aufgrund der mittlerweile vorhandenen neuen Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes veraltet. Unseres Erachtens ist daher für die Darstellung neuer Wohnbauflächen – in diesem Fall handelt es sich um die Flächen „In der Au“ (Wohnanteil 0,48 ha), „Mittlere Flur“ (2,06 ha) und

„Schneckenberg II“ (1,91 ha) – eine neue Wohnbauflächenbedarfsermittlung nach „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ erforderlich. Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale im Innenbereich und Außenbereich sind somit nochmals zu überprüfen und zu aktualisieren. Aus den genannten Gründen tragen wir vorsorglich Bedenken vor.

Einzelflächen

B.1 Straßenmeisterei (1,78 ha)

Die Fläche liegt größtenteils innerhalb einer sogenannten „Weißfläche“ ohne Gebietsfestlegungen. Lediglich am südöstlichen Rand kommt es zu einer geringfügigen Überschneidung mit dem Regionalen Grünzug „Nordöstlicher Kraichgau“ nach Plansatz 3.1.1. Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Da es sich hier jedoch lediglich um eine randliche sehr geringfügige Überschneidung handelt, gehen wir in diesem Fall von einer Ausformung in der Bauleitplanung aus und tragen keine Bedenken vor.

B.2 GE Berg II (3,83 ha)

Das Gebiet ist bereits durch die vorhandene gewerbliche Bebauung geprägt. Eine Umnutzung kann insofern mitgetragen werden. Auch die Einbeziehung der Freiflächen des Flurstücks 3356/7 zur Abrundung des Gebiets erscheint sinnvoll, wobei sich hieraus ergebende mögliche naturschutzrechtliche Konflikte in der Begründung bislang nicht thematisiert werden. Wir gehen davon aus, dass dies im weiteren Verfahren, bzw. auch im Bebauungsplanverfahren erfolgen wird.

B.3 L530/K2120 (1,64 ha)

Aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug „Nordöstlicher Kraichgau“ nach Plansatz 3.1.1 fand eine Abstimmung der Planung zwischen der Stadt Bad Rappenau und dem Regionalverband Heilbronn-Franken statt. Im Ergebnis kann die Rampe als Ausnahme mitgetragen werden. Die Ablagerungsfläche wurde als nicht regionalbedeutsam eingestuft und konnte deshalb mitgetragen werden.

Wir tragen daher mit Verweis auf unsere Stellungnahme zu dem Bebauungsplanverfahren „Rampe L 530 / K2120“ vom 24.01.2020 keine Bedenken vor.

B.4 Biomasse Heinsheimer Höfe (4,36 ha)

Zum Bebauungsplanverfahren „Biomasse Heinsheimer Höfe“ fand ebenfalls aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug „Neckartal nördlich Heilbronn“ nach Plansatz 3.1.1 eine enge Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken statt. Die Planung kann nach der Begründung zum Plansatz aufgrund erfüllter Ausnahmenvoraussetzungen als Erweiterung einer Abfallbehandlungsanlage im Regionalen Grünzug mitgetragen werden.

Wir tragen daher mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 02.09.2020 zu dem Bebauungsplanverfahren keine Bedenken vor.

Jedoch sollte die Lage im Grünzug noch thematisiert werden.

B.5 In der Au (0,96 ha)

Durch die Flächendarstellung sind keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen. Der Gewerbeflächenbedarf wird mit der Umsiedlung bzw. Ansiedlung eines örtlichen Betriebs begründet. Da es sich jedoch um eine Neudarstellung einer Mischbaufläche handelt, sollte der zum aktuellen Zeitpunkt bestehende anteilmäßige Wohnbauflächenbedarf auch nachvollziehbar dargelegt werden (s. oben Wohnbauflächenbedarf).

B.6 Mittlere Flur (2,06 ha)

Zu der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² in Randlage des Ortsteils Zimmerhof fand im September 2019 eine Vorabstimmung mit uns statt. So wurden zunächst rechtliche Bedenken gegen den nun geplanten Standort formuliert, die sich insbesondere aus dem Verstoß gegen das Integrationsgebot nach Plansatz 2.4.3.2.3 des Regionalplans Heilbronn-Franken ergeben. Nach diesem Plansatz sind nach § 11 (3) BauNVO sondergebietspflichtige großflächige Lebensmittelmärkte über 800 m² Verkaufsfläche als regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Vorranggebiets zulässig. Ein solches ist in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Rappenau für Teilbereiche der Kernstadt ausgewiesen.

Darüber hinaus wurden in dem Gespräch verschiedene Standorte im nordöstlichen Randbereich der Kernstadt bzw. am nördlichen Rand von Zimmerhof diskutiert, die eine gute Erreichbarkeit von Zimmerhof aufweisen und für die eine Einordnung als nicht regionalbedeutsamer Markt trotz Überschreitung der in § 11 (3) BauNVO festgelegten Regelvermutungsgrenze von 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1200 m² Geschossfläche möglich schien.

Voraussetzung für diese Einordnung als nicht regionalbedeutsamer Markt ist der Nachweis, dass der Umsatz des Marktes nahezu ausschließlich aus dem Gemeindegebiet stammt und es durch den geplanten Markt nicht zu übergemeindlichen Wirkungen wie z.B. Kaufkraftverlusten der Nachbarkommunen kommt. An dem zunächst als Solitär geplanten Standort südlich der K2038 ist diese Voraussetzung aufgrund der Lage an der Verbindungsstraße zwischen Siegelsbach und Bad Wimpfen und die relative Nähe des Bad Wimpfener Ortsteils Hohenstadt zunächst nicht gegeben.

Als möglicher Lösungsweg wurde die Schaffung einer verbesserten Integration des Marktes durch eine weitere Angliederung von Wohnbebauung aufgezeigt. Zur weiteren Vorgehensweise wurde vereinbart, dass die Stadt Bad Rappenau eine überschlägige Auswirkungsanalyse unter Berücksichtigung der künftigen zusätzlichen Wohnbebauung beauftragt, in der eine Bewertung als nicht regionalbedeutsamer Markt nachgewiesen wird. Darüber hinaus sollte die Stadt rechnerisch darstellen, dass die Flächenausweisungen weiterer Wohnbauflächen in Zimmerhof von der o.g. Plausibilitätsprüfung abgedeckt werden können. Sofern der Nachweis gelänge, sollte auf dieser Grundlage dann zunächst ein gemeinsames B-Plan-Verfahren (EZH und Wohnbebauung in einem Aufstellungsbeschluss) in Gang gesetzt werden, das dann zeitnah durch einen Aufstellungsbeschluss des Flächennutzungsplans flankiert wird.

Leider wurden dem Regionalverband bisher keine Auswirkungsanalyse und keine Berechnungen zum Wohnbauflächenbedarf zur Vorabstimmung vorgelegt und auch die Unterlagen zum Flächennutzungsplanverfahren enthalten dazu keine Aussagen. Nicht zuletzt wurden wir auch bislang nicht an dem in den FNP-Unterlagen genannten B-Plan-Verfahren beteiligt.

Daher tragen wir mit Verweis auf den o.g. Plansatz 2.4.3.2.3 Bedenken gegen die Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel vor, ebenso wie gegen die Darstellung weiterer Wohnbauflächen. Bei Plansatz 2.4.3.2.3 handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung. Nach § 1 (4) BauGB sind Ziele der Raumordnung zu beachten, den Gemeinden steht hier kein Abwägungsspielraum zu.

Wir sind für die o.g. Lösung weiter offen, es bedarf jedoch der Vorlage entsprechender Nachweise. Als Alternative weisen wir nochmals auf die diskutierten anderen Standorte hin. Möglich wäre auch die Darstellung einer kleinen gewerblichen Baufläche, in der dann aber nur ein kleinflächiger Markt unter 800 m² Verkaufsfläche (inkl. Backshop) zulässig sein dürfte. Ein solcher Markt wäre – sofern keine Agglomerationslage nach Plansatz 2.4.3.2.5 Regionalplan gegeben wäre – als nicht regionalbedeutsam einzustufen und unterläge damit nicht der Zielbindung des Regionalplans. Gerne stehen wir für eine weitere Abstimmung zu diesem Thema außerhalb des regulären Verfahrens zur Verfügung.

Aus Gründen der Siedlungsgliederung liegt zwischen Zimmerhof und Bad Rappenau die Grünstreife „Bad Rappenau/Bad Rappenau-Zimmerhof/Bad Wimpfen-Hohenstadt“ nach Plansatz 3.1.2. Auch wenn nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine größeren Konflikte mit diesem Ziel der Raumordnung zu sehen sind, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass Grünstreifen von Bebauung frei zu halten sind, weshalb auch unter diesem Gesichtspunkt eine weitere Abstimmung der Planungen sinnvoll erscheint.

B.7 Saubach (2,67 ha)

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 03.06.2020 zum Bebauungsplanverfahren „Saubach“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Wir halten weiterhin nachvollziehbare Ausführungen zum gewerblichen Flächenbedarf inklusive Gegenüberstellung gewerblicher Flächenreserven / Baulücken für erforderlich.

Wie in unserer oben genannten Stellungnahme dargelegt berührt die Planung den Regionalen Grünzug „Leinbach-Elsenztal“ nach Plansatz 3.1.1. Unter der Voraussetzung, dass in den im Regionalen Grünzug geplanten Holzlagerflächen keine Versiegelung stattfindet, sehen wir wie in unserer vorherigen Stellungnahme weiter die Möglichkeit einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Regionalen Grünzug im Rahmen einer Ausformung.

B.8 Grombacher Mühle (3,92 ha)

Nach der Teilfortschreibung Photovoltaik ist die Fläche als regionalbedeutsam einzustufen. Da die Fläche jedoch eine sogenannte „Weißfläche“ ohne regionalplanerische Gebietsfestlegungen entlang der BAB A6 umfasst, tragen wir keine Bedenken vor. Für das nördlich direkt angrenzende Vorranggebiet für Forstwirtschaft sehen wir durch die Planung keine Beeinträchtigungen. Wir regen jedoch an, dass aufgrund der Waldrandlage im weiteren Verfahren eine Beteiligung der Forstbehörden stattfindet, soweit dies nicht schon geschehen ist.

Wir weisen weiter darauf hin, dass es sich bei dem Plangebiet um hochwertige landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur I handelt. Aus diesem Grund regen wir eine Prüfung an, ob die Planung nicht auf landwirtschaftlich geringerwertige Flächen verlegt werden könnte.

B.9 Schneckenberg II (1,91 ha)

Zu dem entsprechenden Bebauungsplanverfahren „Schneckenberg II“ haben wir am 29.06.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Wir halten eine Bedarfsermittlung auf der Basis möglichst aktueller Daten für erforderlich.

B.10 Ob dem Herrenberg 1. Änderung (0,56 ha)

Die Planung wird im Sinne der Innenentwicklung begrüßt. Wir tragen mit Verweis auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Ob dem Herrenberg, 1. Änderung“ keine Bedenken vor.

B.11 Mischgebiet am Mühligweg (0,6 ha)

Die Planung haben wir in unserer Stellungnahme vom 10.12.2018 zum Bebauungsplanverfahren „Mischgebiet am Mühligweg“ als nicht regionalbedeutsam eingestuft. Wir tragen daher keine Bedenken vor.

B.12 Mühligweg Nord 1. Änderung (2,06 ha)

Wir kommen mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 10.01.2020 zum Bebauungsplanverfahren „Am Mühligweg Nord 1. Änderung“ zu folgender Einschätzung.

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft eine als Vorranggebiet gesicherte Trasse für eine Ferngasleitung nach Plansatz 4.2.2.3. Diese Trassen der Energieversorgung mit regionaler Bedeutung sind von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten. Sofern dies nicht schon geschehen ist, müssen die Planungen mit dem Leitungsträger abgestimmt werden, um eine Vereinbarkeit mit diesem Ziel der Raumordnung zu gewährleisten. Wir bitten entsprechende Erläuterungen in die Unterlagen aufzunehmen.

Anhand der Planunterlagen wird die Erforderlichkeit eines Eingriffs in die teilweise in einem früheren Bebauungsplanverfahren als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Waldflächen (im Lageplan des Bebauungsplanverfahrens als entfallende Schutzflächen bezeichnet) sowie die Erforderlichkeit für eine Rodung bisher nicht nachvollziehbar begründet. Wir halten deshalb eine vertiefende Flächenbedarfsermittlung sowie eine Erläuterung für erforderlich, warum die Inanspruchnahme der Waldflächen nicht durch die Nutzung bereits versiegelter Flächen für ein ohnehin geplantes Parkhaus oder die Verlagerung in das Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand von Siegelsbach vermieden werden kann.

B.13 Fürfelder Weg (1,34 ha)

Gegen die Änderung des GE in ein GI tragen wir keine Bedenken vor. Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Fürfelder Weg“ vom 16.09.2020.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

VVG der Bad Rappenau
(Bad Rappenau, Kirchartt, Siegelsbach)
1. Änderung des Flächennutzungsplans 2013/2014

Frühzeitige Beteiligung
 Stand: 24.09.2020

Karte 1

Maßstab 1:50.000

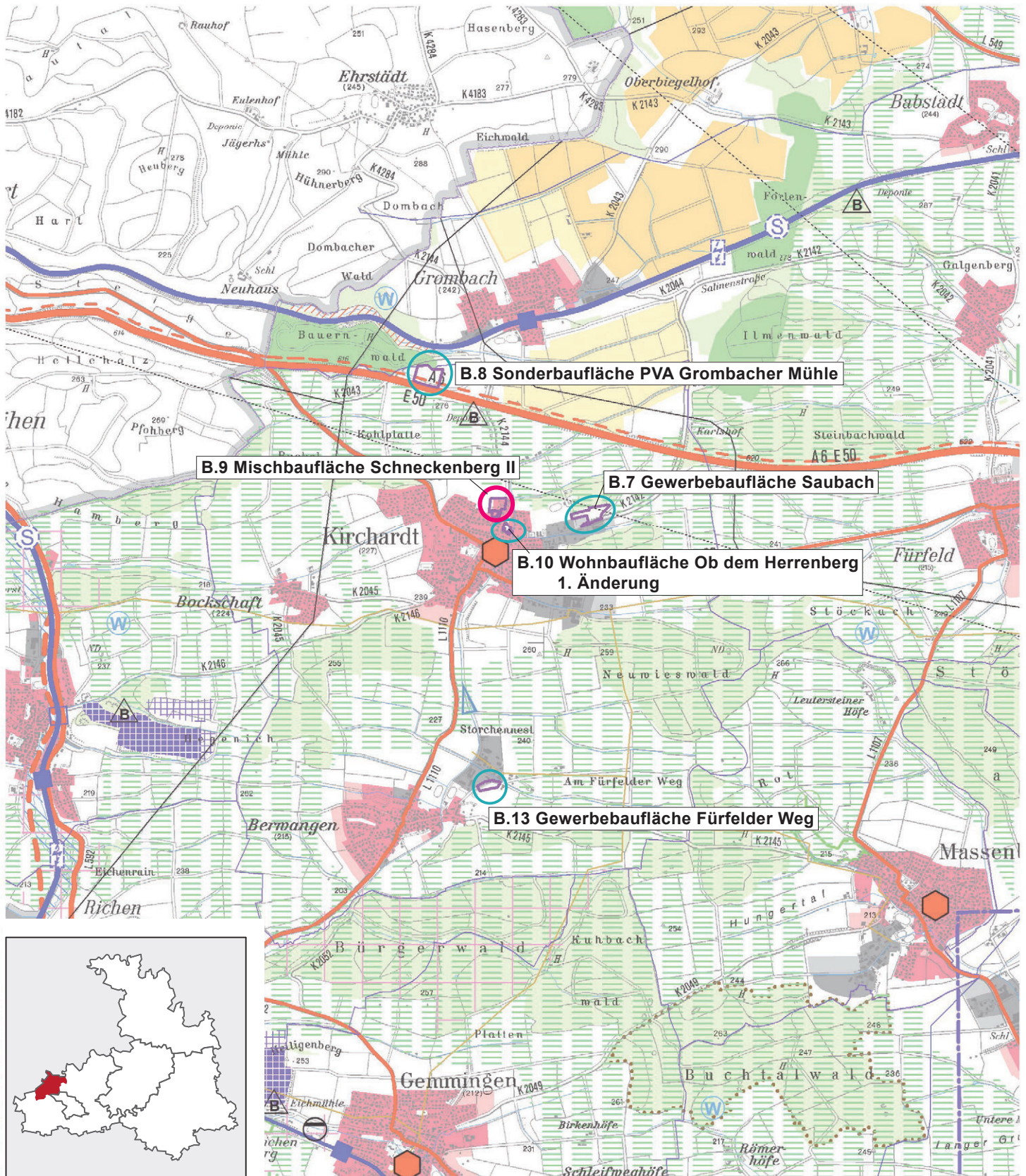
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



VVG der Bad Rappennau
(Bad Rappennau, Kirchartd, Siegelsbach)
1. Änderung des Flächennutzungsplans 2013/2014

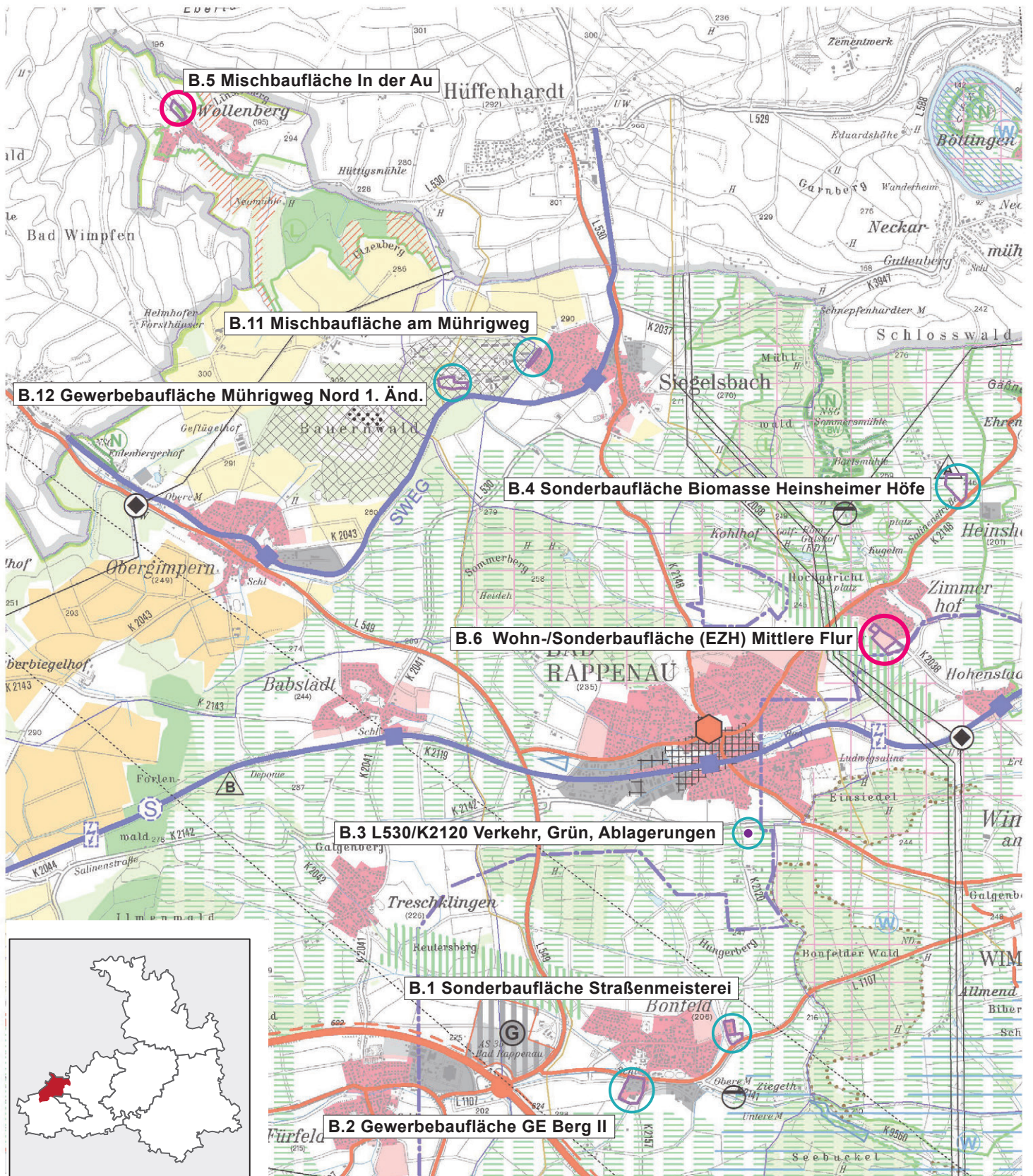
Frühzeitige Beteiligung
 Stand: 24.09.2020

Planungen/Standorte

-  keine Bedenken
-  Bedenken
-  entfällt

Karte 2

Maßstab 1:50.000



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

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel: Gesamtfortschreibung des FNP

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
GU 1	Steggraben	Gundelsheim	W	LW	3,6
GU 2	Schützengarten	Gundelsheim	W	LW	1,7
GU 3	Hoher Kirschbaum III	Gundelsheim	W	LW	4,6
GU 5	Duttenberger Weg	Gundelsheim	W	LW	3,7
BA 3	Steingrube	Bachenau	W	LW	1,8
HÖ 1	Ob dem Dorf	Höchstberg	W	LW	1,3
HÖ 1a	Retter	Höchstberg	W	LW	2,7
OB 2	Gehrn	Obergriesheim	W	LW	2,0
OB 3	Nördlicher Ortsrand	Obergriesheim	W	W	1,6
TI 2	Steige	Tiefenbach	W	LW	1,7
TI 3b	Vogelsang Süd	Tiefenbach	W	LW	1,1
MI 1	Talweg	Tiefenbach	M	M	0,5
G1	Regionaler Gewerbeschwerpunkt	Gundelsheim	G	LW	9,4

Stellungnahme der Verwaltung vom 09.12.2020**Bedarf/ Umfang Flächenausweisungen Bauflächen**

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

Wohnbauflächen

Die Wohnbauflächenbedarfsermittlung der Stadt Gundelsheim basiert auf drei Säulen. Zunächst wird der Bedarf nach der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ (nachfolgend als Plausibilitätsprüfung bezeichnet) ermittelt (8,07 ha). Danach wird ein Zuschlag von 7,24 ha für erwartbare Arbeitsplätze in der geplanten Gewerbegebietserweiterung und ein Zuschlag von 3 ha für zusätzliche 150 EW durch Nachholbedarfe der Stadt Gundelsheim ermittelt. Im Ergebnis kommt die Stadt Gundelsheim in den Planunterlagen auf einen Wohnbauflächenbedarf von 18,2 ha.

Nach der Plausibilitätsprüfung lässt sich für die Stadt Gundelsheim im Zeitraum 2019 bis 2035 ein Wohnbauflächenbedarf von 10,42 ha ermitteln. Diesem relativen Bedarf werden Reserveflächen im Umfang von 2,35 ha gegenübergestellt. Im Ergebnis kommt die Stadt Gundelsheim auf 8,07 ha anhand der Plausibilitätsprüfung. Bis dahin können wir der getätigten Bedarfsermittlung folgen.

Die Stadt Gundelsheim hat 2017 die Bebauungsabsicht und Verkaufsbereitschaft von Baulücken abgefragt. Dies wird zunächst begrüßt. Da jedoch bei den ca. 120 Baulücken keine Bebauungsabsicht oder Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer besteht, sollen die Innenentwicklungspotentiale in der Wohnbauflächenbedarfsermittlung nicht berücksichtigt werden, da diese nicht zur Verfügung stehen. Aus unserer Sicht wird diese Herangehensweise den gesetzlichen Vorgaben des BauGB (§ 1 Abs. 5 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB) nicht gerecht, da die Abfrage nur eine Momentaufnahme darstellt, die sich im Laufe des Planungszeitraums bis 2035 ändern kann. Darüber hinaus werden Strategien zur Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale nicht dargelegt. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird üblicherweise eine Aktivierungsrate von 20 bis 30 % zugrunde gelegt. Bei einem allgemeinen Mindestansatz von 20 % (ca. 24 Baulücken, Reaktivierung von 1-2 Baulücken pro Jahr) und einer durchschnittlichen Baulückengröße von 500 – 800 m² müsste von einer erwartbaren Reaktivierung von Baulücken im Umfang von min. 1-2 ha im Planungszeitraum 2019 bis 2035 ausgegangen werden, die dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf gegenüberzustellen wäre. Folglich würde der absolute Wohnbauflächenbedarf nach Plausibilitätsprüfung bei max. 6-7 ha liegen. (Diese Beispielrechnung soll lediglich dazu dienen, aufzuzeigen, wie Innenentwicklungspotentiale den absoluten Bedarf nach Plausibilitätsprüfung beeinflussen)

In einem zweiten Schritt erfolgt anhand des Gewerbeflächenausweisungsumfangs in Höhe von 9,4 ha ein Flächen-Zuschlag für zusätzliche Arbeitsplätze, die in der Gewerbegebietserweiterung südlich des Kernortes bis 2035 erwartet werden. Die Stadt Gundelsheim geht davon aus, dass aufgrund der Gewerbegebietserweiterung zusätzlich 362 Beschäftigte bis 2035 nach Gundelsheim ziehen. Daraus resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von 7,24 ha. Diesen pauschalen Ansatz, Gewerbeflächenausweisungen zusätzlich dem Wohnbauflächenbedarf anzurechnen, lehnen wir entschieden ab, denn dafür gibt es keine empirischen Belege.

Die Plausibilitätsprüfung basiert auf einer Bevölkerungsvorausrechnung, die wiederum neben anderen Faktoren die bisherige Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Diese basiert wiederum auf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie Fort- und Zuzügen. Arbeitskräfte können entweder aus der eigenen Bevölkerung kommen, hinzuziehen oder in die Gemeinde pendeln. Die beiden ersten Fälle spiegeln sich in der Bevölkerungsentwicklung und somit auch in

der Vorausrechnung wider. Somit werden die Arbeitsplätze bereits indirekt berücksichtigt. Es würde also zu einer mehrfachen Anrechnung von Zuzügen durch Arbeitskräfte kommen. Dadurch würden fiktive Wohnbauflächenbedarfe geschaffen, die proportional zum Gewerbeflächenausweisungsumfang steigen. Diese würden in Städten mit hohem Gewerbeflächenbedarf zu einem immensen Wohnbauflächenbedarf führen. Die beiden Bedarfe sind aus diesem Grund getrennt zu ermitteln.

In einem dritten Schritt erfolgt ein Flächenzuschlag für zusätzliche 150 Einwohner aufgrund eines Nachholbedarfs und zur Entlastung der Region. Um dies zu untermauern, werden 14 Gemeinden in der Umgebung von Gundelsheim auf ihre bisherige Einwohnerentwicklung und Bevölkerungsvorausrechnung geprüft. Das Ergebnis zeigt, dass die Stadt Gundelsheim hinter der Einwohnerentwicklung ihrer Nachbarkommunen zurückbleibt. Dieses Defizit soll durch zusätzliche 150 Einwohner, die in der Bevölkerungsvorausrechnung fehlen, ausgeglichen werden. Auch diesem Ansatz kann nicht gefolgt werden, da aus dem Bevölkerungsgewinn von Gemeinden in der Umgebung nicht ohne weitere Differenzierung ein pauschaler Nachholbedarf abgeleitet werden kann. Ein Nachholbedarf leitet sich i. d. R. aus einem Defizit oder Nachfrageüberhang ab. Dementsprechend müssten die Nachfrageüberhänge in den anderen Gemeinden ermittelt und danach umverteilt werden, wie z.B. innerhalb eines Verwaltungsraumes zwischen mehreren Gemeinden. Wir sehen hier aus planungssystematischer Sicht keine sinnvolle Herangehensweise, um dies zu bewerkstelligen.

Der geplante Ausweisungsumfang in Höhe von 24,2 ha basiert nur teilweise auf dem ermittelten Bedarf von 18,31 ha, da er diesen um 6 ha überschreitet. Der Ausweisungsumfang ist u. E. nicht ausreichend begründet und kann somit nicht mitgetragen werden.

Aus den genannten Gründen tragen wir gegen die Wohnbauflächenbedarfsermittlung sowie den Ausweisungsumfang erhebliche Bedenken vor. Der Ausweisungsumfang wird nicht nachvollziehbar plausibilisiert und die gewählten Ermittlungsansätze sind nicht dazu geeignet, den Wohnbauflächenbedarf zu ermitteln.

Mit Blick auf den weiteren Ablauf des Verfahrens bieten wir eine gemeinsame Abstimmung des Wohnbauflächenbedarfs und -ausweisungsumfangs außerhalb des Verfahrens an. Ein geringfügiger Zuschlag auf den nach Plausibilitätsprüfung ermittelten absoluten Bedarf (nach Abzug der Innen- und Außenentwicklungspotentiale) ist mit Blick auf die Lage der Stadt in der Randzone um den Verdichtungsraum (Plansatz 2.1.2 LEP) sowie die gute verkehrliche Anbindung an das Schienenverkehrsnetz denkbar. Jedoch würde auch dieser Zuschlag nicht den geplanten Ausweisungsumfang decken. Wir halten daher eine Abstimmung für erforderlich.

Gewerbeflächen

Der Ausweisungsumfang beschränkt sich auf eine gewerbliche Baufläche im Umfang von 9,4 ha im Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen nach Plansatz 2.4.3.1 (nachfolgend als IGD-Schwerpunkt bezeichnet). Wir verweisen diesbezüglich nochmals auf unsere Anregungen in der Stellungnahme vom 19.03.2019. Wir sehen aufgrund eigener Ermittlungen im Zuge des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes sowie aufgrund der Tatsache, dass in den letzten 28 Jahren lediglich 7,4 ha aufgesiedelt wurden (s. Begründung S. 58) einen geringen Ausweisungsbedarf. Da die Planung jedoch das Ziel der Raumordnung umsetzt, kann sie im Ergebnis mitgetragen werden. Wir regen eine bedarfsorientierte abschnittsweise Erschließung an.

Einzelflächen

Tiefenbach TI 3b „Vogelgesang Süd“ (1,7 ha)

Die Fläche 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.

Landschaftsplan

Wir begrüßen ausdrücklich, dass zeitgleich mit dem Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan aufgestellt wird. Damit findet eine ausführliche Auseinandersetzung mit den verschiedenen Schutzgütern statt. Außerdem begrüßen wir, dass unsere Anregung Weinberge im landesweiten Biotopverbund besser zu bewerten, aufgenommen wurde.

Dennoch haben wir noch folgende Anmerkungen zum Entwurf des Landschaftsplans. Auf S. 32 und 33 wird die Darstellung der Karte 4.2 beschrieben. In Tabelle 11 wird unter anderem bei Wiesen und Weiden formuliert, dass eine Darstellung der unterschiedlichen Bewertungen nicht erfolgte. Bei einer Bewertungsspanne von 4 Biotoppunkten für Zierrasen bis 26 Biotoppunkten für Nasswiese wäre eine einheitliche Darstellung als „mittel“ (9-16 Biotoppunkte) etwas unpräzise. Wir regen daher an zu prüfen ob eine ausdifferenziertere Darstellung in Tabelle 11 und Karte 4.2 möglich ist.

Wir begrüßen, dass innerhalb der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege verschiedene Maßnahmen geplant sind. Darüber hinaus regen wir an, die Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1 auch in die inhaltliche Planung des Landschaftsplans aufzunehmen. Laut Plansatz 3.2.1 (4) sollen in diesen Gebieten auf lokaler Ebene konkrete Erhaltungs- und Entwicklungsziele festgelegt und umgesetzt werden. Dabei soll laut dem Ziel in Plansatz 3.2.1 (2) die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die biologische Vielfalt erhalten, verbessert oder wiederhergestellt werden. Außerdem sollen die Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege durch Pufferzonen vor indirekten Belastungseinflüssen geschützt werden. Beispielsweise könnte - sofern noch möglich - beschrieben werden, welche der geplanten Maßnahmen die Vorranggebiete und deren Pufferzonen behandeln.

Im Vergleich zum Vorentwurf wurden entsprechend unserer Anregung sowohl das nachrichtlich dargestellte Vorranggebiet für den oberflächennahen Rohstoffabbau nach Plansatz 3.5.1 als auch das Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Rohstoffen nach Plansatz 3.5.2 aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Die Darstellung im vorliegenden Entwurf scheint das bestehende Rohstoffabbaugebiet sowie bereits abgebaute Flächen abzubilden. Wir regen an, geplante Erweiterungsflächen als geplante Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen im Flächennutzungsplan darzustellen.

