Verwaltungsraum Möckmühl, Flächennutzungsplan,
7. Änderung der 1. Fortschreibung

Stellungnahme vom 27.11.2013

Die Verwaltungsgemeinschaft Möckmühl plant im Gemeindegebiet der Stadt Widdern am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Unterkessach die Entwicklung einer Wohnbaufläche, die ca. 0,4 ha umfasst. Auf Ebene der Bebauungsplanung ist durch das Bebauungsplanverfahren „Hagenbusch II, 2. BA" (*siehe Stellungnahme unten*) die Schaffung von 8 Bauplätzen vorgesehen. Die Fläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 1999 des Verwaltungsraums Möckmühl als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Entgegen den widersprüchlichen Darstellungen in der Begründung des Bebauungsplans werden im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan nachvollziehbare Ausführungen zum Bedarf vorgenommen und es wird nachgewiesen, dass in Unterkessach derzeit tatsächlich nur noch ein mobilisierbarer Bauplatz zur Verfügung steht. Da zudem die Flächenpotenziale im Innenbereich detailliert aufgeführt und entsprechende Aktivierungsansätze sowohl für den Kernort als auch für den Ortsteil Unterkessach dargestellt werden, wird der Flächenbedarf vom Regionalverband so anerkannt. Um Übernahme der wesentlichen Sachverhalte in die Begründung des Bebauungsplans wird an dieser Stelle gebeten.
Allerdings sind die im Rahmen von Parallelverfahren ausgewiesenen Flächen mit Blick auf eine langfristige Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans später anzurechnen.
Im Umweltbericht zum Erläuterungsbericht wird zudem die in der Stellungnahme zum Bebauungsplan geforderte Alternativenprüfung durchgeführt. Dabei werden auch die Belange der Landwirtschaft entsprechend berücksichtigt und es wird nachvollziehbar dargestellt, dass keine Flächen mit geringerer Eignung für die Landwirtschaft als potenzielle Baugebiete zur Verfügung stehen.
Im Umweltbericht ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im Landschaftsrahmenplan für die Region Heilbronn-Franken als wertvoller Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft mit vorwiegend guter landbaulicher Eignung sowie als wertvoller Bereich für Erholung und Freizeit ausgewiesen ist und in einem Korridor für den überregionalen Waldverbund liegt.

Zeitlich vorgelagerte Stellungnahme zum Bebauungsplan „Hagenbusch II, 2. BA" der Stadt Widdern vom 31.10.2013

Die Stadt Widdern plant am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Unterkessach die Entwicklung einer Wohnbaufläche, die ca. 0,4 ha umfasst. Vorgesehen sind 8 Bauplätze. Die Fläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 1999 des Verwaltungsraums Möckmühl ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Planung ist daher entgegen den Darstellungen der Begründung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In der Begründung werden an verschiedenen Stellen Ausführungen zum Bedarf vorgenommen. Diese Darstellungen sind jedoch teilweise in sich widersprüchlich. So wird einerseits dargestellt, dass noch 14 Bauplätze verfügbar sind, andererseits wird ausgeführt, dass nur noch 1 Bauplatz zur Verfügung steht.

Da das Plangebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, sieht der Regionalverband die Notwendigkeit, die Ausführungen zum Bedarf um verschiedene Aspekte zu ergänzen. Hierbei ist zum einen darauf einzugehen, dass Widdern nach Plansatz 2.4.2 des Regionalplans Heilbronn-Franken als Gemeinde zur Eigenentwicklung ausgewiesen ist und damit nur Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung stellen soll. Der Bedarf ist entsprechend zu quantifizieren. In Anlehnung an das Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung in der Bauleitplanung vom 23.05.2013 sind zum anderen Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan sowie im Innenbereich aufzuführen und dem Flächenbedarf unter Berücksichtigung entsprechender Aktivierungsmöglichkeiten gegenüberzustellen. In diese Betrachtung sind alle Ortsteile einzubeziehen.
Mit Blick auf eine langfristige Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sind die im Rahmen von Parallelverfahren ausgewiesenen Flächen später anzurechnen.
Mit Verweis auf § 1a (2) BauGB kommt daher der Alternativenprüfung des Umweltberichts eine besondere Bedeutung zu. Sollte sich ein Flächenbedarf ergeben, der nicht im Innenbereich gedeckt werden kann, ist zu prüfen, ob andere Flächen nicht geeigneter für die vorgesehene Nutzung sind. Dabei sind auch insbesondere die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen und Flächen mit geringerer Eignung für die Landwirtschaft als potenzielle Baugebiete zu prüfen, da sich das Plangebiet im Randbereich eines regionalplanerisch festgesetzten Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft befindet. Hier sind gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 Plansatz 3.2.3.3 Gebiete mit besonders günstigen Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion für die Landwirtschaft zu sichern.
Weiter ist das Plangebiet im Landschaftsrahmenplan für die Region Heilbronn-Franken als wertvoller Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft mit vorwiegend guter landbaulicher Eignung sowie als wertvoller Bereich für Erholung und Freizeit ausgewiesen. Diese Belange sind in der Umweltprüfung ebenfalls zu berücksichtigen.
Mit der Ausweisung der geplanten Bauflächen sind massive Erdbewegungen zur Schaffung eines ebenen Baugrundes erforderlich. Die damit verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Boden sind im Rahmen der Umweltprüfung abzuarbeiten. Weiter liegt das Plangebiet in einem Korridor für den überregionalen Waldverbund. Mögliche Wirkungen auf den überregionalen Waldverbund sind ebenfalls im Rahmen der Umweltprüfung abzuarbeiten.
Die Erstellung eines Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan wird begrüßt. Die geplanten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und für Grünanlagen zur Ortsrandeingrünung sollen im Bebauungsplan als Teil des Plangebietes ausgewiesen und festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Flächennutzungsplan Schwaigern-Massenbachhausen, Teilflächennutzungsplan Windkraft

Stellungnahme vom 06.03.2014

Die Planung beinhaltet eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Teil-FNP zum Thema Windkraft.
Auf der Basis eines kriteriengeleiteten Suchverfahrens wurden dabei 5 potentielle Standorte ermittelt, wobei den späteren Konzentrationszonen insgesamt eine Ausschlusswirkung für das sonstige Gebiet des Verwaltungsraums zukommen soll. Es wurde eine Mindestwindgeschwindigkeit von 5,25 m/s in 140 m ü.G. lt. Windatlas Baden-Württemberg zugrunde gelegt.
Die potentiellen Standorte umfassen eine Fläche von insgesamt 199 ha.

Aufgrund der Windverhältnisse und des hohen Restriktionsgrades der Freiräume sind aus regionaler Sicht im Verwaltungsraum nur wenige Flächen für die Windenergienutzung geeignet. Dennoch wird die kommunale Planung zum Ausbau der Windenergie über die konzentrierende Festlegung von Standorten bei außergebietlichem Ausschluss begrüßt. Dies beinhaltet insbesondere den Ansatz der Landschaftsschonung durch konzentrierende Standorte.

Die Verwaltungsgemeinschaft Schwaigern-Massenbachhausen liegt im unmittelbaren Anschluss an den Verdichtungsraum Stuttgart in einer Randzone des Verdichtungsraumes im unmittelbaren Wechselwirkungsbereich zu den Landesentwicklungsachsen Heilbronn-Sinsheim und Heilbronn-Eppingen sowie im mittelbaren Wechselwirkungsbereich zur regionalen Entwicklungsachse im Zabergäu. Aus regionaler Freiraumsicht kommt den zwischen den Achsen liegenden Freiraumzonen eine besondere Ausgleichsfunktion zu. Diese Bereiche sind daher im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Regionaler Grünzug oder als Vorranggebiet für Forstwirtschaft geschützt.

Regionale Grünzüge sind lt. Plansatz 3.1.1 von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten, in den Vorranggebieten für Forstwirtschaft sind lt. Plansatz 3.2.4 andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit der waldbaulichen Nutzung und den ökologischen und gesellschaftlichen Funktionen nicht vereinbar sind.

