

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(VV) 11/47

Anlagen: 1

28. Februar 2025 - öffentlich -

Tagesordnungspunkt 4

Bearbeiter: Cornelius van Vugt

Gemeinde Oedheim**Bebauungsplan „Weitblick“ mit Teiländerung Bebauungsplan „Linkenbrunnen II“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	MI und SO für Einzelhandel, ärztliche Versorgung und betreutes Wohnen
Gemarkung / Ortsteil	Oedheim
Lagebeschreibung	nördlich des Kreisverkehrs Richtung Neuenstadt am Kocher
Größe Geltungsbereich	1,0 ha
FNP	keine Angabe
Entwicklungsgebot FNP	nicht eingehalten
Innen- / Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Regelverfahren
Art der Nutzung	MI, SO EH
Bisherige Nutzung	LW, Krautgarten

Stellungnahme der Verwaltung vom 19.11.2024

Die Planung ist regionalbedeutsam. Wir standen bzgl. der vorgelegten Planung bereits mit der Gemeinde Oedheim im informellen Austausch und stellten in Aussicht, das Vorhaben positiv begleiten zu können. Das werden wir auch weiterhin. Aus formalen Gründen müssen wir bzgl. der am 16.10.2024 vorgelegten Unterlagen derzeit jedoch Bedenken gegen die gewählte Festsetzung vortragen.

Unter 5.1 Art der baulichen Nutzung ist lediglich festgesetzt, dass ein Teilbereich mit der Größe 2.182 m² als Sondergebiet für Einzelhandel dient. Es wurden weder eine genaue Verkaufsfläche noch das zulässige Sortiment bestimmt. Im Rahmen des informellen Austauschs hatten wir der Gemeinde Oedheim per E-Mail vom 11.01.2024 mitgeteilt, dass die Festsetzung von Verkaufsfläche und Sortiment erforderlich ist, da andernfalls ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung festzustellen ist.

Eine Verkaufsfläche setzt sich aus allen Flächen zusammen, die vom Kunden betreten (Verkaufsraum/Windfang/Leergutannahme) oder eingesehen (Servicefläche, Bedientheken, Regalfläche, Kasse...) werden können. Ein Backshop einschließlich des Sitzbereichs zählt als untergeordnete Nebennutzung zur Verkaufsfläche des Hauptbetriebs (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 14/04; VGH München, Urteil vom 07.02.2023, 1 N 21.22, VGH Mannheim, Urteil vom 10.02.2016, 5 S 1389/14).

In der Begründung ist auf S. 3 von einem „großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m²“ die Rede. Dies wurde nicht in die Festsetzungen übernommen, sodass effektiv innerhalb der 2.182 m² Sondergebietsfläche rechtlich bis zu ebenso viel Verkaufsfläche möglich ist. Das beigefügte Nahversorgungskonzept der GMA vom 07.12.2023 ging in seinen Berechnungen von einem Einzelhandelsmarkt mit der Zielgröße von 1.000 m² bis 1.100 m² Verkaufsfläche aus. Bei der jetzt möglichen Verkaufsfläche mit bis zu 2.182 m² liegt ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung, und zwar gegen das Kongruenzgebot und gegen das Beeinträchtigungsverbot, vor (Plansatz 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP).

Zudem hat Oedheim keine zentralörtliche Funktion. In einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion dürfen nach dem Konzentrationsgebot ausnahmsweise nur Sortimente der Grundversorgung angeboten werden. Einzelhandelsgroßprojekte mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten jedoch nicht. Da in 5.1 Art der baulichen Nutzung keine Sortimente festgesetzt sind, verstößt die Planung auch gegen das Konzentrationsgebot (Plansatz 3.3.7 LEP).

Im Rahmen des informellen Austauschs mit der Gemeinde Oedheim hatten wir auf die o. g. Zusammensetzung von Verkaufsfläche hingewiesen und dementsprechend festgestellt, dass die zum Zeitpunkt des informellen Austauschs geplante Bäckerei mit Sitzfläche hinzuzurechnen ist, sodass bisher die Rede von 1.250 m² Verkaufsfläche war. Die Festsetzung muss entsprechend des o. g. Hinweises zur Verkaufsflächenzusammensetzung vorgenommen werden. Sollte die Gesamtverkaufsfläche seit dem informellen Austausch weniger als 1.250 m² betragen – bspw. die in der Begründung genannten 1.000 m² –, dann ist das für die Überprüfung der Ziele der Raumordnung kein Problem, solange die niedrigere Verkaufsflächenzahl zusammen mit dem Sortiment festgesetzt ist.

Allerdings: Selbst, wenn für das Sondergebiet Einzelhandel eine Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt worden wäre, dann wären im Stockwerk darüber, für das ein Mischgebiet festgesetzt wurde, Betriebe mit bis zu 799 m² Verkaufsfläche zusätzlich möglich, weil für das Mischgebiet in 5.1 Art der baulichen Nutzung kein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen vorgenommen wurde. Damit wurde die Möglichkeit geschaffen, ein mindestens zweistöckiges Einkaufszentrum zu errichten.

Selbst wenn die Frage, ob aus der räumlichen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben baurechtlich ein Einkaufszentrum entstünde oder nicht, zu verneinen wäre, wären gemäß Agglomerationsregel (PS 2.4.3.2.2, Teilfortschreibung Einzelhandel, satzungsbeschlossen am 14.06.2024) der Einzelhandelsmarkt im Sondergebiet (Erdgeschoss) und der Einzelhandelsmarkt im Mischgebiet (im Stockwerk darüber) als ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Diese nach dem Bebauungsplan zulässige Einzelhandelsnutzung potenziert den Verstoß gegen das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot. Da im Mischgebiet Einzelhandel nicht ausgeschlossen wurde, ist zweitens ebenso die Möglichkeit gegeben, neben dem Sondergebiet weitere Einzelhandelsverkaufsfläche zu errichten. Auf diese Konstellation muss ebenfalls die Agglomerationsregel angewandt und müssen Zielverstöße festgestellt werden.

Ein Mischgebiet sieht gem. § 6 BauNVO die Unterbringung von Wohnen und Gewerbe vor. Für Oedheim gilt gemäß PS 2.4.0 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2006 eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern/Hektar. Mangels dienlicher Angaben ist die Einhaltung dieses Ziels der Raumordnung, der Bruttowohndichte, nicht überprüfbar. Wir bitten um eine Befassung mit der Fragestellung in den planbegründenden Unterlagen.

Wir halten die stockwerksweise Festsetzung von Baugebieten für nicht zulässig. Wir verstehen den Ansatz, für das betroffene Gebiet ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festsetzen zu wollen, weil mit Einzelhandel, ärztlichen Einrichtungen und betreutem Wohnen eine Nutzungsmischung vorliegt. In einem Mischgebiet ist die Verkaufsfläche jedoch auf maximal 799 m² beschränkt. Um im Plangebiet dennoch einen großflächigen Einzelhandelsmarkt errichten zu können, soll zu diesem Zweck ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden. Auch diesen Gedanken können wir nachvollziehen.