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

Abschließend müssen wir allerdings darauf hinweisen, dass wir die Planung aufgrund des Umfangs der geplanten Wohnbauflächen für nicht genehmigungsfähig halten.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Gundelsheim

Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 mit integriertem Landschaftsplan

Beteiligung
Stand: 09.12.2020

Planungen/Standorte

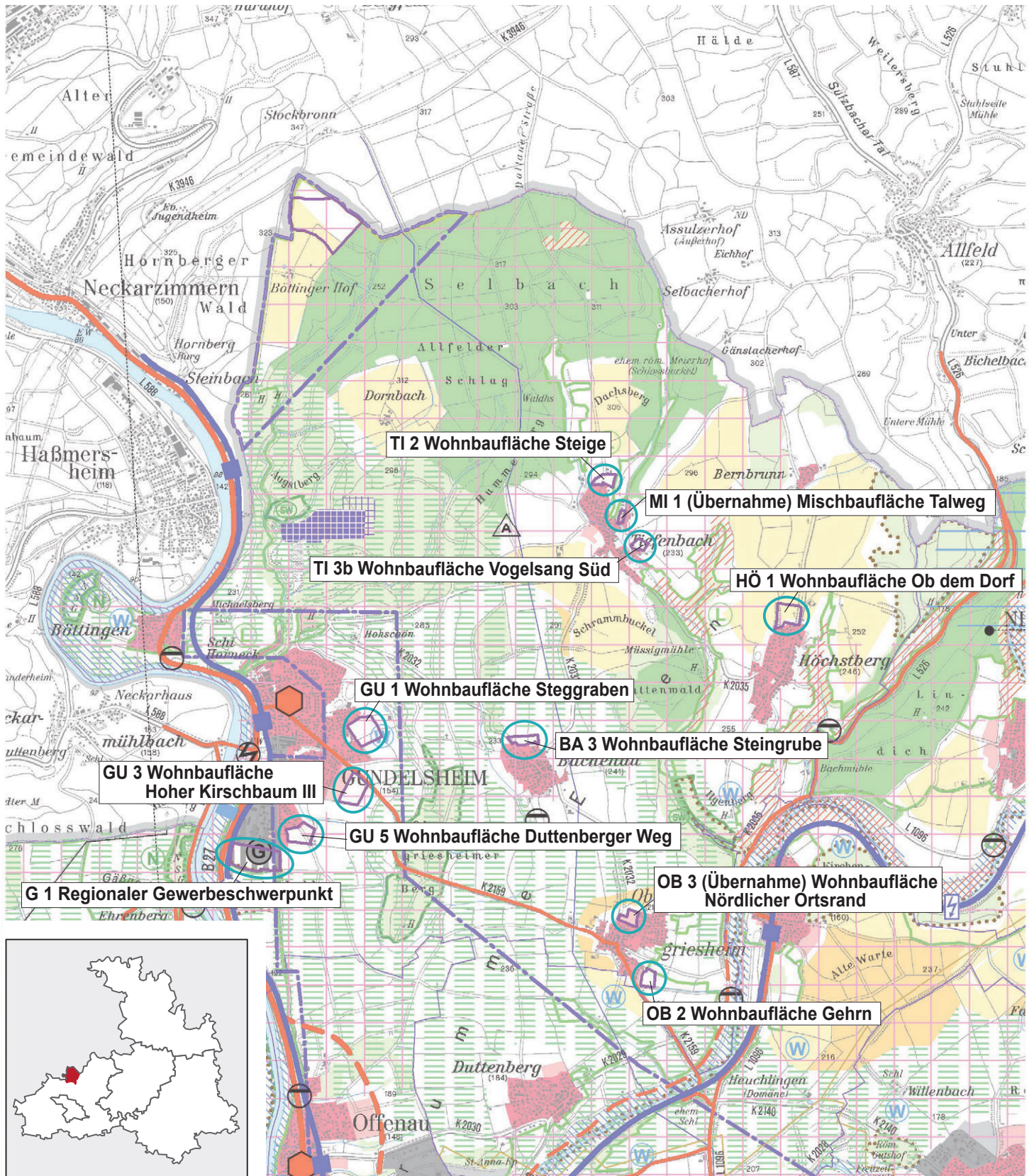
☐ keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

Maßstab 1:50.000

 Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(VV) 10/67

Anlage: 2

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Maximilian von Versen, Dr. Raphael Kist, Annika Dehner

Vorgang:

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Möckmühl (Möckmühl, Jagsthausen, Roigheim, Widdern)**10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht**Planungsziel:** 9 Einzeländerungen

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
10.1	Schwärz	Möckmühl	S Gartenbau	LW	0,3
10.2	Habichtsflur	Möckmühl	G	LW	13,4
10.3	Salenbusch	Möckmühl	W	LW	1,14
10.4	Solarpark Roigheim	Roigheim	S Solar	LW	7,2
10.5	Nördliches Wolfshaus	Roigheim	W	S	0,2
10.6	Solarpark Seehaus	Widdern	S Solar	LW	12,3
10.7	GE Burgwiesen-1.Änderung	Jagsthausen	M	G	0,25
10.8	Solarpark Ebene/Schafbuckel	Roigheim	S Solar	LW	7,7
10.9	Gewerbegebiet Löhren	Widdern	G, S PV	LW	5,2

Stellungnahme der Verwaltung vom 09.02.2021

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Da die vorliegende Flächennutzungsplanänderung Darstellungsänderungen mehrerer Flächen, die auf Bebauungsplanverfahren zurückzuführen sind, zum Inhalt hat, gehen wir auf diese Flächen nachfolgend einzeln ein.

Einzelflächen*Fläche 10.1 „Schwärz“ 0,3 ha (Möckmühl)*

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 19.09.2018 zum Bebauungsplanverfahren „Schwärz“. Wir tragen keine Bedenken vor.

Fläche 10.2 „Habichtsflur“ 13,4 ha (Möckmühl)

Wir verweisen nochmals auf unsere Stellungnahme vom 12.02.2020 zum Bebauungsplanverfahren „Habichtsflur“, in der wir eine Ausnahme nach dem von der Verbandversammlung beschlossenen Leitfaden zum Umgang mit Erweiterungen der IGD-Schwerpunkte in Aussicht gestellt haben, sofern die in der Stellungnahme angesprochenen Belange ausreichend behandelt werden. Erst danach kann eine Prüfung anhand des Leitfadens zu dem abschließenden Ergebnis kommen, dass eine Ausnahme zulässig ist.

Der Abwägungssynopse zur frühzeitigen Beteiligung können wir entnehmen, dass der Planungsträger eine Anwendung des Leitfadens mit Verweis auf den Satzungsbeschluss der 18. Änderung am 03.07.2020 für obsolet hält.

Die 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 liegt derzeit dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zur Genehmigung vor, d.h. solange die 18. Änderung noch nicht genehmigt und öffentlich bekannt gemacht wurde, ist sie noch nicht wirksam (vgl. Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Habichtsflur“ vom 12.02.2020). Wir weisen in diesem Zusammenhang auf zwei mögliche Szenarien hin.

Wenn die 18. Änderung des Regionalplans vor Genehmigung der 10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wirksam wird, entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung. Wenn die 18. Änderung des Regionalplans hingegen vor der Genehmigung noch nicht wirksam ist, könnte es zu Schwierigkeiten bei der Genehmigung der 10. Änderung kommen, da die Vereinbarkeit mit dem Ziel der Raumordnung anhand des Leitfadens noch zu prüfen wäre.

Fläche 10.3 „Salenbusch“ 1,14 ha (Möckmühl)

Da durch die Planung keine Ziele der Raumordnung betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass im Rahmen von Wohnbauflächenausweisungen grundsätzlich eine Begründung des Wohnbauflächenbedarfs notwendig ist. An dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan nach § 13b BauGB wurden wir bisher nicht beteiligt.

Wir bitten die getätigten Aussagen zum Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 unter 6.4.1 zu korrigieren. Durch die Fläche „Salenbusch“ sind keine regionalplanerischen Gebietsfestlegungen betroffen. Darüber hinaus grenzt die Fläche „Salenbusch“ an eine nachrichtlich dargestellte geplante Siedlungsfläche Wohnen.

Fläche 10.4 „Solarpark Roigheim“ 7,2 ha

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 06.07.2020 zum Bebauungsplanverfahren „Freiflächenphotovoltaikanlage Roigheim“. Wir tragen keine Bedenken vor.

Fläche 10.5 „Nördliches Wolfshaus“ 0,2 ha (Roigheim)

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 11.07.2018 zum Bebauungsplanverfahren „Nördliches Wolfshaus“. Wir tragen keine Bedenken vor.

Fläche 10.6 „Solarpark Seehaus“ 12,3 ha (Widdern)

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.09.2019 zum Bebauungsplanverfahren „Photovoltaikanlage Seehaus“. Demnach fehlten zur Erfüllung der Ausnahmevoraussetzungen nach Plansatz 3.1.1 insbesondere Nachweise über die „Bedeutung für die Allgemeinheit“ sowie die „Standortgebundenheit“ der Anlage. Die Planunterlagen wurden zwischenzeitlich im Rahmen einer informellen Abstimmung zwischen dem Regionalverband Heilbronn-Franken und der Gemeinde Widdern überarbeitet. Mit Mail vom 15.11.2019 bestätigten wir die Vollständigkeit der uns am 12.11.2019 per Mail überlassenen Planunterlagen. Wir gehen daher von einer Ausnahme nach Plansatz 3.1.1 aus und tragen keine Bedenken vor.

Fläche 10.7 „Burgwiesen – 1. Änderung“ 0,25 ha (Jagsthausen)

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.02.2018 zum Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Burgwiesen – 1. Änderung“. Wir tragen keine Bedenken vor.

Fläche 10.8 „Solarpark Ebene/Schafbuckel“ 7,7 ha (Roigheim)

Da durch die Planung keine Ziele der Raumordnung betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Mit Blick auf die Klimaziele des Bundes und des Landes wird die Flächenausweisung begrüßt.

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb einer nachrichtlich übernommenen Bergbauberechtigung nach BBergG (Plansatz 3.5.5) liegt. Da der Plansatz in den Planunterlagen bereits erwähnt wird, gehen wir davon aus, dass eine Abstimmung mit dem LGRB stattfand. Wir regen zudem an, bezüglich der gesetzlich geschützten Biotope im südöstlichen Bereich der Planung die Naturschutzbehörde zu beteiligen.

Fläche 10.9 „Gewerbegebiet Löhren“ 5,2 ha (Widdern)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Löhren“ fand eine umfangreiche Abstimmung bezüglich des Umgangs mit den Zielen der Raumordnung zwischen der Stadt Widdern und dem Regionalverband Heilbronn-Franken statt. In deren Verlauf konnte eine Auflösung von Konflikten mit den Zielen der Raumordnung unter Abschluss eines raumordnerischen Vertrages erarbeitet werden. Als Voraussetzung hierfür wurde die dauerhafte Aufgabe der bisherigen geplanten Gewerbefläche „Hofäcker“ im Sinne eines Flächentauschs mit dem „Gewerbegebiet Löhren“ vereinbart. Diese Aufgabe der Fläche wird in dem vorliegenden FNP dokumentiert. Somit sind die Voraussetzungen für eine Unterzeichnung des raumordnerischen Vertrags als Grundlage zur Lösung der Konflikte mit den Zielen der Raumordnung erfüllt. Wir tragen deshalb keine Bedenken gegen das „Gewerbegebiet Löhren“ vor.

Wir bitten jedoch darum, den letzten Satz unter Punkt 12.4.1 „Regionalplan“ der Begründung sowie im Umweltbericht unter Punkt 3.3.2 redaktionell in folgender Weise zu überarbeiten: „Zur Überwindung der Konflikte mit den Zielen der Raumordnung wird in Abstimmung mit dem Regionalverband ein raumordnerischer Vertrag geschlossen.“ Weiter sollte im letzten Satz unter 12.6.2 „Mögliche Störungen“ das „kann“ durch ein „könnte“ ersetzt werden, sodass der Halbsatz „könnte ohne signifikante Beeinträchtigung zurückgenommen werden“ lauten würde.

Abschließend regen wir an, eine einheitliche Darstellung der bestehenden Bauflächen entsprechend der Planzeichenverordnung zu treffen. In der Stadt Widdern sind z.B. bestehende Wohnbauflächen teilweise orange eingefärbt und mit einem Symbol versehen und teilweise nur mit einem Symbol versehen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Möckmühl
(Möckmühl, Jagsthausen, Roigheim, Widdern)
10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Erneute Frühzeitige Beteiligung
Stand: 09.02.2021

Karte 1

Maßstab 1:50.000

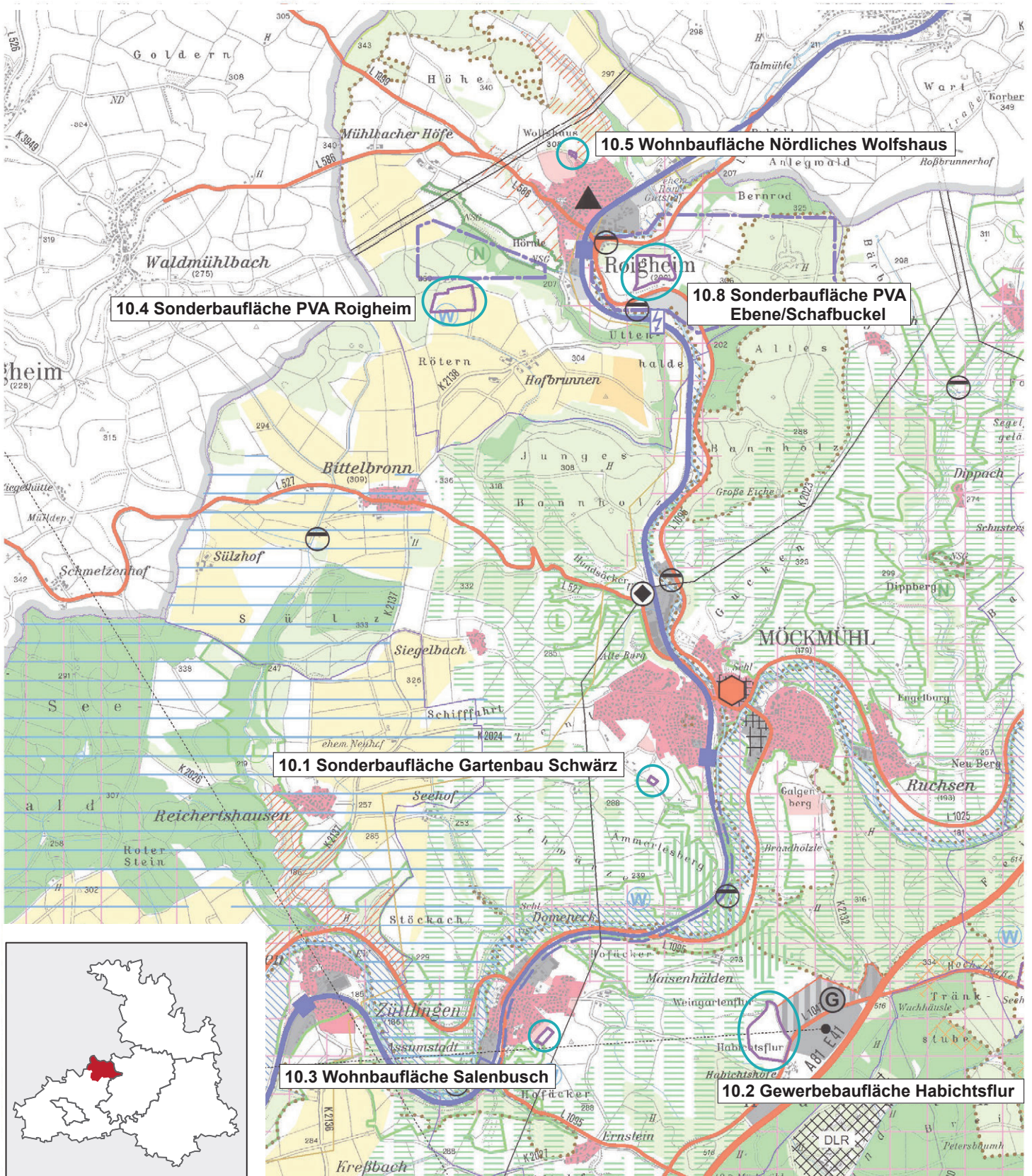
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Möckmühl
(Möckmühl, Jagsthausen, Roigheim, Widdern)
10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Erneute Frühzeitige Beteiligung
Stand: 09.02.2021

Karte 2

Maßstab 1:50.000

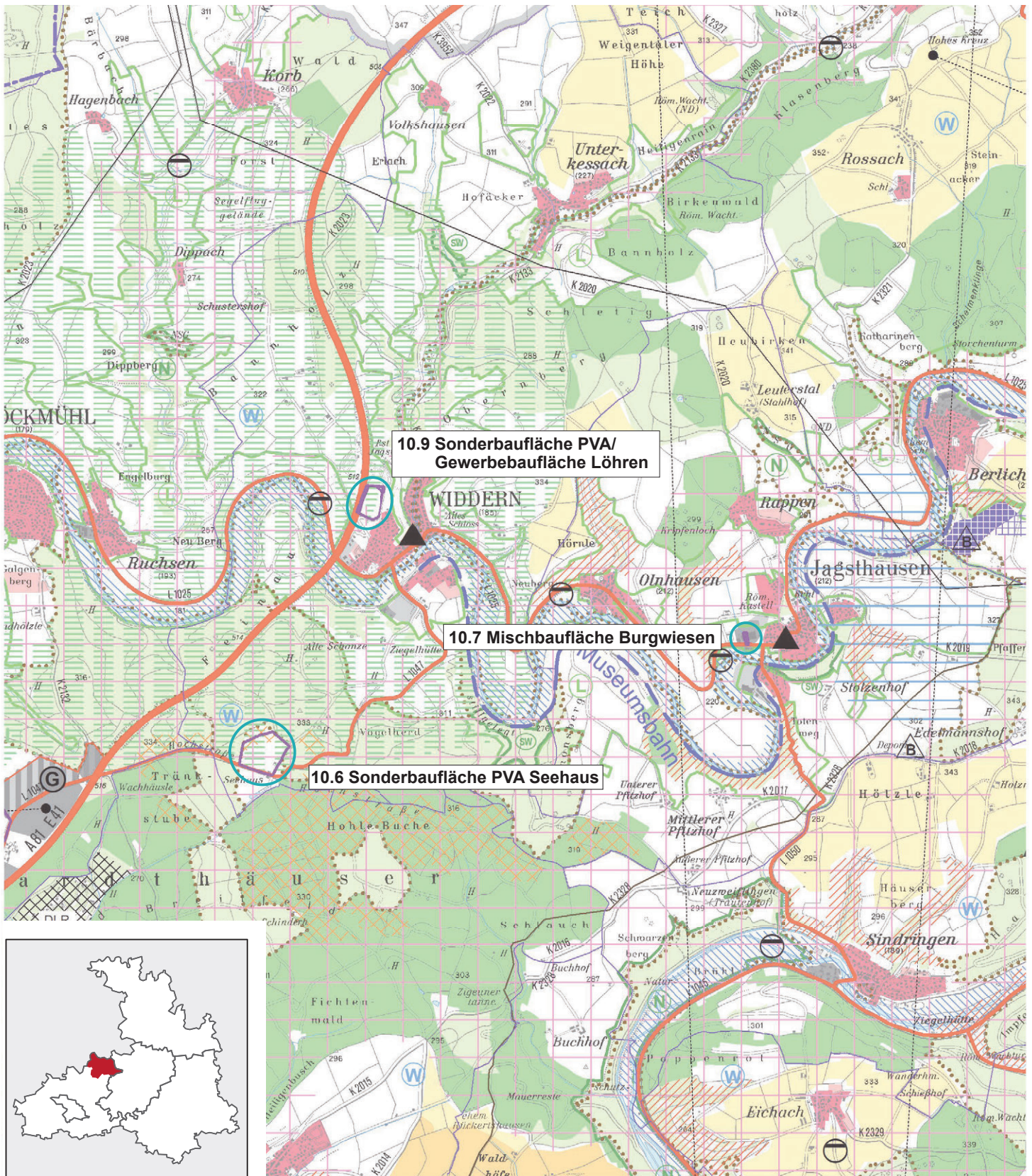
Abgrenzung Plangebiet

Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(VV) 10/68

Anlage: 1

Vorgang:

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Claudia Lang, Maximilian von Versen

Gemeindeverwaltungsverband Schozach-Bottwartal (Ilsfeld, Abstatt, Beilstein, Untergruppenbach)**1. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030**

Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB

Übersicht

Planungsziel:

9 Einzeländerungen

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1	Erweiterung Neugreut	Untergruppenbach	G/M/GBD	LW	1,98
2	SO Wohnen u. Erw. Sportanlagen	Auenstein	S, Grünfl.	LW	0,93
3	SO Forschung Estriche	Abstatt	W/M/S	LW/G/M/Grünfl	12,41
4	Gewässerentwicklung Schozach	Ilsfeld	W/GF	W/M	0,33
5	Gewerbeerweiterung Unteres Feld	Abstatt	G/M/GBD	LW	1,87
6	Versorgungsfläche Solaranlagen Autobahn	Ilsfeld	V	LW	(symb.)
7	Gottl.-Härle-Str. Ost	Happenbach	W	M	0,17
8	Innere Hofäcker 2. Änderung	Abstatt	W	M	0,84
9	Abrundungssatzung Haldenweg 2017/18	Billensbach	M	FW	0,13

Stellungnahme der Verwaltung vom 15.12.2020**1. Teil: Untergruppenbach Erweiterung Neugreut**

Die Planung berührt im nordwestlichen Bereich den Regionalen Grünzug 'Neckartal südlich Heilbronn und Schozachbecken' (Vorranggebiet nach Plansatz 3.1.1). Aufgrund der geringfügigen Überschneidung und da in diesem Bereich hauptsächlich der bestehende Weg und geplanten Grünflächen liegen, sehen wir die Funktionen des Grünzugs nicht beeinträchtigt. Deshalb erheben wir keine Bedenken und sehen nicht die Notwendigkeit den Regionalen Grünzug über eine Benennung hinaus zu behandeln.

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. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 13.07.2020 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Neugreut, Erweiterung Siegfried-Levi-Straße“.

2. Teil: Sondergebiet Wohnen und Erweiterung Sportanlagen Auenstein

Die südöstliche Teilfläche liegt vollständig im Regionalen Grünzug 'Neckartal südlich Heilbronn und Schozachbecken' (Vorranggebiet nach Plansatz 3.1.1). Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeiten freizuhalten. Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport mit Bedeutung für die Allgemeinheit können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es keine freiraumschonenderen Alternativen gibt. Außerdem dürfen die in Plansatz 3.1.1 genannten Funktionen nicht in Frage gestellt werden. Wir gehen nach derzeitigem Stand davon aus, dass eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist. Um dies abschließend beurteilen zu können, müssen die genannten für die Ausnahme notwendigen Aspekte im weiteren Verfahren sowohl zur FNP-Änderung als auch zum Bebauungsplan „Freiluft Sporthalle“ dargelegt werden. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Stellungnahme vom 12.08.2020 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Freiluft Sporthalle“.

Von der nordwestlichen Teilfläche sind keine regionalplanerischen Flächenausweisungen berührt.

Die Teilfläche ist jedoch bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Planfläche liegt im Überschwemmungsbereich des 10-jährlichen Hochwassers und ist damit nach § 65 Wassergesetz BW als festgesetztes Überschwemmungsgebiet einzustufen. Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich grundsätzlich untersagt. Für eine ausnahmsweise Zulassung durch die zuständige Behörde gelten strenge Voraussetzungen. Diesbezüglich halten wir eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde bezüglich der Genehmigungsfähigkeit für dringend erforderlich.

Nach § 11 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Eine Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ mit dem Ziel, eine Fläche für ein Wohn- und Geschäftshaus anzubieten, halten wir nicht für geeignet, da sich die geplante Nutzung eben nicht von den Gebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Der geplante Nutzungsmix aus Wohnen und Einzelhandel lässt sich über eine gemischte Baufläche darstellen. Sollte an der Darstellung als Sonderbaufläche festgehalten werden, müsste die Zweckbestimmung in der Planzeichnung ergänzt werden.

Des Weiteren ist eines der als Grünland genutzten Grundstücke als Kernfläche im Landesweiten Biotopverbund mittlerer Standorte verzeichnet. Diesbezüglich regen wir eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an.

Zusammenfassend erheben wir aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen diese Teilfläche, sehen jedoch die Genehmigungsfähigkeit dieses Teils der Planung in Frage gestellt.

3. Teil Sondergebiet Forschung Estriche, Abstatt

Die Planung berührt die Grundsätze der Raumordnung. Der nordwestliche Teil des Plangebietes liegt im Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Grundsatz der Raumordnung gem. PS 3.4.1). Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Flächenhaft ausgewiesene Ziele der Raumordnung sind von der Planung nicht betroffen.

Innerhalb der Planfläche werden ca. 4 ha neue Wohnbauflächen dargestellt. Hierfür ist eine Bedarfsermittlung vorzulegen. Die in den Erläuterungen enthaltene Aussage, die Erweiterung Richtung Westen ergebe sich zwangsläufig und solle den erheblichen Wohnraumbedarf in der Region mildern, ist zu pauschal. Darüber hinaus kann u.E. eine Wohnbauflächenausweisung im planungsrechtlichen Außenbereich in dem geplanten Umfang nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB umgesetzt werden. Wir tragen daher erhebliche Bedenken vor. Die geplante Sonderbaufläche, bisher teilweise als Grünfläche, teilweise als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, reicht in ein durch Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Diesbezüglich halten wir eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde bezüglich der Genehmigungsfähigkeit für dringend erforderlich (vgl. Ausführungen zu 2. Teil). Weiter ist die Zweckbestimmung „Forschung Estriche“ in der Begründung nicht nachvollziehbar dargelegt. Es ist zwar die Rede von einem forschungsorientierten Ansatz, jedoch wird im selben Zuge von gewerblichen Nutzungen gesprochen (Abfüllanlage, Lager). Hierbei sollte besonderer Wert darauf gelegt werden, dass die tatsächliche Nutzung dargestellt und ein „Etikettenschwindel“ vermieden wird. Anscheinend konnte auf Grundlage der bisherigen Darstellung als gewerbliche Baufläche der Betrieb dort angesiedelt werden. Es wirkt so als solle die Darstellung lediglich dazu dienen, Gewerbeansiedlungen zu verhindern. Einer solchen Negativplanung fehlt u. E. die Erforderlichkeit. Die Aussage in der Begründung, die Firma Chemotechnik mit Abfüllanlagen und Lagerflächen sei an diesem Standort in der Schozachau gut aufgehoben ist ebenfalls nicht nachvollziehbar. Dagegen könnten hier Gefahren durch stoffliche Einträge ins Gewässer zu erwarten sein. Dies sollte unbedingt in einer Umweltprüfung thematisiert werden. Über die Zielsetzung und Erforderlichkeit der sog. Entlastungsstraße liegen uns keine Informationen vor. Wir halten einen Verlauf weitgehend innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Schozach jedoch nicht für geeignet und regen daher an, alternative Trassenverläufe zu prüfen. Auch diesbezüglich regen wir eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde an. Darüber hinaus ist eine Entlastungsfunktion anhand der Unterlagen nicht erkennbar. Wir regen an, die Trasse solange es keine konkreten Planungen gibt, von der Verbindlichkeit auszunehmen und maximal als unverbindliche Planungsüberlegung darzustellen.

4. Teil: Gewässerentwicklung Schozach Ilsfeld

Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vom 22.03.2019 und Beteiligung vom 28.07.2020 zum Bebauungsplanverfahren „Westliche Brückenstraße“.

5. Teil: Gewerbebeerweiterung Unteres Feld Abstatt

Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Unteres Feld“ vom 05.12.2016. Wir hatten damals weitere Ausführungen zum gewerblichen Flächenbedarf und ggf. zu gewerblichen Innenpotentialen angeregt. Diese fehlen auch in den vorliegenden Erläuterungen zur FNP-Änderung 5.Teil, durch die ca. 1,8 ha Gewerbeflächen neu dargestellt werden. Aufgrund des fehlenden Gewerbeflächenbedarfsnachweises tragen wir vorsorglich Bedenken vor. Der Bedarfsnachweis ist für die gesamte gewerbliche Baufläche zu erbringen. Darüber hinaus verwirrt die Darstellung als Bestandsfläche. Wir empfehlen, diese entsprechend der südlichen Gewerbefläche A5 als geplante Gewerbefläche darzustellen.

Weiter regen wir an, die „Freihaltetrasse“ für eine Erweiterung der Stadtbahn Heilbronn bis nach Beilstein im Flächennutzungsplan entsprechend dem laufenden Bebauungsplanverfahren „Unteres Feld“ deutlicher darzustellen. Die Trasse ist im Regionalplan als Vorschlag für einen Streckenneubau für den Schienenverkehr unverbindlich dargestellt (Plansatz 4.1.3 (7)). Wir verweisen diesbezüglich auf die im Auftrag des Verkehrsministeriums erstellte Potenzialanalyse zur Reaktivierung von Schienenstrecken in Baden-Württemberg, in der der Bottwartalbahn ein sehr hohes Nachfragepotential und die zweithöchste Priorität aller betrachteten Strecken zugesprochen wird. In diesem Zusammenhang könnte auch der Anbindung größerer Siedlungsbereiche an der Strecke Heilbronn – Untergruppenbach – Abstatt – Beilstein eine höhere Bedeutung zukommen.

6. Teil: Versorgungsfläche Solaranlagen Autobahn

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen und die Ausnahmeregelung der Teilfortschreibung Fotovoltaik gem. Plansatz 3.1.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 berührt. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Stellungnahme im Zuge der Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Photovoltaikanlage Burgweg“ vom 08.12.2020.

Zur Einzelfläche „Burgweg“:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalen Grünzuges „Neckartal südlich Heilbronn und Schozachbecken“ nach Plansatz 3.1.1. Aufgrund des geringen Flächenumfangs von lediglich 0,88 ha modulbestandener Fläche, bezogen auf das Bebauungsplanverfahren, stufen wir das Vorhaben als nicht regionalbedeutsam ein. Aus diesem Grund wird die Anlage trotz der Lage im Regionalen Grünzug mitgetragen und wir erheben keine Bedenken. Wir bitten jedoch, die Unterlagen dahingehend redaktionell zu überarbeiten, dass es sich nicht wie in diesen dargestellt um eine Ausnahme nach Plansatz 3.1.1 der Teilfortschreibung Photovoltaik handelt. Die dort festgelegten Ausnahmevoraussetzungen wären aufgrund der Lage in Vorrangflur I nicht erfüllt. Die Auswirkungen auf die Funktion „Landwirtschaft“ werden jedoch aufgrund der Anlagengröße als geringfügig eingeschätzt, sodass die Planung im Ergebnis als nicht regionalbedeutsam bewertet wird.

Zu den weiteren Planungsüberlegungen:

Da in den Erläuterungen zum 6. Teil erwähnt wird, dass weitere 4 ha in unmittelbarer Nachbarschaft zur Autobahn zugelassen werden können, ohne den Flächennutzungsplan erneut zu ändern, weisen wir darauf hin, dass mehrere kleine Photovoltaikanlagen je nach örtlichen Verhältnissen im Sinne eines Überlastungsschutzes des Regionalen Grünzuges kumulativ betrachtet werden. Sollten mehrere Anlagen, auch wenn diese kleiner als 1 ha sind, gemeinsam als regionalbedeutsam eingestuft werden, kann der Planung innerhalb des Regionalen Grünzuges nur zugestimmt werden, wenn alle in der Teilfortschreibung Fotovoltaik genannten Ausnahmevoraussetzungen erfüllt sind. Da die Flächen in der Umgebung in der Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz größtenteils als Vorrangflur I eingestuft sind, wäre mindestens eine Ausnahmevoraussetzung nicht erfüllt. Somit sind regionalbedeutsame Anlagen in Vorrangflur 1 entlang der Autobahn grundsätzlich nicht zulässig. Bei nicht regionalbedeutsamen Anlagen muss im Einzelfall mindestens die kumulative Wirkung mit der Photovoltaikanlage „Burgweg“ geprüft werden. Dies hatten wir ausführlich in unserer E-Mail vom 17.06.2020 an das Planungsbüro Rauschmaier Ingenieure GmbH im Rahmen einer informellen Vorabstimmung zur Darstellung von Flächen für Photovoltaik im Flächennutzungsplan dargelegt. Die Aussagen zu den regionalplanerischen Belangen in der Begründung sind dahingehend fehlerhaft und sind zu überarbeiten.

Die Fläche wird im Bebauungsplan richtigerweise als Sondergebiet festgesetzt. Nur so kann sichergestellt werden, dass der Eingriff in den regionalen Grünzug flächenmäßig begrenzt wird. Wir halten es daher für geboten, die Fläche entsprechend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ im Flächennutzungsplan darzustellen. Daher ist u. E. die einfache Darstellung eines Symbols ohne Flächenbezug nicht dazu geeignet, um zukünftige Flächennutzungsplanänderungsverfahren für weitere Freiflächenphotovoltaikanlagen und somit die Genehmigungserfordernis nach § 10 Abs. 2 BauGB zu umgehen. Die entsprechenden Bebauungspläne würden u. E. nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Wir tragen Bedenken vor, da der Flächennutzungsplan vom Umfang her nicht abschätzbare Versorgungsflächen für Solaranlagen entlang der Autobahn im Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1 darstellen soll. Somit ist die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nicht erfüllt.

7. Teil: Gottlieb-Härle-Straße Ost Happenbach

Die Planung stufen wir aufgrund ihrer Größe und Lage im Innenbereich als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Stellungnahme vom 18.09.2019 im Zuge der Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Gottlieb-Härle-Straße Ost“

8. Teil: Innere Hofäcker 2. Änderung Abstatt

Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Stellungnahme vom 02.08.2018 im Zuge der Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Innere Hofäcker I+II, 2. Änderung“.

9. Teil: Abrundungssatzungen Haldenweg Billensbach

Die Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Stellungnahmen im Zuge der Beteiligung zur Einbeziehungssatzung „Haldenweg“ vom 20.11.2017 und zur Abrundungs- und Ergänzungssatzung vom 08.08.2018.

Insgesamt stufen wir die vorgesehene Planung, bestehend aus sechs Änderungen und drei Berichtigungen, mit Größe der Teilflächen bis zu 12 ha als recht umfangreich ein. Dagegen fallen die vorliegenden Erläuterungen sehr knapp aus, diese enthalten nicht einmal die einzelnen Flächengrößen der Änderungsbereiche und aus den eingefügten Planausschnitten sind die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Stand z.T. nur schwer ablesbar, da in der Darstellung nicht eindeutig und stringent zwischen rechtskräftigem Bestand und Planung unterschieden wird. Zudem lagen bzw. liegen uns nicht zu allen Teilflächen die entsprechenden Bebauungspläne mit Begründung vor. Eine ausführliche Begründung mit Umweltbericht liegt den Unterlagen, geschuldet der Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht bei. Die Wahl des vereinfachten Verfahrens wird in den Unterlagen ebenfalls nicht begründet. Wir halten das vereinfachte Verfahren für absolut ungeeignet, um diese Planung adäquat und rechtssicher durchzuführen. Insbesondere da die Grundzüge der Planung aufgrund von Flächenneuausweisungen berührt sind. Wir verweisen hier nochmals auf die nicht geeignete Darstellung als Sonderbaufläche im 2. Teil bzw. die nicht geeignete symbolische Darstellung als Versorgungseinrichtung anstatt einer Sonderbaufläche Photovoltaik im 6. Teil. Auch aufgrund von fachrechtlichen Konflikten mit dem Wasserrecht steht die Genehmigungsfähigkeit und damit die Erforderlichkeit der Planung in Frage. Wir halten es daher für unbedingt notwendig, das Verfahren als Regelverfahren durchzuführen.