Um die Möglichkeiten für eine ausnahmsweise Zulassung von Windkraftanlagen und Standorten für regionalbedeutsame Windkraftanlagen zu schaffen, sind im Zuge der laufenden Teilfortschreibung Windenergie Ergänzungen der jeweiligen Plansätze vorgesehen, die den Rahmen für mögliche Ausnahmen setzen. Das Vorliegen einer Ausnahmesituation wird dann im Einzelfall durch das Regierungspräsidium im Benehmen mit dem Regionalverband festgestellt.

Wesentliche vorgesehene Ausnahmevoraussetzungen umfassen

- eine gute Standorteignung,
- eine ausreichende Windgeschwindigkeit (mindestens 5,25 m/s in 100m Höhe bzw. 5,50 m/s in 140 m)
- eine hinreichende Verträglichkeit mit den Funktionen des Regionalen Grünzuges oder des Vorranggebietes für Forstwirtschaft,
- einen substantiellen Beitrag zur Windstromproduktion,
- das Fehlen freiraumschonenderer Alternativen und
- die Vermeidung von landschaftlichen Überlastungen im Zusammenwirken mit anderen Standorten und Planungen.

Eine Anwendung der Ausnahme ist zumindest für die in den Regionalen Grünzügen gelegenen Standorten voraussichtlich erst mit Rechtskraft der laufenden Teilfortschreibung möglich. Die Standorte 1-3 liegen wesentlich in Regionalen Grünzügen, der Standort 4 wesentlich in einem Vorranggebiet für Forstwirtschaft.
Nachfolgend erfolgt eine standortbezogene Einschätzung zum Vorliegen von Ausnahmevoraussetzungen. Dabei wird jedoch das Thema landschaftliche Überlastung nicht behandelt, da hierzu derzeit keine abschließende Einschätzung getroffen werden kann.

Der geplante Standort 1 „Stöckach" (Nördlich von Massenbachhausen/ 20 ha) liegt innerhalb des Waldgebietes Stöckach im Regionalen Grünzug „Leinbach-Elsenztal" auf Schwaigerner Gemarkung. Die Wälder des Kraichgau sind in der Randlage zum Verdichtungsraum aufgrund des geringen Waldanteils in der Region besonders schutzwürdig. Ihnen kommt eine wichtige Verbundfunktion für freilebende Arten (die Waldrandbereiche des Stöckach sind im Landschaftsrahmenplan als wertvoller Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege funktionsfähig als ökologische Netzstruktur eingestuft), eine wichtige Funktion für die siedlungsnahe Erholung, das Landschaftsbild und den klimatischen Ausgleich zu. Teile des Standortes sind aufgrund ihrer Eignung im Landschaftsrahmenplan darüber hinaus als Vorrangfläche für die Holzproduktion ausgewiesen. Aus regionaler Sicht sind daher erhebliche Konflikte mit der Funktion Naturschutz und Landschaftspflege des Regionalen Grünzuges zu erwarten.
Nach dem Windatlas wird zudem die für eine Ausnahme erforderliche Mindestgeschwindigkeit nicht erreicht (< 5,25 m/s in 100 m ü.G. als Orientierung für eine untere Grenze auch im Windenergieerlass Baden-Württemberg angesprochen).
Aus regionaler Sicht sollte auf eine Ausweisung an dieser Stelle verzichtet werden. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme im Regionalen Grünzug werden an dieser Stelle voraussichtlich nicht erfüllt.

Der geplante Standort 2 „Röte-Binsich" (Östlich von Massenbachhausen und Massenbach/ 107 ha) befindet sich innerhalb des Regionalen Grünzugs „Leinbach-Elsenztal" im Randbereich der Waldgebiete Binsich und Taschenwald und umfasst sowohl Offenlandflächen als auch Waldflächen.
Die Wälder und Waldränder des Kraichgaus sind in der Randlage zum Verdichtungsraum aufgrund des dort geringen Waldanteils besonders schutzwürdig. Ihnen kommt eine wichtige Verbundfunktion für freilebende Arten (die Waldrandbereiche von Binsich und Taschenwald sind im Landschaftsrahmenplan als wertvoller Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege funktionsfähig als ökologische Netzstruktur eingestuft), eine wichtige Funktion für die siedlungsnahe Erholung, das Landschaftsbild und den klimatischen Ausgleich zu. Die einbezogenen Waldflächen sind in der Waldfunktionenkartierung als regionaler Klimaschutzwald ausgewiesen. Aus regionaler Sicht sind erhebliche Konflikte mit der Funktion Naturschutz und Landschaftspflege des Regionalen Grünzuges zu erwarten.
Nach dem Windatlas wird zudem die für eine Ausnahme erforderliche Mindestgeschwindigkeit nicht erreicht (< 5,25 m/s in 100 m ü.G. als Orientierung für eine untere Grenze auch im Windenergieerlass Baden-Württemberg angesprochen).
Der Standort liegt zudem im Bereich einer Bergbauberechtigung nach Bundesberggesetz. Nach Plansatz 3.5.5 sind diese bei raumwirksamen Maßnahmen zu beachten und eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) angezeigt. Im Bereich des Taschenwaldes sind aufgrund der zurückliegenden Solenutzung Bergsenkungen bekannt, die einer Nutzung ggf. entgegenstehen.
Aus regionaler Sicht sollte auf eine Ausweisung an dieser Stelle verzichtet werden. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme im Regionalen Grünzug werden an dieser Stelle voraussichtlich nicht erreicht.

Der geplante Standort 3 „Siegelsberg" (Südlich von Schwaigern/ 18 ha) befindet sich überwiegend innerhalb des Regionalen Grünzugs „Neckartal südlich Heilbronn und Schozachbecken" im Bereich des Heuchelberges sowie teilweise innerhalb eines Vorranggebietes für Forstwirtschaft. Dem waldbestandenen Standort kommt als Teil des exponierten Höhenrückens des Keuperberglandes des Strom- und Heuchelberges eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild (im Kontext zu den Entwicklungsachsen um dem Verdichtungsraum

Heilbronn), die Denkmalpflege (Lage zwischen den exponierten regional bedeutsamen Kulturdenkmalen Burg Neipperg und Heuchelberger Warte), Naturschutz und Landschaftspflege (Waldbereiche mit hoher Biotopdichte und Verbundfunktion insbesondere entlang der Steilhänge) sowie die siedlungsnahe Erholung und die Naherholung in der Randzone des Verdichtungsraumes zu. Die östlichen Ränder des Heuchelberges sind durch ein aus regionaler Sicht besonders schutzwürdiges Landschaftsbild (10% der hochwertigsten Landschaftsbildbereiche der Region) gekennzeichnet.
Aus regionaler Sicht sind erhebliche Beeinträchtigungen der Funktionen Landschaftsbild, Erholung sowie Naturschutz und Landschaftspflege zu erwarten.
Nach dem Windatlas wird zudem die für eine Ausnahme erforderliche Mindestgeschwindigkeit nicht erreicht (< 5,25 m/s in 100 m ü.G. als Orientierung für eine untere Grenze auch im Windenergieerlass Baden-Württemberg angesprochen).
Darüber hinaus befindet sich nach dem Flächennutzungsplan ca. 380 m nördlich des geplanten Standorts ein Gartenhausgebiet. Hierzu wurde kommunal kein Abstandserfordernis gesehen.
Aus regionaler Sicht sollte auf eine Ausweisung an dieser Stelle verzichtet werden. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme im Regionalen Grünzug sowie im Vorranggebiet für Forstwirtschaft werden an dieser Stelle voraussichtlich nicht erreicht.