Jedoch ist das gewählte Vorgehen aus unserer Sicht rechtlich nicht möglich. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden im Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO eröffnen nicht die Möglichkeit, für ein und dasselbe Baugebiet mehrere Baugebietsarten festzusetzen. In § 1 Abs. 4 BauNVO wird zwar freigestellt, die Art der zulässigen Nutzung sowie die Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse per Festsetzungen zu berücksichtigen; in § 1 Abs. 7 BauNVO wird allerdings eindeutig darauf hingewiesen, dass durch abweichende Festsetzungen, die lediglich aus den §§ 4 bis 9 BauNVO stammen können, die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets nicht beeinträchtigt werden darf. Anders gesagt: Ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO kann daher aus unserer Sicht nicht gleichzeitig ein Sondergebiet sein.

Auch wenn es § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB ermöglicht, für übereinanderliegende Geschosse unterschiedliche Festsetzungen zu treffen, so ist diese nach § 1 Abs. 7 BauNVO auf die Modifikation der gewählten Baugebietsart beschränkt. Mit unterschiedlichen Festsetzungen ist hier gemeint, dass für übereinanderliegende Geschosse u. a. Nutzungsarten ausgeschlossen oder ausnahmsweise zugelassen werden können, die in der fürs Plangebiet festgesetzte Baugebietsart (nach §§ 4 bis 9 BauNVO) zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind. Eine auf lediglich auf ein Geschoss bezogene Festsetzung eines anderen Baugebietstyps halten wir für nicht zulässig.

Eine der Hauptnutzungen des Plangebiets wird der großflächige Einzelhandelsmarkt sein. Für diesen wird ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO benötigt. Sondergebiete bieten eine hohe Flexibilität, darin können alle geplanten Nutzungen festgesetzt werden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme zur 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall/Oedheim/Offenau vom 03.05.2024: Bereits darin haben wir ausgesagt, dass nur in Kerngebieten nach § 7 oder im Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO großflächiger Einzelhandel zulässig ist und wir die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung u. a. Einzelhandel empfehlen. Die aus unserer Sicht korrekte Festsetzung eines Sondergebiets für das vorliegende Vorhaben würde somit nicht aus dem FNP entwickelt. Dieser wäre anzupassen.

Aktuell steht die Planung noch im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und die baurechtlichen Festsetzungen sind aus unserer Sicht unzulässig, weshalb wir Bedenken gegen die Planung vortragen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Oedheim

Bebauungsplan „Weitblick“ mit Teiländerung Bebauungsplan „Linkenbrunnen II“

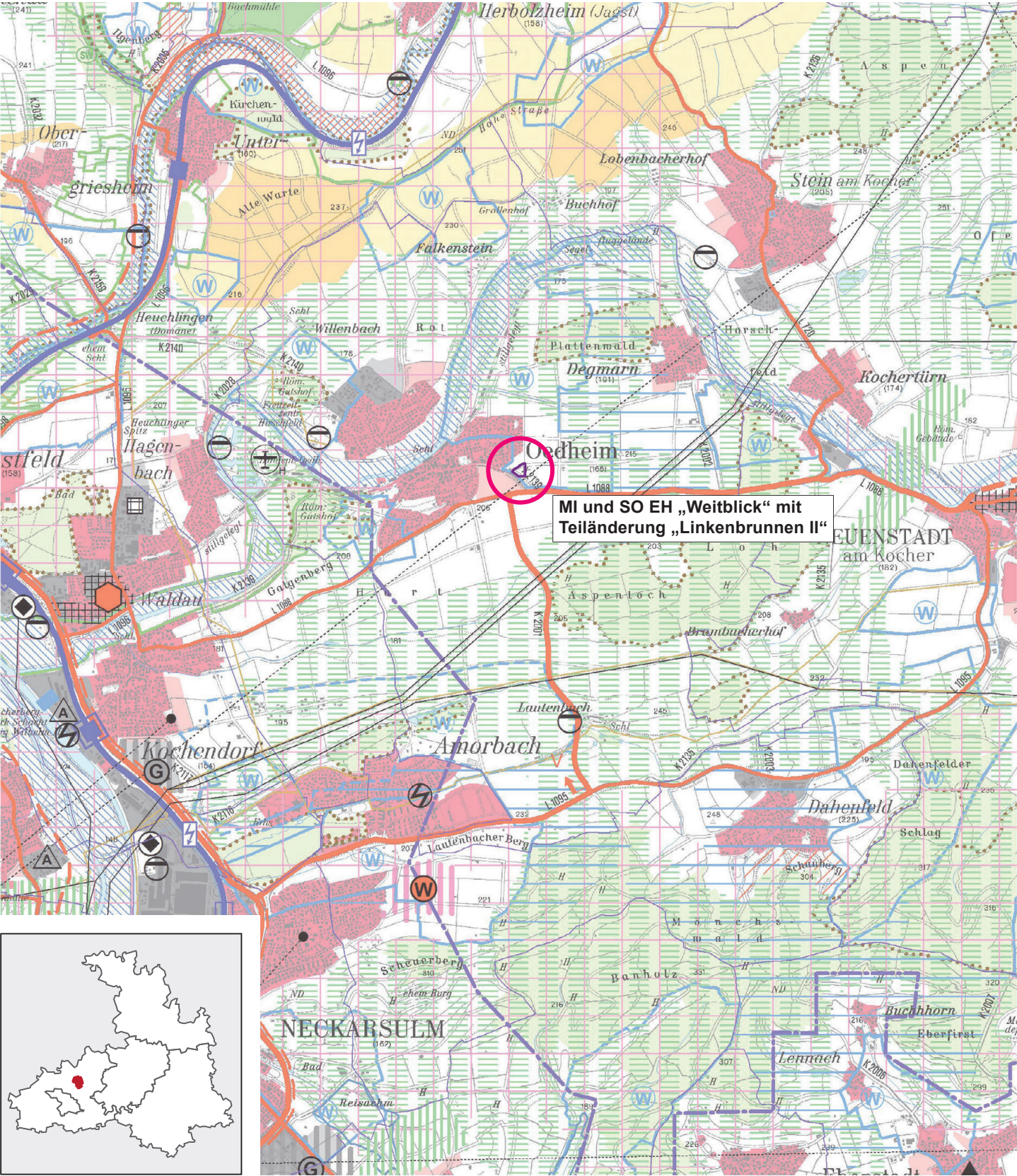
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 19.11.2024

Maßstab 1:50.000

Abgrenzung Plangebiet

Planungen/Standorte

- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt



Stadt Beilstein**Bebauungsplan „Wohnbebauung Torweinberg“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und einem Einfamilienhaus
Gemarkung / Ortsteil	Beilstein
Lagebeschrieb	im Ortskern
Größe Geltungsbereich	0,8 ha
FNP	M, Grünfläche
Entwicklungsgebot FNP	nicht eingehalten
Innen- / Außenbereich	Innenbereich
Verfahrensart	Regelverfahren
Art der Nutzung	WA
Bisherige Nutzung	Grünfläche

Stellungnahme der Verwaltung vom 27.11.2024

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Nach Plansatz 2.4.0 ist für Beilstein als Teil des Doppelunterzentrums Beilstein-Ilfsfeld eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar festgelegt. Diese wird nach unseren Berechnungen mit der vorliegenden Planung deutlich unterschritten (ca. 30 Einwohner pro Hektar). Aus diesem Grund erheben wir Bedenken gegen die Planung, diese muss im weiteren Verfahren angepasst und die Mindest-Bruttowohndichte eingehalten werden, beispielsweise durch die Reduzierung der privaten Grünfläche und der Schaffung weiterer Wohneinheiten.