Aufgrund der Verfahrenswahl, getätigter Aussagen in der Begründung, fehlender Flächenbedarfsnachweise und des nicht abschätzbaren Flächenumfangs an Versorgungsflächen für Solaranlagen im Regionalen Grünzug (Plansatz 3.1.1), tragen wir erhebliche Bedenken vor.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeindeverwaltungsverband Schozach-Bottwartal (Ilfeld, Abstatt, Beilstein, Untergruppenbach)

1. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030

Beteiligung

Stand: 15.12.2020

Planungen/Standorte

 keine Bedenken

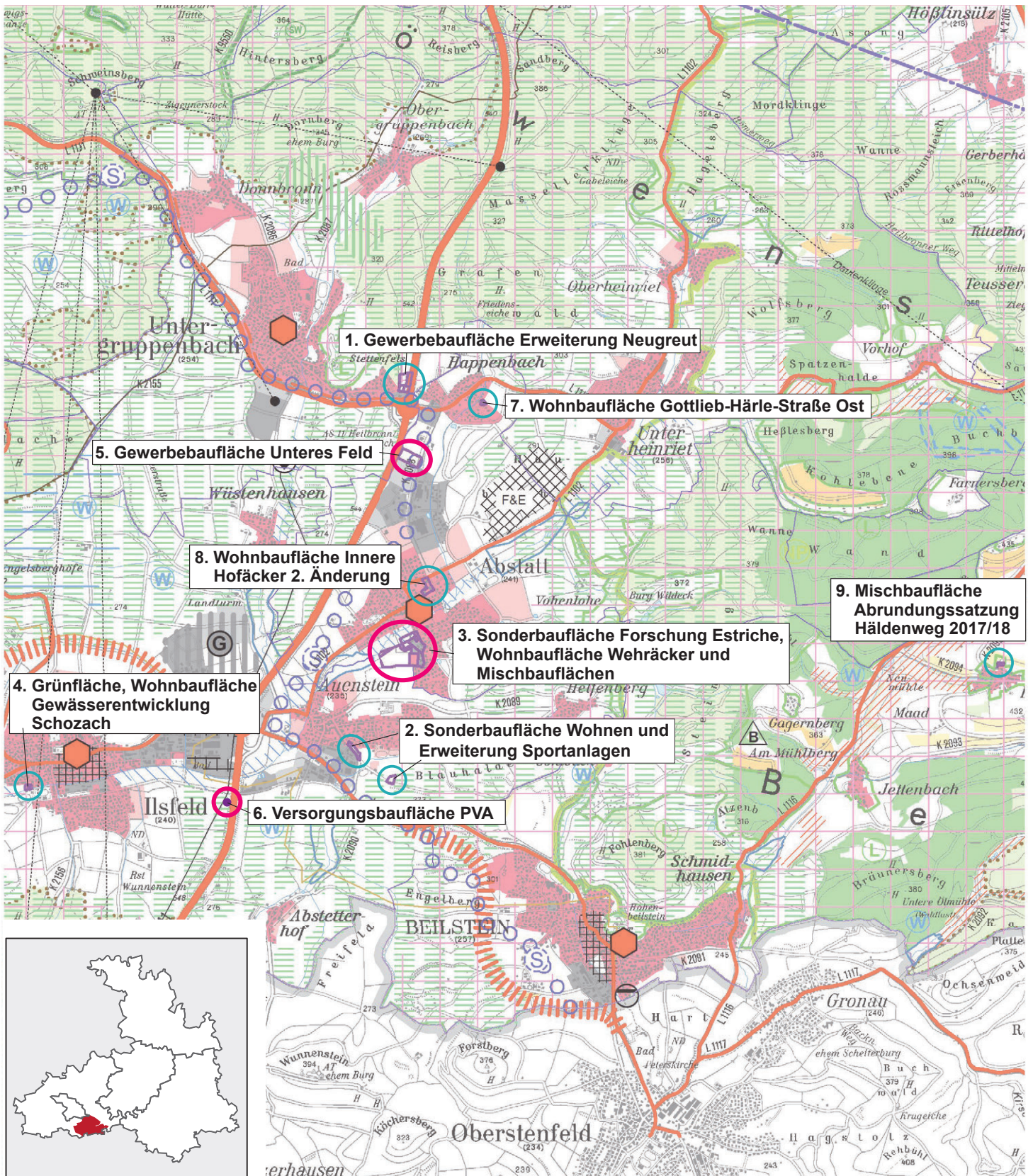
 Bedenken

 entfällt

 Standort Plangebiet

 Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Claudia Lang, Maximilian von Versen

Gemeinde Bretzfeld**5. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel: 3 Einzeländerungen

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	ha
1	Äußeres Lindich	Bitzfeld	SO PV	LW	2,51
2	Heiligenhäusle	Bretzfeld	SO PV	LW	1,47
3	Mittleres und Langes Gewand	Dimbach	SO PV	LW	2,92

Stellungnahme der Verwaltung vom 04.11.2020

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Sonderbaufläche Photovoltaikanlage „Äußeres Lindich“ (2,51 ha)

Das Plangebiet ragt im östlichen Bereich ca. 0,3 ha in den Regionalen Grünzug „Öhringer Ebene einschließlich Bretzfeld“ (Vorranggebiet nach Plansatz 3.1.1). Kapitel 1.4 der Begründung sollte diesbezüglich ergänzt werden.

Aufgrund des geringfügigen Umfangs der Überschneidung können wir die Planung als Ausformung der Abgrenzung des Regionalen Grünzugs durch die Bauleitplanung mittragen.

Darüber hinaus ist in der Raumnutzungskarte eine Fernwasserleitung DN $\geq$ 250 (Plansatz 3.3.2), die das Plangebiet im östlichen Bereich durchquert, nachrichtlich dargestellt. Da die Leitung auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist, gehen wir davon aus, dass der Leitungsbetreiber beteiligt wird.

Sonderbaufläche Photovoltaikanlage „Heiligenhäusle“ (1,47 ha)

Da durch die Planung keine Ziele der Raumordnung betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.

Die Betroffenheit von Grünland des FFH-Lebensraumtyps Magere Flachlandmähwiese wird im Umweltbericht thematisiert, die Lage zwischen mehreren Kernflächen mittlerer und feuchter Standorte des Fachplans landesweiter Biotopverbund jedoch nicht. Wir regen diesbezüglich eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an.

Sonderbaufläche Photovoltaikanlage „Mittleres und Langes Gewand“ (2,92 ha)

Das Plangebiet ragt im östlichen Bereich ca. 0,6 ha in den Regionalen Grünzug „Öhringer Ebene einschließlich Bretzfeld“ (Vorranggebiet nach Plansatz 3.1.1). Kapitel 1.4 der Begründung sollte diesbezüglich ergänzt werden.

Aufgrund des geringfügigen Umfangs der Überschneidung können wir die Planung als Ausformung der Abgrenzung des Regionalen Grünzugs durch die Bauleitplanung mittragen. Ein Abschneiden des Geltungsbereichs an der Grenze des Regionalen Grünzugs würde in diesem Fall keinen Sinn machen, da die verbleibenden Grundstücksflächen schlecht zu bewirtschaften wären.

Wir weisen darauf hin, dass derzeit ein Gesetzentwurf zur EEG-Novelle im Bundestag beraten wird, laut dem die EEG-Förderkulisse auf Flächen bis zu 200m längs von Autobahnen und Schienenwegen erweitert werden soll. Falls dies so verabschiedet werden sollte, könnte es sinnvoll sein, auch die verbleibenden Grundstücksflächen bis zum südlichen gelegenen Wirtschaftsweg als Modulfläche in den Geltungsbereich einzubeziehen. In diesem Fall sollte jedoch die östliche Geltungsbereichsgrenze an den Rand des Regionalen Grünzugs verschoben werden, weil eine Überschneidung deutlich über 0,6 ha nicht mehr als Ausformung mitgetragen werden könnte.

Wir regen an, die Planung der Teilflächen „Äußeres Lindich“ und „Mittleres und Langes Gewand“ bezüglich der Konformität mit den Planungen zum Ausbau der A6 mit den zuständigen Straßenbaubehörden beim Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 abzustimmen und dies in das Kapitel 1.4 der Begründung aufzunehmen.

Da die verbleibenden schmalen Streifen zwischen den jeweils nördlichen Grenzen der Geltungsbereiche der Teilflächen „Äußeres Lindich“ und „Mittleres und Langes Gewand“ und der Böschungen zur A 81 vermutlich kaum noch rentabel landwirtschaftlich zu nutzen sein werden, regen wir an, eine Aufnahme dieser Restflächen in den Geltungsbereich, ggf. als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) 20 BauGB) zu prüfen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Bretzfeld

5. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 04.11.2020

Planungen/Standorte

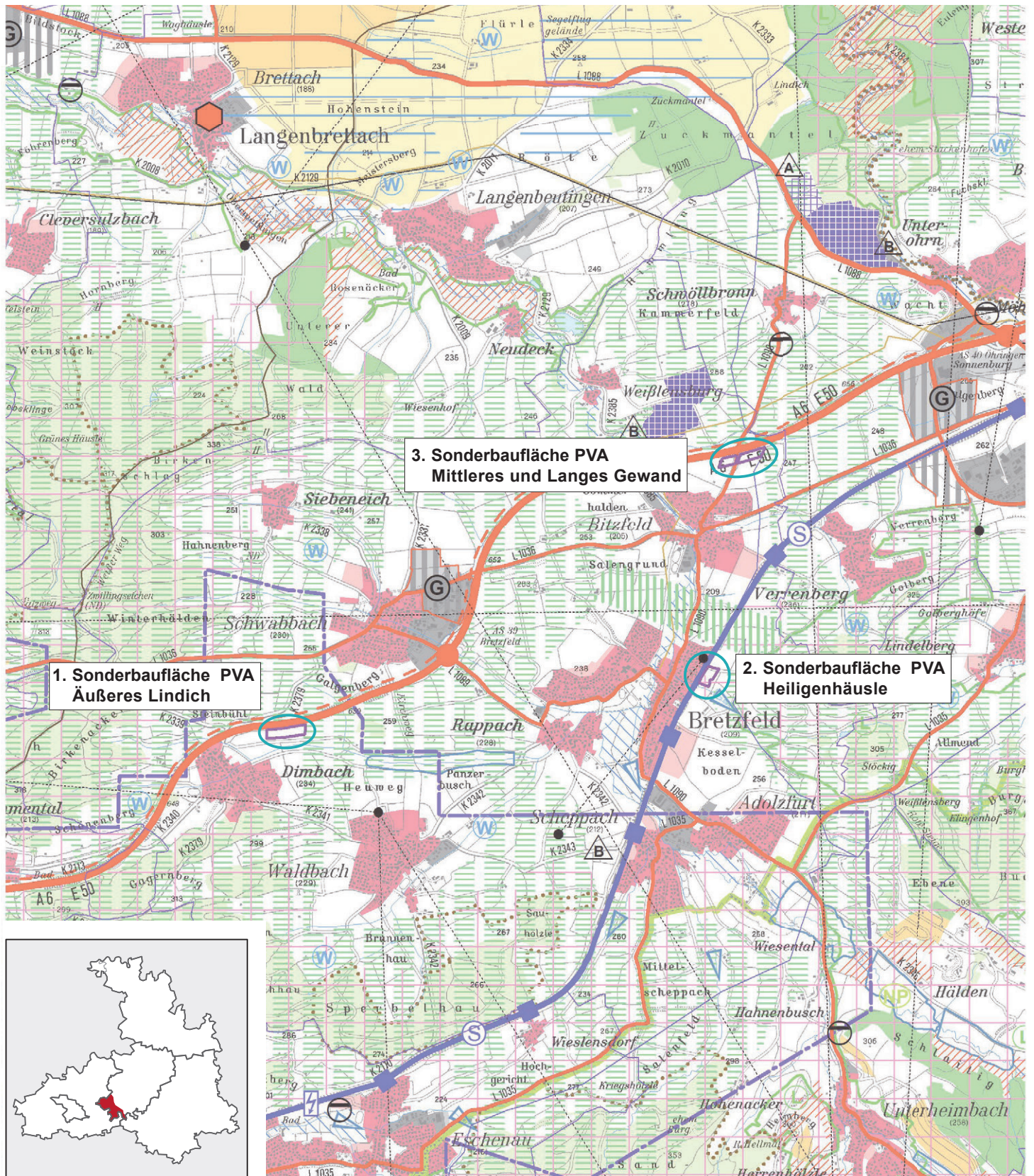
 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet

Maßstab 1:50.000



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(VV) 10/70

Anlage: 1

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Christof Krämer, Annika Dehner

Vorgang:

Gemeindeverwaltungsverband Brettach/Jagst (Rot am See, Kirchberg, Wallhausen)**2. Änderung des Flächennutzungsplans 2008**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel: 10 Einzeländerungen

Nr.	Flächenbez.	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	Größe in ha
Kirchberg/Jagst					
A	Sondergebiet "Einzelhandel Im Stück"	Kirchberg/J.	SO	LW	1,8
B	Gewerbegebiet "Kirchberg/Ilshofen II"	Kleinallmerspann	GE	LW	7,2
C	"Kreuzstein II"	Kirchberg/J.	W	LW	2,5
D	"Oberloh" zw. Kirchberg/Jagst und -Lendsiedel	Kirchberg/J.	W	LW	7,5
E	"Märzenwiesen"	Lendsiedel	W	LW	5,6
F	"Schindelwasen II, Erweiterung"	Kirchberg/J.	GE	LW	0,7
Rot am See					
G	"Stöcke Süd- erweiterung"	Rot am See	W	LW	7,5
H	"Rot am See-Süd II"	Oberwinden	GE	LW	4,9
I	"Taubenrot VI"	Rot am See	W	LW	5,1
Wallhausen					
J	"Hochholz"	Wallhausen	W/MI	LW	3,8
K	"Zinnhöhe V"	Hengstfeld	W/MI	LW	1

Stellungnahme der Verwaltung vom 16.12.2020

Bedarfsdarlegungen/Umfang Flächenausweisungen

Wohnbauflächen

Die Wohnbauflächenbedarfsberechnungen für die Stadt Kirchberg an der Jagst und die Gemeinden Rot am See und Wallhausen (Kapitel 2.1.3) bis zum Jahr 2029 sind nachvollziehbar und werden von uns mitgetragen. Wir weisen allerdings darauf hin, dass es – entgegen der Darstellung in Kapitel 2.1.3 – seitens des Regionalverbands keine Bevölkerungsprognose gibt. Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs orientiert sich ausschließlich an der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau mit Stand 15.02.2017 und den jeweils aktuellen Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Bei den ermittelten Ergebnissen handelt es sich um relative Werte, denen Reserven und Innenpotentiale gegenzurechnen sind.

Der Abgleich der Bedarfsrechnungen mit den dargelegten Flächenneuausweisungen (Kapitel 9.2, 11.2, 13.2) zeigt teilweise erhebliche Abweichungen nach oben. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass den Gemeinden diese Abweichungen bewusst sind und sie die Flächen als Alternativen in die Diskussion bringen wollen.

Gewerbeflächen

Bei den gewerblichen Flächen werden bei allen drei Gemeinden jeweils 5 ha Bedarf zu Grunde gelegt. Für die Gemeinde Wallhausen ist dies mit Bezug auf die Begründung zu Plansatz 2.4.0, in dem ein pauschaler Bedarf von 3 bis 5 ha für die Eigenentwicklung formuliert wird, nachvollziehbar. Rot am See und Kirchberg an der Jagst (anteilig) verfügen dagegen über festgelegte Schwerpunkte für Industrie-, Gewerbe und Dienstleistungen gemäß Plansatz 2.4.3.1, die Berücksichtigung finden sollten.

Einzelflächen

Kirchberg an der Jagst

An dem Verfahren Sonderbaufläche „Einzelhandel Im Stück“ wurde der Regionalverband im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Mit Stellungnahmen vom 02.03.2020 und 29.06.2020 wurden keine Bedenken erhoben.

Das Gewerbegebiet „Kirchberg/Ilshofen II“ entspricht mit seinem Umfang von 7,2 ha der in der 18. Änderung des Regionalplans festgelegten Erweiterung des Schwerpunktes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen gemäß Plansatz 2.4.3.1. Die 18. Änderung ist durch die Verbandsversammlung beschlossen, jedoch zum jetzigen Zeitpunkt durch die Oberste Raumordnungsbehörde noch nicht genehmigt. Wir weisen darauf hin, dass die kartographische Darstellung in den Unterlagen nicht mit der 18. Änderung übereinstimmt und bitten um entsprechende Korrektur (Verschiebung nach Süden an die Straße „Im Seelfeld“).

Die drei neuen Wohnbauflächen „Kreuzstein II“, „Oberloh“ und „Märzenwiesen“ umfassen zusammen 19,7 ha. Hinzu kommen aus Berichtigungen (9.1.3) sowie genehmigten Flächen im Flächennutzungsplan (9.1.5) und verfügbaren Flächen in Bebauungsplänen und im Innenbereich (9.1.6) zusammen 3,65 ha Reserve. In Kapitel 9.3 wird zudem eine bis 2029 aktivierbare und bebaubare innerörtliche Potenzialfläche von zusammen 1,32 ha berechnet. Es ist nicht nachvollziehbar dargestellt, ob und wie der Umfang dieses Potenzials in die Bedarfsrechnung eingeflossen ist.

Eine summarische Reserve von etwa 4,97 ha steht somit einem ermittelten Bedarf von etwa 6,9 ha gegenüber, so dass rechnerisch ein Bedarf an etwa 2 ha neuen Flächen besteht.

Die Fläche „Kreuzstein II“ mit etwa 2,5 ha in Kirchberg ist aus unserer Sicht grundsätzlich geeignet, wenngleich die Fläche der Vorrangflur I und damit besten landwirtschaftlichen Böden angehört.

Die Schließung der Siedlungslücke zwischen dem Hauptort Kirchberg und dem Teilort Lendsiedel (Fläche „Oberloh“) wurde bereits im Rahmen eines Gesprächs zwischen Regionalverband und Gemeinderat der Stadt Kirchberg am 01.06.2017 diskutiert und seitens des Regionalverbands nicht als kritisch eingestuft. Auch raumordnerische Freiraumbelange stehen dem nicht entgegen. Die Fläche liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Wie im Umweltbericht genannt, regen auch wir nach Plansatz 3.2.6.1 (4) an, das regionalbedeutsame Kulturdenkmal zu berücksichtigen. Dabei sollten auch Sichtbeziehungen einbezogen werden. Ein langfristiges Zusammenwachsen des Hauptortes bedeutet raumordnerisch eine Stärkung des Kernortes Kirchberg an der Jagst und wird dem Plansatz 2.4.1 (Siedlungsbereich) gerecht. Mit einem dargestellten Umfang von 11,6 ha liegt die Planung derzeit allerdings weit über dem Bedarf bis 2029.

Die Fläche „Märzenwiesen“ schließt mit einem Umfang von 5,6 ha im Südwesten an den Teilort Lendsiedel an und soll eine harmonische Erweiterung des bestehenden Ortsrandes ermöglichen. Das Vorbehaltsgebiet für Erholung muss bei der Abwägung mit besonderem Gewicht berücksichtigt werden. Aus unserer Sicht reicht die vorhandene Begründung hierfür aus. Der südwestliche Teil der Fläche liegt zudem in einer Kernfläche bzw. in einem Kernraum des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte.

In der Abwägung der drei vorgeschlagenen neuen Wohnbauflächen ist aus raumordnerischer Sicht der Schließung der Siedlungslücke zwischen dem Hauptort und dem Teilort Lendsiedel der Vorzug zu geben. Die Konzentration der künftigen wohnbaulichen Entwicklung der Stadt auf diesen Bereich kann eine langfristige planerische Sicherheit und eine Stärkung des Kernortes Kirchberg an der Jagst eröffnen. Die vorgeschlagene Fläche „Oberloh“ stellt aus unserer Sicht eine Langfristperspektive dar, für die ein Entwicklungskonzept und bedarfsgerechte Planungsschritte erarbeitet werden sollten. Für einen ersten Schritt können wir eine Größenordnung von 2-3 ha mittragen, soweit die anderen beiden Standortvorschläge entfallen. Wir verweisen schon jetzt darauf, dass bei künftigen Planungen von Wohnbauflächen gemäß dem raumordnerischen Ziel in Plansatz 2.4.0 eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern/Hektar einzuhalten ist.

Gegen die Erweiterung des Gewerbegebiets „Schindelwasen II“ wurden im Bebauungsplanverfahren vom Regionalverband mit Stellungnahme vom 31.07.2020 keine Bedenken erhoben.

Rot am See

Die Gemeinde verfügt den Unterlagen zu Folge über eine Reserve von 9,5 ha aus nachrichtlichen Übernahmen (11.1.2) von 0,4 ha, aus Berichtigungen (11.1.3) von 7,2 ha sowie aus genehmigten Flächen im Flächennutzungsplan (11.1.5) und verfügbaren Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich (11.1.6) von 1,9 ha. Zusammen mit zwei neuen Wohnbauflächen im Umfang von 12,6 ha errechnet sich ein Gesamtumfang von 22,1 ha.

Dabei sind die innerörtlichen Potenzialflächen noch nicht berücksichtigt, mit deren Aktivierung sich in Kapitel 11.3 weder inhaltlich auseinandergesetzt wird noch eine Quantifizierung stattfindet. Um hier künftig belastbare Aussagen zu erhalten, halten wir eine intensive Auseinandersetzung mit diesem Thema für erforderlich, wie dies beispielsweise in Kirchberg a.d.J. geschehen ist. Nur dadurch kann eine einheitliche und sachgerechte Beurteilung für die gesamte Verwaltungsgemeinschaft erreicht werden. Eine Beurteilung des Wohnbauflächenbedarfs kann derzeit daher nur vorbehaltlich der Ergebnisse einer Darstellung der Innenpotentiale und der Abschätzung einer Aktivierungsquote erfolgen, die dann mit in die Gesamtbeurteilung einfließt.

Auch ohne Berücksichtigung des Innenpotenzials stellt die erfasste Reserve mit 9,5 ha bereits einen Überhang von 2 ha über dem Bedarf dar, der laut Wohnbauflächenbedarfsrechnung bis zum Jahr 2029 bei relativen 7,5 ha liegt. Zur Verdeutlichung: Gemessen an der einzuhaltenden Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha entspricht die Reserve etwa 430 Einwohnern.

Die Herausnahme eines Teilbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand III – Teilaufhebung“ in Beimbach mit einem Umfang von 1,1 ha eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit der Neuausweisung einer Wohnbaufläche im selben Umfang.

Gegen das Planungsvorhaben „Stöcke Süderweiterung“ in Rot am See im Umfang von 7,5 ha erheben wir daher Bedenken. Außerdem liegt der westliche Teil der Planfläche in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Ebenso erheben wir Bedenken gegen die geplante Neuausweisung von „Taubenrot VI“ mit 5,1 ha. Beide Standorte zeichnen sich durch gute Böden aus. Eine Umsetzung von 1,1 ha im Bereich einer der beiden Planflächen kann von uns mitgetragen werden.

Die mit den Flächenvorstellungen implizierte außerordentlich hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken bedarf einer außerordentlich guten Begründung. Eine solche Begründung ist in den Unterlagen nicht erbracht worden.

Der Neuausweisung von 4,9 ha Gewerbefläche in „Rot am See – Süd II“ stehen keine Bedenken entgegen, wie bereits in unserer Stellungnahme vom 31.07.2020 zum Bebauungsplanverfahren dargestellt. Das Vorhaben stellt eine Erweiterung des Schwerpunktes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen „Kernort-Süd“ gemäß Plansatz 2.4.3.1 dar, auf den der IGD-Leitfaden vom 17.12.2014 angewendet wurde.

Wallhausen

Die Gemeinde verfügt noch über eine Reserve von 7,5 ha an Wohnbauflächen im genehmigten Flächennutzungsplan. Aus der Reserve soll jedoch eine Teilfläche der Wohnbaufläche „Höheäcker“ in Wallhausen mit einem Umfang von 3,5 ha herausgenommen werden. In

selbem Umfang besteht daher die Möglichkeit, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Dies ist mit zwei neuen Flächen mit zusammen 3,7 ha sowie 1,1 ha Mischgebietsfläche geplant. Das Mischgebiet wird zur Hälfte angerechnet, so dass in der Summe einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von relativ 6,1 ha nunmehr 8,25 ha Planungs- und Reserveflächen gegenüberstehen; das ist ein Überhang von etwa 2 ha.

Die Gemeinde engagiert sich laut den Unterlagen erfolgreich bei der Aktivierung von Innenpotentialen, kann jedoch aktuell keine Flächen mehr für die Entwicklung erwerben. Um die Erfolge und die aktuelle Situation bei den Innenpotenzialen besser nachvollziehbar zu machen, regen wir eine Quantifizierung und Darlegung der verschiedenen Elemente der Innenpotenzialpolitik in der Begründung an.

Die geplante Wohn- und Mischgebietsfläche „Hochholz“ in Wallhausen-Kernort umfasst 3,8 ha, angerechnet werden 3,25 ha. Das Mischgebiet ist erforderlich, da die Immissionswerte bei Nacht aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet für ein Allgemeines Wohngebiet zu hoch sind. Der Regionalverband hat bereits im Bebauungsplanverfahren mit Schreiben vom 29.07.2020 Stellung genommen und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung festgestellt. Die erforderliche Mindest-Bruttowohndichte von 40 Einwohnern laut Plansatz 2.4.0 wurde jedoch knapp nicht erreicht.

Die geplante Wohnbaufläche „Zinnhöhe V“ hat einen Umfang von einem Hektar und liegt im Teilort Hengstfeld. Sie soll der Eigenentwicklung von Hengstfeld dienen. Gemäß unseren Informationen verfügt die Gemeinde laut Flächennutzungsplan in Hengstfeld noch über Wohnbauflächen, so z.B. das Gebiet „Zinnhöhe IV“ mit einem Umfang von 3,7 ha, das laut aktuellem Luftbild weder bebaut noch erschlossen ist. Hinzu kommen weitere Flächen aus geplanten Arrondierungen. Weder ist der Bedarf einer weiteren Neuausweisung erkennbar noch ist ein Umgang mit den Bestandsflächen dargelegt. Wir erheben daher Bedenken gegen die Planungsfläche „Zinnhöhe V“, zumal in der Gemeinde ohnehin ein Flächenüberhang besteht.

Bei den gewerblichen Flächen nehmen wir zur Kenntnis, dass ein Überhang von etwa 3,2 ha gemessen an dem zu Grunde gelegten maximalen pauschalen Bedarf von 3 bis 5 ha laut Begründung zu Plansatz 2.4.0 für die Eigenentwicklung besteht, obwohl keine neuen Flächen ausgewiesen werden sollen.

Außerdem haben wir noch die im Folgenden genannten redaktionellen Anmerkungen. Der Landschaftsrahmenplan wurde im Jahr 1988 aufgestellt. Es handelt sich nicht wie auf den S. 14, S. 58, S. 60 und S. 80 genannt um einen Entwurf. Außerdem bitten wir darum in Kapitel 12 auf S. 58 den Inhalt unter Landschaftsplan anzupassen. Ist in der Raumnutzungskarte weder ein Ziel noch ein Grundsatz der Raumordnung ausgewiesen, handelt es sich um eine Weißfläche. Vorbehaltsgebiete z.B. für Erholung oder Landwirtschaft sind im Regionalplan festgelegt. Wir bitten die Formulierung „nicht dargestellt“ bzw. „als landwirtschaftliche Fläche dargestellt“ im gesamten Planwerk anzupassen (s. Begründung S. 37, S. 41, S. 46, S. 51, S. 59, S. 65, S. 81, S. 88).

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

**GVV Brettach/Jagst
(Rot am See, Kirchberg, Wallhausen)
2. Änderung des Flächennutzungsplans 2008**

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 16.12.2020

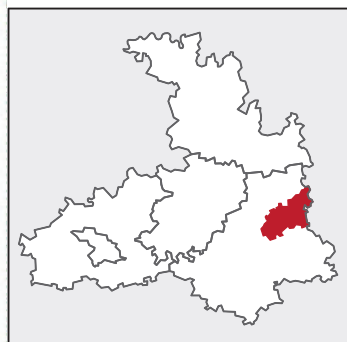
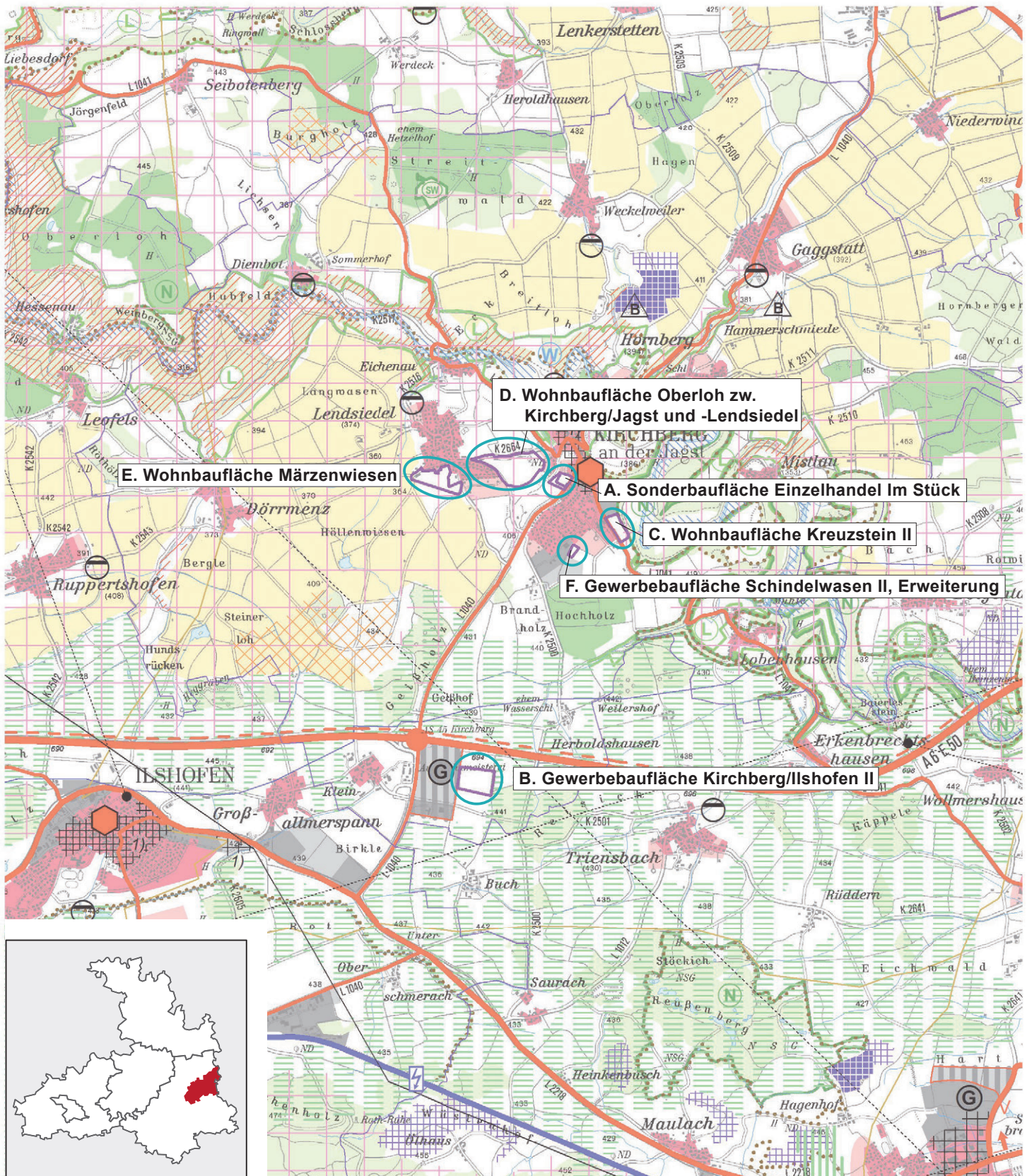
Planungen/Standorte

-  keine Bedenken
-  Bedenken
-  entfällt

 Abgrenzung Plangebiet

Karte 1

Maßstab 1:50.000



 keine Bedenken
 Bedenken
 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet

Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 03/2021
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten © LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(VV) 10/71

Anlage: 3

Vorgang:

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Christof Krämer, Annika Dehner

Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land (Gaildorf, Fichtenberg, Oberrot, Sulzbach-Laufen),**8. Änderung des Flächennutzungsplans 2008**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel: 45 Einzeländerungen

Nr.	Flächenbez.	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	Größe in ha
Fichtenberg					
Neue Flächen					
1	Schelmenäcker	Fichtenberg	W	LW	0,16
2	Plapphof	Plapphof	MI eigenständiger Ortsteil		0,31
Nachrichtliche Übernahmen BPläne					
3	GE Hirschäcker, 2. Erweiterung	Fichtenberg	GE	LW	2,70
4	GE Hirschäcker, 1. Erweiterung	Fichtenberg	GE	LW	2,30
Berichtigung					
5	Waldeck, 2. Änd.	Fichtenberg	SO Einzelhandel	MI	0,70
Herausnahme					
6	Auchthalde (Verfahren läuft derzeit)	Fichtenberg	W	LW	4,04
Gaildorf					
Neue Flächen					
7	GE Flürle III	Gaildorf	GE	LW	1,40
8	GE Eschenau	Gaildorf	GE	LW	2,60
Nachrichtliche Übernahmen BPläne					
9	Gerhard Taxis-Str.	Ottendorf	W	MI/Gemeinbedarf	2,00
Nachrichtliche Übernahmen Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen					
10	Winzenweiler-West	Winzenweiler	MI	LW	0,15
11	Bröckingen Aalener Str.	Bröckingen	MI	LW	0,15
12	Südlich der Hindenburgstr.	Eutendorf	MI	LW	0,11
13	VBPlan Motocross- Erweiterung	Großaltdorf	SO	SO	0,50

§ 13a Verfahren

14	Ärztehaus Gaildorf	Gaildorf	SO	MI	0,60
15	SO Seestraße	Gaildorf	SO Einzelhandel	MI	1,40
16	Schönberger Str. I- 2. Änd.	Unterrot	WA, Gemeinbedarf		1,40
17	Wörlebach VII	Großaltdorf	W	LW	6,44

Herausnahme

18	Suhl IV	Ottendorf	LW	W	0,24
19	Im Weiler	Ottendorf	LW	MI	0,73

Oberrot**Neue Flächen**

20	Lange Äcker, Erweiterung I	Hohenhardts weiler	SO Musterhaussiedlung	LW/Grünland	1,70
21	Sturzbergstr., Erw. II	Scheuerhalden	MI	LW	0,20

Nachrichtliche Übernahmen Bpläne

22	Fichtäcker, Erw. II	Oberrot	W	LW	2,46
----	---------------------	---------	---	----	------

Nachrichtliche Übernahmen Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen

23	Hohenhardtsweiler West	Hohenhardtsweiler			0,23
24	Am Greut	Oberrot	MI		0,20
25	Wolfenbrück-Trieb	Wolfenbrück	MI		0,8 davon 0,2
26	Neuhausen	Neuhausen	MI		3,2 davon 0,12
27	Marbächle	Marbächle	MI		3,3 davon 0,08

Herausnahme

28	Lange Äcker II	Hohenhardts weiler	LW	MI	0,90
----	----------------	-----------------------	----	----	------

Sulzbach-Laufen**Neue Flächen**

29	Sommerhalde-Erw. West	Sulzbach	W	LW	0,20
30	Sommerhalde-Erw. Ost	Sulzbach	W	LW	0,90
31	Heerstraße-Erw.	Laufen	W	W/LW	1,00

Nachrichtliche Übernahmen BPläne

32	GE Kocherwiesen II, Erw.	Sulzbach	GE	LW	k.A.
33	Spielplatz Kohlwald- Hof	Kohlwald			k.A.
34	SO Feuerwehr	Kleinteutschen- hof	SO Gemeinschaftsschuppen	LW	k.A.
35	Auf dem Bergle, 2. Änd. u. Erw.	Sulzbach	W	MI/GE/LW	2,70
36	SO Bauhof	Kleinteutschen- hof	SO Gemeinschaftsschuppen	LW	k.A.