Der geplante Standort 4 „Eichbühl" (Südwestlich von Stetten/ 21 ha) mit zwei Teilflächen befindet sich ca. 1,9 km östlich des Standortes 3 und ist als waldbestandener schmaler Streifen im Bereich des Höhenrückens des Heuchelberges ausgebildet. Das Gebiet ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Vorranggebiet für Forstwirtschaft mit den Funktionen ‚Naturschutz und Landschaftspflege' (Wälder mit hoher Biotopdichte, Eichenwälder und – altholzbestände in der Umgebung), ‚Erholung' (Durchwegung Fernwanderweg, Einzugsgebiet von zwei Wanderparkplätzen) und Landschaftsbild (hochwertige und besonders schutzwürdige Landschaftsbildbereiche, Kontext zu regional bedeutsamen Kulturdenkmalen Burg Neipperg und Schloß Stocksberg) sowie als Vorbehaltsgebiet für Erholung ausgewiesen. Östlich des Standortes wird in ggf. relevanten Abständen ein Rotmilanvorkommen vermutet.
Aus regionaler Sicht sind erhebliche Konflikte mit den Funktionen Landschaftsbild, Erholung sowie Naturschutz und Landschaftspflege zu erwarten.
Nach dem Windatlas wird zudem die für eine Ausnahme erforderliche Mindestgeschwindigkeit nicht erreicht (< 5,25 m/s in 100 m ü.G. als Orientierung für eine untere Grenze auch im Windenergieerlass Baden-Württemberg angesprochen).
Darüber hinaus befindet sich nach dem Flächennutzungsplan ca. 540 m nördlich des geplanten Standorts ein Gartenhausgebiet. Hierzu wurde kommunal kein Abstandserfordernis gesehen.
Aus regionaler Sicht sollte auf eine Ausweisung an dieser Stelle verzichtet werden. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme im Vorranggebiet für Fostwirtschaft werden an dieser Stelle voraussichtlich nicht erreicht.

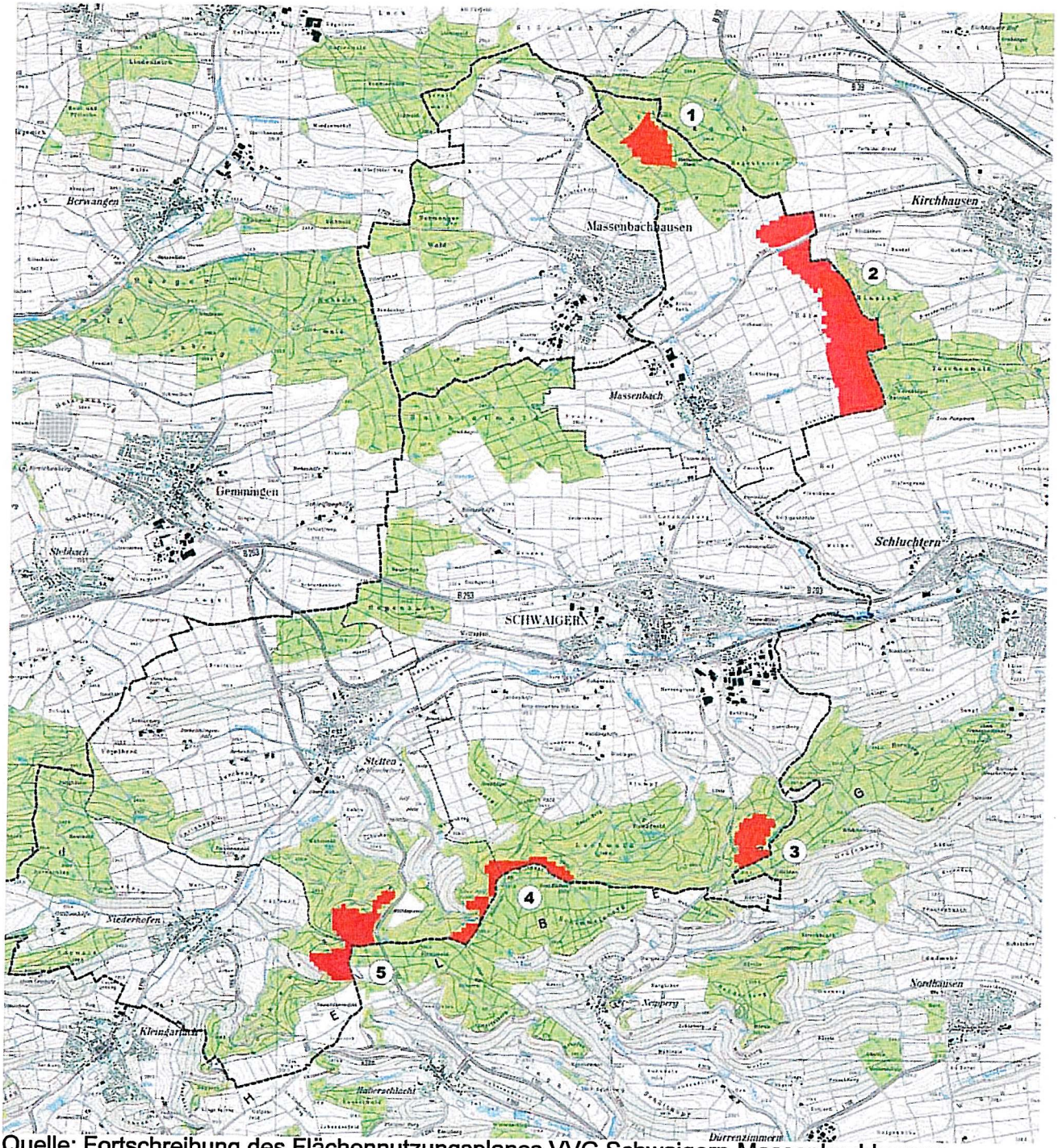
Der geplante Standort 5 „Wolfsgrube" (Östlich von Niederhofen/ 33 ha) besteht aus zwei Teilflächen und befindet sich ca. 0,8 km westlich des Standortes 4. Östlich der Fläche befindet sich die Deponie der Deponieklasse 0 Schwaigern-Stetten.
Die nördliche Teilfläche bezieht ehemalige Abbauflächen sowie ein regionales Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe mit ein (Naturwerksteinvorkommen und Steinbruch Stetten am Heuchelberg). Nach Plansatz 3.5.1 sind in den Vorranggebieten andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit dem Abbau oberflächennaher Rohstoffe nicht vereinbar sind. Die Randbereiche sind darüber hinaus als Vorranggebiet für Forstwirtschaft ausgewiesen. Wesentliche Funktionen betreffen ‚Naturschutz und Landschaftspflege' (hohe Biotopdichte, Steilhangbereiche, Steinbruch, Altholz), ‚Erholung' (Gaststätte, Aussichtspunkt, Schutzhütte, Erholungswege) und ‚Landschaftsbild' (exponierte Lage, Kontext zu regional bedeutsamen Kulturdenkmalen Burg Neipperg und Schloß Stocksburg). In Teilflächen besteht regional keine Ausweisung.
Zusätzlich verläuft nach Kenntnis des Regionalverbands am nordwestlichen Rand der Fläche eine Richtfunktrasse. Hierzu sollte ggf. über die Bundesnetzagentur der Richtfunkbetreiber ermittelt und am Verfahren beteiligt werden.

Darüber hinaus befindet sich nach dem Flächennutzungsplan ca. 450 m westlich des geplanten Standorts ein Gartenhausgebiet. Hierzu wurde kommunal kein Abstandserfordernis gesehen.
Die südliche Teilfläche umfasst im Wesentlichen die bereits überwiegend rekultivierte Deponie Heuchelberg der Deponieklasse 0. Die Randbereiche des Standortes sind teilweise als Vorranggebiet für Forstwirtschaft ausgewiesen. Inwieweit die Untergrundverhältnisse die Errichtung von Windenergieanlagen erlauben, ist nicht bekannt.
Zusammenfassend stehen einer Ausweisung als Konzentrationszone für raumbedeutsame Windkraftanlagen nur in Teilen regionalplanerische Zielsetzungen entgegen. Dennoch bestehen aufgrund der Vornutzung oder der aktuellen Nutzung Konflikte, die vor einer Ausweisung genauer geprüft werden sollten. Dazu gehört auch der landschaftliche Kontext mit schutzwürdigen Landschaftsbildbereichen und die Umgebung des regionalbedeutsamen Kulturdenkmals Schloß Stocksberg. Die für eine grundsätzliche Eignung als erforderlich angesehene Mindestwindgeschwindigkeit von 5,25 m/s in 100 m Höhe wird allenfalls kleinflächig erreicht.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Potentielle Windkonzentrationszonen



Quelle: Fortschreibung des Flächennutzungsplanes VVG Schwaigern-Massenbachhausen - sachlicher Teilflächennutzungsplan „Windkraft", Begründung 2014.