Wie in den Unterlagen richtig dargestellt wird, liegt nördlich des Plangebiets ein nach Plansatz 3.1.1 festgelegter Regionaler Grünzug. Da im nördlichen Bereich des Plangebiets zum Regionalen Grünzug hin eine private Grünfläche festgesetzt ist, sehen wir den Regionalen Grünzug als nicht beeinträchtigt an.

Das Plangebiet liegt zudem im westlichen Bereich innerhalb eines nach Plansatz 2.4.3.2.3 festgelegten Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Zentrenrelevante Einzelhandelsprojekte haben darin Vorrang, andere Nutzungen sind aber

zulässig, soweit die zentralörtliche Versorgungsfunktion gewahrt ist. Dies ist vorliegend der Fall.

Außerdem verläuft eine nach Plansatz 4.2.2.3 festgelegte Trasse für Ferngasleitungen im westlichen Bereich durch das Gebiet. Hier sollte eine Abstimmung mit dem Leitungsträger stattfinden.

Darüber hinaus grenzt im Norden an das Plangebiet ein als Grundsatz der Raumordnung festgelegtes Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 an. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Beilstein

Bebauungsplan „Wohnbebauung Torweinberg“

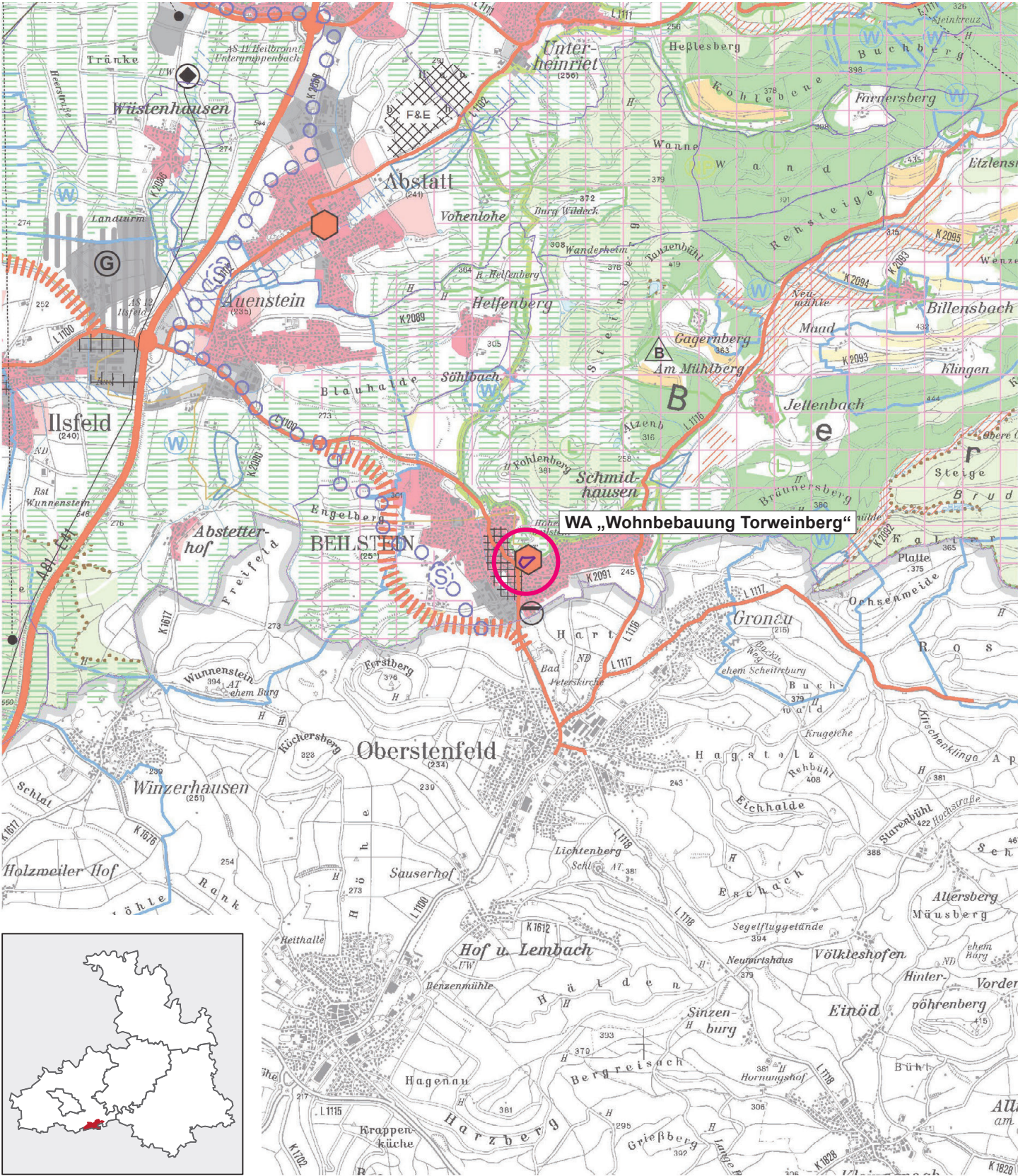
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 27.11.2024

Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Gemeinde Braunsbach**Bebauungsplan „Solarpark Braunsbach-Geislingen“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage
Gemarkung / Ortsteil	Geislingen
Lagebeschreibung	nordöstlich Hegershof
Größe Geltungsbereich	11,2 ha
FNP	LW
Entwicklungsgebot FNP	nicht eingehalten
Innen- / Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Regelverfahren
Art der Nutzung	SO FFPV
Bisherige Nutzung	LW

Stellungnahme der Verwaltung vom 28.11.2024

Die Planung liegt vollständig im Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

In Regionalen Grünzügen kann derzeit nach rechtskräftiger 20. Änderung des Regionalplans eine ausnahmsweise Zulassung von regionalbedeutsamen Photovoltaikanlagen bis zu einer Größe von 10 ha erfolgen, wenn keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Funktionen des Regionalen Grünzugs zu erwarten sind und sie einen räumlichen Zusammenhang zu einer Vorprägung durch Siedlung oder Infrastruktur aufweisen.