Nachrichtliche Übernahmen Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen

37	Eisbachstraße	Sulzbach	MI		0,05
38	Aichenrain	Aichenrain	MI		1,2
					davon 0,22
39	Krasberg	Krasberg	MI		1,9
					davon 0,36
40	Haslach II	Haslach	MI		0,24
41	Eisbach	Sulzbach	MI		1,1
					davon 0,22
42	Rübgarten-Nord	Rübgarten	MI		0,87
					davon 0,34
43	Kohlwald-West	Kohlwald	MI		1,4
					davon 0,28
§ 13a Verfahren					
44	Oberes Kocherfeld, 1. Änd.	Laufen	MI	GE	0,20
45	GE Kocherwiesen II, 4. Änd.	Sulzbach	SO Einzelhandel	GE	0,50

Stellungnahme der Verwaltung vom 08.02.2021

Dem Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land im Landkreis Schwäbisch Hall gehören die Stadt Gaildorf sowie die Gemeinden Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen an. Alle vier Gemeinden liegen im Ländlichen Raum i.e.S. gemäß Plansatz 2.1.3.2; Gaildorf ist laut Plansatz 2.3.3 als Unterzentrum festgelegt, Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen haben keine zentralen Funktionen. Laut Plansatz 2.4.1 sind die Kernorte der Stadt Gaildorf und der Gemeinden Fichtenberg und Oberrot als Siedlungsbereiche festgelegt, d.h. sie können jeweils über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt Siedlungsentwicklung betreiben. Sulzbach-Laufen ist gemäß Plansatz 2.4.2 als Eigenentwicklungsgemeinde festgelegt. Gaildorf und Fichtenberg liegen zudem laut Landesentwicklungsplan 2020 (Plansatz 2.6) auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart - Backnang (- Gaildorf) - Schwäbisch Hall.

Bedarfsdarlegungen/Umfang Flächenausweisungen***Wohnbauflächen***

Die Wohnbauflächenbedarfsberechnungen für die Stadt Gaildorf und die Gemeinden Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen (Kapitel 2.5.2) bis zum Jahr 2030 sind nachvollziehbar und werden von uns mitgetragen. Wir weisen allerdings darauf hin, dass es - entgegen der Darstellung in Kapitel 2.1.3 - seitens des Regionalverbands keine Bevölkerungsprognose gibt. Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs orientiert sich an der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau mit Stand 15.02.2017 und den jeweils aktuellen Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Bei den ermittelten Ergebnissen handelt es sich um relative Werte. Unter Berücksichtigung der Mindest-Bruttowohndichtewerte laut Plansatz 2.4.0 errechnet sich für den

Gemeindeverwaltungsverband ein relativer Wohnbauflächenbedarf von 33,3 ha, dem Reserven und Innenpotentiale gegenzurechnen sind. Reserven sind dabei nicht beplante Wohn- und Mischgebietsflächen im Flächennutzungsplan bzw. nicht bebaute Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen. Innenpotentiale umfassen Baulücken, Brachen/Konversionsflächen und nicht bebaute §13b-Flächen.

Der Abgleich der Bedarfsrechnungen mit den dargelegten Flächenausweisungen (Kapitel 1.2, 3.2, 5.2, 7.2) zeigt teilweise deutliche Abweichungen nach oben. Dem ermittelten Bedarf von 33,3 ha steht - ohne anteilige Berücksichtigung von Mischgebiets (MI)-Flächen und überwiegend ohne Berücksichtigung von Innenpotentialen - ein Ausweisungsvolumen von 48,3 ha gegenüber. Geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen umfassen 2,36 ha, wovon 2,2 ha allein auf Sulzbach-Laufen entfallen.

Angesichts dieser Sachlage stellt sich uns die Frage nach der Notwendigkeit und der planerischen Perspektive der 8. Änderung des Flächennutzungsplans. Da einerseits kaum neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden, andererseits aber ein deutlicher Überhang an nicht beplanten Flächen im Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen besteht, beschränkt sich die 8. Änderung überwiegend auf das Nachführen zwischenzeitlich erfolgter Planungen, Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen und Berichtigungen. Die Unterlagen zeigen, dass eine große Zahl an Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen durchgeführt wurde, an denen der Regionalverband überwiegend nicht beteiligt wurde. Damit hat die Wohnbauentwicklung im Gemeindeverwaltungsverband in den vergangenen Jahren offenbar zu einem guten Teil neben dem Flächennutzungsplan stattgefunden; auf bestehende Festlegungen im Flächennutzungsplan musste kaum zugegriffen werden. Anders ist für uns der große Überhang im Bestand nicht zu erklären. Die Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans droht damit verloren zu gehen.

Um den Charakter des Flächennutzungsplans als Planungsinstrument für die künftige Entwicklung zu wahren, regen wir eine Diskussion über die bedarfsgerechte Ausstattung des Gemeindeverwaltungsverbands mit Wohnbauflächen an, in der auch die Rücknahme oder Reduzierung von Wohnbauflächen thematisiert werden sollte.

In diesem Zusammenhang ist aus unserer Sicht auch der Umgang mit dem Thema Innenpotentiale unbefriedigend. Das Thema wird bei drei Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands Limpurger Land nicht ausreichend thematisiert, quantifiziert und perspektivisch in die Flächennutzungsplanteilfortschreibung eingebracht. Dies führt zu einer Ungleichbehandlung innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes und damit zwangsläufig zu Ungerechtigkeiten. Eine sachgerechte Beurteilung für die gesamte Verwaltungsgemeinschaft ist uns so nicht möglich. Wir empfehlen eine einheitliche Vorgehensweise, Quantifizierung und Anrechnung der Innenpotentiale in allen Städten und Gemeinden des Verwaltungsverbandes, was sich im Übrigen aus unserer Sicht bereits aus dem § 1a BauGB ableitet.

Unsere Beurteilung des Wohnbauflächenbedarfs kann daher derzeit nur vorbehaltlich der Ergebnisse einer Darstellung der Innenpotentiale und der Abschätzung einer Aktivierungsquote in allen vier Mitgliedsgemeinden erfolgen, die dann in die Gesamtbeurteilung einfließt.

Gewerbeflächen

Bei den gewerblichen Flächen werden jeweils 5 ha Bedarf zu Grunde gelegt. Für die Stadt Gaildorf wird ein Bedarf von 8-10 ha angesetzt. Dem so ermittelten Gesamtbedarf von ca. 23-25 ha steht eine Ausweisung von ca. 23 ha gegenüber. Die pauschale Zugrundelegung eines Bedarfs von 5 ha sehen wir allerdings kritisch, auch wenn sie vermutlich in Anlehnung an die Begründung zu Plansatz 2.4.0, in der ein pauschaler Bedarf von 3 bis 5 ha für die Eigenentwicklung formuliert wird, erfolgt. Insbesondere im Hinblick auf den Eigenentwicklerstatus der Gemeinde Sulzbach-Laufen halten wir pauschal 5 ha für die gewerbliche Entwicklung auch innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbands für zu hoch. In Anlehnung an die schon oben erwähnte Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfsnachweises sind die Planungen zur gewerblichen Entwicklung differenziert zu behandeln und zu begründen.

Einzelflächen

Gaildorf

In der Stadt Gaildorf sollen keine neuen Flächen ausgewiesen werden, da noch 14,8 ha zur Verfügung stehen. Zusammen mit den anteiligen Mischgebietsflächen wird der relative Wohnbauflächenbedarf von 19,5 ha bis 2030 erreicht.

Geplante Neuausweisungen betreffen ausschließlich gewerbliche Flächen, die geplanten Betriebserweiterungen ortsansässiger Unternehmen dienen sollen. Zum Vorhaben „Flürle III“ (GE-Fläche) haben wir mit Stellungnahme von 28.06.2020 keine Bedenken erhoben.

Unterlagen zu dem Vorhaben „Gewerbegebiet Eschenau“ in Gaildorf liegen uns nicht vor. Bei der Größenangabe stellen wir eine Diskrepanz zwischen 2,6 ha im Text und 5,2 ha in der Karte fest; wir bitten um Klärung, auch hinsichtlich der Abgrenzung. Ein Teil der Fläche scheint schon im bestehenden FNP ausgewiesen zu sein. Der in der Karte südlich dargestellte Bereich der Planung liegt in einem Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz nach Plansatz 3.4.1. Wir bitten um Korrektur auf S.53 im Umweltbericht, dass es sich um ein Vorrang- und nicht um ein Vorbehaltsgebiet handelt. Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz sind von Bebauung freizuhalten. Hochwasserschutz hat in diesen Gebieten Vorrang vor anderen Nutzungen. In Ausnahmefällen können unausweichlich notwendige Infrastruktureinrichtungen und standortgebundene Anlagen zugelassen werden. Voraussetzung dafür ist, dass keine Erhöhung oder Verlagerung des Schadenspotenzials zu befürchten ist und der Verlust an Retentionsfläche ausgeglichen wird. Wir bitten um Erklärung und Nachweise zu den genannten Punkten. Auch eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde halten wir, falls noch nicht geschehen, für notwendig. Je nach Größe der betroffenen Fläche und Beeinträchtigung des Vorranggebiets kann die Betroffenheit möglicherweise auch als nicht regionalbedeutsam eingestuft werden. Wir erheben aus den genannten Gründen vorsorglich Bedenken.

Darüber hinaus liegt in der im Plan dargestellten Fläche eine FFH-Mähwiese; wir regen eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde an.

In diesem Zusammenhang sind auch die Planungen zum Bau der Ortsumgehung Gaildorf im Zuge der B 19 zu berücksichtigen, deren Trasse ebenfalls in diesem Bereich und damit im Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz nach Plansatz 3.4.1 verläuft.

Die Aufnahme der Ortslage Kieselberg als eigenständiger Ortsteil ist uns bislang nicht bekannt und nehmen wir zur Kenntnis. Zum Bebauungsplan „Wohngebiet Gerhard-Taxis-Straße“ in Ottendorf sowie zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Motocross-Erweiterung“ in Gaildorf haben wir mit Stellungnahmen vom 20.06.2016 und 05.11.2019 abgegeben und letztlich keine Bedenken erhoben.

Die Klarstellungs- und/oder Ergänzungssatzungen „Winzenweiler-West“, Bröckingen Aalener Straße“ und „Südlich Hindenburgstraße“ (Eutendorf) sind uns nicht bekannt.

Zu den drei §13a-Vorhaben „Ärztehaus“ (Stellungnahme vom 27.01.2015), „Sondergebiet Seestraße“ (Stellungnahme vom 21.04.2017), „Schönberger Straße I - 2. Änderung“ (Stellungnahme vom 20.03.2018 und „Wörlebach VII“ (Stellungnahme vom 17.03.2017) haben wir keine Bedenken geäußert.

Die Rücknahme von zwei Teilflächen in „Suhl IV“ und „Im Weiler“ zugunsten des „Wohngebiets Gerhard-Taxis-Straße“ begrüßen wir.

Fichtenberg

In der Gemeinde Fichtenberg steht einem relativen Bedarf von 3,57 ha eine Flächenausweisung von 10,3 ha gegenüber. In Fichtenberg umfasst diese Zahl bereits alle aktivierbaren Innenpotenziale im Umfang von 2,25 ha, was wir grundsätzlich begrüßen. Problematisch ist jedoch der rechnerische Überhang von etwa 6,7 ha, der nahezu dem Doppelten des ermittelten Bedarfs entspricht.

Derzeit wird ein Verfahren zur Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auchthalde“ durchgeführt. Im Falle der Aufhebung des Bebauungsplans mit einem Umfang von 4,05 ha reduziert sich die Flächenausweisung auf 6,25 ha. Den Ausführungen ist weiter zu entnehmen, dass die Bebauungspläne „Rußbergweg“ in Fichtenau und „Bahnhof Mittelrot“ in Mittelrot sowie die im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche „Grundäcker“ wegen Eigentums- und topographischen Verhältnissen bislang nicht umgesetzt werden können. Sie haben einen Gesamtumfang von 3,89 ha. Weiter wird ausgeführt, dass die Erweiterungsmöglichkeiten im Kernort Fichtenberg aufgrund von Landschaftsschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten, topographischen Unwägbarkeiten oder Gewerbegebieten problematisch sind.

Es stellt sich daher die Frage, wie angesichts dieser Rahmenbedingungen mit den verschiedenen im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbauflächen künftig umgegangen werden soll. Einerseits verbleibt auch bei einer Herausnahme des Bebauungsplans „Auchthalde“ ein Überhang von 2,68 ha. Andererseits ist vor dem Hintergrund des bestehenden Flächenüberhangs zu klären, welche der drei oben dargestellten Festlegungen „Rußbergweg“, „Bahnhof Mittelrot“ und „Grundäcker“ im Flächennutzungsplan angesichts der Umsetzungsschwierigkeiten noch zukunftssträftig sind oder gegebenenfalls aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden sollten. Wir bieten hierzu - auch vor dem Hintergrund des regionalplanerischen Ziels der verstärkten Siedlungstätigkeit laut Plansatz 2.4.1 - gerne ein Gespräch an.

Zu der geplanten Neuausweisung „Schelmenäcker, Abrundung“ in Fichtenberg liegen uns derzeit noch keine weiteren Informationen vor. Die Fläche liegt in einem Vorbehaltsgebiet für

Erholung, dessen Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Soweit wir dies im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens beurteilen können, haben wir keine Bedenken.

Zum Vorhaben „Plapphof“ haben wir uns mit Stellungnahme vom 15.11.2020 geäußert und keine Bedenken erhoben. Wir bitten auf S.35 im Umweltbericht zu ergänzen, dass die Fläche im Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6 liegt.

Zum Aufhebungsverfahren „Auchthalde“ in Fichtenberg erfolgte eine Stellungnahme vom 11.11.2020, in der keine Bedenken erhoben wurden, aber auf die Notwendigkeit der künftigen Einhaltung des raumordnerischen Ziels der verstärkten Siedlungstätigkeit laut Plansatz 2.4.1 verwiesen wurde.

Bezüglich der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung (Stellungnahme vom 12.05.2016) und „Gewerbegebiet Hirschäcker, 2. Erweiterung“ (Stellungnahme vom 14.11.2016) in Fichtenberg sowie „Waldeck, 2. Änderung“ (Stellungnahme vom 04.04.2016) haben wir uns ebenfalls geäußert und keine Bedenken erhoben.

Die Flächenausweisung im gewerblichen Bereich umfasst 3,8 ha im Bestand. Es sind keine weiteren Neuausweisungen vorgesehen.

Oberrot

Dem ermittelten relativen Bedarf von 6,5 ha steht eine Flächenausweisung von 14,2 ha gegenüber. Der erkennbare Überhang um mehr als das Doppelte des Bedarfs resultiert aus Flächen, die bisher schon im Flächennutzungsplan genehmigt sind. Eine Neuausweisung von Wohnbauflächen ist nicht geplant. Dennoch stellt sich angesichts der Sachlage die Frage nach der Rücknahme von Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan.

Zum Thema Innenpotential wird in Kapitel 5.3 und Kapitel 5.1.6 auf einzelne Flächen verwiesen. Eine vertiefte inhaltliche Auseinandersetzung und Quantifizierung des Innenpotentials in Oberrot findet nicht statt. Gemäß unserer Stellungnahme vom 09.09.2019 gilt dies insbesondere auch hinsichtlich des Bebauungsplans „Lange Äcker, Erweiterung I“ (Musterhaussiedlung) in Hohenhardtsweiler, die als Innenpotential in die Flächenbedarfsrechnung einzubeziehen ist.

Zu dem Vorhaben „Lange Äcker, Erweiterung I“ in Hohenhardtsweiler haben wir zuletzt mit Schreiben vom 09.09.2019 Stellung genommen und keine Bedenken erhoben. Aufgrund der grundstücksbedingt geringen Bruttowohndichte, die wir hinsichtlich der besonderen Situation des Vorhabens noch mitgetragen haben, erwarten wir bei künftigen Wohnbauvorhaben in Oberrot die Einhaltung des raumordnerischen Ziels der Mindest-Bruttowohndichte von 40 EW/ha laut Plansatz 2.4.0.

Zu folgenden Vorhaben haben wir Stellungnahmen abgegeben und keine Bedenken erhoben: Bebauungsplan „Sturzbergstraße - Erweiterung II“ in Scheuerhalden vom 13.07.2018, „Fichtäcker, Erweiterung II“ in Oberrot vom 09.11.2018, Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Neuhausen“ in Neuhausen vom 17.11.2014. Wir vermissen den Bebauungsplan „Gewerbe-/ Mischgebiet Sturzbergstraße - Erweiterung III“ in Scheuerhalden, zu dem wir mit Schreiben vom 19.11.20 Stellung genommen haben.

Die nachrichtlichen Übernahmen „Hohenhardtsweiler West“ in Hohenhardtsweiler, „Am Greut“ in Oberrot, „Wolfenbrück-Trieb“ in Wolfenbrück und „Marbächle“ in Marbächle sind uns nicht bekannt. Es wurden demnach ohne Beteiligung des Regionalverband Erweiterungen vorgenommen, obwohl rechnerisch kein Bedarf vorlag.

Soweit wir dies im Flächennutzungsplan beurteilen können, liegt die Außenbereichssetzung „Wolfenbrück“ im Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die Herausnahme der Mischbaufläche „Lange Äcker II“ in Hohenhardtsweiler haben wir in unserer Stellungnahme vom 09.09.2019 empfohlen. Wir begrüßen die Umsetzung.

Im gewerblichen Bereich liegt die Flächenausweisung mit 8,5 ha über dem zu Grunde gelegten Eigenbedarf von 5,0 ha. Die Flächen sind bisher schon im Flächennutzungsplan enthalten bzw. stehen in genehmigten Bebauungsplänen noch zur Verfügung. Es werden keine neuen GE-Flächen geplant.

Sulzbach-Laufen

In der Gemeinde Sulzbach-Laufen stehen Flächenausweisungen mit einem Umfang von 8,8 ha einem relativen Bedarf von 3,7 ha gegenüber. Davon sollen 2,2 ha neu ausgewiesen werden. Innerörtliche Potenzialflächen wurden bislang nicht in das Verfahren aufgenommen. Eine sachgerechte Beurteilung für die gesamte Verwaltungsgemeinschaft ist daher gegenwärtig nicht möglich.

Den Unterlagen ist keine Begründung zu entnehmen, warum in Sulzbach-Laufen der relative Bedarf an Wohnbaufläche bis 2030 um das 2,4-fache überschritten werden soll. Wir erheben daher Bedenken gegen die geplanten Neuausweisungen „Sommerhalde - Erweiterung West“ und „Sommerhalde - Erweiterung Ost“ in Sulzbach und „Heerstraße - Erweiterung“ in Laufen mit einem Gesamtumfang von 2,2 ha. Selbst ohne die Neuausweisungen verbleiben 6,6 ha aus nachrichtlichen Übernahmen und genehmigten Flächen im bestehenden Flächennutzungsplan. Hinzu kommen innerörtliche Potentialflächen in einem derzeit nicht abschätzbaren Umfang. Auch ohne Neuausweisungen liegen die bestehenden Flächenausweisungen demnach bei fast dem Doppelten des ermittelten Bedarfs.

Für den Fall, dass die geplanten Neuausweisungen hohe Priorität haben, sehen wir derzeit nur eine Möglichkeit, Bedarf und Neuausweisungen in Sulzbach-Laufen in einen verträglichen Einklang zu bringen: Mit der Rücknahme der Wohnbaufläche „Kirchberg-Jägerhaus“ in Sulzbach mit einem Umfang von 5 ha kann der ermittelte relative Bedarf passgenau erreicht werden.

Zu den geplanten Wohnbauflächen „Sommerhalde - Erweiterung West“ und „Sommerhalde - Erweiterung Ost“ in Sulzbach sowie „Heerstraße - Erweiterung“ in Sulzbach wurden noch keine Bebauungsplanverfahren eingeleitet bzw. uns vorgelegt. Wie oben erläutert, erheben wir Bedenken gegen die drei Vorhaben. Die Fläche „Sommerhalde - Erweiterung Ost“ tangiert im Norden ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1. Sollte diese Fläche weiterverfolgt werden, muss neben dem Vorranggebiet auch ein extensiver Puffer berücksichtigt werden. Die Fläche „Sommerhalde - Erweiterung West“ liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1. Dieser Grundsatz der Raumordnung ist zu berücksichtigen, sollte diese Fläche weiterverfolgt werden.

Alle drei geplanten Flächen befinden sich zudem im Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6. Sollte eine der Flächen trotz unserer Bedenken weiterverfolgt werden, muss das Vorbehaltsgebiet mit besonderem Gewicht bei der Abwägung berücksichtigt werden. Insbesondere die Fläche „Sommerhalde - Erweiterung Ost“ befindet sich zudem in einem naturschutzfachlich wertvollen Bereich. Hier liegen eine FFH-Mähwiese sowie ein §30-Biotop.

Zu dem Vorhaben „Auf dem Bergle, 2. Änderung und Erweiterung“ in Sulzbach hatten wir mit Stellungnahme vom 22.11.2016 vorsorglich Bedenken erhoben, da uns wegen fehlender Ausführungen zum Bedarf und zum Innenpotential keine abschließende Beurteilung möglich war. In der Begründung der am 13.04.2017 in Kraft getretenen Fassung des Bebauungsplans wurden Ausführungen zum Bedarf und zur Dichte aufgenommen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Spielplatz Kohlwald-Hof“ in Kohlwald ist uns nicht bekannt. Ebenso liegen uns keine Informationen zu den aufgeführten Satzungen „Eisbachstraße“ in Sulzbach, „Aichenrain“ in Aichenrain, „Krasberg“ in Krasberg, „Haslach II“ in Haslach, „Eisbach“ in Eisbach, „Rübgarten-Nord“ in Rübgarten und „Kohlwald-West“ in Kohlwald vor, so dass wir hierzu nicht Stellung nehmen können. Die Satzung „Eisbach“ in Eisbach grenzt unmittelbar an ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nach Plansatz 3.2.1. Wir bitten zukünftig um eine Beteiligung bei Verfahren, die unmittelbar an Ziele der Raumordnung angrenzen, insbesondere auch bei Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege, da hier im Plansatz auch eine extensive Pufferzone gefordert wird.

Zu folgenden nachrichtlich übernommenen Bebauungsplänen haben wir Stellungnahmen abgegeben und keine Bedenken vorgetragen: „Gewerbegebiet Kocherwiesen II, Erweiterung“ in Sulzbach (Stellungnahme vom 23.09.2014), „Sondergebiet Feuerwehr“ in Kleinteutschenhof (Stellungnahme vom 31.07.2015), „Sondergebiet Bauhof“ in Kleinteutschenhof (Stellungnahme vom 21.08.2019).

Zum Bebauungsplan „Oberes Kocherfeld, 1. Änderung“ in Laufen können wir uns nicht äußern, da er uns nicht vorliegt. Zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kocherwiesen II, 4. Änderung“ in Sulzbach wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, das mit Bescheid vom 29.06.2018 positiv beschieden wurde. Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 900 m² (inklusive Bäcker/Metzger) ist damit trotz entgegenstehendem Integrationsgebot zulässig.

Bedarf an neuen gewerblichen Flächen besteht nicht.

Sonstiges

Redaktioneller Hinweis: Auf Seite 15 wird in Sulzbach-Laufen das Planungsvorhaben G „Sommerhalde - Erweiterung West“ in Sulzbach als ‚Sondergebiet Gemeinschaftsschuppenanlagen‘ bezeichnet. Wir gehen davon aus, dass es sich dabei - wie in Kapitel 7.1.1 dargestellt - um ein Wohngebiet handelt. Wir bitten um entsprechende Korrektur.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:- Auszug Raumnutzungskarte

GVV Limpurger Land
(Fichtenberg, Gaildorf, Oberrot, Sulzbach-Laufen)
8. Änderung des Flächennutzungsplans 2008

Frühzeitige Beteiligung
 Stand: 08.02.2021

Karte 1

Maßstab 1:50.000

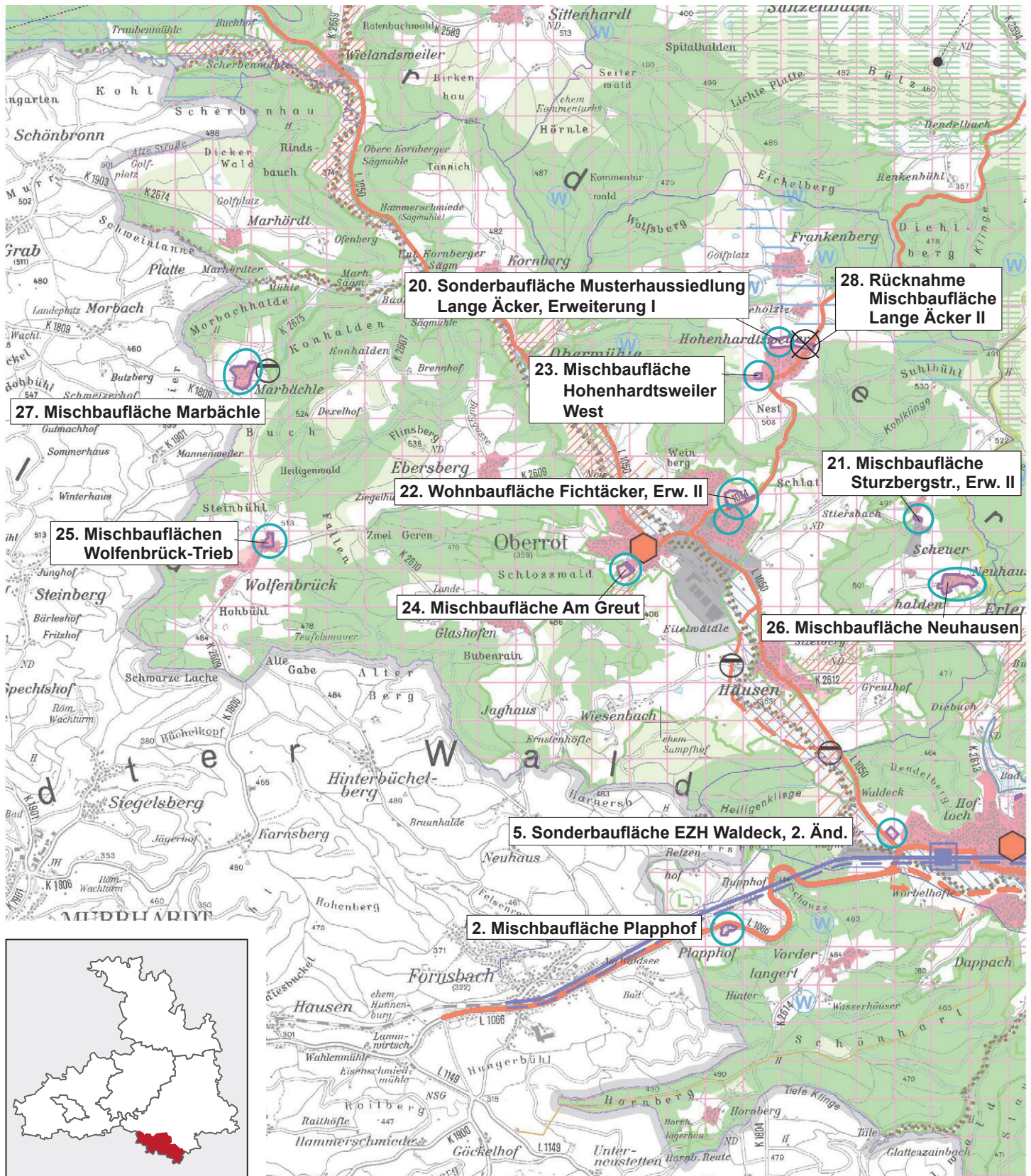
Planungen/Standorte

○ keine Bedenken

○ Bedenken

⊗ entfällt

Abgrenzung Plangebiet



GVV Limpurger Land
(Fichtenberg, Gaildorf, Oberrot, Sulzbach-Laufen)
8. Änderung des Flächennutzungsplans 2008

Frühzeitige Beteiligung
 Stand: 08.02.2021

Karte 2

Maßstab 1:50.000

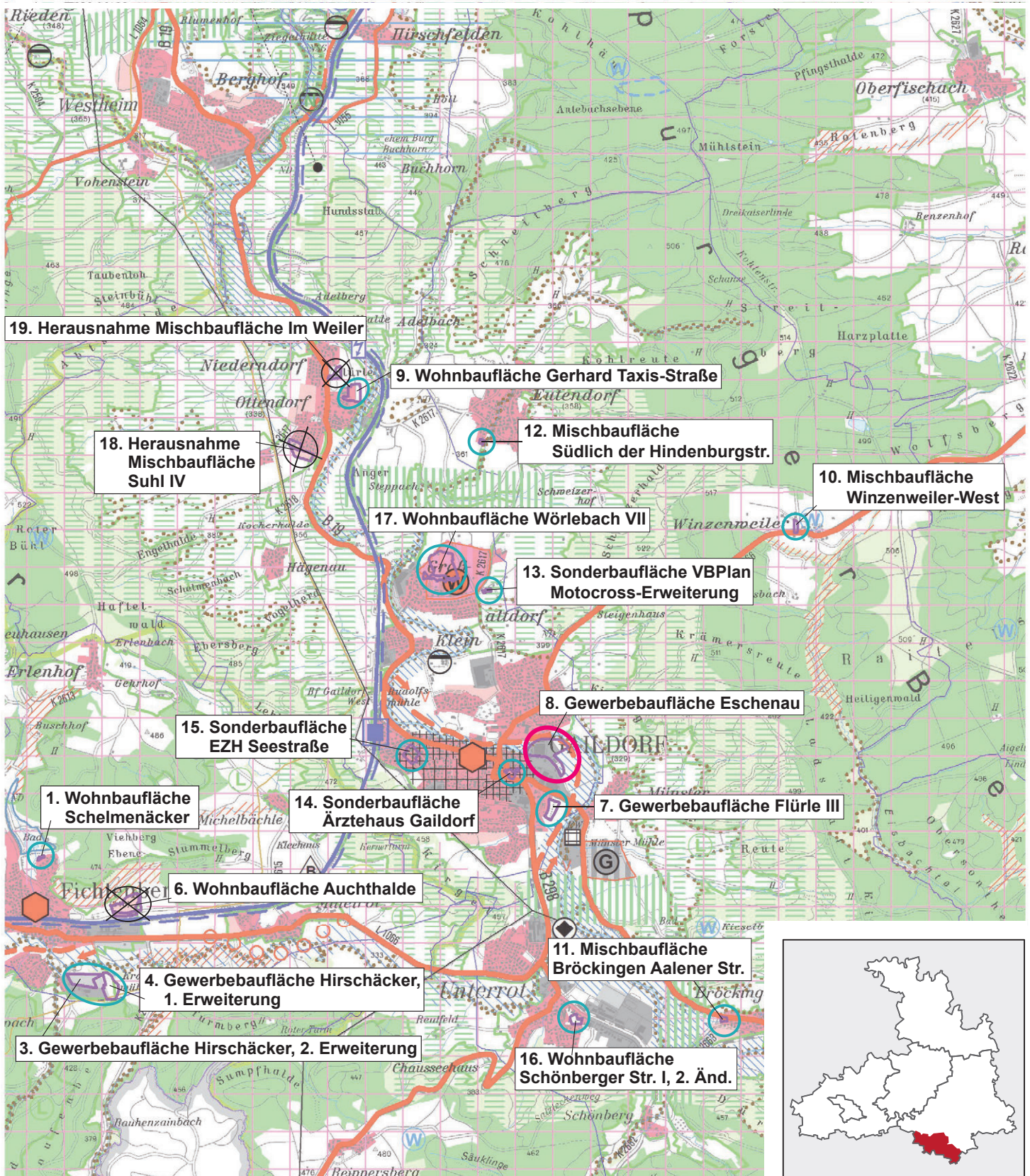
 Abgrenzung Plangebiet

Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt



GVV Limpurger Land
(Fichtenberg, Gaildorf, Oberrot, Sulzbach-Laufen)
8. Änderung des Flächennutzungsplans 2008