Verwaltungsraum Obersulm-Löwenstein, Flächennutzungsplan, 3. Änderung der 2. Fortschreibung

Stellungnahme vom 23.12.2013

Die Gemeinde Obersulm plant am nördlichen Ortsrand von Willsbach die Entwicklung gewerblicher Bauflächen, die sowohl der Erweiterung eines benachbarten gewerblichen Betriebs als auch anderen ortsansässigen Betrieben als Erweiterungsfläche dienen sollen.
Das Plangebiet, das derzeit landwirtschaftlich genutzt wird und unmittelbar südlich an einen bestehenden Aussiedlerhof angrenzt, umfasst eine Fläche von 1,85 ha. Da das Plangebiet derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen ist, wird parallel zur Erstellung eines Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an den gewerblichen Schwerpunkt Obersulm-Willsbach an. In der Raumnutzungskarte sind im Geltungsbereich keine freiraumschützenden Ausweisungen in Form von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung dargestellt.
In Verbindung mit der Flächengröße sowie in Anbetracht der Erläuterungen zu den Erweiterungsabsichten eines unmittelbar im Gebiet ansässigen Betriebs kann die Planung seitens des Regionalverbands grundsätzlich mitgetragen werden, sofern nachstehende Aspekte im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

So ist es aus Sicht des Regionalverbands notwendig, zwischen den Flächenansprüchen der erweiterungswilligen Firma sowie der sonstigen ortsansässigen Firmen zu differenzieren. Hierbei ist auch zu prüfen, inwieweit der Flächenbedarf nicht durch freie Gewerbegrundstücke bzw. durch anderweitige Innenbereichsflächen gedeckt werden kann. Bei der erweiterungswilligen Firma ist in dem Zusammenhang auch die bauliche Nutzung von Restflächen auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück sowie des in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Gewerbegebiets „Dimbacher Straße Erweiterung" in die Prüfung mit einzubeziehen.

Sollte ein Flächenbedarf nachgewiesen werden, der nicht im Innenbereich gedeckt werden kann, ist die Fläche im Rahmen der nächsten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans anzurechnen.

Aus Sicht des Regionalverbandes Heilbronn-Franken bestehen folgende Anforderungen an die Umweltprüfung: Im Rahmen des Umweltberichts ist eine Alternativenprüfung erforderlich, in deren Rahmen der Nachweis zu führen ist, dass aus Freiraumsicht keine geeigneteren Flächen zur Verfügung stehen. Die im Erläuterungsbericht dargelegte Notwendigkeit der Inanspruchnahme des Plangebiets durch die benachbarte erweiterungswillige Firma sollte in dem Zusammenhang noch näher erläutert werden. Für die Flächenbereitstellung für andere ortsansässige Betriebe ist in der Alternativenprüfung auf den gesamten Verwaltungsraum und damit auf das Umfeld der bestehenden Gewerbegebiete abzustellen, sofern kein unmittelbarer Bezug zum bestehenden gewerblichen Schwerpunkt herzustellen ist.

Weiter sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wirkungen des Vorhabens durch Inanspruchnahme des Bodens auf die Schutzgüter Boden und Wasser darzulegen und zu bewerten. Die Böden im Plangebiet weisen eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie eine sehr hohe Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen auf. Der durch die Flächeninanspruchnahme verbundene Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen und die damit verbundenen Wirkungen auf die örtliche Landwirtschaft sollen ebenfalls im Umweltbericht abgebildet und ggf. in die Abwägung eingestellt werden. Hierbei sind auch mögliche Wirkungen auf die benachbarten Aussiedlerhöfe zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines Kaltluftstaugebietes. Im Rahmen der Umweltprüfung sollen daher Wirkungen auf lokale klimatische Verhältnisse sowie Wirkungen auf den Luftaustausch im weiteren Umfeld des Plangebietes näher erläutert werden.
Darüber hinaus sind mögliche Wirkungen auf das Landschaftsbild im Umweltbericht darzulegen. Hier sollen insbesondere visuelle Wirkungen des Vorhabens auf die umliegenden Talräume näher erläutert und Maßnahmen zur Vermeidung der Wirkungen vorgeschlagen werden.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Gemeinde Bretzfeld, Flächennutzungsplan,
2. Änderung der 2. Fortschreibung

Stellungnahme vom 26.11.2013

Das Vorhaben befindet sich östlich von Bitzfeld an der Bahnstrecke Heilbronn – Schwäbisch-Hall (Hohenlohebahn), welche die westliche Plangebietsgrenze bildet. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1 ha und wird aktuell als Grünland genutzt. Die weiteren umgebenden Flächen sind durch eine landwirtschaftliche Nutzung (Grünland und Acker), Streuobstwiesen im Süden und zwei Aussiedlerhöfe in nordöstliche Richtung geprägt.
Geplant ist die Festsetzung eines Sondergebietes für Photovoltaikanlagen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Errichtet werden soll eine Freiflächen-Fotovoltaikanlage mit Modulen von max. 2 m Höhe, Betriebsgebäuden von max. 2,5 m Höhe und einer Einfriedung. Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen für die Einbindung der Anlage in die Landschaft vor. Beabsichtigt sind die Pflanzung eines Baumstreifens im Norden und die Pflanzung eines niederen Feldgehölzes an der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze sowie örtliche Bauvorschriften zur Dachform und Farbgestaltung des Technikgebäudes. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlichem Beitrag wird im weiteren Verfahren erarbeitet.
Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes und umfasst die Darstellung der Vorhabenfläche als Sonderbaufläche.

Das Vorhaben liegt laut Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 zum Teil im Regionalen Grünzug „Öhringer Ebene einschließlich Bretzfeld". Regionale Grünzüge sind in den dichter besiedelten Gebieten ausgewiesen und dienen vor allem der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, gesunder Lebens- und Umweltbedingungen, des Landschaftsbildes und der Kulturlandschaft. Um diese Aufgaben zu erfüllen, sind Regionale Grünzüge von Siedlungstätigkeiten und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. (Plansatz 3.1.1 Ziel 2 und Begründung) Die wichtigsten Funktionen des hier betroffenen Regionalen Grünzugs sind Naturschutz und Landschaftspflege (insbesondere für die ökologische Netzstruktur in der intensiv genutzten Landschaft), Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, siedlungsnahe Erholung sowie Bodenerhaltung und Landwirtschaft.
Die Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzfläche hat im Gebiet eine besonders hohe Bedeutung. Die Flächen sind in der digitalen Flurbilanz als Vorrangflur der Stufe 1 ausgewiesen. Kennzeichnend für das Gebiet sind leistungsfähige Betriebe, günstige agrarstrukturelle Verhältnisse, gute natürliche Produktionsvoraussetzungen und zusätzlich eine hohe Flächennachfrage entlang der Entwicklungsachse Autobahn A6.
Im südlichen Teil überschneidet sich das Plangebiet mit einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. (Plansatz 3.2.6.1 Ziel 5)
Der überregional bedeutsame Burgenradweg (Mannheim – Nürnberg – Prag) führt auf der Teilstrecke Heilbronn – Schwäbisch Hall ca. 500 m entfernt an der Vorhabenfläche vorbei. Die Blickbeziehungen vom Burgenradweg sowie weitere von der westlich angrenzenden Keuperrandstufe, die gleichzeitig als Landschaftsschutzgebiet unter Schutz steht, sollen vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Mit der Realisierung des Vorhabens werden die Belange Landwirtschaft und Erholung beeinträchtigt und eine Zersiedelung der Landschaft begünstigt. Im Rahmen der Umweltprüfung sollen daher insbesondere die Schutzgüter Boden, Erholung und Landschaftsbild auf Beeinträchtigungen untersucht werden, die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf eine Eignung für die Kompensation der Beeinträchtigungen geprüft und ggf. weitere Maßnahmen vorgesehen werden.
Wir empfehlen weiterhin, eine Alternativenprüfung durchzuführen und die landwirtschaftlichen Belange mit entsprechend hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund der Flächengröße und der Auswirkungen, die durch die Freiflächen-Fotovoltaikanlage an diesem Standort zu erwarten sind, erheben wir keine Bedenken gegen die Planung.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN	VORLAGE: (PA) 8/186a
07. April 2014 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6	Vorgang: (PA) 186