Nach der Prüfung der Planung kommen wir zu folgendem Ergebnis. Nach der rechtskräftigen 20. Änderung des Regionalplans ist die Planung aufgrund ihrer Größe von über 10 ha sowie aufgrund der fehlenden Anbindung an Siedlung oder Infrastruktur nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Aus formalen Gründen müssen wir daher derzeit Bedenken gegen die Planung vortragen.

Die Planung wird allerdings voraussichtlich nach der in Aufstellung befindlichen Teilfortschreibung Solarenergie zukünftig mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein, da die Planung weder in den landwirtschaftlich hochwertigsten Bereichen liegt noch Flächen mit einer funktionalen Bedeutung für den landesweiten Biotopverbunds betroffen sind. Damit

sind Beeinträchtigung der Funktion Landwirtschaft sowie der Funktion Naturschutz und Landschaftspflege ausgeschlossen.

Mit Blick auf die in Aufstellung befindliche Teilfortschreibung Solarenergie regen wir daher an, die Planung weiterzuverfolgen. Es besteht aber das Risiko, dass das Verfahren der Teilfortschreibung Solarenergie nicht abgeschlossen wird. Soll dieses Risiko ausgeschlossen werden, ist die Rechtskraft der Teilfortschreibung Solarenergie abzuwarten.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Braunsbach

Bebauungsplan „Solarpark Braunsbach-Geislingen“

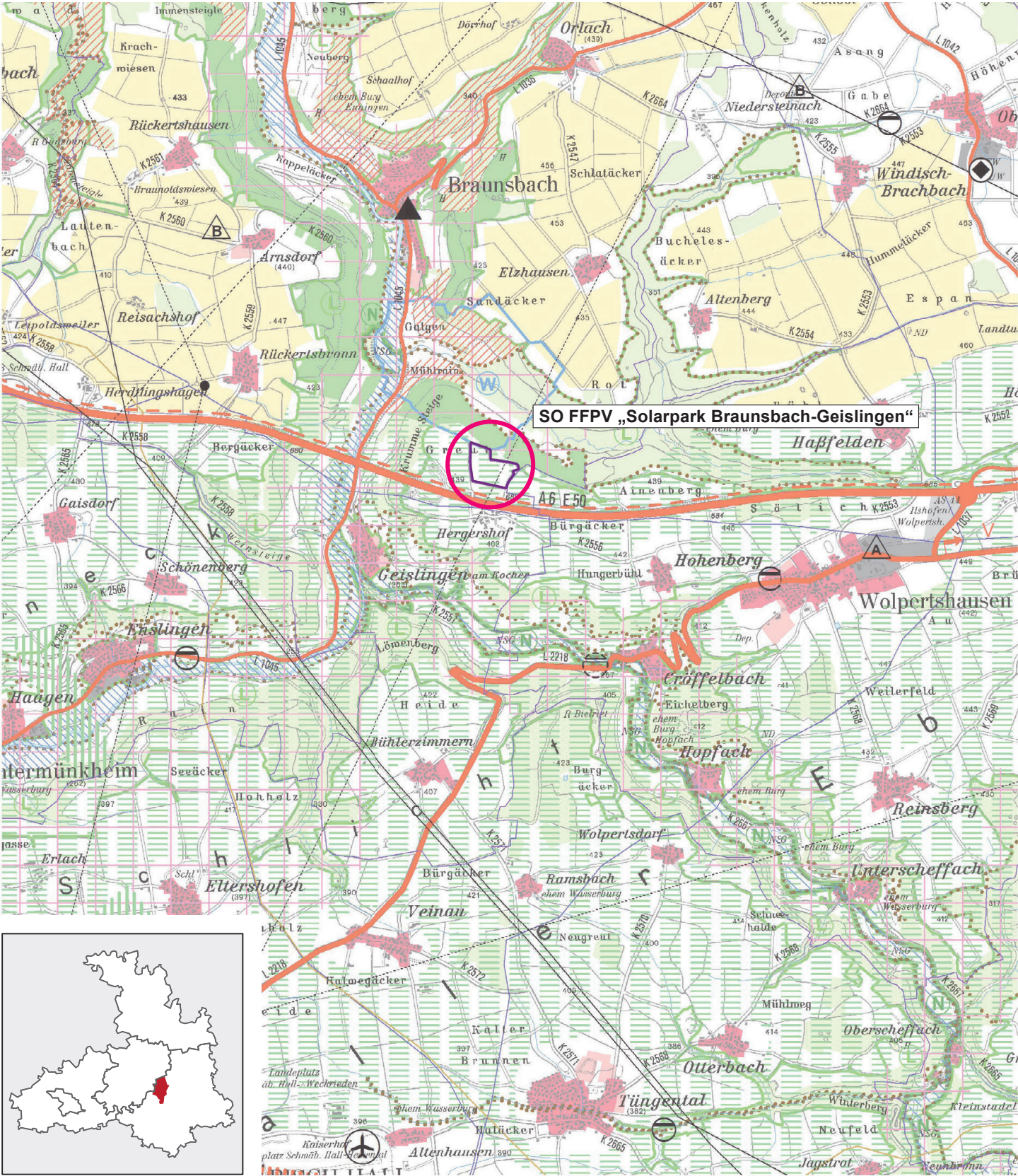
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 28.11.2024

Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

-  keine Bedenken
-  Bedenken
-  entfällt

 Abgrenzung Plangebiet



Stadt Gerabronn**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Winterhöhe II“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Überplanung und Erweiterung eines bestehenden GE
Gemarkung / Ortsteil	Dünsbach
Lagebeschreibung	südlicher Ortsausgang
Größe Geltungsbereich	3,5 ha
FNP	G, LW
Entwicklungsgebot FNP	teilweise eingehalten, teilweise nicht eingehalten
Innen- / Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Regelverfahren
Art der Nutzung	GE
Bisherige Nutzung	GE (Brachfläche), LW

Stellungnahme der Verwaltung vom 18.12.2024

Durch die Planung werden Zielfestlegungen berührt. Im Ergebnis der Prüfung bestehen mit dem heutigen Kenntnisstand Bedenken gegen die Planung. Dies begründet sich wie folgt:

Die Planung sieht die teilweise Überplanung eines bestehenden Gewerbegebiets sowie eine Erweiterung dieses Gewerbegebiets vor. Die Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Baufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht eingehalten.