Frühzeitige Beteiligung
 Stand: 08.02.2021

Planungen/Standorte

○ keine Bedenken

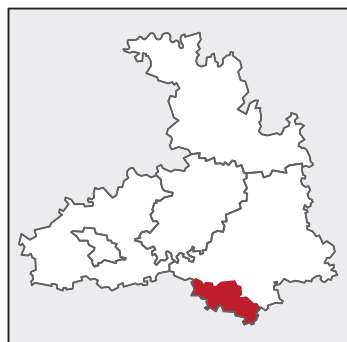
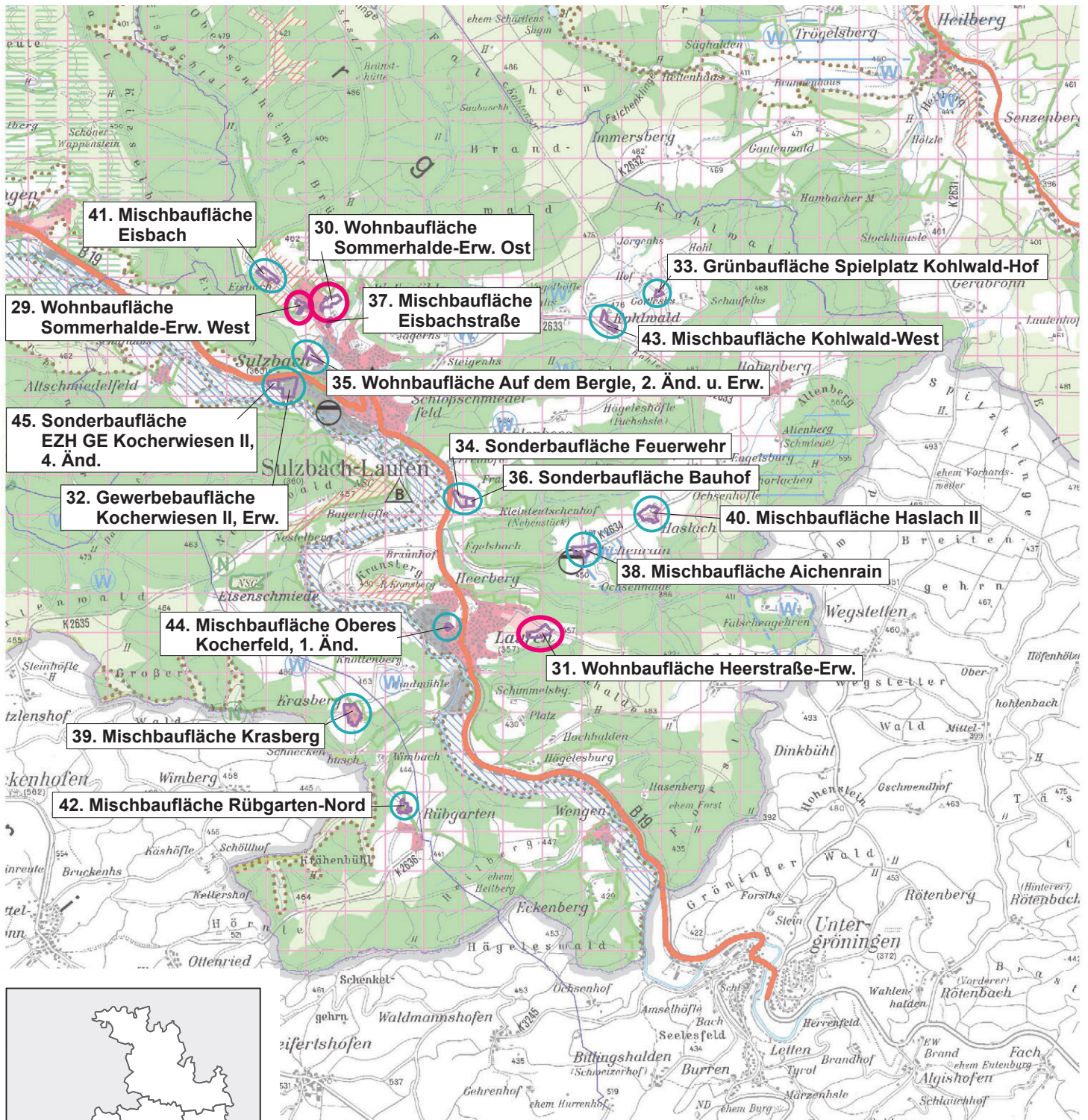
● Bedenken

⊗ entfällt

Karte 3

Maßstab 1:50.000

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(VV) 10/72

Anlage: 1

Vorgang:

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Christof Krämer, Raphael Kist

Stadt Freudenberg**Flächennutzungsplan 2035**

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel: 14 Einzeländerungen

Nr.	Flächenbezeichnung	Ortsteil	gepl. Nutzungsart	bish. Nutzungsart	Größe in ha
1	Brunnengasse	Boxtal	W	LW	0,15
2	Wintergarten	Boxtal	W	LW	0,45
3	Katzenäcker	Boxtal	M	LW	1,04
4	Rotbuchenstraße	Ebenheid	W	LW	1,77
5	Erweiterung Maueräcker	Rauenberg	W	LW	0,54
6	Krautwiesen	Rauenberg	M	LW	0,27
7	Krautgärten	Rauenberg	M	LW	0,62
8	Werk1-Neue Stadtmitte	Freudenberg	W	GE	1,32
9	Bei der Pfarr	Freudenberg	W	LW	0,93
10	Werk1-Neue Stadtmitte	Freudenberg	M	GE	2,24
11	Untere Schieß	Freudenberg	M	LW	3,60
12	Einzelhandel am "Großschnabel"	Freudenberg	SO		0,90
13	Erholung am "Mühlgrund"	Freudenberg	SO	LW	0,74
14	Photovoltaik	Rauenberg	SO	LW	31,00

Stellungnahme der Verwaltung vom 13.10.2020

Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplans der Stadt Freudenberg hat das Zieldatum 2035. Entsprechend orientieren sich die Bedarfsrechnungen an diesem Horizont. Freudenberg ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Kleinzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit festgelegt (Plansätze 2.3.4 und 2.4.1) und liegt im Zuge der Landesentwicklungsachse (Marktheidenfeld) – Wertheim – Freudenberg – (Milttenberg)(Plansatz 2.2.1).

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs, die Berücksichtigung von Potentialflächen und die Rücknahme von nicht mehr benötigten Flächen aus dem gültigen Flächennutzungsplan werden nachvollziehbar dargestellt. Einem bestehenden Restpotential von ca. 9 ha stehen Rücknahmen festgesetzter Bauflächen von ca. 10,8 ha gegenüber. Der ermittelte relative

Flächenbedarf von etwa 6,6 ha wird insgesamt mit 7,35 ha etwas überschritten, kann jedoch von uns mitgetragen werden.

Entsprechend Plansatz 2.4.1 findet eine Konzentration der Wohnbauentwicklung auf den Kernort Freudenberg statt, insbesondere unter Nachnutzung gewerblicher Flächen im Innenstadtbereich von Freudenberg mit einem Umfang von etwa 3,4 ha.

Angesichts des bestehenden großen Flächenpotentials in der Innenentwicklung, den raumstrukturellen Bedingungen in Freudenberg und unter Berücksichtigung der Notwendigkeit des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden sehen wir in den nächsten Jahren die Entwicklung und Aktivierung von Baulücken in der Kernstadt und den Teilorten als wichtige Aufgabe und Herausforderung an.

Die gewerbliche Entwicklung soll im nördlichen Bereich von Freudenberg im Umfeld des neuen Werks 3 der Fa. Rauch konzentriert werden, die Ersatz für das Werk 1 im Innenstadtbereich und Erweiterungsflächen darstellt. Der Bereich liegt innerhalb des in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen nach Plansatz 2.4.3.1 und entspricht den Zielen der Raumordnung. Neu ist eine ergänzende Mischgebietsfläche für kleine und mittlere Unternehmen im Umfang von etwa 3,6 ha. Auch im gewerblichen Bereich werden festgesetzte Bauflächen zurückgenommen, und zwar im Umfang von knapp 5,6 ha. Der ermittelte gewerbliche Flächenbedarf von 5,4 ha wird leicht überschritten, ist jedoch auch der Sondersituation durch die Entwicklungsmöglichkeiten des Hauptarbeitgebers Firma Rauch in Freudenberg und der Lage der Stadt im Maintal in Grenzlage zu Bayern geschuldet. Auf eine ursprünglich angedachte Erweiterung des Gewerbegebiets für die Fa. Rauch nach Osten wurde aufgrund naturschutzfachlicher Restriktionen verzichtet.

Einzelflächen neu

Wohnbauflächen, Mischgebietsflächen

Boxtal: Die neuen Wohnbauflächen „Brunnengasse“ südlich des Friedhofs (0,15 ha) und „Wintergarten“ (0,45 ha) sind aus unserer Sicht unproblematisch. Allerdings liegt die Fläche Wintergarten in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6. Die Mischgebietsfläche „Katzenäcker“ (0,52 ha) liegt ebenfalls in diesem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Städtebaulich erscheint uns der Fortsatz entlang der Kirchstraße nach Norden allerdings nicht optimal. Wir regen an, eine kompaktere und städtebaulich verträglichere Lösung zu prüfen.

Ebenheid: Die neue Wohnbaufläche „Rotbuchenstraße“ (1,77 ha) füllt eine Lücke zwischen Dorfgebiet und bestehendem Wohngebiet. Sie grenzt im Norden an ein als Grundsatz der Raumordnung festgelegtes Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6 an. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Laut Raumnutzungskarte ist nordöstlich von Ebenheid ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe nach Plansatz 3.5.1 festgelegt. Dieser Sachverhalt sollte in die Abwägung eingestellt werden.

Rauenberg: Die neue Wohnbaufläche „Erweiterung Maueräcker“ (0,54 ha) schließt südlich an das bestehende Wohngebiet an. Die Mischgebietsfläche „Krautwiesen“ (0,14 ha) liegt westlich davon an der Raubachstraße, während die Mischgebietsfläche „Krautgärten“ (0,31 ha) sich entlang der Raubachstraße bis zum Friedhof erstreckt. Alle drei grenzen damit an ein als Grundsatz der Raumordnung festgelegtes Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6 an. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Freudenberg: Die Wohnbau- und Mischgebietsflächen „Werk1-Neue Stadtmitte“ (1,32 ha + 1,24 ha) werden von uns begrüßt und mitgetragen. Die Fläche wird derzeit im Umweltbericht nicht detailliert thematisiert, da sie bereits nahezu voll versiegelt ist. Dies ist grundsätzlich nachvollziehbar. Aufgrund der Lage im HQ_{Extrem}-Bereich regen wir jedoch an, im weiteren Verfahren zumindest diesen Umstand zu diskutieren.

Für die Fläche „bei der Pfarr“ (0,93 ha) weisen wir darauf hin, dass „um den Friedhof, Bei der Pfarr“ als regionalbedeutsames Kulturdenkmal der abgegangenen Siedlung Lullingscheid verzeichnet ist (siehe Kulturdenkmale in der Region Heilbronn-Franken, 2003). Wir bitten dies zu berücksichtigen und halten eine Abstimmung der Planungen mit den Denkmalschutzbehörden für notwendig.

Gewerbliche Flächen

Freudenberg: Neu ausgewiesen werden soll die Mischgebietsfläche „Untere Schieß“ (3,6 ha), die für die Ansiedlung kleiner und mittlerer Unternehmen bereitgestellt werden soll. Angesichts der strukturellen gewerblichen Situation in der Stadt Freudenberg können wir den Wunsch und den Bedarf gut nachvollziehen. Uns ist auch bewusst, dass angesichts der raumstrukturellen Situation in Freudenberg die richtige Standortwahl dafür schwierig ist. So ist von dem Standort der Planungsfläche „Untere Schieß“ eine regionalplanerische Zielfestlegung berührt, da die Fläche in dem Vorranggebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 „Freizeitpark Freudenberg“ liegt. Laut dieses Plansatzes sollen die Vorranggebiete für Erholung als vorbildliche Erholungslandschaften erhalten und entwickelt sowie deren Nutzbarkeit für Zwecke der Erholung verbessert werden. Wir müssen zum gegenwärtigen Zeitpunkt daher formal Bedenken gegen die geplante Mischgebietsfläche „Untere Schieß“ erheben, da ein raumordnerischer Zielkonflikt vorliegt.

Da wir den Bedarf grundsätzlich anerkennen, regen wir an, gemeinsame Gespräche zu führen, um Möglichkeiten und Wege für eine zufriedenstellende Lösung zu finden. Dazu erscheint es aus unserer Sicht sinnvoll, die Fläche zunächst aus dem FNP-Verfahren herauszunehmen, um dieses nicht unnötig zu verzögern.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass - wie das Vorranggebiet für Erholung in der Raumnutzungskarte - in den Karten des Umweltberichts die Fläche „Untere Schieß“ ebenfalls den spitz zulaufenden Bereich östlich der Sportanlagen bis zur Hauptstraße umfasst. In der FNP-Karte wird lediglich die Fläche nördlich der Sportanlagen als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Der nach Süden hin spitz zulaufende Bereich ist hier als Bestand Sonderbaufläche dargestellt. Nach Geoportal Raumordnung ist jedoch der gesamte Bereich der Sportanlagen bis zur Hauptstraße als Grünfläche, Sportplatz dargestellt. Da diese Flächen ebenfalls Teil des Vorranggebietes sind, bitten wir um Klarstellung und gegebenenfalls Erläuterung, welchen Zweck diese Sondergebietsfläche hat.

Sonstige Flächen

Freudenberg: Die Sonderbaufläche Einzelhandel am „Großschnabel“ (0,9 ha) liegt in Nachbarschaft zu einer bestehenden SO-Fläche Einzelhandel. Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an den Standort an. Nördlich vom Standort sind Wohnbauflächen geplant. Der Standort wird von uns daher als städtebaulich integriert beurteilt, weshalb hier auch zentrenrelevante Nutzungen raumordnungsrechtlich zulässig sind. Die Einhaltung von Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot muss in einem Bebauungsplanverfahren geprüft werden.

Die Sonderbaufläche Erholung am „Mühlgrund“ (0,74 ha) liegt ebenfalls innerhalb des bereits angeführten Vorranggebietes für Erholung. Da dieses Gebiet als Sonderbaufläche Erholung dargestellt werden soll, gehen wir derzeit von einer Vereinbarkeit mit dem Ziel der Raumordnung aus. Wir bitten jedoch um Erläuterungen im weiteren Verlauf des Verfahrens, welche Nutzung hier angestrebt wird.

Erneuerbare Energien

Windenergie: Mit Erlass vom 23.07.2015 liegt ein Teilflächennutzungsplan Wind für die Stadt Freudenberg vor. Gemäß den Empfehlungen des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft wurde der Teilflächennutzungsplan hinsichtlich der Windhöffigkeit anhand der Daten des neuen Windatlasses 2019 überprüft. Zwar wurden Bereiche identifiziert, die damals aufgrund geringerer Windgeschwindigkeiten als 5,25 m/s in 100 m Höhe ausgeschlossen und nicht als Windpotentialflächen festgelegt wurden; jedoch gibt es mit dem Boden- und Erosionsschutz weitere Gründe für den Ausschluss, so dass diese weiterhin als Tabuflächen bewertet werden. Die Stadt verzichtet daher auf eine erneute Überarbeitung und integriert die Teilfortschreibung Windkraft unverändert in den neuen Flächennutzungsplan. Die Entscheidung ist nachvollziehbar dargelegt.

Solarenergie: Im Entwurf des Flächennutzungsplans 2035 wird südwestlich des Dürrhofs eine Fläche von etwa 31 ha als Sondergebiet „Photovoltaik“ festgelegt. Durch diese Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Das Plangebiet wird in Ost-West-Richtung von einer Hochspannungsleitung überspannt. Diese Trasse der Stromversorgung ist nach Plansatz 4.2.2.3 als Vorranggebiet festgelegt. Die Trassen sind von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten. Wir halten aus diesem Grund eine Abstimmung mit dem Leitungsträger für erforderlich. Sofern die Planungen im Einvernehmen mit diesem erfolgen, sehen wir keine Konflikte mit diesem Ziel der Raumordnung. Das Ergebnis sollte in die Begründung zum FNP einfließen.

Die umliegenden Waldgebiete sind als Vorranggebiete für Forstwirtschaft nach Plansatz 3.2.4 festgelegt. Aus unserer Sicht bestehen zwischen der Nutzung der Freiflächen für Photovoltaikanlagen und dem Vorranggebiet keine Konflikte. Wir erheben deshalb keine Bedenken gegen das Plangebiet.

Wir empfehlen jedoch, die Planungen aufgrund der Waldrandlage mit den Forstbehörden abzustimmen, insbesondere da nach unseren Daten der gesamte umliegende Wald in der Waldfunktionenkartierung als Erholungswald kartiert wurde. In Teilen handelt es sich darüber hinaus um Vorrangflächen für die Holzproduktion.

Die Plangebietsfläche liegt in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass gemäß der bereits erwähnten Veröffentlichung Kulturdenkmale in der Region Heilbronn-Franken es sich bei dem vom Plangebiet ausgesparten Gebäude um ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal handelt („ehemaliger Bronnbacher Klosterhof „Laubenhof“, bis auf die ehemalige Schafscheune abgegangen“). Sofern noch nicht geschehen, regen wir hierzu eine Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden an.

Weiter verläuft am östlichen Rand des Plangebietes eine Fernwasserversorgungsleitung. Wir regen an, die Planungen ebenfalls mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Sonstiges

In der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan ist im Zuge der L 2310 die Planung einer Südumgehung von Freudenberg sowie eine neue Mainquerung dargestellt. Dieses Vorhaben ist auch im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Plansatz 4.1.1 sowie nach unserem Kenntnisstand im Generalverkehrsplan 2010 Baden-Württemberg/Maßnahmenplan 2013 nachrichtlich enthalten. Wir regen an, die Planzeichnung durch textliche Erläuterung zum Beispiel in Kapitel 9.4.1 zu ergänzen.

Wie im Umweltbericht richtig dargestellt, berührt ein Großteil der Planflächen mehr oder weniger stark den landesweiten Biotopverbund mittlerer Standorte. Wir regen aus diesem Grund schon frühzeitig an, bei der Auswahl der in den Bebauungsplanverfahren notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ein besonderes Augenmerk auf Maßnahmen zu legen, die eine Stärkung des Biotopverbundes beinhalten. Wir gehen im Übrigen davon aus, dass bezüglich aller naturschutzfachlich sensibler Bereiche eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stattfindet.

Redaktionelle Anmerkungen

In Kapitel 7.3 wird Bezug genommen auf die Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen von Genehmigungsverfahren des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013. Wir weisen darauf hin, dass die Bedarfsnachweise zwischenzeitlich vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau mit Datum vom 16.02.2017 überarbeitet wurden und entsprechend angewendet werden.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass es sich bei den Zielen und Grundsätzen im Regionalplan um regionalplanerische Festlegungen und nicht - wie im Text formuliert - um Darstellungen handelt. Wir bitten daher, redaktionell den vor allem in den Kapiteln 2.2.3 und 2.2.6 verwendeten Begriff „dargestellt“ durch „festgelegt“ zu ersetzen.

Zudem bitten wir um Korrektur im zweiten Absatz des Kapitels 10.1.2 Solarenergie: Da der Regionalverband Heilbronn-Franken lediglich Vorbehaltsgebiete für Fotovoltaik festgelegt hat, sind die Worte „... Vorrang- oder ...“ zu streichen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Freudenberg

Flächennutzungsplans 2035

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 13.10.2020

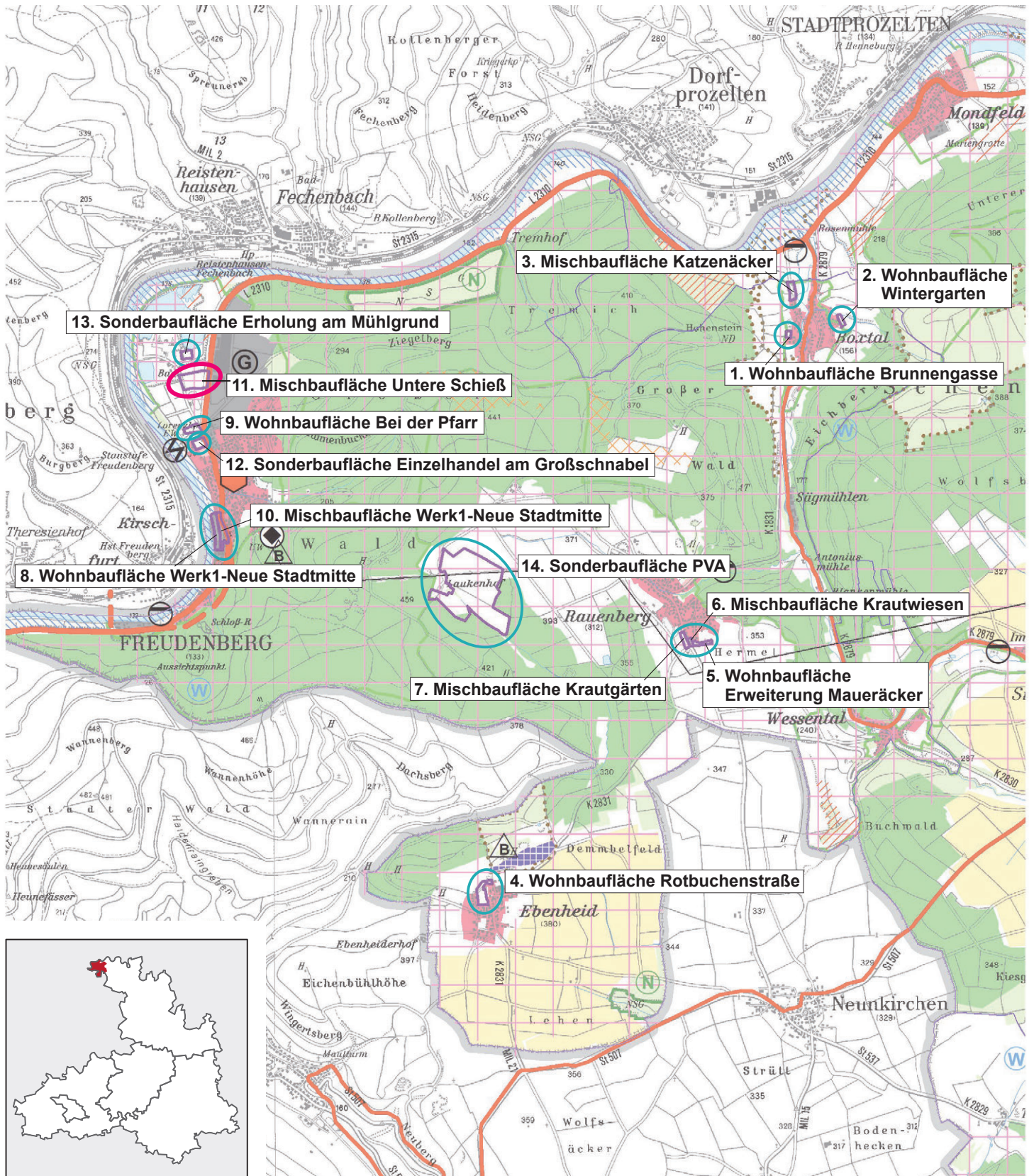
Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet


REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(VV) 10/73

Anlage: 1

Vorgang:

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Maximilian von Versen, Annika Dehner, Sascha Weisser

Gemeinde Abstatt**Bebauungsplan „Unteres Feld“**

Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Erweiterung eines Gewerbegebietes
Gemarkung/Ortsteil	Abstatt
Lagebeschreibung	Nordwestlicher Ortsrand, direkt an der BAB 81
Größe Geltungsbereich	7,4 ha
FNP	Gewerbefläche und Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Teilweise erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Gewerbegebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 12.01.2021

Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 05.12.2016 zum Bebauungsplanverfahren und 15.12.2020 zum Flächennutzungsplanverfahren „1. Änderung der 3. Fortschreibung“ des GVV Schozach-Bottwartal hierbei zu folgender Einschätzung.

In unserer Stellungnahme vom 05.12.2016 hatten wir weitere Ausführungen zum gewerblichen Flächenbedarf und ggf. zu gewerblichen Innenpotentialen angeregt. Die nördliche Erweiterungsfläche, die ca. 1,8 ha groß ist, ist im geltenden Flächennutzungsplan nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit ist der gewerbliche Bauflächenbedarf für diese Erweiterungsfläche zu plausibilisieren. In den Unterlagen heißt es, dass Anfragen vorliegen und keine gewerblichen Flächenreserven zur Verfügung stehen. Diese Aussagen sind recht pauschal und sollten weiter ausgeführt werden. Ausführungen zum Flächenbedarf fehlen auch in der 1. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Insbesondere ist darauf zu achten, dass entsprechende Nachweise im Genehmigungsverfahren zum Tragen kommen. Aufgrund des fehlenden Gewerbeflächenbedarfsnachweises tragen wir daher vorsorglich Bedenken vor. Der Bedarfsnachweis ist für die gesamte gewerbliche Baufläche zu erbringen.

Der Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe wird mit Blick auf die als Ziel der Raumordnung festgelegte Agglomerationsregelung nach Plansatz 2.4.3.2.5 für erforderlich erachtet und daher begrüßt. In der Festsetzung zur Art der Nutzung sollte der Ausschluss aus Gründen der Rechtssicherheit allerdings nicht nur auf § 1 (9) BauNVO gestützt werden, sondern auf § 1 (5) BauNVO (Ausschluss bestimmter Nutzungsarten – hier: Einzelhandel) i.V.m. § 1 (9) BauNVO (Ausschluss bestimmter Arten von baulichen Anlagen – hier: Sortimentssteuerung). Außerdem sollte in der Begründung bzgl. des Einzelhandelsausschlusses auf das beschlossene gemeinsame Einzelhandelskonzept des GVV Schozach-Bottwartal abgestellt werden, das diesen Ausschluss verlangt und damit rechtfertigt. In der Begründung kann zudem ein Verweis auf die o.g. regionalplanerische Agglomerationsregelung untergebracht werden.

Die Freihaltefläche für eine mögliche Reaktivierung der Bottwartalbahn wird begrüßt. Die Trasse ist im Regionalplan als Vorschlag für einen Streckenneubau für den Schienenverkehr unverbindlich dargestellt (Plansatz 4.1.3 (7)). Wir verweisen diesbezüglich auf die im Auftrag des Verkehrsministeriums erstellte Potenzialanalyse zur Reaktivierung von Schienenstrecken in Baden-Württemberg. In dieser wird der Bottwartalbahn ein sehr hohes Nachfragepotential und die zweithöchste Priorität aller betrachteten Strecken zugesprochen. In diesem Zusammenhang könnte auch der Anbindung größerer Siedlungsbereiche an der Strecke Heilbronn – Untergruppenbach – Abstatt – Beilstein eine höhere Bedeutung zukommen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Abstatt

Bebauungsplan „Unteres Feld“

Beteiligung
Stand: 12.01.2021

Maßstab 1:50.000

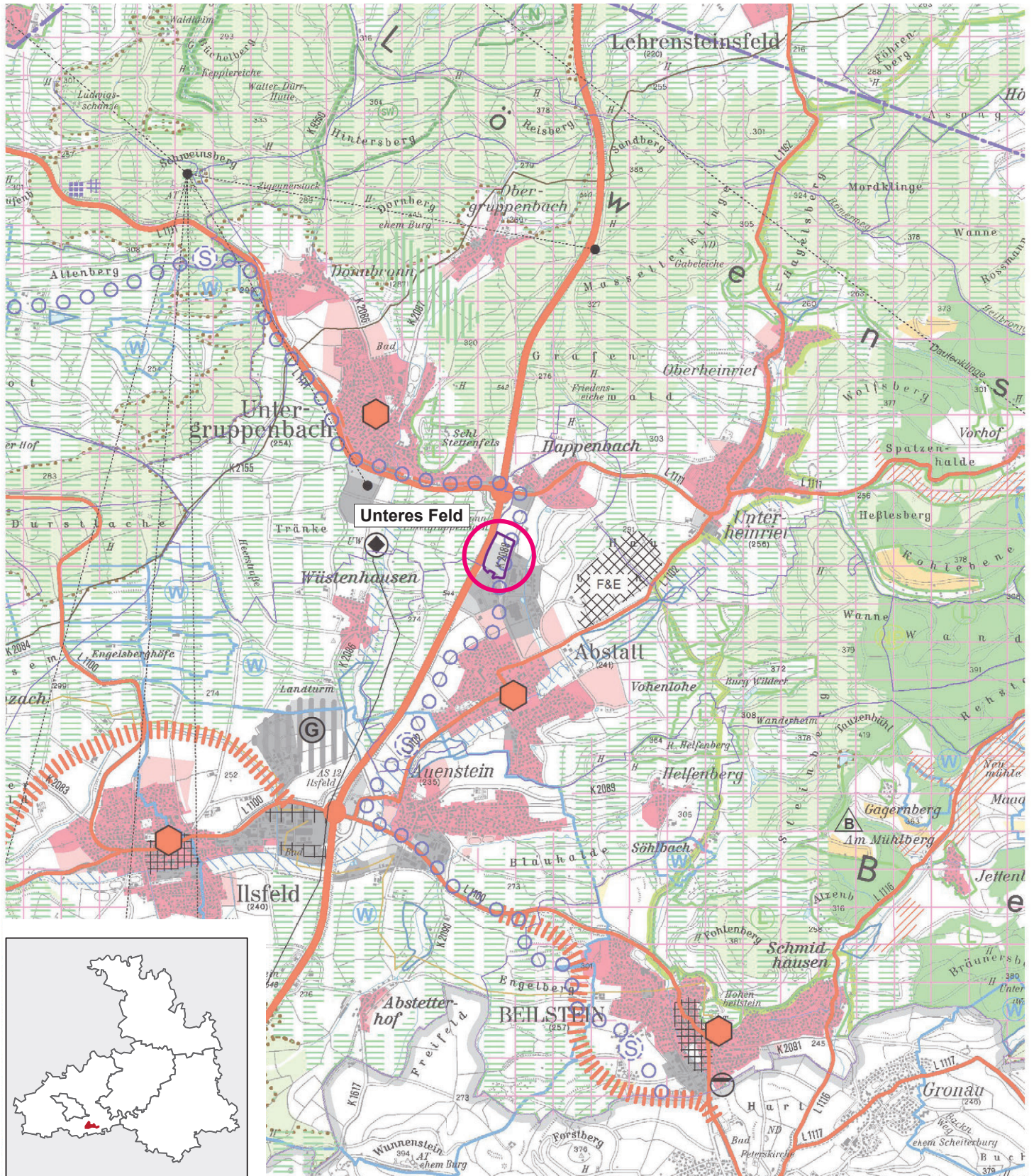
Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(VV) 10/74

Anlage: 1

Vorgang:

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Sascha Weisser, Annika Dehner

Stadt Bad Rappenau**Bebauungsplan „Norma-Markt“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung eines Lebensmittelmarktes am Ortsrand von Zimmerhof
Gemarkung/Ortsteil	Zimmerhof
Lagebeschreibung	Südöstlich Zimmerhof an K 2038
Größe Geltungsbereich	0,7 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Sondergebiet Einzelhandel
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 05.11.2020

Da durch das Verfahren die Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen großflächigen Lebensmittelmarkt am Ortsrand des Stadtteils Zimmerhof geschaffen werden sollen, sind die regional-planerischen Festlegungen der Einzelhandelssteuerung nach Plansatz 2.4.3.2. ff. berührt.

Dabei bleibt unklar, wie groß die Verkaufsfläche des Vorhabens letztendlich werden soll. Im Vorhaben- und Erschließungsplan beläuft sich die Verkaufsfläche des Norma-Markts inkl. Windfang auf 799 m², der Backshop weist eine Verkaufsfläche von 75 m² auf (Summe 874 m²). Im Bebauungsplan wird eine Verkaufsfläche von 1.000 m² für den Lebensmittelmarkt und 100 m² für den Backshop als Obergrenze festgesetzt (Summe 1.100 m²). Dies widerspricht im Übrigen der Systematik eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Nicht zuletzt geht die den Unterlagen beigefügte Auswirkungsanalyse von 1.200 m² inkl. Backshop aus.

Die Unterlagen enthalten darüber hinaus weitere widersprüchliche Zahlen. So sind laut Festsetzungen des Bebauungsplans neben Lebensmitteln 15% sonstige zentrenrelevante Randsortimente zugelassen, in der Analyse wird bei einem Norma-Markt von deutlich unter 10% Randsortiment aus dem Non-Food-Sortiment ausgegangen, was für einen Lebensmitteldiscounter typisch ist und keiner planungsrechtlichen Regulierung bedarf. Die Festsetzungen gehen zudem von einer maximal zulässigen Grundfläche von 1700 m² aus, in der Begründung ist von maximal 1600 m² die Rede.