Verwaltungsraum Hohenloher Ebene, Flächennutzungsplan, 5. Fortschreibung

Stellungnahme vom 22.01.2014

Der GVV Hohenloher Ebene verfolgt mit der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans das Ziel der Erweiterung des Gewerbeparks Hohenlohe nördlich der Autobahn A6 auf Gemarkung von Kupferzell und Waldenburg. Das Plangebiet besteht aus zwei Teilflächen und umfasst eine Fläche von ca. 58,1 ha. Als Planungshorizont wird das Jahr 2030 angegeben, wobei dargelegt wird, dass die geplanten Flächen den Bedarf bis 2030 voraussichtlich nicht decken können. Das Plangebiet überschneidet sich auf einer Fläche von ca. 20 ha mit dem Regionalen Grünzug „Künzelsauer Kochertal und Kupferzeller Ebene".

Wie bereits im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplanentwurf dargestellt, verstößt das Vorhaben gegen Ziele der Raumordnung. So liegt die Darstellung der geplanten gewerblichen Bauflächen vollständig außerhalb des gebietsscharf im Regionalplan ausgewiesenen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Plansatz 2.4.3.1). Da die Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vor dem Hintergrund einer regional ausgewogenen Bedarfsbetrachtung gebietsscharf ausgewiesen sind und der vorgelegte Flächennutzungsplanentwurf die Ausweisung in seiner Gesamtheit und einer Größe von ca. 60 ha vollumfänglich überschreitet, entspricht er nicht den Zielen der Raumordnung.
Zudem verstößt die Inanspruchnahme von Flächen im Regionalen Grünzug gegen das in Plansatz 3.1.1 formulierte Ziel der Raumordnung zur Freihaltung der Regionalen Grünzuge von Siedlungstätigkeit. In dem Zusammenhang kann auch die im Erläuterungsbericht aufgeworfene Frage, ob es sich bei der Planung noch um eine Ausformung des Regionalen Grünzugs handeln kann, eindeutig beantwortet werden. Der Eingriff in den Regionalen Grünzug ist als erheblich einzustufen und geht auf den betroffenen Flächen insbesondere mit einem Verlust der Funktionen Bodenerhaltung und Landwirtschaft, Frischluftbildung, Grundwasserneubildung und Hochwasserretention einher. Er stellt damit keine Ausformung mehr dar.
Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Eine Weiterverfolgung der Planung ist daher nur möglich, wenn der Regionalplan in Bezug auf die o.g. Ziele geändert wird.

Der Regionalverband muss davon ausgehen, dass die vorgelegten Unterlagen für eine genehmigungsfähige Regionalplanänderung nicht ausreichen.
Hintergrund ist hierbei die Stellungnahme des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur zur 11. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 im Bereich des gewerblichen Schwerpunkts in Neuenstein vom 10.10.2012, aus der sich auch die Maßstäbe für künftige Änderungsverfahren ergeben. In dieser Stellungnahme wurde ein aus Sicht des MVI unzureichender Bedarfsnachweis für die seitens der Stadt Neuenstein geplante gewerbliche Erweiterung um 16 ha kritisiert. Mit Verweis auf die Homepage der Wirtschaftsinitiative Hohenlohe, wo bis zum heutigen Datum 35 ha freie Gewerbeflächen zur Vermarktung angeboten werden, wurde ein Verstoß gegen das im Landesentwicklungsplan 2002 festgelegte Ziel zur Schonung von für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden (Plansatz 5.3.2) bemängelt, der zwangsläufig einer Genehmigung entgegensteht.
Der vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur zur 11. Regionalplanänderung im Bereich Neuenstein geforderte und letztendlich auch seitens des Regionalverbands geführte Bedarfsnachweis leitet sich aus dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom 23.05.2013 ab.

Die vorgelegten Unterlagen zur 5. Fortschreibung lassen einen solchen Bedarfsnachweis gegenüber dem Ministerium für Verkehr und Infrastruktur nicht zu.
Offen zu legende Sachverhalte wären demnach neben einer Darstellung ansiedlungswilliger Firmen, zu denen in Teilen auch das gewerbliche Potenzial des mittleren Kochertals zählt, u.a. auch die Flächenbedarfe bzw. Flächenreserven von im Gebiet ansässigen Firmen. In Bezug auf vorhandene Innenpotenziale wäre der Umgang mit und die detaillierte Darstellung von optionierten bzw. reservierten Flächen zu klären. Nicht zuletzt ist auch die Anrechnung von Flächenpotenzialen aus Künzelsau bislang nicht geklärt.
Es stellt sich auch die Frage, wie die Bedarfsthematik losgelöst von der noch nicht genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Hohenloher Ebene betrachtet werden soll. Hier besteht ein unmittelbarer Zusammenhang durch die sich überschneidenden Planungslaufzeiten. Dem Rechenansatz des Regionalverbands, der in der Stellungnahme zu dem Verfahren der 4. Fortschreibung skizziert wurde, ist bislang nicht Rechnung getragen worden.
Der Regionalverband verweist außerdem auf das Gespräch vom 06.03.2013 im Landratsamt Hohenlohekreis, in dem eine frühzeitige Vorabstimmung des Bedarfsnachweises vor Einleitung eines Verfahrens vereinbart wurde.

Um zu einem erfolgreichen Verfahren zu kommen, hält der Regionalverband einen erneuten Gesprächstermin für unumgänglich, in dem der Flächenbedarfsnachweis sowie die Freiraumbelange besprochen werden können. In diesem Zusammenhang sollten auch die offenen Fragen zur 4. Fortschreibung beantwortet werden.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN	VORLAGE: (PA) 8/101b
07. April 2014 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6	Vorgang: (PA) 8/101-101a

Verwaltungsraum Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen, Flächennutzungsplan, 4. Änderung der 3. Fortschreibung

Stellungnahme vom 30.01.2014

Die 4. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsraum Öhringen, die ausschließlich Änderungen im Gemeindegebiet von Pfedelbach vorsieht, umfasst folgende Teilplanungen:

Lfd Nr.	Bezeichnung Planung	Ort, Lage	Art der Nutzung	Fläche (ha)
1.1	Gumpenfeld	Nordwestrand Pfedelbach	Gewerbe	5,00
1.2	Kirschäcker Nord	Nordwestrand Pfedelbach	Gewerbe	0,97
2.1	Burghofstraße	Südrand Pfedelbach-Windischenbach	Wohnbau	0,13
3.1	Römerstraße	Östlich Pfedelbach-Gleichen	Sonderbau Feriensiedlung	1,08

Die Planfläche 4.1. „Sonderbaufläche Gastronomiebetrieb und Ferienhäuser im Bereich Klingenhof" wurde aufgegeben.
Die Unterlagen wurden gegenüber dem Vorentwurf um die vorhandenen gewerblichen Innenpotenziale ergänzt. Hinweise zum gewerblichen Flächenbedarf ergeben sich hingegen lediglich aus der Abwägungstabelle.