Der Flächennutzungsplan befindet sich nach den Planunterlagen derzeit im Änderungsverfahren. Vom Inhalt des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans haben wir keine Kenntnis. Da die Frage des Gewerbeflächenbedarfs und damit einhergehend die Frage, wo dieser Bedarf im Gemeindegebiet realisiert werden soll, im Flächennutzungsplanverfahren dargelegt wird, bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, solange das Flächennutzungsplanverfahren nicht abgeschlossen ist und die betreffende Fläche nicht als eine Gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Im Flächennutzungsplanverfahren bitten wir um die Darstellung des konkreten Bedarfs, z.B. in der Form der Benennung von konkreten Um- oder Ansiedlungswünschen von Unternehmen. Da Gerabronn über einen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und

Dienstleistungseinrichtungen (IGD Gerabronn-Kernort (Nordwest)) gemäß Plansatz 2.4.3.1 verfügt, sollten überörtliche Bedarfe dort realisiert werden. Hier sind nach unserem Kenntnisstand Flächennutzungsplanreserven vorhanden. Für örtliche Bedarfe ist die Entwicklung gewerblicher Bauflächen außerhalb des IGD-Schwerpunkts möglich. Wir halten zwar für denkbar, dass der Bedarf gezeigt werden kann, können deshalb aber nicht auf den Bedarfsnachweis verzichten.

Soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, bitten wir um einen Hinweis in den planbegründenden Unterlagen. Die Befassung und Darstellung des Bedarfs können in diesem Fall im Bebauungsplan erfolgen.

Zudem weisen wir mit Blick auf die Agglomerationsregel nach Plansatz 2.4.3.2.2 Teilfortschreibung Einzelhandel (Agglomerationsregel) in Verbindung mit Plansatz 2.4.3.2.6 Teilfortschreibung Einzelhandel (Integrationsgebot) auf die Notwendigkeit eines Ausschlusses zentrenrelevanten Einzelhandels hin.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Planung teilweise in einer Kernfläche bzw. einem Kernraum des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte liegt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Gerabronn

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Winterhöhe II“

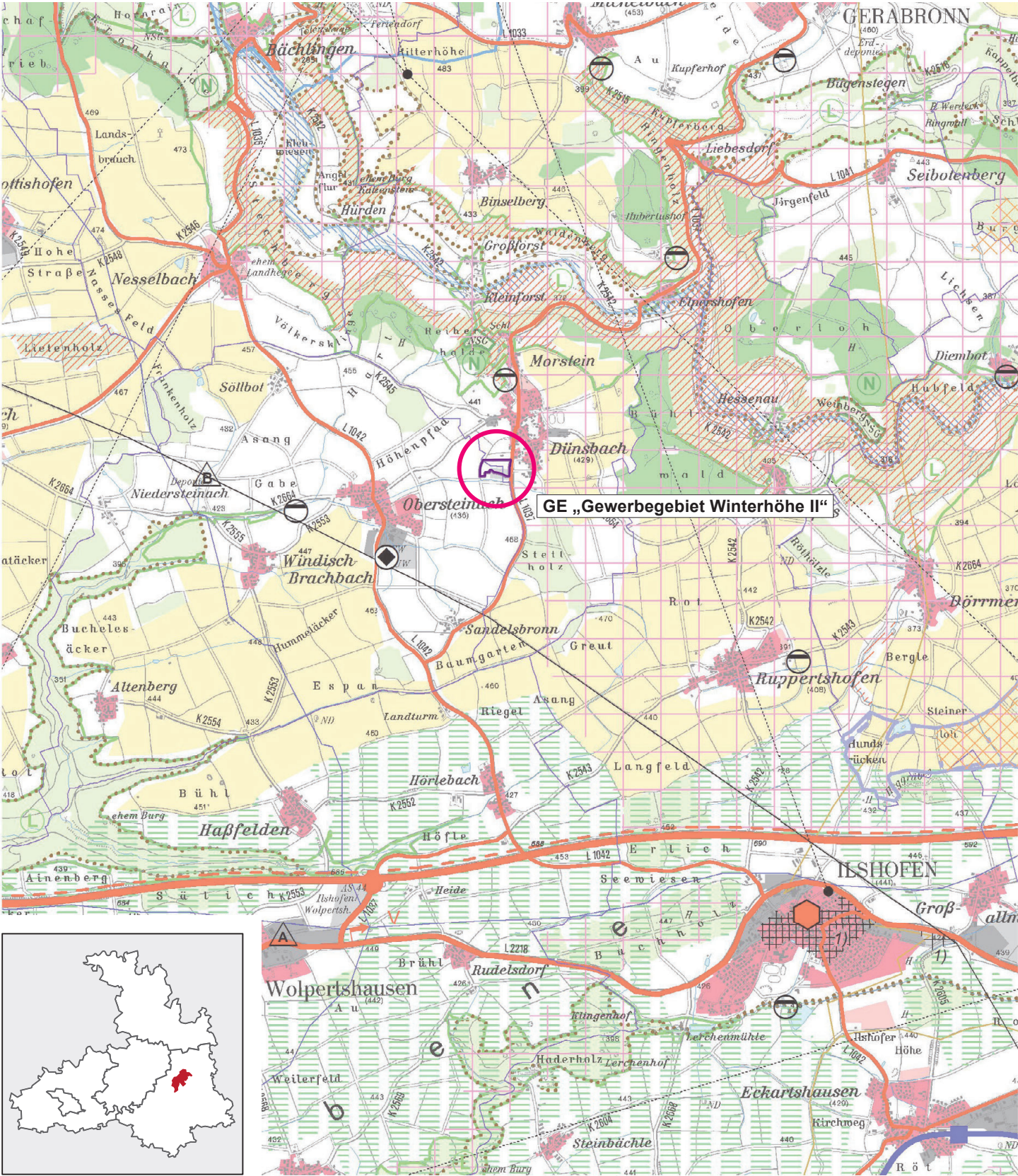
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 18.12.2024

Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet



Grundlagen: Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 2024
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW
Geobasisdaten © LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

Stadt Tauberbischofsheim**Bebauungsplan „Solarpark Impfingen“**

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage
Gemarkung / Ortsteil	Impfingen
Lagebeschreibung	östlich von Impfingen
Größe Geltungsbereich	11,5 ha
FNP	LW
Entwicklungsgebot FNP	nicht eingehalten
Innen- / Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Regelverfahren
Art der Nutzung	SO FFPV
Bisherige Nutzung	LW

Stellungnahme der Verwaltung vom 18.12.2024

Die Planung liegt vollständig im Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.1.1. Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

In Regionalen Grünzügen kann derzeit nach rechtskräftiger 20. Änderung des Regionalplans eine ausnahmsweise Zulassung von regionalbedeutsamen Photovoltaikanlagen bis zu einer Größe von 10 ha erfolgen, wenn keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Funktionen des Regionalen Grünzugs zu erwarten sind und sie einen räumlichen Zusammenhang zu einer Vorprägung durch Siedlung oder Infrastruktur aufweisen.

Nach der Prüfung der Planung kommen wir zu folgendem Ergebnis. Nach der rechtskräftigen 20. Änderung des Regionalplans ist die Planung aufgrund ihrer Größe von über 10 ha, der fehlenden Anbindung an Siedlung oder Infrastruktur sowie aufgrund einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Aus formalen Gründen müssen wir daher derzeit Bedenken gegen die Planung vortragen.