Die Auswirkungsanalyse, die im Ergebnis zur Einschätzung gelangt, dass der geplante Markt zwar großflächig ist, aber aufgrund seiner weit überwiegenden Kundenherkunft aus Bad Rappenau nur geringe übergemeindliche Wirkungen hat und daher als nicht regionalbedeutsam einzustufen wäre, baut in ihren Berechnungen und ihren Aussagen bzgl. der Ziele der Raumordnung auf die Ansiedlung weiterer 400 Einwohner südöstlich des geplanten Marktes auf. Dadurch würde aus der bisherigen Ortsrandlage eine integrierte Standortlage, da sie an zwei Seiten an Wohnbebauung anschließen würde (siehe Ausführungen Integrationsgebot S. 13 u. 31). Zudem erhöhe sich durch das geplante hochverdichtete Wohngebiet, das eine Größe von 2,0 ha aufweisen soll, die Anzahl der Bewohner, die fußläufig an den Markt angebunden sind, auf 2.300 Personen. Dies entspräche einer Erhöhung des raumordnerisch unkritischen Umsatzanteils aus Zone I um ca. 25% (ca. 340.000 EUR). Umgekehrt führt dies bei einem Verzicht auf die Anrechnung dieser 400 Einwohner zu einer deutlichen Reduktion des Umsatzes aus der Stadt Bad Rappenau, so dass wir die in der Analyse festgestellte Nichtregionalbedeutsamkeit an dieser Stelle deutlich hinterfragen.

Unabhängig von der Frage, ob eine solch hohe bauliche Dichte, die wir begrüßen würden, an dieser Stelle tatsächlich realisiert werden kann (200 EW/ha, Dichte-Zielwert nach Plansatz 2.4.0 (5) für Bad Rappenau 50 EW/ha) ist festzuhalten, dass die Wohnbebauung dort noch nicht vorhanden ist. Zudem liegt uns noch kein Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan für eine Wohnbaufläche vor und nicht zuletzt wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens noch kein Wohnbauflächenbedarfsnachweis vorgelegt. Derzeit besteht daher Unklarheit, ob eine solche Wohnbaufläche überhaupt im FNP darstellbar wäre und ob sie realisiert werden soll.

Dieser zu führende Nachweis war allerdings, ebenso wie der Nachweis der Nicht-Regionalbedeutsamkeit des Marktes im Rahmen einer Auswirkungsanalyse sowie die Fassung eines gemeinsamen Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses für den Lebensmittelmarkt und die Wohnbaufläche die Voraussetzung für eine Zustimmung unsererseits. Dabei stellt dieser Lösungsweg bereits einen Kompromiss dar, der in einem Gespräch im September 2019 gefunden wurde. Bei einer rein formalrechtlichen Betrachtung müsste zunächst das Wohngebiet geplant und umgesetzt werden und dann erst könnte der Markt errichtet werden. Wir verweisen in dem Zusammenhang nochmals auf die Bedenken, die wir im Vorfeld des besagten Gesprächs und auch in diesem Gespräch gegen die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² in Randlage des Ortsteils Zimmerhof formuliert hatten. Diese Bedenken speisen sich insbesondere aus dem Verstoß gegen das Integrationsgebot nach Plansatz 2.4.3.2.3 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020. Dass diese Bedenken ihre Berechtigung haben, zeigen auch die vorgelegten Umsatzberechnungen, nach denen es bei dem bestehenden Penny-Markt in Siegelbach zu Umsatzverlusten von 7-8% kommt, einer Größe die aufgrund der geringen Ertragsfähigkeit des dortigen Standorts und der Tatsache, dass dieser die Nahversorgung der Gemeinde sichert, kritisch zu bewerten ist.

Da die vereinbarten Voraussetzungen nach wie vor nicht erfüllt sind (fehlender Wohnbauflächenbedarfsnachweis, fehlender Aufstellungsbeschluss B-Plan Wohngebiet) tragen wir mit Verweis auf den Plansatz 2.4.3.2.3 Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf vor. Bei Plansatz 2.4.3.2.3 handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung. Nach § 1 (4) BauGB sind Ziele der Raumordnung zu beachten, den Gemeinden steht hier kein Abwägungsspielraum zu.

Sollten die offenen Fragen einvernehmlich gelöst werden können, halten wir nicht zuletzt mit Blick auf die o.g. Punkte die Überarbeitung der Festsetzung zur Art der Nutzung dennoch für erforderlich. Wir empfehlen die Festsetzung einer gemeinsamen Verkaufsflächenobergrenze für den Lebensmittelmarkt inkl. Backshop (der Backshop ist nach Urteil des BVerwG ein untergeordneter Nebenbetrieb) und ein Verzicht auf die Begrenzung der Randsortimente (dies ist durch den Typus Lebensmittelmarkt geregelt). Darüber hinaus halten wir mit Blick auf die Umsatzverluste in Siegersbach die Deckelung der Gesamtverkaufsfläche (Markt und Backshop) bei 1.100 m² für geboten.

In der beigefügten Auswirkungsanalyse wird im Übrigen mehrfach auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Rappenau abgestellt. Dieses wurde offenbar aktualisiert, wobei die aktualisierte Fassung nicht mit uns abgestimmt wurde. Daher können daraus auch keine Sachverhalte abgeleitet werden, die zu einer anderen Interpretation regionalplanerischer Festlegungen führen.

In Anbetracht der Situation halten wir ein Gespräch über die weitere Vorgehensweise für angebracht und werden diesbezüglich auf die Stadt Bad Rappenau zugehen.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass zwischen Zimmerhof und Bad Rappenau die Grünzäsur „Bad Rappenau/Bad Rappenau-Zimmerhof/Bad Wimpfen-Hohenstadt“ nach Plansatz 3.1.2 ausgewiesen ist. Diese Grünzäsur dient der Siedlungsgliederung und ist von Bebauung freizuhalten. Wir regen eine Eingrünung mit Gehölzen im westlichen Bereich der Fläche an. Nach aktuellem Kenntnisstand sehen wir keine Konflikte mit diesem Ziel der Raumordnung, wenn die Eingrünung realisiert wird und die Fläche innerhalb der in der Raumnutzungskarte dargestellten Siedlungsfläche bleibt. Durch die Planung sehen wir die Grünzäsur an dieser Stelle als abschließend ausgeformt an.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Bad Rappenau

Bebauungsplan „Norma-Markt“

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 05.11.2020

Maßstab 1:50.000

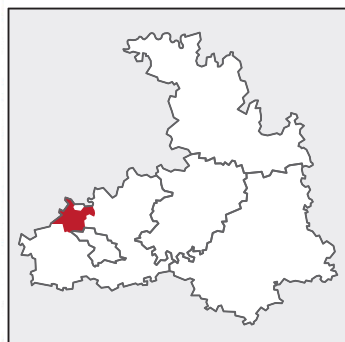
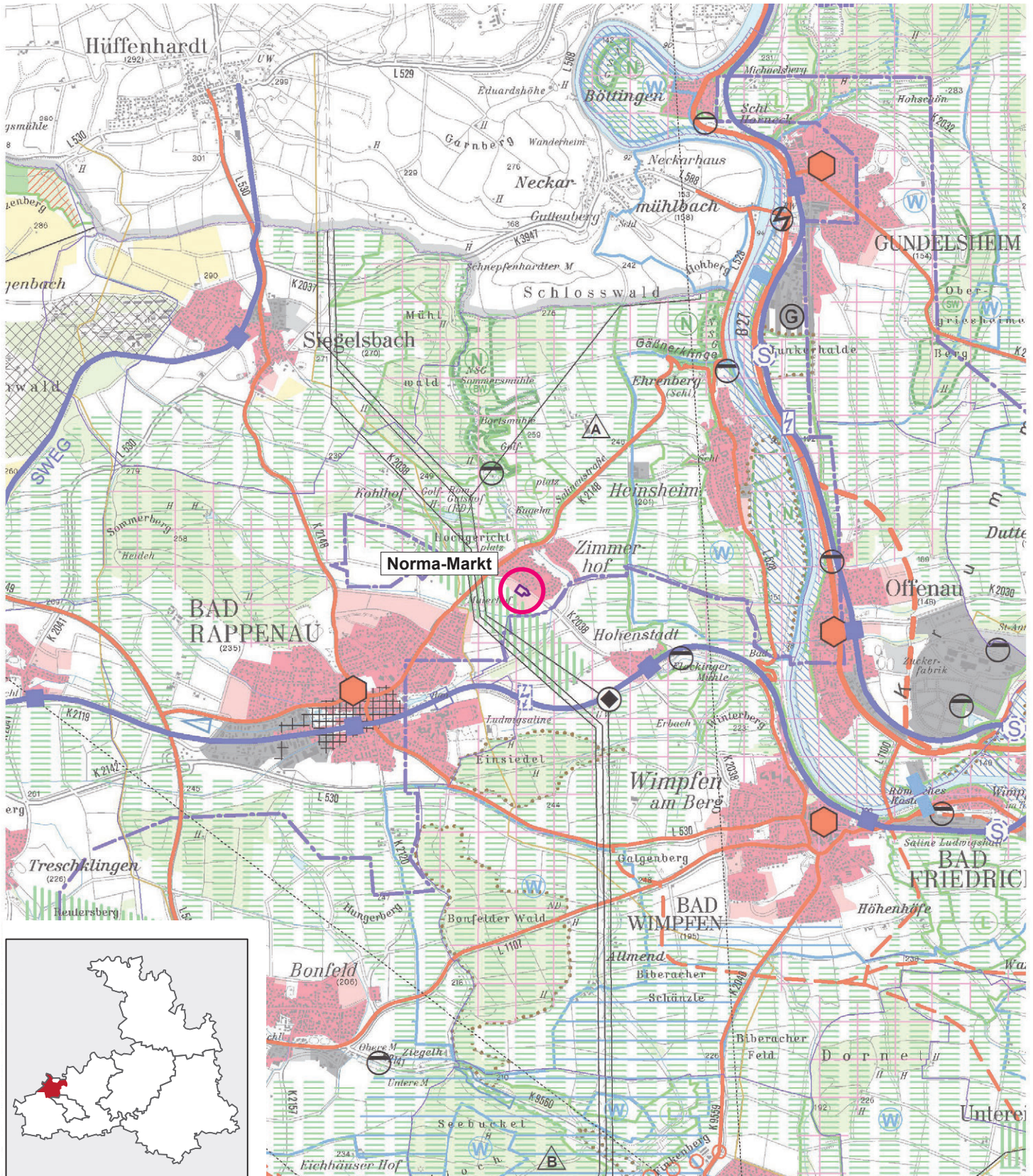
Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(VV) 10/75

Anlage: 1

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Claudia Lang

Vorgang:

Stadt Lauffen a.N.**Bebauungsplan „Nordheimer Straße 50“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Erweiterung eines Gästehauses von 33 auf 55 Zimmer
Gemarkung/Ortsteil	Lauffen a.N.
Lagebeschrieb	nördlich der Ortslage von Lauffen
Größe Geltungsbereich	1,0 ha
FNP	Landwirtschaft
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Beherbergung und Stellplätze (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 25.11.2020

Mit einer Gesamtfläche von ca. 1 ha stufen wir das Vorhaben als regionalbedeutsam ein.

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb des Regionalen Grünzugs „Neckartal südlich Heilbronn und Schozachbecken“ (Vorranggebiet laut Plansatz 3.1.1) sowie im Vorbehaltsgebiet für Erholung gem. PS 3.2.6.1. Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

An dieser Stelle war bereits in der Raumnutzungskarte des Regionalplans 1995 ein Regionaler Grünzug ausgewiesen. Jedoch waren die Gebäude weder damals in der hinterlegten topografischen Karte noch in der Kartengrundlage der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 aus dem Jahr 2006 in diesem Umfang verzeichnet. Für uns stellt sich daher zunächst die Frage, wann und auf welcher rechtlichen Grundlage die bestehenden Gebäude des ‚Gästehaus Kraft‘ und die Hotelnutzung innerhalb des Regionalen Grünzugs genehmigt wurden. Wir bitten diesbezüglich um Auskunft.

Entsprechend der Begründung zu Plansatz 3.1.1 können in Ausnahmefällen standortgebundene Anlagen wie land- und forstwirtschaftliche Betriebe oder Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport zugelassen werden, sofern keine freiraumschonenderen Alternativen bestehen und die Funktionen des Regionalen Grünzugs durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt werden.

Die Aufstellung des nun vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist erforderlich, weil die geplante Erweiterung des Beherbergungsbetriebs nicht als privilegierte landwirtschaftliche Nutzung nach § 35 (1) BauGB einzustufen ist und laut Begründung zudem aufgrund des Umfangs der Erweiterung nicht über § 35 (2) BauGB erfolgen kann. Die Nutzung dient auch nicht der landschaftsgebundenen Erholung oder dem Sport. Es ist somit nicht der Ausnahmeregelung des PS 3.1.1 zugänglich.

Aufgrund der Lage mitten im Regionalen Grünzug ist eine Zustimmung im Zuge einer Ausformung gemäß PS 3.1.1 G (3) ebenfalls nicht möglich.

Da die Planung im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht, tragen wir – auch im Hinblick auf zahlreiche weitere Siedlungsentwicklungen innerhalb des Regionalen Grünzugs zwischen Lauffen und Nordheim - Bedenken gegen die Planung vor.

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

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Lauffen a.N.**Bebauungsplan „Nordheimer Str. 50“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 25.11.2020

Maßstab 1:50.000

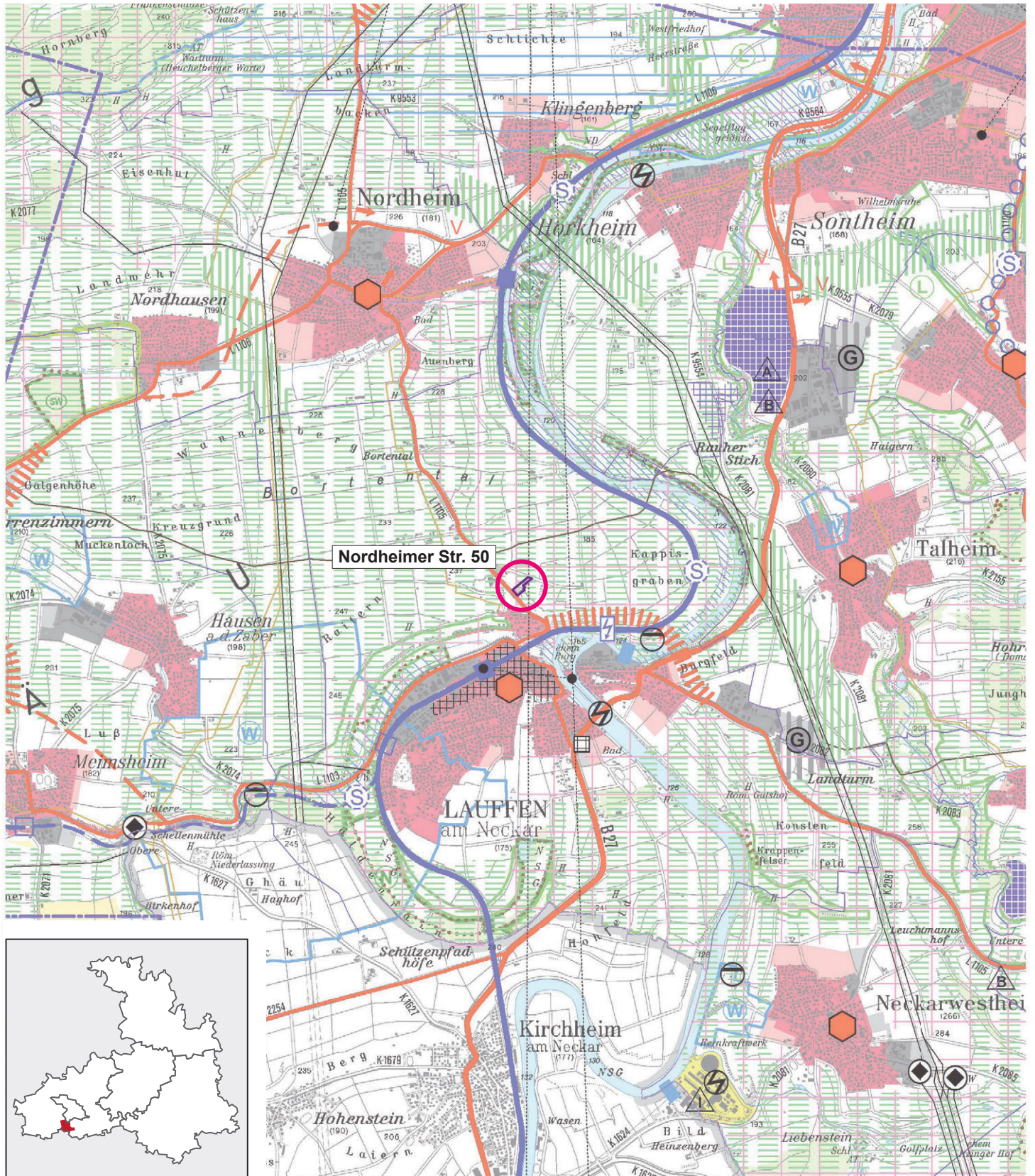
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(VV) 10/76

Anlage: 1

Vorgang:

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Maximilian von Versen, Dr. Raphael Kist

Stadt Widdern**Bebauungsplan „Stäfflensäcker“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Allgemeines Wohngebiet mit 28 Bauplätzen für EFH und 3 für MFH
Gemarkung/Ortsteil	Widdern-Unterkessach
Lagebeschreibung	Nördlicher Ortsrand
Größe Geltungsbereich	2,81 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	§ 13b BauGB
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 07.07.2020

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Die Stadt Widdern plant derzeit die Aufstellung von drei Bebauungsplänen („Steinenkreuz“ ca. 2,6 ha, „Stäfflensäcker“ ca. 2,8 ha und „Hagenbusch II – 2. BA Kirchsteige“ ca. 0,9 ha) im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB mit einer Gesamtfläche von ca. 6,3 ha.

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 Wohngebiete für die eigene Bevölkerung entstehen. Ein darüberhinausgehender Bedarf für Wanderungsgewinne kann im Rahmen der Eigenentwicklung nicht in Ansatz gebracht werden. In Anbetracht dessen halten wir mit Blick auf die Einwohnerzahl der Stadt Widdern den angestrebten Flächenumfang für die kurzfristige Bedarfsdeckung über Bebauungsplanverfahren für zu groß.

Das Plangebiet liegt in einer im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft, es kann also nicht auf vorhandene Wohnbauflächen abgestellt werden. Aufgrund von Plansatz 2.4.2 muss der Nachweis geführt werden, dass es einen konkreten Bedarf aus der eigenen Bevölkerung gibt. Die zugrundeliegende Begründung des Flächenbedarfs genügt nicht den Anforderungen des Plansatzes 2.4.2.

Laut Ziffer 2. Erfordernis der Planaufstellung stützt sich die Bedarfsbegründung für das ca. 2,8 ha große Baugebiet darauf, dass der Bedarf der Stadt Widdern nicht im Hauptort gedeckt werden kann. Ebenso wird der Bebauungsplan „Hagenbusch II – 2. BA /Kirchsteige“ mit ca. 0,9 ha in Unterkessach mit derselben Begründung aufgestellt. Parallel wird im Kernort der Bebauungsplan „Steinenkreuz“ mit ca. 2,6 ha Fläche mit folgender Begründung aufgestellt: „Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist der Hauptort von zentraler Bedeutung, da sich hier zentralen Versorgungsmöglichkeiten befinden. Daher sollen primär hier Flächen für den Wohnbau geschaffen werden“ (Ziffer 2.). Aus den widersprüchlichen Begründungen kann nicht geschlossen werden, dass es einen tatsächlichen Bedarf für das Baugebiet „Stäfflensäcker“ im Teilort Unterkessach gibt.

Insbesondere mit Blick auf die Größe des Plangebiets in Relation zur Größe des Teilortes Unterkessach ist der Bedarf zu hinterfragen. Wir tragen daher gegen die vorliegende Planung Bedenken vor.

Darüber hinaus berührt das Plangebiet ein als Grundsatz der Raumordnung festgelegtes Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Plansatz 3.2.3.3. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Auch unter dem Gesichtspunkt des Verbrauchs an landwirtschaftlich guten Böden (Vorrangflur II nach digitaler Flurbilanz) halten wir eine Reduktion des Flächenumfangs für angezeigt.

Wir empfehlen deshalb eine Weiterverfolgung der Bebauungspläne „Steinenkreuz“ und „Hagenbusch II – 2. BA /Kirchsteige“ mit einer summierten Fläche von ca. 3,5 ha, da die Plangebiete bereits teilweise in geplanten Wohnbauflächen (Flächennutzungsplan) liegen und aus unserer Sicht dazu dienen können, um den Bedarf im Kernort sowie im Teilort Unterkessach zu decken. Ein darüberhinausgehender Bedarf für das Baugebiet „Stäfflensäcker“ ist nicht erkennbar. Wir halten daher eine förmliche Aufhebung des Verfahrens für erforderlich.

Die Wahl des beschleunigten Verfahrens ist ebenso zu hinterfragen, da der Anschluss an den Bebauungszusammenhang insgesamt untergeordnet ist und sich das Plangebiet vom bestehenden Ortsrand ersichtlich absetzt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Widdern**Bebauungsplan „Stäfflensäcker“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 07.07.2020

Maßstab 1:50.000

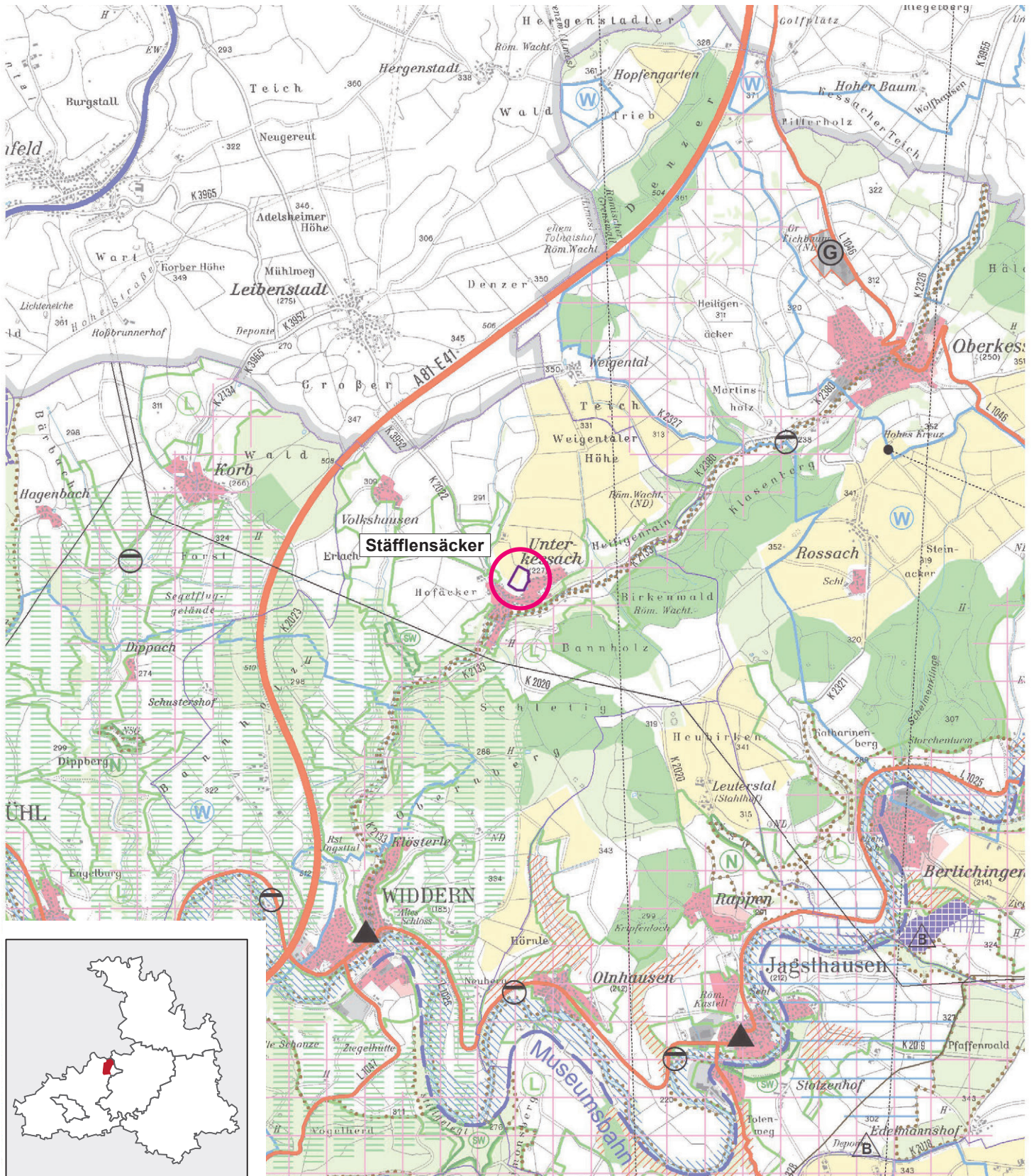
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(VV) 10/77

Anlage: 1

Vorgang:

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Maximilian von Versen, Annika Dehner

Gemeinde Wüstenrot**Bebauungsplan „Am Weg nach Kreuzle IV“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Allgemeines Wohngebiet mit 27 Bauplätzen für Einfamilienhäuser
Gemarkung/Ortsteil	Wüstenrot-Neuhütten
Lagebeschreibung	Nördlicher Ortsrand
Größe Geltungsbereich	1,8 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	§ 13b BauGB
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 08.09.2020

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Die Gemeinde Wüstenrot plant derzeit die Aufstellung von drei Bebauungsplänen („Am Weg nach Kreuzle IV“ 1,8 ha, „An der Bundesstraße/Im Gogelsfeld“ 1,27 ha, „Abrundung Finsterroter Weg“ 0,86 ha) im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB mit einer Gesamtfläche von rund 4 ha. Die Plangebiete haben gemein, dass sie nicht innerhalb von im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen liegen, obwohl es noch Flächenreserven im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wüstenrot gibt.

Wüstenrot-Kernort ist nach Plansatz 2.4.1 (Ziel der Raumordnung) als Siedlungsbereich festgelegt. Danach soll im Kernort zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollzogen werden. Im Teilort Neuhütten soll demnach keine verstärkte Siedlungsentwicklung vollzogen werden. Zusätzlich sind unserer Kenntnis nach im Flächennutzungsplan im Teilort Neuhütten noch geplante Wohnbauflächenreserven im Umfang von rund 14 ha und eine Mischbaufläche im Umfang von rund 1,5 ha dargestellt. Darüber hinaus befindet sich der Bebauungsplan „Seewiesen, 1. Abschnitt“ mit rund 3,4 ha gerade im Aufstellungsverfahren.

Im Gegensatz dazu ist im Kernort lediglich eine Fläche im Umfang von 0,86 ha (Bebauungsplan „Abrundung Finsterroter Weg“) geplant. Wir tragen daher aus Bedarfs Gesichtspunkten sowie mit Blick auf Plansatz 2.4.1 Bedenken vor.

In Bezug auf die Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB (Ziffer 2 der Begründung) gehören auch Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten (auch in Privatbesitz). Im Luftbild sind insbesondere noch einige Baulücken sichtbar. Es sollte erläutert werden, wie die Gemeinde mit diesen umgeht.

Das Plangebiet liegt außerdem teilweise in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach Plansatz 3.3.2 (5). Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet, die auch in den Unterlagen beschrieben ist, gehen wir von einer Beteiligung der Wasserbehörde aus.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 (4). Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Wüstenrot**Bebauungsplan „Am Weg nach Kreuze IV“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 08.09.2020

Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

○ keine Bedenken

● Bedenken

⊗ entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(VV) 10/78

Anlage: 1

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Maximilian von Versen, Claudia Lang

Vorgang:

Stadt Neuenstein**Bebauungsplan „Bachweg“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Allgemeines Wohngebiet
Gemarkung/Ortsteil	Neuenstein-Kirchensall
Lagebeschrieb	Südöstlicher Ortsrand
Größe Geltungsbereich	2,86 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	§ 13b BauGB
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 10.07.2020

Durch die Planung sind regionalplanerische Zielfestlegungen betroffen.

Die Ermittlung der Bruttowohndichte wird begrüßt. Die nach Plansatz 2.4.0 (5) festgelegte Mindest-Bruttowohndichte wird nach unserer Ermittlung (2,2 EW/Whg. lt. Statistischem Landesamt) eingehalten.

Die Stadt Neuenstein plant derzeit im Ortsteil Kirchensall die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen („Rainle II“ 3,54 ha und „Bachweg“ 2,86 ha) im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB mit einer Gesamtfläche von ca. 6,4 ha. Die beiden Pläne haben gemein, dass sie nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, obwohl der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Neuenstein im Teilort Kirchensall noch Wohnbauflächenreserven im Umfang von 5,3 ha darstellt. Diese dargestellten Wohnbauflächen südlich des Teilorts Kirchensall wurden im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens bereits abschließend abgewogen und sind daher einer Wohnbauentwicklung grundsätzlich zugänglich. Zusätzlich sind im Luftbild noch Baulücken ersichtlich. Vor diesem Hintergrund ist die Begründung zur Erforderlichkeit des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB unter Ziffer 1.2 zu pauschal und nicht plausibel.

Es drängt sich auch die Frage auf, wieso eine Planung in diesem Umfang nicht im Kernort der Stadt Neuenstein nach Plansatz 2.4.1 (Siedlungsbereich) stattfindet, wo eine bessere Infrastruktur vorhanden ist. In den Unterlagen wird damit argumentiert, dass der Bedarf im Kernort nicht gedeckt werden kann. Daran kann jedoch nicht festgemacht werden, wieso zwei Neubaugebiete mit einer summierten Flächengröße von 6,4 ha im Teilort Kirchensall statt im Kernort erforderlich werden.

Wir halten daher im Rahmen der Abwägung eine nochmalige kritische Auseinandersetzung mit dem Thema Flächenbedarf im Teilort Kirchensall für unumgänglich.

In Anbetracht des Gesamtumfangs der vorgelegten Bebauungsplanentwürfe, der noch vorhandenen Flächenreserven im Flächennutzungsplan und des pauschalen Bedarfsnachweises tragen wir Bedenken gegen die Planung vor und erwarten den Verzicht auf mindestens eine der beiden Planungen.

Das Plangebiet liegt zudem zu einem geringen Flächenanteil im Südosten 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. Aufgrund der Einstufung der Fläche als Vorrangflur I gem. der digitalen Flurbilanz regen wir eine Abstimmung mit der Unteren Landwirtschaftsbehörde an.

Mit der vorliegenden Planung ginge ein weiterer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen einher. Diese Entwicklung wird derzeit in der Region Heilbronn-Franken durch den Ausbau der Freiflächenphotovoltaik zusätzlich verstärkt. Sollte an einem der Bebauungspläne festgehalten werden, halten wir mit Blick auf die klimapolitischen Zielsetzungen des BauGB und ROG 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 aufgrund der Größe des Plangebiets 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.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Neuenstein

Bebauungsplan „Bachweg“

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 10.07.2020

Maßstab 1:50.000

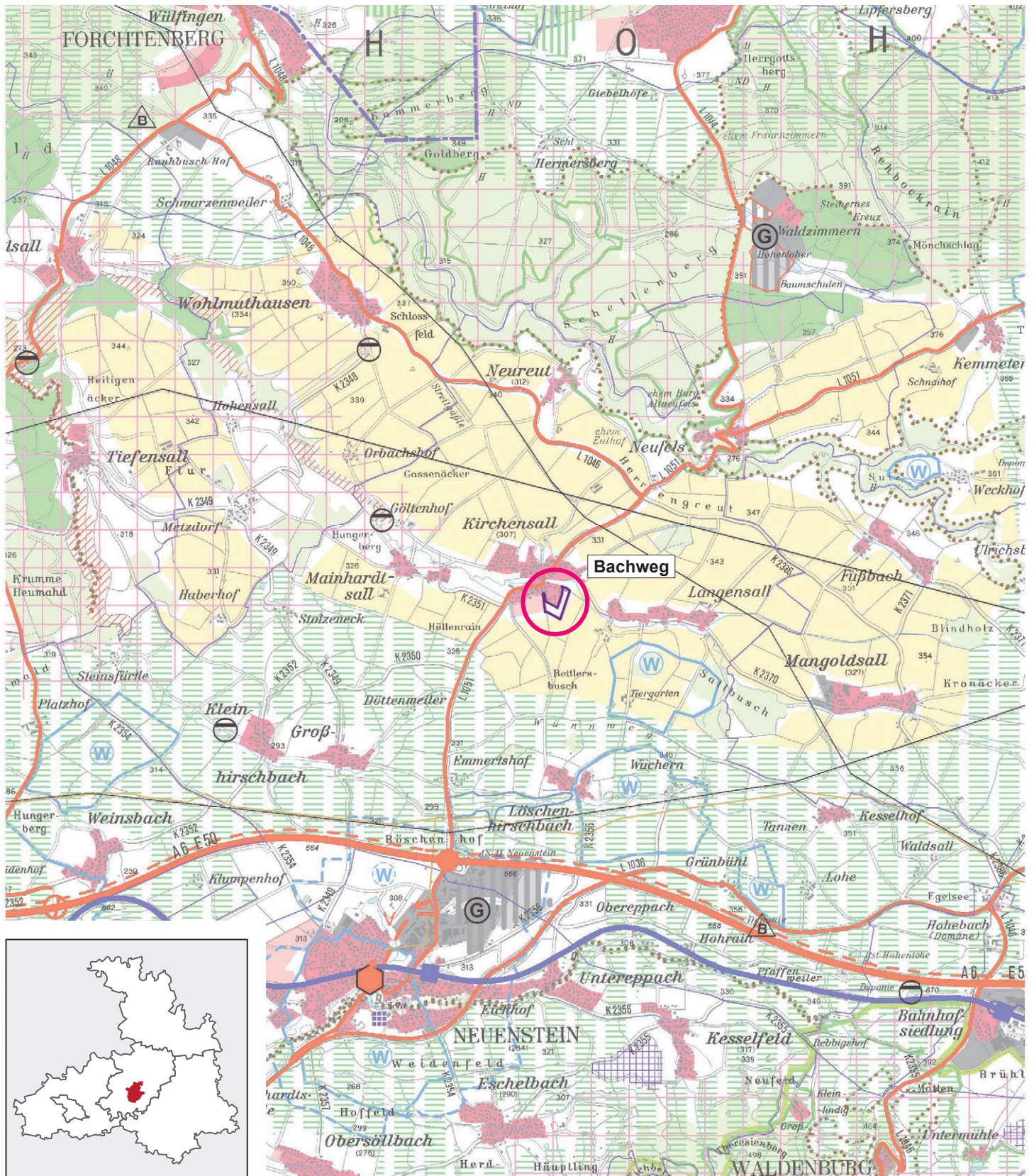
Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 10/79

Anlage: 1

Vorgang:

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Maximilian von Versen, Claudia Lang

Stadt Neuenstein**Bebauungsplan „Rainle II“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Allgemeines Wohngebiet
Gemarkung/Ortsteil	Neuenstein-Kirchensall
Lagebeschreibung	Westlicher Ortsrand
Größe Geltungsbereich	3,54 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	§ 13b BauGB
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 10.07.2020

Durch die Planung sind regionalplanerische Zielfestlegungen betroffen.