Die Ausführungen zu den vorhandenen Innenpotenzialen werden durch den Regionalverband zur Kenntnis genommen. Die in der Abwägungsübersicht vorgenommenen Darlegungen zum gewerblichen Flächenbedarf werden grundsätzlich akzeptiert, sie sollten jedoch in den Erläuterungsbericht übernommen werden. Diesen Ausführungen ist zu entnehmen, dass die geplanten gewerblichen Bauflächen und Mischbauflächen 1.1. „Gumpenfeld" und 1.2 „Kirschäcker Nord" den gewerblichen Bedarf der Gemeinde Pfedelbach bis zum Zieljahr 2025 decken sollen. Bei einer Übernahme in den Erläuterungsbericht kommt diesem Sachverhalt eine besondere Bedeutung zu. Unter der Voraussetzung der Übernahme der genannten Darlegungen in den Erläuterungsbericht können die geplanten Erweiterungen 1.1 und 1.2 aus regionalplanerischer Sicht mitgetragen werden. Wie in der letzten Stellungnahme aus dem Jahr 2011 dargestellt, wäre es jedoch wünschenswert, den als Grünfläche vorgesehenen Teil der gewerblichen Baufläche Gumpenfeld auch tatsächlich als geplante Grünfläche im Flächennutzungsplan darzustellen, wie dies bereits im Vorentwurf vorgesehen war.
Weiterhin keine Bedenken bestehen gegen die Teiländerung 2.1 „Burghofstraße".
Die Planfläche 3.1 „Römerstraße" wird aus regionaler Sicht aufgrund der Lage in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung (Plansatz 3.2.6.1) im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 vor dem Hintergrund der Wechselwirkungen zu den öffentlichen Erholungsnutzungen (Limes-Radweg, Limeswanderweg) und der Verstärkung der dispersen Siedlungsentwicklung im Landschaftsschutzgebiet nach wie vor als kritisch eingestuft. Es wird daher angeregt zu prüfen, ob den o.g. Belangen durch eine Modifizierung der Planung Rechnung getragen werden kann.
Der Wegfall der Planfläche 4.1. „Sonderbaufläche Gastronomiebetrieb und Ferienhäuser im Bereich Klingenhof" wird seitens des Regionalverbands begrüßt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN	VORLAGE: (PA) 8/137a
07. April 2014 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6	Vorgang: (PA) 8/137

Verwaltungsraum Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen, Flächennutzungsplan, 4. Fortschreibung

Stellungnahme vom 30.01.2014

Im Rahmen der 4. Fortschreibung des FNP, die einen Planungshorizont bis 2025 aufweist, werden verschiedene Einzeländerungen vorgelegt, die aber in Ihrem Gesamtumfang entgegen der Fassung des Vorentwurfs deutlich reduziert wurden. Im aktuellen Entwurf verbleiben folgende Einzelflächen:

lfd. Nr.	Bezeichnung der Planung	Ort	Art der Nutzung	Anmerkungen	Fläche in ha
1.3	Galgenberg II	Öhringen	Gewerbe		10,20
1.4	Zeilbaumweg	Öhringen	Gewerbe		1,50
1.5	Sichert II	Öhringen	Gewerbe		4,70
2.2	Limespark B	Öhringen	Wohnbau		2,10
2.3	Limespark C	Öhringen	Wohnbau		8,00
2.4	Limespark D	Öhringen	Wohnbau		4,80
3.1	Kesseläcker	Öhringen	Wohnbau		1,76
4.6	Pfedelbacher Weg	Öhringen	Sonderbau	Kleingärten	2,55
6.1	Rotenäcker	Öhringen-Michelbach	Wohnbau		2,10
9.1	Im Gehrn	Öhringen-Untermaßholderbach	Mischbau		0,27
9.2	Bergwiesen	Öhringen-Untermaßholderbach	Mischbau		0,57
11.1	Kirschfeld Süd	Pfedelbach	Wohnbau		2,10
11.2	Streitfeld	Pfedelbach	Wohnbau		2,20
12.1	Kolbenäcker	Pfedelbach-Windischenbach	Wohnbau		1,22
12.2	Kirchäcker II	Pfedelbach-Windischenbach	Wohnbau		0,30
13.1	Rübenäcker II	Pfedelbach-Oberohrn	Wohnbau		1,40
14.1	Hutzelhof	Pfedelbach-Untersteinbach	Wohnbau		0,83
14.2	Diebshalden	Pfedelbach-Untersteinbach	Wohnbau		0,56
14.3	Zeiläckerweg	Pfedelbach-Untersteinbach	Wohnbau		0,50
15.1	Unterer Acker	Pfedelbach-Heuberg	Wohnbau		2,29
16.1	Selten II	Zweiflingen	Mischbau		0,84
17.1	Schönau V	Zweiflingen-Friedrichsruhe	Wohnbau		1,27
17.2	Bei der Allee	Zweiflingen-Friedrichsruhe	Wohnbau		0,85

Gegenüber dem Vorentwurf neu hinzugekommen sind folgende Flächen:

lfd. Nr.	Bezeichnung der Planung	Ort	Art der Nutzung	Anmerkungen	Fläche in ha
2.1	Am Bahndamm	Öhringen	Sonderbau	EZH	0,85
4.5	Am Cappelrain	Öhringen	Wohnbau		0,52
5.1	Steinsfeldle	Öhringen	Grün	Tennis	1,60
7.1	Hohe Steige	Öhringen-Unterohrn	Mischbau		0,40
10.1	Aicheleweg	Pfedelbach-Ohrnberg	Wohnbau		0,53
18.1	Brenntenweg 10	Zweiflingen-Pfahlb.	Wohnbau		0,06

Damit enthält der Entwurf insgesamt neue Planungsflächen in folgenden Umfang:

Neue Planungsflächen in der Verwaltungsgemeinschaft	Öhringen (ha)	Pfedelbach (ha)	Zweiflingen (ha)	Summe (ha)
Gewerbl. Bauflächen	16,4	-	-	16,4
Wohnbauflächen	19,3	11,9	2,2	33,4
Mischbauflächen	1,2	-	0,8	2,0
Sonderbauflächen	3,4	-	-	3,4
Grünflächen	1,6	-	-	1,6

Gegenüber dem Vorentwurf entfallen 12 Flächen mit insgesamt 32,42 ha, darunter u.a. die seitens des Regionalverbands sehr kritisch betrachteten Bauflächen „Lehenfeld“ und „Krötenäcker“ (beide Öhringen), „Beim Renzener Weg“ (Pfedelbach-Steinbach), „Entenpfütze“ (Pfedelbach-Heuberg).
Darüber hinaus werden durch den Entwurf zahlreiche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen nicht mehr in den Plan aufgenommen und entfallen damit ebenfalls bzw. werden teilweise deutlich reduziert. Dadurch entfallen in Öhringen 10,0 ha gewerbliche Bauflächen, 17,8 ha Wohnbauflächen und 5,7 ha Mischbauflächen und in Zweiflingen 0,9 ha Mischbauflächen. In Pfedelbach entfallen keine rechtskräftigen Flächen.

Verrechnet man die neuen Planflächen mit den Flächen, die aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entfallen, so verbleiben folgende Flächenzuwächse gegenüber der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Neu hinzukommende Flächen in der Verwaltungsgemeinschaft (Saldo)	Öhringen (ha)	Pfedelbach (ha)	Zweiflingen (ha)	Summe (ha)
Gewerbl. Bauflächen	6,4	-	-	6,4
Wohnbauflächen	1,5	11,9	2,2	15,6
Mischbauflächen	-4,5	-	-	-4,5
Sonderbauflächen	3,4	-	-	3,4
Grünflächen	1,6	-	-	1,6

Gegenüber dem Vorentwurf wurden Darstellungen zum Flächenbedarf ergänzt, die zum einen auf die Hinweise zur Plausibilitätsprüfung von Bauflächenbedarfsnachweisen zum Stand 01.01.2009 aufbauen, zum anderen aber auch für die Stadt Öhringen einen Bedarf aus den Entwicklungen der vergangenen Jahre abschätzen.
Auf Grundlage der Plausibilitätsprüfung wird bis zum Zieljahr 2025 ein rechnerischer Bedarf an Wohnbauflächen im Umfang von 22,3 ha für Öhringen, 17,5 ha für Pfedelbach und 0,6 ha für Zweiflingen ermittelt (40,4 ha für den gesamten Verwaltungsraum). Für Öhringen wird durch die Herleitung aus der Vergangenheit ein Bedarf von 28 ha Wohnbauflächen und von 36 ha Gewerbeflächen benannt.
Nach wie vor nicht im Erläuterungsbericht enthalten ist eine umfassende Darstellung der Innenpotenziale. So wird weder aufgeführt, welche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen und bislang nicht umgesetzten Planflächen in die 4. Fortschreibung übernom-

men werden, noch welche sonstigen Innenpotenziale, u.a. in Form von Baulücken, vorliegen und aus denen sich in Gegenrechnung zum rechnerischen Bedarf der tatsächliche Bedarf ergibt. Auf Seite 19 des Erläuterungsberichts wird jedoch dargelegt, dass unter Einbeziehung der vorhandenen Reserven bei den Wohnbauflächen eine Ausschöpfung des Potenzials erfolgt.