Die Planung wird allerdings voraussichtlich nach der in Aufstellung befindlichen Teilfortschreibung Solarenergie zukünftig mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein, da sie in einem geplanten Vorbehaltsgebiet für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen liegt.

Mit Blick auf die in Aufstellung befindliche Teilfortschreibung Solarenergie regen wir daher an, die Planung weiterzuverfolgen. Es besteht aber das Risiko, dass das Verfahren der Teilfortschreibung Solarenergie nicht abgeschlossen wird. Soll dieses Risiko ausgeschlossen werden, ist die Rechtskraft der Teilfortschreibung Solarenergie abzuwarten.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Stadt Tauberbischofsheim

Bebauungsplan „Solarpark Impfingen“

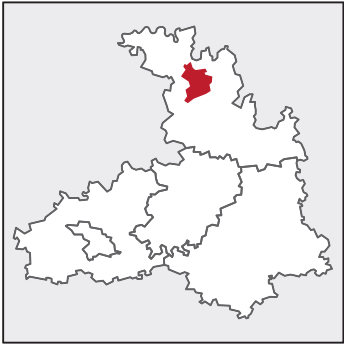
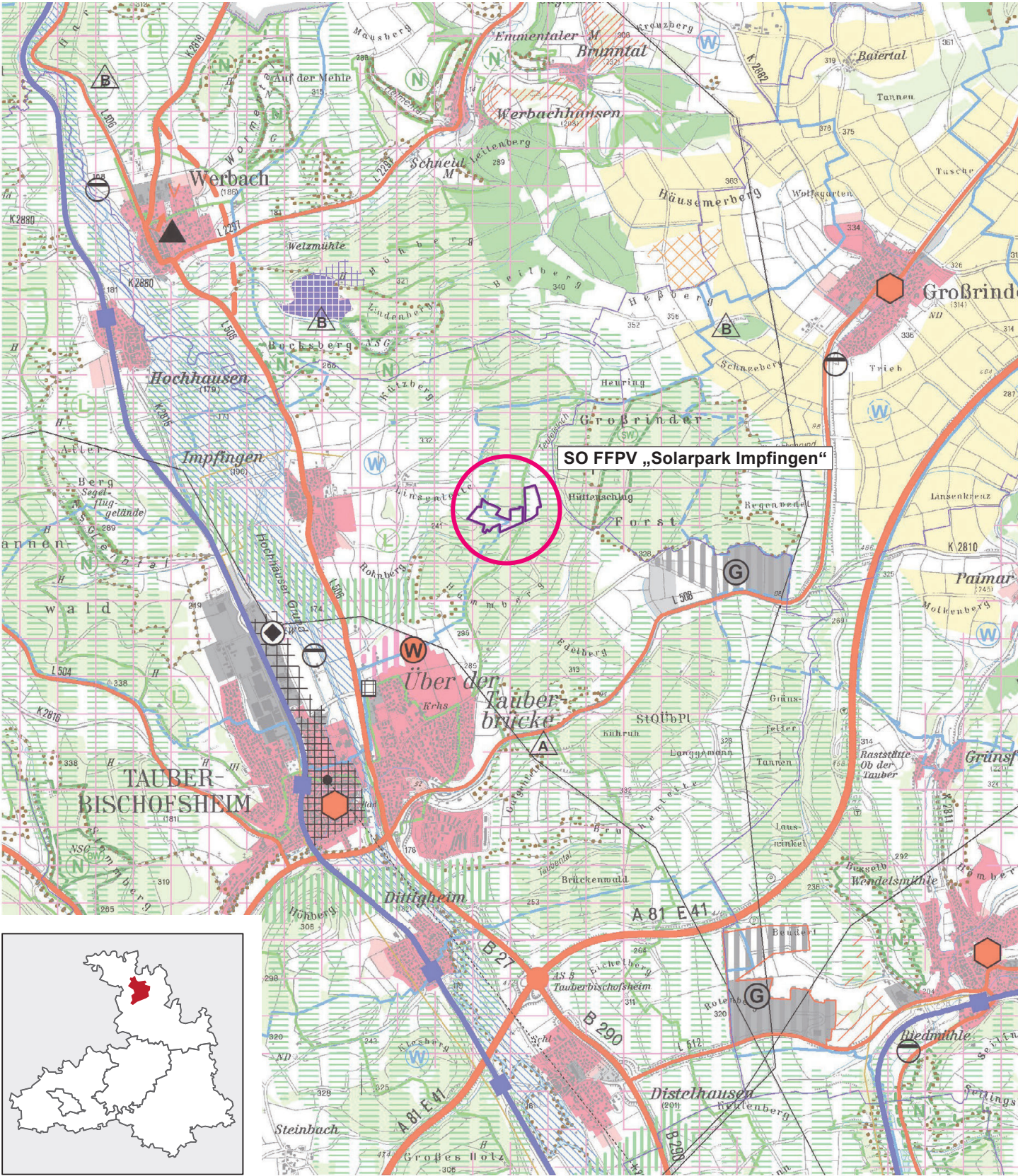
Frühzeitige Beteiligung
Stand: 18.12.2024

Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

- keine Bedenken
- Bedenken
- entfällt

Abgrenzung Plangebiet



REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN

Verbandsversammlung

VORLAGE:

(PA) 11/52

Anlagen: 1

28. Februar 2025 - öffentlich -

Tagesordnungspunkt 4

Bearbeiter: Christof Krämer

Gemeinde Großrinderfeld**Bebauungsplan „Hohenberg“**

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Wohnbebauung
Gemarkung / Ortsteil	Gerchsheim
Lagebeschreibung	im Süden der Ortslage
Größe Geltungsbereich	3,2 ha
FNP	LW
Entwicklungsgebot FNP	nicht eingehalten
Innen- / Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Regelverfahren
Art der Nutzung	WA
Bisherige Nutzung	LW

Stellungnahme der Verwaltung vom 08.11.2024

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Das Vorhaben ist uns bislang nicht bekannt und wurde uns auch im Rahmen des § 13b BauGB bislang nicht vorgelegt.

Die vorliegende Planung ist - ebenso wie die parallel vorgelegte Planung „Zwei Hecken“ in Ilmspan – nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt; daher ist ein Wohnbauflächenbedarfsnachweis erforderlich. Der Nachweis wird bislang nicht erbracht. Wir empfehlen, hierfür die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau anzuwenden.

Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim - Großrinderfeld - Königheim - Werbach (Frühzeitige Beteiligung) wurde für die neuen Wohnbauflächen Beunth, Beund und Zündmantel eine Bedarfsrechnung vorgelegt, die einerseits einen erheblichen Überhang in der Wohnbauflächenbilanz (ca. 17 ha) bei gleichzeitig moderatem relativen Flächenbedarf von 5,5 ha bis 2035 ermittelte. Dazu gehört auch das neue Baugebiet „Knauer II“ in Gerchsheim. Um eine weitere Steigerung des Überhangs zu vermeiden, wurden vereinbarungsgemäß in

der 18. Änderung zwei Wohnbauflächen aus dem FNP herausgenommen und somit ein flächenneutraler Tausch vorgenommen.