Die Ermittlung der Bruttowohndichte nach Plansatz 2.4.0 (5) wird begrüßt.

Die Stadt Neuenstein plant derzeit im Ortsteil Kirchensall die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen („Rainle II“ 3,54 ha und „Bachweg“ 2,86 ha) im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB mit einer Gesamtfläche von ca. 6,4 ha. Die beiden Pläne haben gemein, dass sie nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, obwohl der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Neuenstein im Teilort Kirchensall noch Wohnbauflächenreserven im Umfang von 5,3 ha darstellt. Diese dargestellten Wohnbauflächen südlich des Teilorts Kirchensall wurden im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens bereits abschließend abgewogen und sind daher einer Wohnbauentwicklung grundsätzlich zugänglich. Zusätzlich sind im Luftbild noch Baulücken ersichtlich. Vor diesem Hintergrund ist die Begründung zur Erforderlichkeit des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB unter Ziffer 1.2 zu pauschal und nicht plausibel.

Es drängt sich auch die Frage auf, wieso eine Planung in diesem Umfang nicht im Kernort der Stadt Neuenstein nach Plansatz 2.4.1 (Siedlungsbereich) stattfindet, wo eine bessere Infrastruktur vorhanden ist. In den Unterlagen wird damit argumentiert, dass der Bedarf im Kernort nicht gedeckt werden kann. Daran kann jedoch nicht festgemacht werden, wieso zwei Neubaugebiete mit einer summierten Flächengröße von 6,4 ha im Teilort Kirchensall statt im Kernort erforderlich werden.

Wir halten daher im Rahmen der Abwägung eine nochmalige kritische Auseinandersetzung mit dem Thema Flächenbedarf im Teilort Kirchensall für unumgänglich.

In Anbetracht des Gesamtumfangs der vorgelegten Bebauungsplanentwürfe, der noch vorhandenen Flächenreserven im Flächennutzungsplan und des pauschalen Bedarfsnachweises tragen wir Bedenken gegen die Planung vor und erwarten den Verzicht auf mindestens eine der beiden Planungen.

Das Plangebiet liegt zudem 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. Aufgrund der Einstufung der Fläche als Vorrangflur I gem. der digitalen Flurbilanz regen wir eine Abstimmung mit der Unteren Landwirtschaftsbehörde an.

Mit der vorliegenden Planung ginge ein weiterer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen einher. Diese Entwicklung wird derzeit in der Region Heilbronn-Franken durch den Ausbau der Freiflächenphotovoltaik zusätzlich verstärkt. Sollte an einem der Bebauungspläne festgehalten werden, halten wir mit Blick auf die klimapolitischen Zielsetzungen des BauGB und ROG 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 aufgrund der Größe des Plangebiets 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.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Neuenstein

Bebauungsplan „Rainle II“

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 10.07.2020

Maßstab 1:50.000

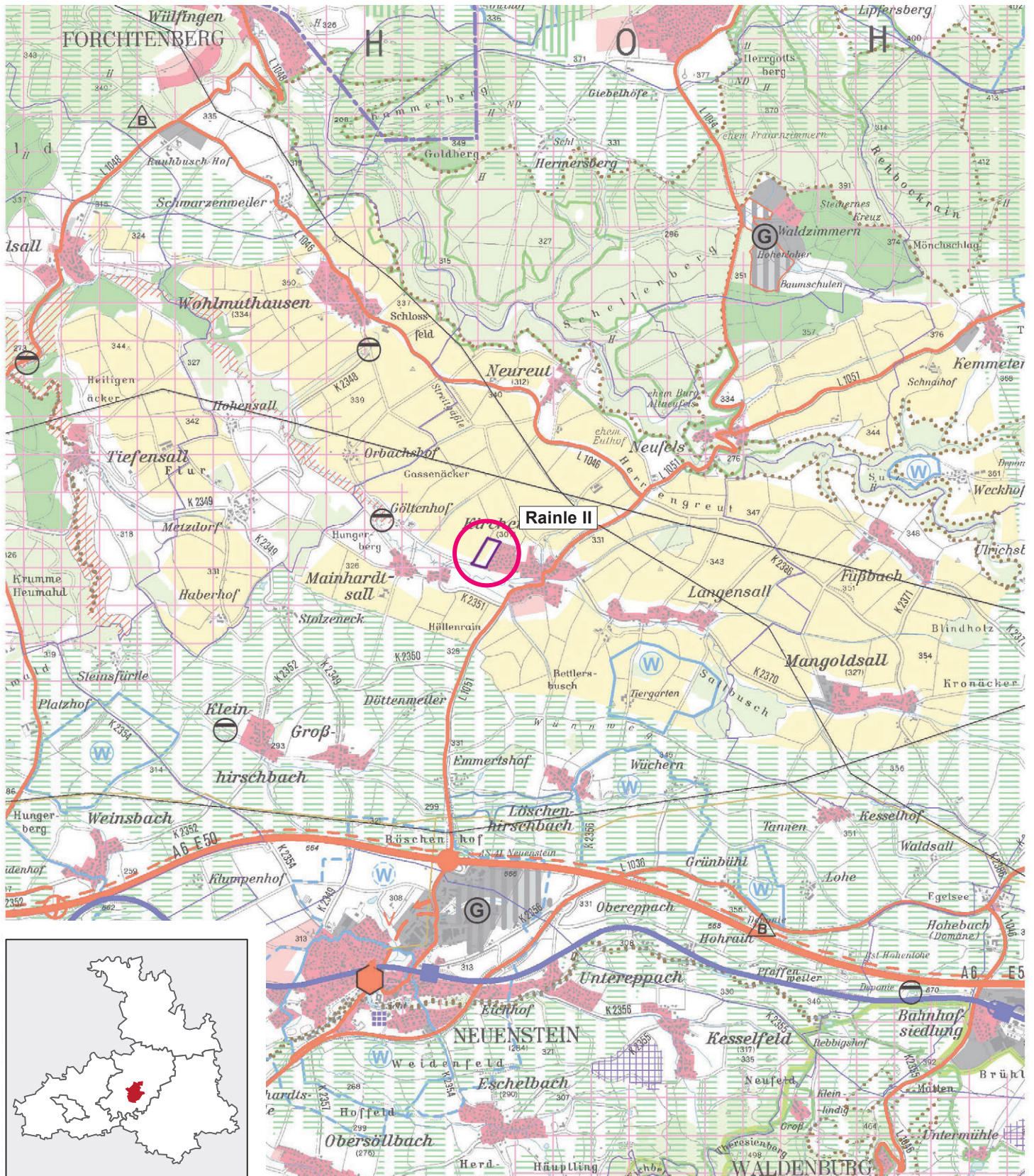
Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(VV) 10/80

Anlage: 1

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Maximilian von Versen

Vorgang:

Stadt Öhringen**Bebauungsplan „Göckes I“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Allgemeines Wohngebiet mit 50 Bauplätzen für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser
Gemarkung/Ortsteil	Öhringen-Michelbach
Lagebeschreibung	Nördlicher Ortsrand
Größe Geltungsbereich	3,94 ha
FNP	Wohnbaufläche und Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Teilweise erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 23.09.2020

Der östliche Teil des Bebauungsplanes folgt voraussichtlich dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, da die 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, die diesen Teil als Wohnbaufläche darstellt, bereits dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Genehmigung vorliegt.

Der westliche Teil hingegen folgt nicht dem Entwicklungsgebot und soll laut Planunterlagen über ein Parallelverfahren in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Eine Bedarfsermittlung nach der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ fehlt bisher in den Unterlagen.

Nach Plausibilitätsprüfung lässt sich für die Stadt Öhringen von 2019 bis 2030 ein relativer Flächenbedarf von 24,28 ha ermitteln. Nachdem die 1. Änderung der 4. Fortschreibung rechts-wirksam wird, stehen dem relativen Bedarf von 24,28 ha voraussichtlich Flächenpotentiale für die Wohnnutzung im Umfang von rund 34 ha gegenüber. Diese Zahl basiert auf Ermittlungen im Rahmen eines „Scoping-Verfahrens“ der Stadt Öhringen zur 2. Änderung der 4. Fortschreibung im Februar dieses Jahres. Diesbezüglich verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum „Scoping-Verfahren“ vom 18.03.2020. Wir tragen daher aus Bedarfsgesichtspunkten gegen die vorliegende Planung Bedenken vor.

Wie dem zuständigen Planungsbüro IFK Ingenieure bereits vorab per Mail vom 16.09.2020 geschildert, halten wir zur Erfüllung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB und zur Eindämmung weiterer Flächenausweisungen über den Bedarf der Stadt hinaus einen Flächen-tausch mit genehmigten Wohnbauflächen für erforderlich.

Darüber hinaus wird die Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha nach Plansatz 2.4.0 Abs. 5 nicht eingehalten. Aufgrund der Lage im Teilort und der nach Begründung grundsätzlich bestehenden Möglichkeit eines Ausgleichs mit Gebieten höherer Dichte, in diesem Fall mit dem Wohnbaugebiet „Mannlehenfeld II“ im Kernort, sehen wir die Voraussetzungen für eine Ausnahme als erfüllt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Öhringen

Bebauungsplan „Göckes I“

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 23.09.2020

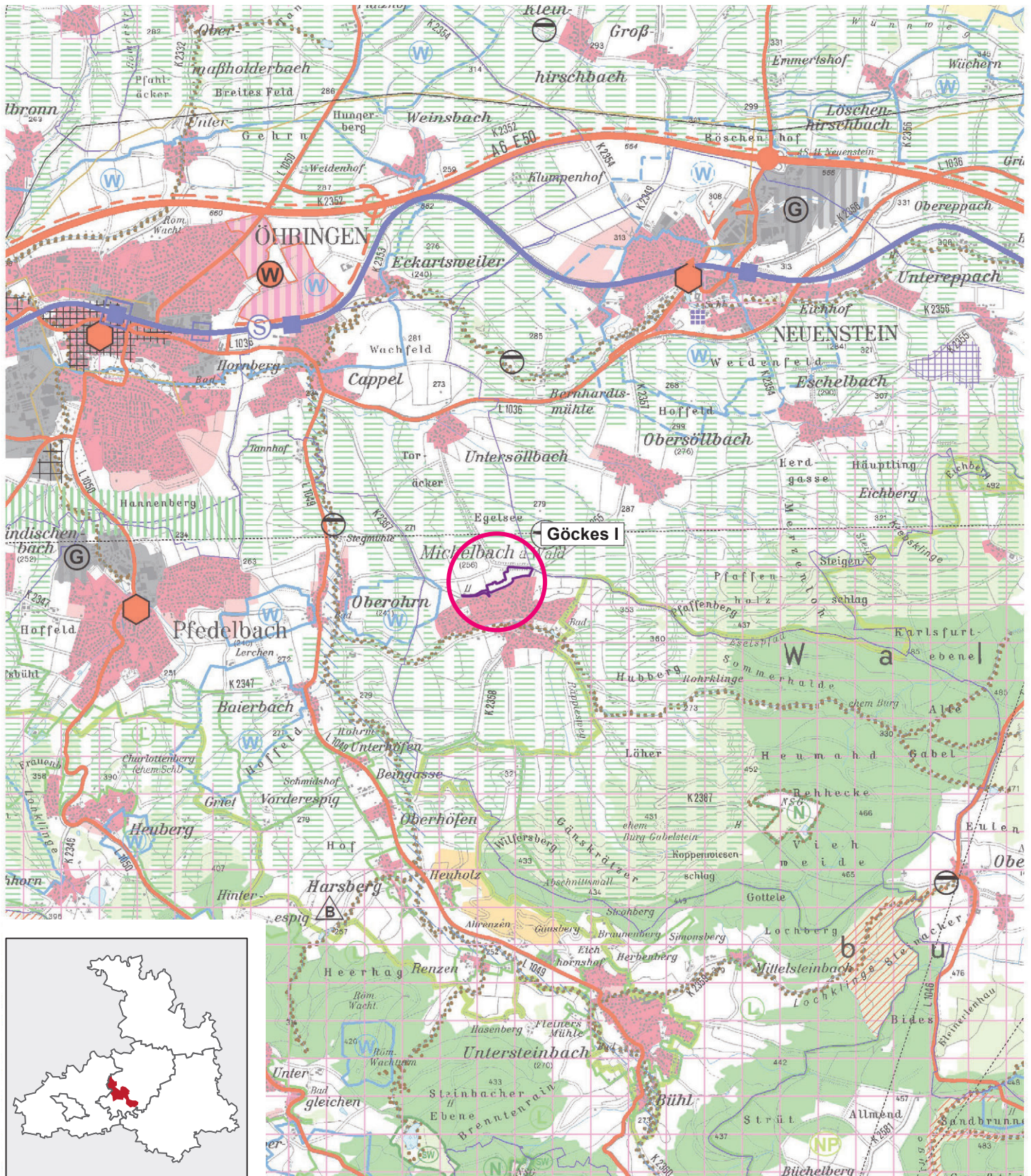
Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet


REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(VV) 10/81

Anlage: 1

Vorgang:

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Christof Krämer, Claudia Lang

Stadt Öhringen**Bebauungsplan „Birkenstraße“**

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Wohnbaufläche
Gemarkung/Ortsteil	Schwöllbronn
Lagebeschreibung	Im Nordosten der Ortslage
Größe Geltungsbereich	0,87 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	§ 13b BauGB
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Mischgebiet

Stellungnahme der Verwaltung vom 27.01.2021

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Laut Plansatz 2.4.0 Z (5) ist beim Wohnungsbau im Mittelzentrum Öhringen eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha zu Grunde zu legen. Dieses Ziel der Raumordnung wird in den vorliegenden Unterlagen nicht thematisiert. Eine eigene überschlägige Berechnung ergibt einen Wert, der weit unter dem Zielwert liegt. Selbst wenn wegen der bestehenden und verbleibenden Bebauung nur die Hälfte der Fläche des Bebauungsplans zu Grunde gelegt wird, ermitteln wir eine Bruttowohndichte von lediglich etwa 30 EW/ha. In der Begründung ist daher darzulegen, wie mit diesem raumordnerischen Ziel umgegangen werden soll.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 2. Änderung der 4. Fortschreibung des FNP hatten wir in unserer Stellungnahme vom 18.03.2020 Bedenken gegen den Umfang der geplanten Wohnbauflächen für Öhringen geäußert. Dem relativen Bedarf von knapp 35 ha bis 2035 standen von der Stadt Öhringen ermittelte Flächenreserven von über 40 ha gegenüber. Ein anhaltend hoher zusätzlicher Bedarf wurde nicht plausibel hergeleitet. In der Folge geführte Gespräche mit dem beauftragten Ingenieurbüro IFK haben bis heute zu keiner Rückmeldung der Stadt Öhringen zu dem FNP-Verfahren geführt, so dass wir derzeit weiterhin keinen Bedarf

an neuen Wohnbauflächen sehen bzw. mittragen könnten, auch wenn es sich bei den aktuell zeitgleich vorgelegten drei Vorhaben „Birkenstraße“ in Schwöllbronn, „Wachweg“ in Eckartsweiler und „Neuer Weg“ in Verrenberg um relativ kleine Vorhaben handelt. Sie alleine summieren sich bereits auf weitere 1,2 ha.

Wir tragen daher Bedenken gegen die vorliegende Planung vor.

Wir empfehlen, die 2. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Öhringen - Pfedelbach - Zweiflingen fortzuführen und zu einem Abschluss zu bringen, um eine rechtssichere Grundlage für die weitere Entwicklung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft zu erhalten. Nach unserem Kenntnisstand ist darüber hinaus auch die 1. Änderung der 4. Fortschreibung noch nicht rechtskräftig.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Öhringen**Bebauungsplan „Birkenstraße“**

Beteiligung

Stand: 27.01.2021

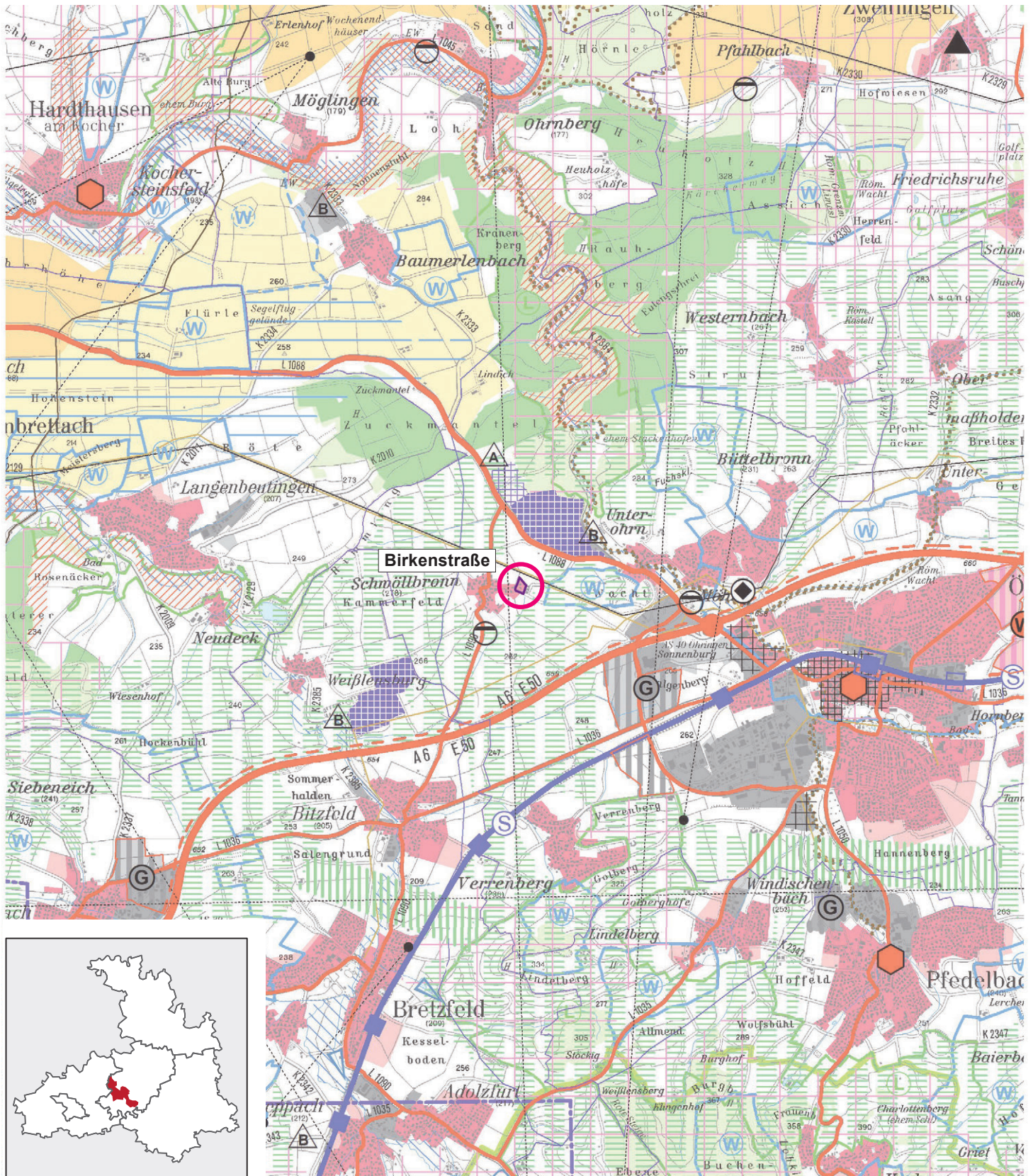
Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet


REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(VV) 10/82

Anlage: 1

Vorgang:

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Christof Krämer, Claudia Lang

Stadt Öhringen**Bebauungsplan „Neuer Weg“**

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Wohnbaufläche
Gemarkung/Ortsteil	Verrenberg
Lagebeschrieb	Im Südwesten der Ortslage
Größe Geltungsbereich	0,08 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	§ 13b BauGB
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 27.01.2021

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Laut Plansatz 2.4.0 Z (5) ist beim Wohnungsbau im Mittelzentrum Öhringen eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha zu Grunde zu legen. Dieses Ziel der Raumordnung wird in den vorliegenden Unterlagen nicht thematisiert. Eine eigene überschlägige Berechnung ergibt einen Wert, der unter dem Zielwert liegt. In der Begründung ist daher darzulegen, wie mit diesem raumordnerischen Ziel umgegangen werden soll.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 2. Änderung der 4. Fortschreibung des FNP hatten wir in unserer Stellungnahme vom 18.03.2020 Bedenken gegen den Umfang der geplanten Wohnbauflächen für Öhringen geäußert. Dem relativen Bedarf von knapp 35 ha bis 2035 standen von der Stadt Öhringen ermittelte Flächenreserven von über 40 ha gegenüber. Ein anhaltend hoher zusätzlicher Bedarf wurde nicht plausibel hergeleitet. In der Folge geführte Gespräche mit dem beauftragten Ingenieurbüro IFK haben bis heute zu keiner Rückmeldung der Stadt Öhringen zu dem FNP-Verfahren geführt, so dass wir derzeit weiterhin keinen Bedarf an neuen Wohnbauflächen sehen bzw. mittragen können, auch wenn es sich bei den aktuell zeitgleich vorgelegten drei Vorhaben „Neuer Weg“ in Verrenberg, „Wachweg“ in

Eckartsweiler und „Birkenstraße“ in Schwöllbronn um relativ kleine Vorhaben handelt. Sie alleine summieren sich bereits auf weitere 1,2 ha.

Wir tragen daher Bedenken gegen die vorliegende Planung vor.

Wir empfehlen, die 2. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Öhringen - Pfedelbach - Zweiflingen fortzuführen und zu einem Abschluss zu bringen, um eine rechtssichere Grundlage für die weitere Entwicklung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft zu erhalten. Nach unserem Kenntnisstand ist darüber hinaus auch die 1. Änderung der 4. Fortschreibung noch nicht rechtskräftig.

Zudem weisen wir darauf hin, dass sich das Plangebiet im rechtskräftig verordneten Landschaftsschutzgebiet ‚Brettach- und Heimbachtal mit angrenzenden Höhenzügen (Verrenberg, Golberg und Lindenberg)‘ befindet. Eine Siedlungsentwicklung ist in Landschaftsschutzgebieten in der Regel nicht erlaubt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Öhringen

Bebauungsplan „Neuer Weg“

Beteiligung

Stand: 27.01.2021

Maßstab 1:50.000

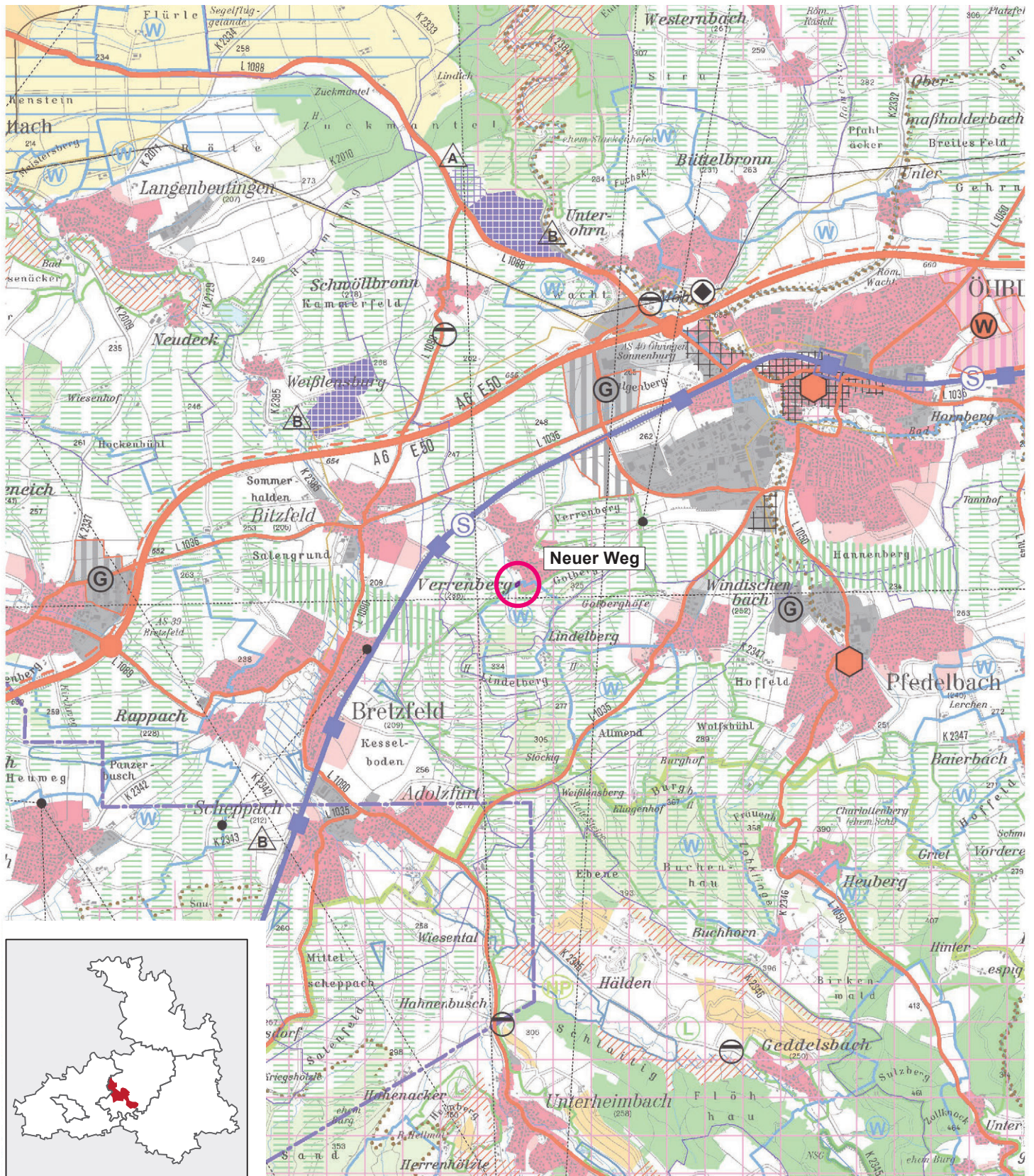
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(VV) 10/83

Anlage: 1

Vorgang:

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Christof Krämer, Claudia Lang

Stadt Öhringen**Bebauungsplan „Wachweg“**

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Wohnbaufläche
Gemarkung/Ortsteil	Eckartsweiler
Lagebeschrieb	Im Südosten der Ortslage
Größe Geltungsbereich	0,26 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	§ 13b BauGB
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 27.01.2021

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Laut Plansatz 2.4.0 Z (5) ist beim Wohnungsbau im Mittelzentrum Öhringen eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha zu Grunde zu legen. Dieses Ziel der Raumordnung wird in den vorliegenden Unterlagen nicht thematisiert. Eine eigene überschlägige Berechnung ergibt einen Wert, der weit unter dem Zielwert liegt. In der Begründung ist daher darzulegen, wie mit diesem raumordnerischen Ziel umgegangen werden soll.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 2. Änderung der 4. Fortschreibung des FNP hatten wir in unserer Stellungnahme vom 18.03.2020 Bedenken gegen den Umfang der geplanten Wohnbauflächen für Öhringen geäußert. Dem relativen Bedarf von knapp 35 ha bis 2035 standen von der Stadt Öhringen ermittelte Flächenreserven von über 40 ha gegenüber. Ein anhaltend hoher zusätzlicher Bedarf wurde nicht plausibel hergeleitet. In der Folge geführte Gespräche mit dem beauftragten Ingenieurbüro IFK haben bis heute zu keiner Rückmeldung der Stadt Öhringen zu dem FNP-Verfahren geführt, so dass wir derzeit weiterhin keinen Bedarf an neuen Wohnbauflächen sehen bzw. mittragen können, auch wenn es sich bei den aktuell zeitgleich vorgelegten drei Vorhaben „Wachweg“ in Eckartsweiler, „Birkenstraße“ in

Schwöllbronn und „Neuer Weg“ in Verrenberg um relativ kleine Vorhaben handelt. Sie alleine summieren sich bereits auf weitere 1,2 ha.

Wir tragen daher Bedenken gegen die vorliegende Planung vor.

Wir empfehlen, die 2. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Öhringen - Pfedelbach - Zweiflingen fortzuführen und zu einem Abschluss zu bringen, um eine rechtssichere Grundlage für die weitere Entwicklung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft zu erhalten. Nach unserem Kenntnisstand ist darüber hinaus auch die 1. Änderung der 4. Fortschreibung noch nicht rechtskräftig.

Wir regen außerdem an, die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB zu überdenken. Dieser kann angewendet werden auf Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die überbaubaren Flächen sind hier jedoch durch einen gesetzlich geschützten Gehölzbestand deutlich von der nördlich liegenden Siedlung abgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Öhringen

Bebauungsplan „Wachweg“

Beteiligung
Stand: 27.01.2021

Maßstab 1:50.000

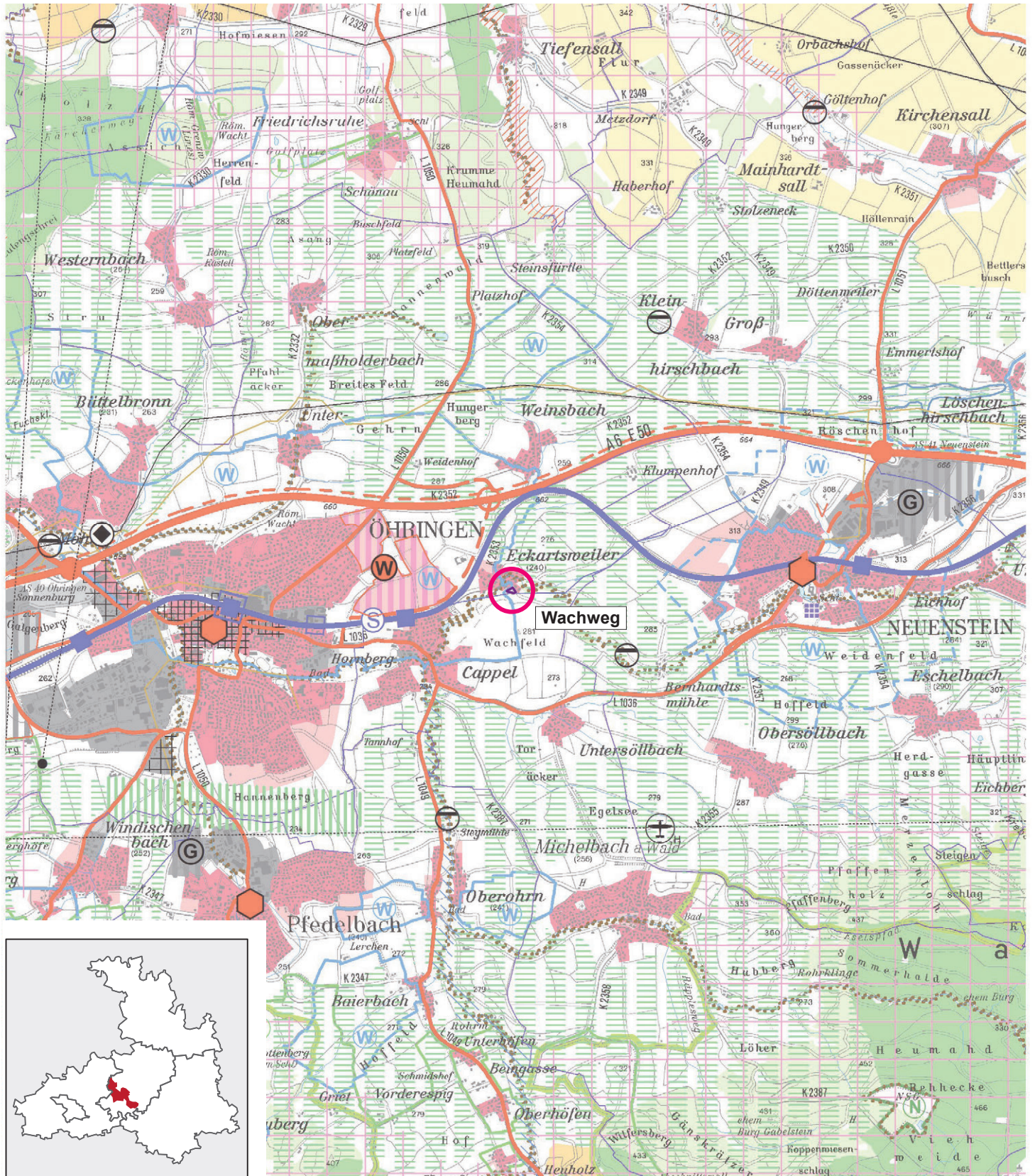
Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 Abgrenzung Plangebiet

 entfällt



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(VV) 10/84

Anlage: 1

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Christof Krämer, Claudia Lang

Vorgang:

Gemeinde Schöntal**Bebauungsplan „Brunnenäcker“**

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Wohnbaufläche
Gemarkung/Ortsteil	Marlach
Lagebeschrieb	Westlicher Ortsrand von Marlach
Größe Geltungsbereich	1,26 ha
FNP	Überwiegend landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 15.12.2020

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Bereits in unserer Stellungnahme vom 05.08.2020 haben wir das Thema Mindest-Bruttowohndichte gemäß Plansatz 2.4.0 Z (5) ausführlich behandelt. Allein aufgrund der Tatsache, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in dem neuen Wohngebiet drei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit je sechs Wohneinheiten vorgesehen waren, wurde damals die Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern/Hektar leicht überschritten.