Aufgrund der fehlenden Darstellung der Innenpotenziale kann der tatsächliche Bedarf nicht abschließend beurteilt werden. Auch aus Gründen der Nachvollziehbarkeit wird darum gebeten, die Ausführungen zu den vorhandenen Innenpotenzialen zu ergänzen. Mit Verweis auf die Darlegungen auf Seite 19 des Erläuterungsberichts, den zahlreichen Reduzierungen der ursprünglichen Planflächen sowie der umfangreichen Rücknahme bereits rechtskräftiger Flächen kann der Gesamtflächenbedarf durch den Regionalverband in der vorgelegten Form jedoch grundsätzlich mitgetragen werden.
Mit Verweis auf die Ausführungen in der vorangegangenen Stellungnahme zu dem Verfahren wird allerdings nochmals darauf hingewiesen, dass vor dem Hintergrund einer günstigen Auslastung von Infrastrukturen eine Konzentration und Schwerpunktbildung vorrangig am Hauptort bzw. unter Berücksichtigung der Anforderung der Verkehrsvermeidung vorgesehen werden sollte. Diesbezüglich wäre aus Sicht des Regionalverbands unter Einbeziehung der vorhandenen Reserveflächen nochmals zu prüfen, inwieweit der Schwerpunkt der künftigen wohnbaulichen Entwicklung des Verwaltungsraums Öhringen tatsächlich im Mittelzentrum Öhringen liegt und nicht in Pfedelbach (keine zentralörtliche Einstufung) bzw. Zweiflingen (nach Plansatz 2.4.2 als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung ausgewiesen). Ein entsprechender Handlungsansatz wäre hier die Streichung von rechtskräftigen Flächen bzw. die Rücknahme von Planungsflächen in Pfedelbach mit einer aus regionalplanerischer Sicht vorzunehmenden Priorisierung der Streichung in den Teilorten.
Im Hinblick auf die Gemeinde Zweiflingen ist bei der Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs insbesondere die demografische Struktur der Zuwanderung zu berücksichtigen, aus der, bedingt durch die sehr gute Ausstattung der Gemeinde mit Senioren- und Pflegeinrichtungen, nur teilweise ein Bauflächenbedarf erwächst.

Durch den Regionalverband ausdrücklich begrüßt wird die Rücknahme der kritisch betrachteten Bauflächen „Lehenfeld" und „Krötenäcker" (beide Öhringen), „Beim Renzener Weg" (Pfedelbach-Steinbach), „Entenpfütze" (Pfedelbach-Heuberg).
Positiv bewertet wird auch die Rücknahme der rechtskräftigen Kleingartenfläche „Pfedelbacher Weg Süd" und die Verschiebung der geplanten Kleingartenfläche nach Norden („Pfedelbacher Weg", Nr. 4.6), wodurch unterstützt durch den Wegfall der ursprünglich geplanten Wohnbauflächen am Südrand von Öhringen (Rosenberg II, Rosenberg III) eine Entlastung der Grünzäsur erreicht wurde.
Der Ersatzstandort für die dort ursprünglich geplanten Tennisanlagen im Bereich der nunmehr geplanten Grünfläche „Steinsfeldle" (Nr. 5.1) wird durch den Regionalverband grundsätzlich mitgetragen. Auf die entsprechende Stellungnahme des Regionalverbands zum Bebauungsplanverfahren „Tennisplätze Öhringen Süd" wird verwiesen. Demnach erfüllt die Planung im Randbereich der Grünzäsur „Öhringen/Pfedelbach" vor dem Hintergrund der vorgenommenen Alternativenprüfung die Voraussetzungen für eine randliche Ausformung. Eine künftige Ausweitung der Sportanlagen in südliche Richtung kann jedoch nicht in Aussicht gestellt werden.
Gegen die neu hinzugekommene Sonderbaufläche „Am Bahndamm" (Nr. 2.1) werden auf Flächennutzungsplanebene keine grundsätzlichen Bedenken im Hinblick auf die geplante Einzelhandelsnutzung (großflächiger Lebensmittelvollsortimenter) erhoben.
Aufgrund des umfangreichen Besatzes der Stadt Öhringen mit Verkaufsflächen des Lebensmitteleinzelhandels und der Lage des Gebiets im unmittelbaren Anschluss an das in der Raumnutzungskarte des Regionalplans ausgewiesene Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment wird auf die Erforderlichkeit einer detaillierten gutachterlichen Betrachtung der Ge- und Verbote des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg sowie die Notwendigkeit einer Alternativenprüfung hingewiesen. Diese sind im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu erbringen. Der Regionalverband kann sich erst nach Vorlage der entsprechenden Unterlagen abschließend zu den Planungen äußern. Der

vorsorglichen Übernahme einer Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan stehen jedoch zunächst keine grundsätzlichen Hinderungsgründe entgegen.
Bezüglich der Planfläche „Am Cappelrain" (Nr. 4.6) werden keine Bedenken erhoben. Auf die Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird entsprechend verwiesen.
Die Vergrößerung des geplanten Wohnbaugebiet „Schönau V" in Zweiflingen- Friedrichsruhe (Nr. 17.1), das gegenüber dem Vorentwurf nochmals in nordwestliche Richtung verlängert wurde und nun 1,27 ha aufweist, wird seitens des Regionalverbands als Letztausformung mitgetragen. Durch die Randlage zum Regionalen Grünzug „Öhringer Ebene einschließlich Bretzfeld" kann einer zukünftigen weiteren Ausdehnung allerdings nicht mehr zugestimmt werden. Auf die erhöhten Anforderungen an die Ortsrandgestaltung wurde bereits in einer früheren Stellungnahme hingewiesen.

Darüber hinaus werden für einzelne Flächenausweisungen folgende Anregungen vorgebracht:
Die jetzt hauptsächlich zur gewerblichen Entwicklung vorgesehene Fläche „Galgenberg II" (Nr. 1.3) wurde zur Ausschöpfung ortsnaher Flächenpotentiale gegenüber der letzten Entwurfsfassung vergrößert. Es wird angeregt zu prüfen, inwieweit die im Klimagutachten und im Umweltbericht genannten erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung von Freiflächen (z.B. am nördlichen und südlichen Rand und östlich der geplanten Gewerbeflächen) bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf Ebene des Flächennutzungsplanes in Form von Ausweisungen von Grünflächen planerisch umgesetzt werden können.
Bei der Planfläche „Hohe Steige" in Öhringen-Unterohrn (Nr. 7.1) sind die Belange des benachbarten Aussiedlerhofs mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung einzustellen. Auf die Erforderlichkeit einer Alternativenprüfung wird entsprechend hingewiesen; die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht greifen aus Sicht des Regionalverbands zu kurz.
Dies gilt ebenso für das Plangebiet „Aicheleweg", Pfedelbach-Ohrnberg (Nr. 10.1). Auch hier wird eine Ausdehnung bzw. umfangreichere Darstellung der Alternativenprüfung für notwendig erachtet. Es wird zudem auf die in der Raumnutzungskarte dargestellte Richtfunkstrecke hingewiesen, die das das Plangebiet quert.
Bei der weiteren Entwicklung des Plangebiets „Kirchäcker II" (Nr. 12.2) sollte aufgrund der Randlage zum Regionalen Grünzug besonderes Augenmerk auf eine wirksame Siedlungseingrünung gelegt werden.