Zusätzlich zu dem gerade rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Knauer II“ mit 2,3 ha Umfang für 40 Wohneinheiten werden nun zeitgleich mit „Hohenberg“ ein weiteres neues Wohnbaugebiet in Gerchsheim mit einem Umfang von 3,22 ha für 162 Wohneinheiten sowie in Ilmspan mit 1,4 ha für ca. 32 Wohneinheiten geplant. Für den Teilort Gerchsheim allein summiert sich somit die vorgesehene neue Wohnbaufläche auf 5,52 ha.

Großrinderfeld ist eine Gemeinde mit knapp 4.100 Einwohnern im Ländlichen Raum im engeren Sinne. Laut Regionalplan Heilbronn-Franken sind ihr keine zentralörtlichen Funktionen zugewiesen. Gemäß Plansatz 2.4.1 ist sie mit einem Siedlungsbereich ausgestattet, also einer verstärkten Siedlungstätigkeit, die sich auf den Kernort Großrinderfeld konzentrieren soll („Ziel der Raumordnung“). Dieses Ziel wird mit den vorgelegten Planungen nicht erfüllt - die umfangreichen Flächenplanungen finden gerade nicht im Kernort Großrinderfeld, sondern in Teilorten statt. Gleichzeitig ist es laut der Begründungen erklärtes Anliegen der Gemeinde, Wohnbauflächen nicht nur für die eigene Bevölkerung und die Bevölkerung der umliegenden Raumschaft bereitzustellen, sondern von der Lagegunst zur Stadt Würzburg und dem dortigen Druck auf dem Wohnungsmarkt zu profitieren. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen haben jedoch auch bei festgelegtem Siedlungsbereich nicht die Aufgabe, in räumlicher Nähe gelegene Oberzentren bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen zu entlasten. Insoweit gehen aus unserer Sicht die vorgelegten Wohnbauflächenplanungen in Gerchsheim und Ilmspan sehr weit über einen anzuerkennenden Bedarf hinaus und sind als großzügige Vorratsplanung einzustufen. Wir erheben daher Bedenken sowohl gegen den Umfang als auch gegen die Lage bzw. die überörtliche Bedarfsdeckung der Planungen.

Neben einer kritischen Prüfung des Umfangs Ihrerseits mit dem Ziel einer Flächenreduzierung erwarten wir eine nachvollziehbare Bedarfsrechnung einschließlich detaillierter und aktueller Bestandsaufnahme von Reserveflächen (nicht bebaute/genutzte Flächen in B-Plänen und im Innenbereich sowie unbeplante Wohnbauflächen im FNP) gemäß Plausibilitätsprüfung. Dabei sollte auch dargelegt werden, mit welcher Strategie die Gemeinde den großen Überhang an unbebauten Grundstücken im Innenbereich, die sich in Privateigentum befinden, reduzieren will und welche Erfolge sie bislang dabei hat. 30 % des Umfangs sind als aktivierbar in die Bedarfsrechnung einzustellen.

Uns ist bewusst, dass die Gemeinde nicht unter den Fehlern der Vergangenheit leiden darf, die einen solchen Überhang erst möglich gemacht haben. Deshalb begrüßen wir einerseits auch den Strategiewechsel, die Flächen zu erwerben und mit Hilfe des Instruments des Baugebots bedarfsgerecht zu steuern. Deshalb können wir eine Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbaufläche in Großrinderfeld in einem nachvollziehbaren und angemessenen Rahmen mittragen. Dafür müssen jedoch erst einmal alle Fakten zusammengetragen und auf nachvollziehbar vorgelegt werden.

Wir begrüßen im Übrigen, dass es bei beiden Planungen gelungen ist, die Mindest-Bruttowohndichte gemäß Plansatz 2.4.0 einzuhalten – dies sollte auch bei den zu modifizierenden Planungen gelingen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Großrinderfeld
Bebauungsplan „Hohenberg“