Mit dem jetzt vorgelegten Entwurf sind die drei ursprünglich vorgesehenen Grundstücke für Mehrfamilienhäuser entfallen. Eine Begründung ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Damit sinkt die Mindest-Bruttowohndichte auf 30 EW/ha und widerspricht - wie bereits bei den Bebauungsplänen Schaf IV, Lange Wiesen und Hofäcker II - erneut den Zielen der Raumordnung. Da ein rechnerischer Ausgleich der Bruttowohndichte zwischen den Bebauungsplänen gemäß Begründung zu Plansatz 2.4.0 perspektivisch nicht erkennbar ist, erheben wir Bedenken gegen die Planung.

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

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Schöntal

Bebauungsplan „Brunnenäcker“

Beteiligung
Stand: 15.12.2020

Maßstab 1:50.000

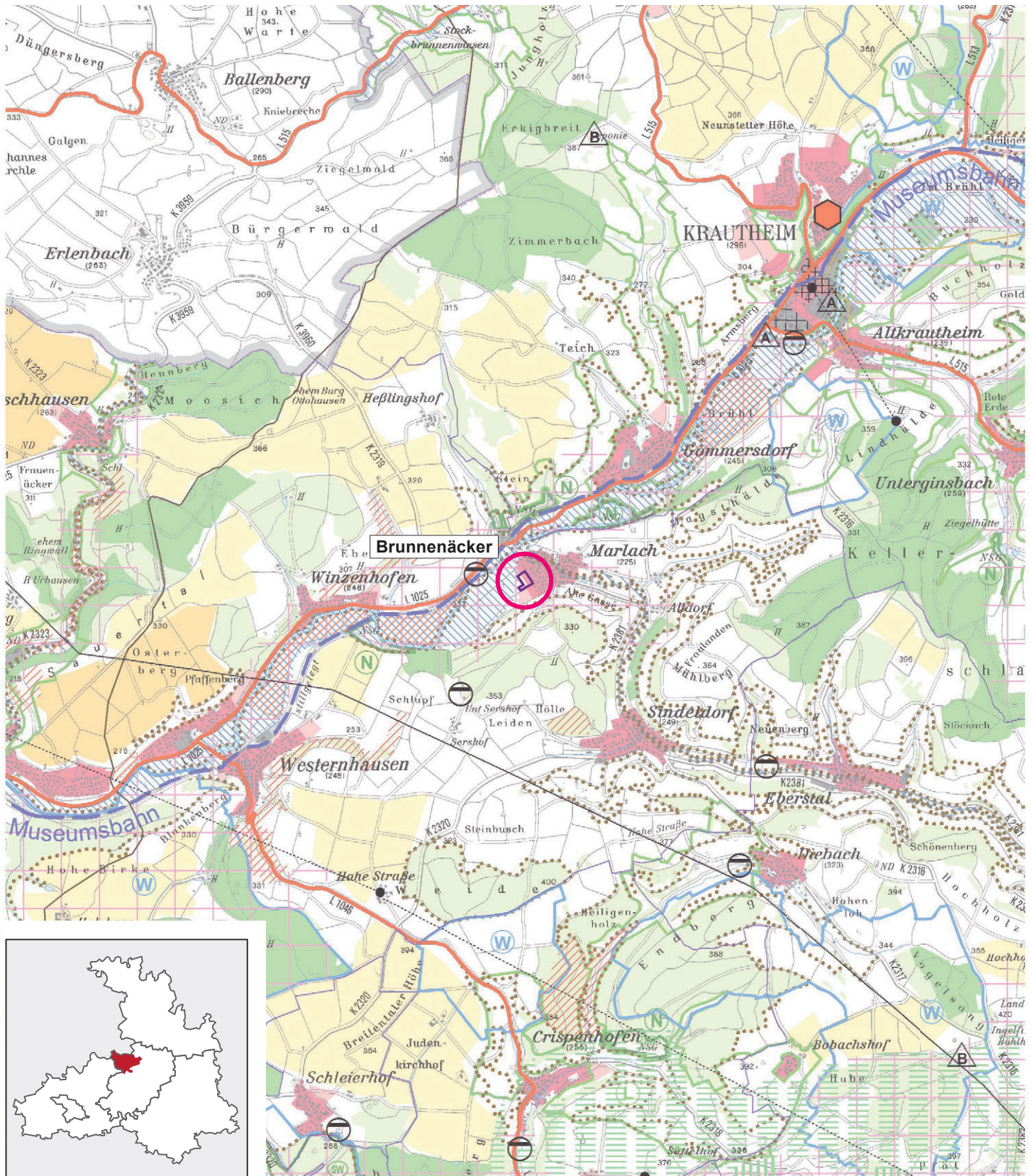
Planungen/Standorte

 keine Bedenken

 Bedenken

 entfällt

 Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 10/85

Anlage: 1

Vorgang:

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Dr. Martin Heberling

Zweckverband Gewerbepark Hohenlohe**Bebauungsplan „Straßensee, 1. Änderung“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Änderungsbebauungsplan für ein Gewerbegebiet
Gemarkung/Ortsteil	Waldenburg
Lagebeschrieb	Südlich der Domäne Hohebuch
Größe Geltungsbereich	12,38 ha
FNP	Gewerbliche Baufläche
Entwicklungsgebot FNP	Erfüllt
Innen-/Außenbereich	Innenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Gewerbegebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 13.08.2020

Die im Plangebiet laut Begründung vorgesehenen Nutzungen stehen den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Allerdings ist in GE 1a das Entstehen einer Agglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.5 nicht ausgeschlossen, was dem Integrationsgebot widerspricht. Aus diesem Grund bestehen Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf.

Das etwa 4.500 m² große Baugebiet ist mit einer GRZ von 0,8 bis zu einer Fläche von 3.600 m² überbaubar. Ein Markt mit 800 m² Verkaufsfläche benötigt mit Lager, Personalräume etc. üblicherweise eine Fläche um 1.200 m². Insofern sind nach den getroffenen Festsetzungen im Baugebiet drei kleinflächige, sich ergänzende Angebote möglich. Dies ist aus-zuschließen.

Die laut Begründung vorgesehene Nutzung ist raumordnungsrechtlich zulässig. Bauplanungsrechtlich bestehen mehrere Möglichkeiten zur Umsetzung. Beispielsweise könnte nach § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandel ausgeschlossen werden und nach § 1 Abs. 9 BauNVO für Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelhandwerks eine Gegen Ausnahme festgesetzt werden. Das Baugebiet kann aber auch durch die Verkleinerung des Baufensters oder der GRZ so festgesetzt werden, dass darin nur ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb möglich ist. Dies wäre bei einer überbaubaren Fläche von 1.200 m² bis 1.500 m² der Fall.

Der Einzelhandelsausschluss in den benachbarten als Gewerbegebiet festgesetzten Baugebieten wird begrüßt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Zweckverband Gewerbepark Hohenlohe**Bebauungsplan „Straßensee, 1. Änderung“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 13.08.2020

Maßstab 1:50.000

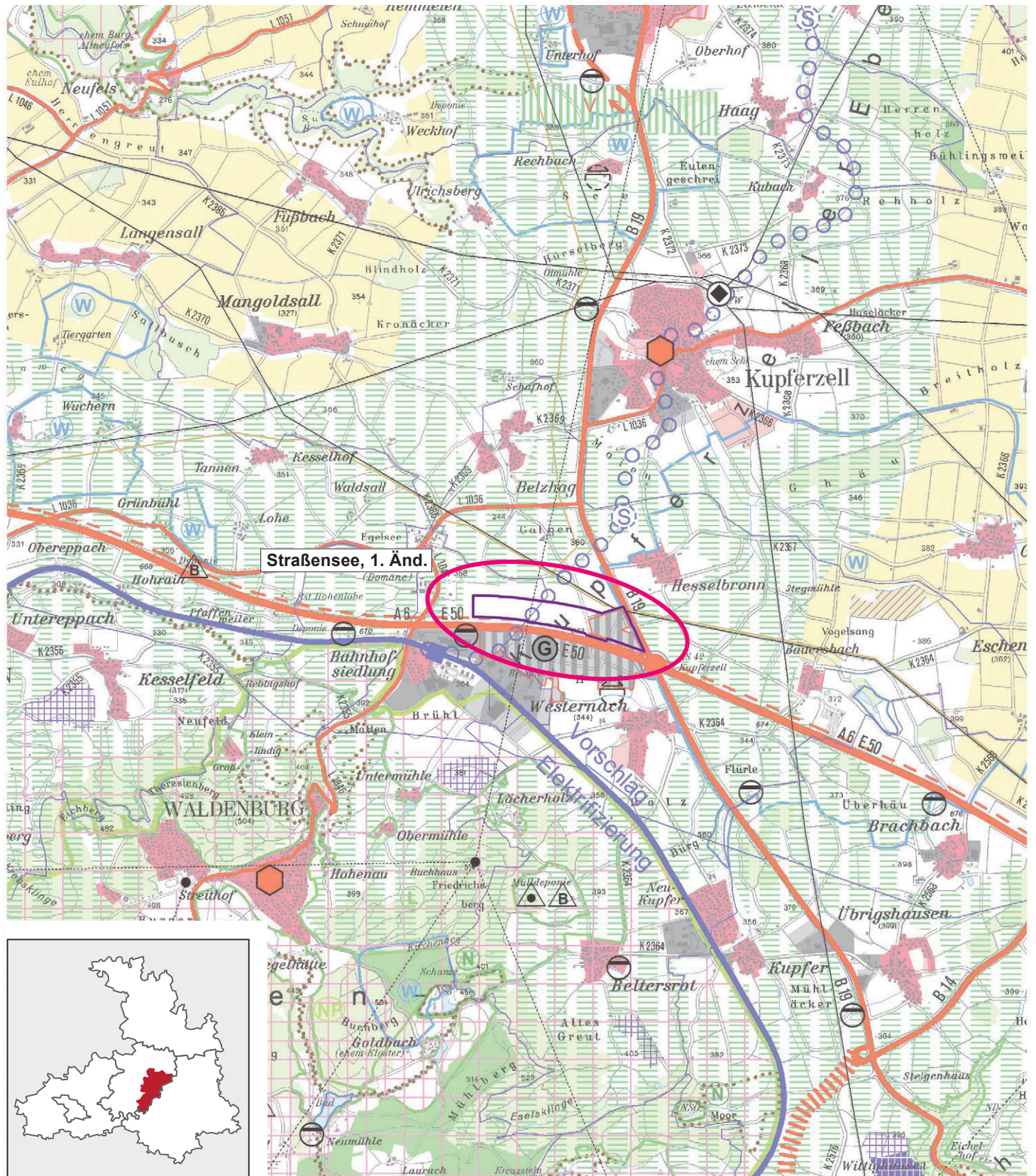
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(VV) 10/86

Anlage: 1

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Maximilian von Versen, Claudia Lang

Vorgang:

Zweckverband Gewerbepark Hohenlohe**Bebauungsplan „Hohebuch I“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Erweiterung des Gewerbeparks Hohenlohe
Gemarkung/Ortsteil	Waldenburg
Lagebeschreibung	Zwischen Domäne Hohebuch und bestehendem Gewerbegebiet
Größe Geltungsbereich	12,38 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Gewerbegebiet
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 23.09.2020

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Wie in den Planunterlagen richtig ausgeführt wird, liegt das Plangebiet in einer im Rahmen der 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 geplanten Erweiterung des IGD-Schwerpunktes „Waldenburg/Kupferzell-Westernach“ nach Plansatz 2.4.3.1. Diese Änderung beinhaltet auch eine Rücknahme des Regionalen Grünzugs im Bereich der Erweiterung.

Die 18. Änderung ist Stand heute noch nicht rechtsverbindlich. Die Genehmigung wurde am 09.07.2020 beim Wirtschaftsministerium beantragt. Bis zum Inkrafttreten der Satzung sind die geltenden Festlegungen im Regionalplan maßgeblich.

Nach derzeitiger Rechtslage ist das gesamte Plangebiet als Erweiterung des IGD-Schwerpunktes nach Plansatz 2.4.3.1 zu beurteilen. Darüber hinaus liegt der nordwestliche Teil des Plangebiets mit der Bezeichnung GE 1 vollständig im Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1.

Die Erweiterung eines IGD-Schwerpunktes kann im Rahmen einer Ausnahme unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein. Für die Beurteilung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist der von der Verbandsversammlung beschlossene „Leitfaden zum Umgang

mit Erweiterungen der Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ heranzuziehen.

Aufgrund der teilweisen Überschneidung mit dem Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1 kann eine Ausnahme nach Leitfaden jedoch nicht in Aussicht gestellt werden, da durch die Erweiterung regionale Freiraumbelange erheblich beeinträchtigt würden.

Die Planung ist demnach mit Blick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB erst nach Inkrafttreten der 18. Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und somit genehmigungsfähig. Gleiches gilt für die Aufnahme der Gewerbeflächen in den Flächennutzungsplan der GVV Hohenloher Ebene.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans geht an mehreren Stellen über die in der 18. Regionalplanänderung vorgesehene gebietsscharfe Abgrenzung hinaus. Dies ist im Bereich des Kreisverkehrs durch die notwendige Anbindung an die L1046 gerechtfertigt.

Die nach § 31 Abs. 4 Naturschutzgesetz geschützten Alleen entlang der Alten Haller Straße sowie nördlich des Domänenparks und in Verlängerung nach Osten wurden jedoch bewusst aus Abgrenzung des IGD Schwerpunktes ausgespart, um diese Alleen vor einer Überbauung zu schützen.

Sofern der Bebauungsplan diese Alleen in den Geltungsbereich einbezieht, halten wir es für erforderlich, dass hier konkrete Maßnahmen wie Pflanzbindungen zur langfristigen Sicherung der Einzelbäume sowie ein ausreichender Abstand der Bebauung von den Baumreihen festgesetzt werden. Die derzeit vorgesehene Grünfläche mit 5 m Breite an der alten Haller Straße und 10 m am Weg nördlich der Domäne sowie den Abstand der Baugrenze von jeweils 5m zur Grünfläche sehen wir nicht als ausreichend dimensioniert an. Zudem sind die Festsetzungen für die Grünfläche noch nicht schriftlich formuliert. Wir regen an, hierauf im weiteren Verfahren bei der Erarbeitung des Grünordnungsplans und die Übernahme in den Bebauungsplan ein besonderes Augenmerk zu legen.

Wir begrüßen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB, die zu einer Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern verpflichtet.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Zweckverband Gewerbepark Hohenlohe**Bebauungsplan „Hohebuch I“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 23.09.2020

Maßstab 1:50.000

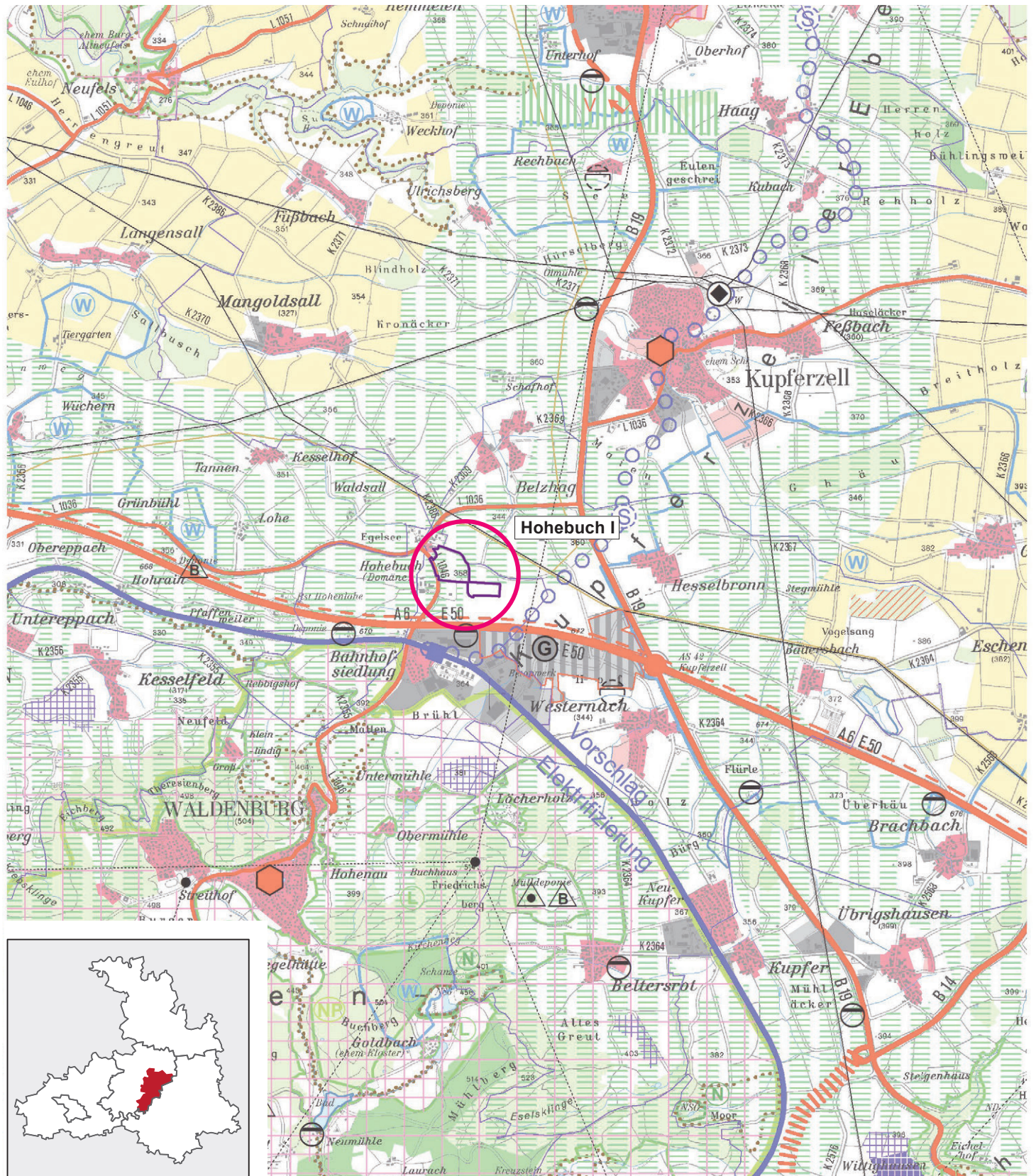
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 10/87

Anlage: 1

Vorgang:

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Dr. Martin Heberling

Crailsheim**Bebauungspläne „ehemaliges Raiffeisengelände“ und „Teilaufhebung des Bebauungsplans 'östlich alter Postweg'“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Übersicht

Planungsziel	Wohnnutzung, Gewerbliche Nutzung (Hotels, Büros), Einzelhandel
Gemarkung/Ortsteil	Crailsheim
Lagebeschrieb	Ehemaliges Raiffeisengelände westlich des Bahnhofs
Größe Geltungsbereich	0,9 ha
FNP	Gewerbliche Baufläche
Entwicklungsgebot FNP	nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Innenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Kerngebiet
Bisherige Nutzung	Gewerbebrache

Stellungnahme der Verwaltung vom 16.11.2020

Die Bebauungsplanverfahren „Ehemaliges Raiffeisengelände“ und „Teilaufhebung des Bebauungsplans ‚östlich alter Postweg‘“ sind eng miteinander verknüpft, weshalb diese Stellungnahme für beide Bebauungsplanverfahren gilt.

Bebauungsplan „Ehemaliges Raiffeisengelände“

Die in den Unterlagen bezeichnete Planung (Lebensmitteleinzelhandel, Wohn- und Büronutzungen sowie Hotel- und Gewerbenutzungen) wird begrüßt. Gegen die gewählte Festsetzung eines Kerngebiets müssen jedoch mit Blick auf den derzeit gültigen Regionalplan Bedenken vorgetragen werden. Dies begründet sich wie folgt:

In einem Kerngebiet kann Einzelhandel weder hinsichtlich des zulässigen Sortiments definiert werden, noch hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt werden. Einzelhandel ist im Kerngebiet gebietstypisch.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des im Regionalplan festgelegten Vorranggebiets für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte, das die Crailsheimer Innenstadt als Versorgungsstandort schützt.

Möglich sind am Planstandort daher nach geltendem Planungsrecht derzeit nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und solche, die nicht regionalbedeutsam sind. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind im Crailsheimer Einzelhandelskonzept bestimmt. Bei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben, die zentrenrelevant sind, gehen wir an einem Innenstadtstandort wie diesem, je nach beabsichtigter Verkaufsfläche, von Nicht-Regionalbedeutsamkeit aus. Um sicherzustellen, dass sonstige zentrenrelevante Sortimente am Standort ausgeschlossen sind, ist die Festsetzung eines Sondergebiets erforderlich.

Sollten weitere zentrenrelevante Nutzungen geplant sein, muss zuvor der Regionalplan dahingehend geändert werden. Voraussetzung hierfür wäre, dass die Crailsheimer Innenstadt durch die vorgesehenen Nutzungen nicht beeinträchtigt wird. Um dies sicherzustellen ist die Festsetzung von Sortimenten und Verkaufsflächenbeschränkungen erforderlich. Vor dem Hintergrund der ohnehin stark unter Druck stehenden Innenstädte raten wir, über den Tatbestand der „Beeinträchtigung“ hinauszugehen und den Fokus ausschließlich auf komplementäre Nutzungen zu richten, die nicht mit innerstädtischen Nutzungen konkurrieren.

Die Festsetzung eines Nutzungsmix, der dem des Kerngebiets entspricht, ist im Sondergebiet möglich. Ein Sondergebiet unterscheidet sich hinreichend vom in der BauNVO festgelegten Kerngebiet, wenn Sortimentsbestimmungen und Verkaufsflächenobergrenzen erforderlich sind. Dies ist vorliegend der Fall.

Teilaufhebung des Bebauungsplans „östlich alter Postweg“

Gegen die (Teil-)Aufhebung des Bebauungsplans „Östlich alter Postweg“ bestehen ebenfalls Bedenken. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat zur Folge, dass Bauanträge nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben bemisst sich nach Absatz 1 an der näheren Umgebung. Da großflächiger Einzelhandel vorhanden ist, müssen Bauanträge großflächiger Einzelhandelsbetriebe (ebenso wie im Kerngebiet unabhängig ihrer Art) genehmigt werden. Aus o. g. Gründen ist eine solche Situation auszuschließen.

Ein Bebauungsplan wird durch Überplanung unwirksam. Die Sorge, dass der Stadt Crailsheim kein rechtssicherer Bebauungsplan gelingt, teilen wir nicht. Die (Teil-)Aufhebung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Crailsheim**Bebauungspläne „Ehemaliges Raiffeisengelände“ und „Teilaufhebung des Bebauungsplans ‚östlich alter Postweg‘“**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 16.11.2020

Maßstab 1:50.000

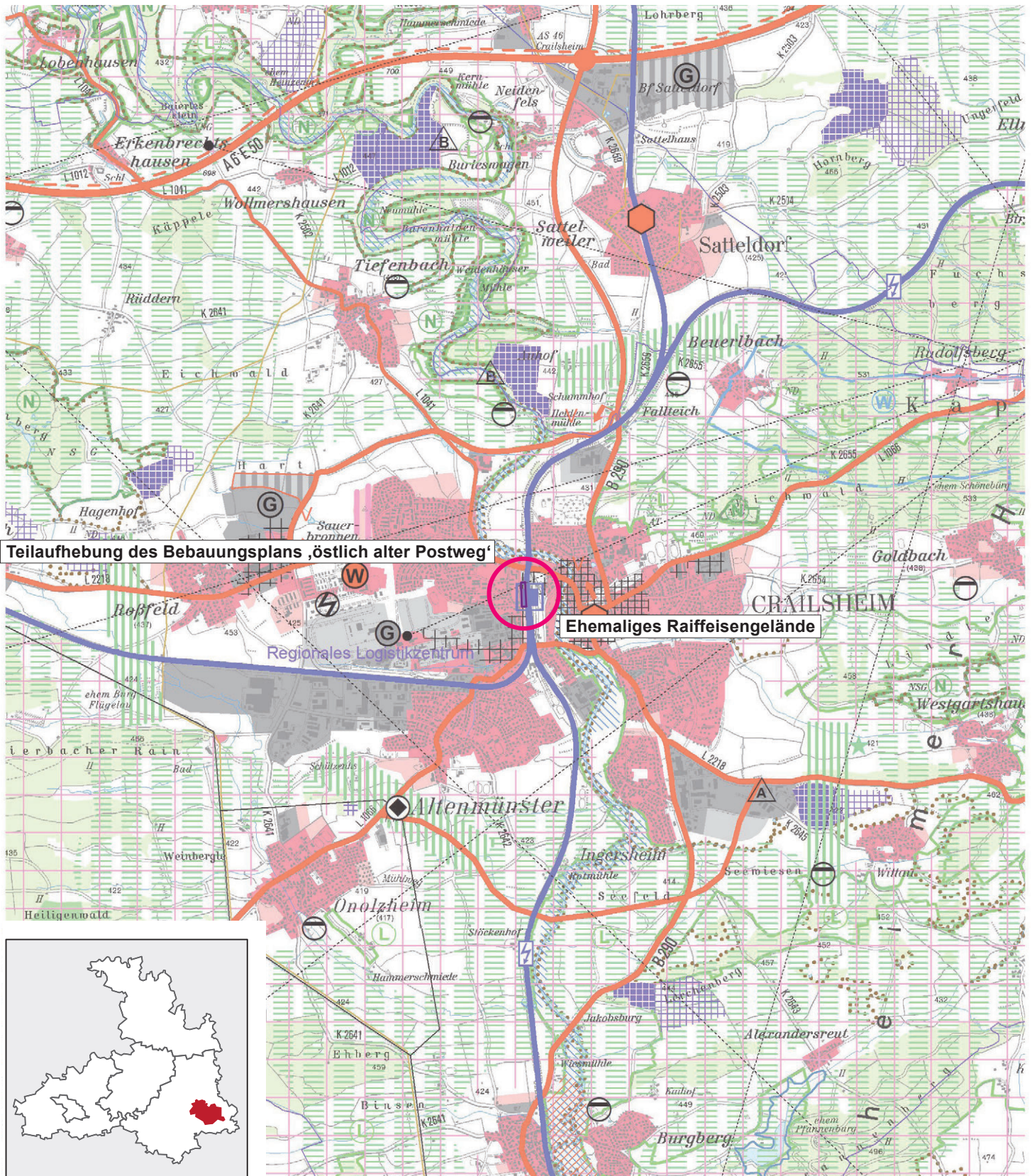
Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:
(VV) 10/88

Anlage: 1

Vorgang:

26. März 2021 – öffentlich Tagesordnungspunkt 7

Bearbeiter: Christof Krämer, Annika Dehner

Stadt Schwäbisch Hall**Bebauungsplan „FPV Hintere Teile Gailenkirchen“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage
Gemarkung/Ortsteil	Gailenkirchen
Lagebeschrieb	Abgesetzt vom Siedlungskörper, ca. 1 km nördlich der Ortslage von Gailenkirchen
Größe Geltungsbereich	4,80 ha
FNP	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsgebot FNP	Nicht erfüllt
Innen-/Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Normalverfahren
Art der Nutzung	Sondergebiet zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Sonnenenergie
Bisherige Nutzung	Landwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung vom 31.08.2020

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Die Planung sieht eine Fläche mit einem Gesamtumfang von ca. 4,8 ha nördlich von Gailenkirchen vor (Flurstück Nr. 1993). Da die Anlagengröße 2 ha übersteigt, beurteilen wir die Planung als regionalbedeutsam.

Das Plangebiet liegt im Regionalen Grünzug ‚Raum Schwäbisch Hall mit Bühlertal‘ (Vorranggebiet gemäß Plansatz 3.1.1). Es ist daher eine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen im Regionalen Grünzug gemäß Teilfortschreibung Fotovoltaik (rechtskräftig seit 01.04.2010) erforderlich. Eine ausnahmsweise Zulassung der geplanten Anlage kann nur erfolgen, sofern keine wesentlichen Funktionen des Regionalen Grünzuges beeinträchtigt werden, keine freiraumschonenderen Alternativen außerhalb des Regionalen Grünzuges bestehen und ein direkter räumlicher Zusammenhang zu bestehenden linear landschaftsprägenden Infrastruktureinrichtungen vorhanden ist. Anhand der vorliegenden Unterlagen kommen wir zu folgendem Ergebnis:

Mit einer Größe von 4,8 ha bleibt die geplante Anlage unter der Maximalgröße von 5 ha, für die die Ausnahmeregelung gemäß Teilfortschreibung Fotovoltaik gilt. Im Bereich der geplanten Anlage sind folgende Funktionen des Regionalen Grünzugs betroffen: Naturschutz und Landschaftspflege, siedlungsnaher Erholung sowie Bodenerhaltung und Landwirtschaft. Der Bau einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in diesem Bereich würde diese Funktionen beeinträchtigen.

Regionale Grünzüge sind nach Plansatz 3.1.1 von Siedlungstätigkeiten und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Laut Teilfortschreibung Fotovoltaik des Regionalplans Heilbronn-Franken sind Anlagen im Regionalen Grünzug (Plansatz 3.1.1) nur im direkten räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen linear landschaftsprägenden Infrastruktureinrichtungen zulässig. Die geplante Anlage liegt innerhalb des ‚Regionalen Grünzugs Raum Schwäbisch Hall mit Bühlertal‘ und ist nicht mit Siedlung oder Infrastruktureinrichtungen gebündelt. Wir erheben Bedenken bezüglich der Planung, da ein Zielverstoß vorliegt.

Die in der Begründung zitierte Bahnlinie ist über 300 m von dem Standort entfernt und per Definition nicht als im direkten räumlichen Zusammenhang zu werten. Die Prüfung weiterer Ausnahmenvoraussetzungen ist angesichts dieser Sachlage derzeit obsolet.

Die Planungsfläche liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Am nördlichen Rand des Planungsgebiets verläuft die „Schwäbisch Haller Landhege mit Landtürmen“, die als regionalbedeutsames Kulturdenkmal eingestuft ist.

Wir begrüßen zwar, dass auf unsere Anregung hin eine Alternativenprüfung durchgeführt wurde und der Regionale Grünzug als Bewertungskriterium eingestellt ist. Dem Grünzug wird jedoch nicht seine Wertung als bindendes Ziel der Raumordnung gegeben. Auch die Ausnahmenvoraussetzungen der Teilfortschreibung Photovoltaik werden nicht berücksichtigt. Da laut öffentlicher Bekanntmachung der landwirtschaftliche Betrieb Reber Vorhabenträger ist, ist eine Prüfung aller Grundstücke des Landwirts begründbar. Die Wahl des Flurstücks ist für uns dennoch nicht nachvollziehbar.

Sollte weiterhin angestrebt werden, ein Flurstück aus dem Besitz des Landwirts für Freiflächenphotovoltaik zu nutzen, wären aus regionalplanerischer Sicht eventuell die Flurstücke 2114 und 2116 denkbar. Diese liegen direkt an der Bahnstrecke Heilbronn - Schwäbisch Hall - Crailsheim bzw. an der Biogasanlage und damit an Siedlung oder Infrastruktureinrichtungen, wie in der Teilfortschreibung Fotovoltaik vorausgesetzt. Auch das Flurstück 2186 könnte durch die Lage an der Straße für eine Freiflächenphotovoltaikanlage geeignet sein. Diese Flächen kommen für eine tiefergehende Prüfung in Frage. Eine schonendere Alternative außerhalb des Regionalen Grünzugs wäre das in der Alternativenprüfung genannte Flurstück 461. Aufgrund der Lage in einem Bereich der Vorrangflur I der digitalen Flurbilanz und außerhalb der benachteiligten Gebiete sowie der geringen Größe können wir anerkennen, dass es im Besitz des Landwirts keine annehmbare Alternative außerhalb des Regionalen Grünzugs gibt.

Wir müssen leider feststellen, dass unsere Bewertung des Standortes mit Informationen und Hinweisen sowie das Gespräch mit der Stadt Schwäbisch Hall im Vorfeld des Verfahrens kaum Eingang in die Unterlagen gefunden haben. Soweit wir erkennen können, sind die uns im April d.J. vorgelegten Entwurfsunterlagen teilweise unverändert in das Beteiligungsverfahren übernommen worden. Entsprechend erfolgt keine erforderliche Prüfung freiraum-schonenderer Alternativen außerhalb des Regionalen Grünzuges. Auch unser Vorschlag hinsichtlich einer Bündelung mit der Bahnlinie erfährt keine Würdigung. Ebenso findet das Thema „Vorbehaltsgebiet für Erholung“ in den Unterlagen keine inhaltliche Auseinandersetzung. Darüber hinaus ist in den Unterlagen kein Hinweis darauf zu finden, inwieweit Ansätze zu einem die gesamte Gemarkung umfassenden Planungskonzept weiterverfolgt werden.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Schwäbisch Hall

Bebauungsplan „FPV Hintere Teile Gailenkirchen“

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 31.08.2020

Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet