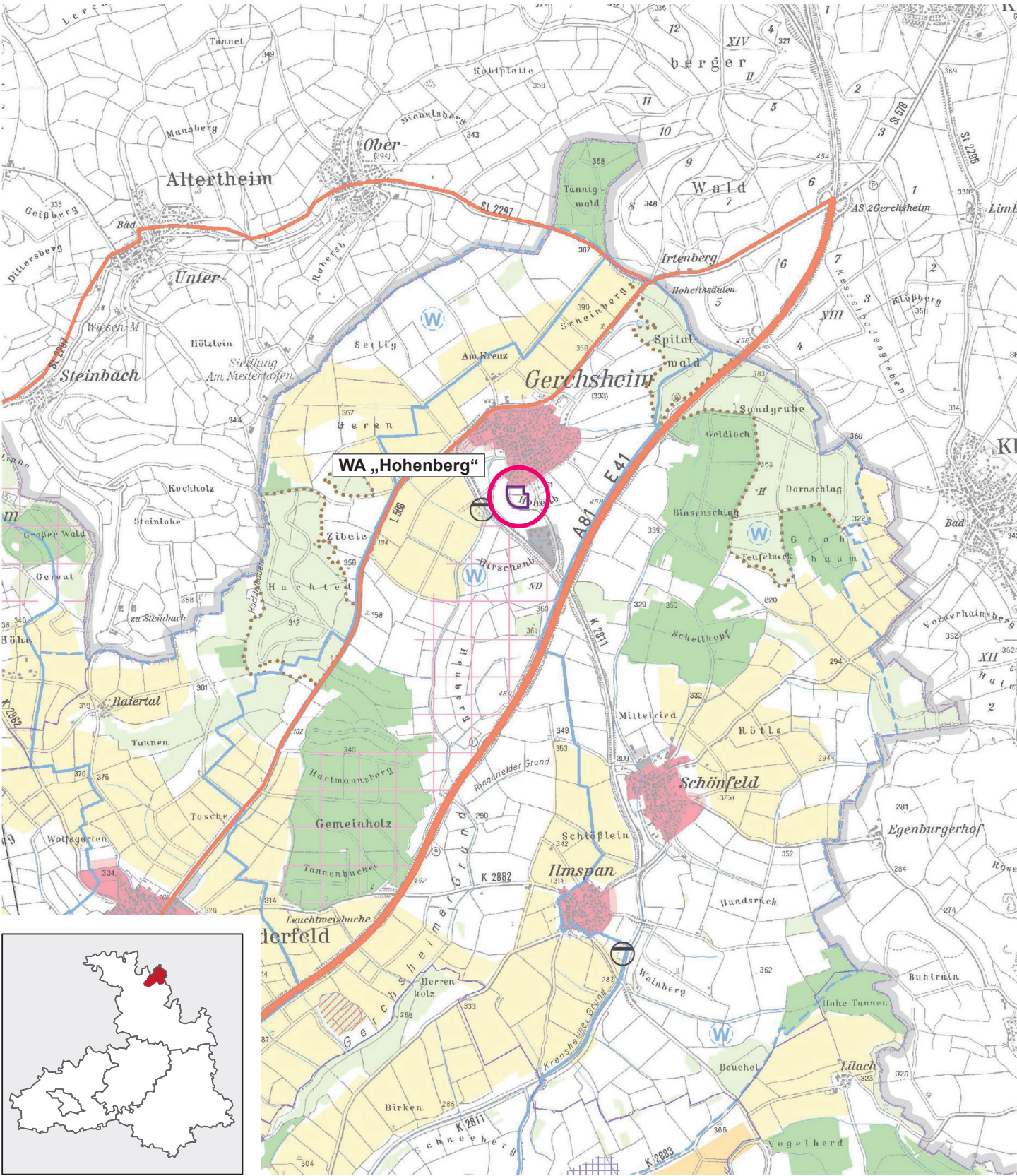
Beteiligung
Stand: 08.11.2024

Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

-  keine Bedenken
-  Bedenken
-  entfällt

 Abgrenzung Plangebiet



Gemeinde Großrinderfeld**Bebauungsplan „Zwei Hecken“**

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Übersicht

Planungsziel	Wohnbebauung
Gemarkung / Ortsteil	Ilmspan
Lagebeschreibung	im Osten der Ortslage
Größe Geltungsbereich	1,4 ha
FNP	LW
Entwicklungsgebot FNP	nicht eingehalten
Innen- / Außenbereich	Außenbereich
Verfahrensart	Regelverfahren
Art der Nutzung	WA
Bisherige Nutzung	LW

Stellungnahme der Verwaltung vom 08.11.2024

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Das Vorhaben ist uns bislang nicht bekannt und wurde uns auch im Rahmen des § 13b BauGB bislang nicht vorgelegt.

Die vorliegende Planung ist - ebenso wie die parallel vorgelegte Planung „Hohenberg“ in Gerschheim - nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt; daher ist ein Wohnbauflächenbedarfsnachweis erforderlich. Der Nachweis wird bislang nicht erbracht. Wir empfehlen, hierfür die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau anzuwenden.

Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim - Großrinderfeld - Königheim - Werbach (Frühzeitige Beteiligung) wurde für die neuen Wohnbauflächen Beunth, Beund und Zündmantel eine Bedarfsrechnung vorgelegt, die einerseits einen erheblichen Überhang in der Wohnbauflächenbilanz (ca. 17 ha) bei gleichzeitig moderatem relativen Flächenbedarf von 5,5 ha bis 2035 ermittelte. Um eine weitere Steigerung des Überhangs zu vermeiden, wurden vereinbarungsgemäß in der 18. Änderung zwei Wohnbauflächen aus dem FNP herausgenommen und somit ein flächenneutraler Tausch vorgenommen.

Zusätzlich zu dem gerade rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Knauer II“ mit 2,3 ha Umfang für 40 Wohneinheiten werden nun zeitgleich in Ilmspan ein neues Wohngebiet „Zwei

Hecken“ mit 1,4 ha für ca. 32 Wohneinheiten und in Gerchsheim das Gebiet „Hohenberg“ mit 3,22 ha für 162 Wohneinheiten geplant. Insgesamt sollen demnach weitere 4,62 ha hinzukommen.

Großrinderfeld ist eine Gemeinde mit knapp 4.100 Einwohnern im Ländlichen Raum im engeren Sinne. Laut Regionalplan Heilbronn-Franken sind ihr keine zentralörtlichen Funktionen zugewiesen. Gemäß Plansatz 2.4.1 ist sie mit einem Siedlungsbereich ausgestattet, also einer verstärkten Siedlungstätigkeit, die sich auf den Kernort Großrinderfeld konzentrieren soll („Ziel der Raumordnung“). Dieses Ziel wird mit den vorgelegten Planungen nicht erfüllt - die umfangreichen Flächenplanungen findend gerade nicht im Kernort Großrinderfeld, sondern in den Teilorten Gerchsheim und Ilmspan statt. Gleichzeitig ist es laut der Begründungen erklärtes Anliegen der Gemeinde, Wohnbauflächen nicht nur für die eigene Bevölkerung und die Bevölkerung der umliegenden Raumschaft bereitzustellen, sondern von der Lagegunst zur Stadt Würzburg und dem dortigen Druck auf dem Wohnungsmarkt zu profitieren. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen haben jedoch auch bei festgelegtem Siedlungsbereich nicht die Aufgabe, in räumlicher Nähe gelegene Oberzentren bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen zu entlasten. Kleinen Teilorten mit 375 Einwohnern wie Ilmspan kann diese Aufgabe erst recht nicht zufallen. Insoweit gehen aus unserer Sicht die vorgelegten Wohnbauflächenplanungen in Ilmspan und Gerchsheim sehr weit über einen anzuerkennenden Bedarf hinaus und sind als größere Vorratsplanung einzustufen. Wir erheben daher sowohl Bedenken gegen den Umfang als auch gegen die Lage bzw. die überörtliche Bedarfsdeckung der Planungen.

Neben einer kritischen Prüfung des Umfangs Ihrerseits mit dem Ziel einer Flächenreduzierung erwarten wir eine nachvollziehbare Bedarfsrechnung einschließlich detaillierter und aktueller Bestandsaufnahme von Reserveflächen (nicht bebaute/genutzte Flächen in B-Plänen und im Innenbereich sowie unbeplante Wohnbauflächen im FNP) gemäß Plausibilitätsprüfung. Dabei sollte auch dargelegt werden, mit welcher Strategie die Gemeinde den großen Überhang an unbebauten Grundstücken im Innenbereich, die sich in Privateigentum befinden, reduzieren will und welche Erfolge sie bislang dabei hat. 30 % des Umfangs sind als aktivierbar in die Bedarfsrechnung einzustellen.

Uns ist bewusst, dass die Gemeinde nicht unter den Fehlern der Vergangenheit leiden darf, die einen solchen Überhang erst möglich gemacht haben. Deshalb begrüßen wir einerseits auch den Strategiewechsel, die Flächen zu erwerben und mit Hilfe des Instruments des Baugebots bedarfsgerecht zu steuern. Deshalb können wir eine Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbaufläche in Großrinderfeld in einem nachvollziehbaren und angemessenen Rahmen mittragen. Dafür müssen jedoch erst einmal alle Fakten zusammengetragen und nachvollziehbar dargelegt werden.

Wir begrüßen im Übrigen, dass es bei beiden Planungen gelungen ist, die Mindest-Bruttowohndichte gemäß Plansatz 2.4.0 einzuhalten - dies sollte auch bei den zu modifizierenden Planungen gelingen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Anlage:

- Auszug Raumnutzungskarte

Gemeinde Großrinderfeld
Bebauungsplan „Zwei Hecken“

Beteiligung
Stand: 08.11.2024

Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

-  keine Bedenken
-  Bedenken
-  Abgrenzung Plangebiet
-  entfällt