Die Aktualisierung des Landschaftsplanes unter Integration des Biotopverbundkonzeptes wird aus regionaler Sicht begrüßt. Beide Planwerke stellen auch eine gute Grundlage für eine räumliche Sicherung und die konzeptionelle Weiterentwicklung der Grünzäsur zwischen Öhringen und Pfedelbach dar.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Kenntnisnahme

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN	VORLAGE: (PA) 8/189a
07. April 2014 – öffentlich Tagesordnungspunkt 6	Vorgang: (PA) 8/189

Stadt Wertheim, Flächennutzungsplan,
Teilfortschreibung „Gewerbegebiet Almosenberg"

Stellungnahme vom 17.03.2014

Die Stadt Wertheim plant die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Almosenbergs zwischen „Wertheim Village" und „Expocamp". Demnach soll die derzeit im Flächennutzungsplan als Sondergebiet und als Grünfläche dargestellte Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Hintergrund ist die Tatsache, dass die ursprünglich in der Sonderbaufläche geplante Nutzung „Creativwelten Wertheim" nicht mehr umsetzbar ist, da sich trotz Bemühungen seitens der Stadt Wertheim kein Investor gefunden hat. Um die bereits teilweise erschlossene Fläche nunmehr einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 12,4 ha auf.

Von der ursprünglichen Intention einer Änderung als Parallelverfahren zum bereits im Gang befindlichen Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Almosenberg" wurde nach Ausführungen in der Begründung aus zeitlichen Gründen Abstand genommen. Verbunden mit der verfahrensmäßigen Entkopplung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ist der Wegfall der Genehmigungspflicht für den Bebauungsplan.

Beurteilung des Vorhabens
Das Plangebiet liegt innerhalb des Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen in Wertheim-Bettingen (Vorranggebiet). Die Planung setzt damit grundsätzlich ein Ziel der Raumordnung um. Die im Erläuterungsbericht mit Verweis auf dieses Ziel dargestellte gewerbliche Nutzungsabsicht wird daher seitens des Regionalverbands grundsätzlich begrüßt.

Im Erläuterungsbericht wird auch auf den Plansatz 2.4.3.2.5 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 hingewiesen, der die Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen als verbindlich zu beachtendes Ziel der Raumordnung festlegt. Hierbei wird zurecht dargelegt, dass dieses Ziel nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich umgesetzt werden kann.

In Anbetracht der Tatsache, dass der ursprünglich vorgelegte Bebauungsplanentwurf aber aus Sicht des Regionalverbands gegen das in Plansatz 2.4.3.2.5 festgelegte Ziel der Raumordnung verstößt, wird auf die Anpassungspflicht des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung nach § 1 (4) BauGB verwiesen.
Auf die Inhalte der Stellungnahme vom 03.05.2013 sowie die in diesem Zusammenhang geführten Gespräche möchten wir hiermit erinnern.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Gemeinde Abstatt, Bebauungsplan „Rauheck-Deboldsäcker, 2. Erweiterung"

Stellungnahme vom 23.12.2013

Die Gemeinde Abstatt beabsichtigt im Rahmen des vorgelegten beschleunigten B-Plan-Verfahrens nach § 13a BauGB die Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Umfang von ca. 1,8 ha. Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich der Rauheckstraße an und wird auch von dieser erschlossen. Die Fläche wird derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt, Teilbereiche dienen der Regenrückhaltung.
Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplante Mischbaufläche dargestellt. Der Planverfasser geht aufgrund der Tatsache, dass am südlichen Rand der geplanten Mischbaufläche bereits mit der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets begonnen wurde, davon aus, dass die vorgelegte Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt.

Mit Blick auf die Rechtsvorschriften des § 13a BauGB, der die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf Planungen zur Innenentwicklung begrenzt, ist angesichts des direkten Anschlusses des Plangebiets an den Außenbereich die Anwendbarkeit des § 13a BauGB zu hinterfragen. Hierzu werden auch mit Verweis auf die erstmalige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen weitere Ausführungen für erforderlich gehalten. Im Kontext dieser Fragestellung ist auch die Einhaltung des Entwicklungsgebots nach § 8 (2) BauGB zu diskutieren. Sollte an der Einschätzung der Anwendbarkeit nach § 13a BauGB festgehalten werden können, würde sich eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB anbieten.
Positiv zu bewerten ist in diesem Zusammenhang die Erstellung eines Umweltberichts sowie einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, die jedoch aus Sicht des Regionalverbands in folgenden Punkten überarbeitungsbedürftig sind: Die Erhebungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) weisen unserer Ansicht nach Lücken auf. Hier sollen Informationen zu Amphibien sowie zu weiteren Vogelarten des Offenlandes ergänzt werden. Weiter sind die vom Vorhaben betroffenen Arten genau zu benennen (im Umweltbericht nur als „Allerweltsarten" bezeichnet). Die Erhebungen zu den Offenlandvogelarten Feldlerche und Schafstelze sollen aufgrund der zeitlich länger zurückliegenden Untersuchungen hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft werden. Weiter sollte die Prüfung von Standortalternativen ausführlicher dargelegt werden und dabei die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie der Landwirtschaft einbezogen werden.
Bedenken bestehen bezüglich der festgesetzten Art der Nutzung. So wird für nahezu das gesamte Plangebiet ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem kleinflächige Einzelhandelsnutzungen nicht beschränkt werden. Mit Blick auf die in Plansatz 2.4.3.2.5 als Ziel der Raumordnung festgelegte Agglomerationsregelung, nach der mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln sind, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind, wird es für dringend erforderlich gehalten, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (< 800 m² Verkaufsfläche) von der Zulässigkeit auszunehmen. Hintergrund ist hierbei die Tatsache, dass in Abstatt aufgrund der Ausweisung als nicht zentraler Ort großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig sind.

Im vorliegenden Fall ist der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen u.a. auch deshalb von zentraler Bedeutung, da unmittelbar nördlich des Plangebiets ein bestehender Lebensmittelmarkt liegt, der eine Einzelhandelsvorprägung mit sich bringt und erfahrungsgemäß als räumlicher Ansatzpunkt für weitere Einzelhandelsnutzungen dienen kann. Der Ausschluss von Einzelhandel stünde zudem mit dem in der Begründung dargestellten Ziel der Bereitstellung von Bauflächen für Gewerbebetriebe im Einklang.
Auf die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung nach § 1 (4) BauGB wird entsprechend verwiesen.
Sollen Einzelhandelsnutzungen aus bestimmten Sortimentsbereichen zugelassen werden, ist dies nur möglich, wenn durch entsprechende Festsetzungen vermieden wird, dass sich schädliche Einzelhandelsagglomerationen bilden. Für die gewünschten Sortimentsbereiche wäre unter Einbeziehung einer summierenden Betrachtung mittels Auswirkungsanalyse nachzuweisen, dass von dem jeweiligen Sortiment keine schädigenden Wirkungen auf die Ortskerne von Abstatt sowie die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Gemeinden ausgehen würde. Hierbei wäre auch der Einzelhandelsbesatz der Standort- sowie der Nachbargemeinden nach Sortimenten und Verkaufsflächen zu erheben (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 324/08 vom 21.09.2010).
Weiter regen wir an, die für das Vorhaben geplanten Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde als zuständige Fachbehörde abzustimmen. Hierbei ist insbesondere der Erhalt des Feldlerchenstreifens zu diskutieren, da dieser aufgrund des zu geringen Abstandes zu den geplanten vertikalen Strukturen, wie Bäume und Gebäude, als Bruthabitat für die Feldlerche und somit als Ausgleichsmaßnahme nicht geeignet ist. Vor dem Hintergrund einer möglichen Erweiterung des Plangebietes nach Süden empfehlen wir eine räumliche Verlagerung des Feldlerchenstreifens nach Absprache mit dem örtlichen Naturschutz.
Wir weisen zudem auf den Vorschlag einer Freihaltetrasse für ein Stadtbahnsystem laut Plansatz 4.1.3 V (7) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 hin.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Stadt Bad Friedrichshall, Bebauungsplan „Bahnhof Jagstfeld West"

Stellungnahme vom 23.01.2014

Die Stadt Bad Friedrichshall verfolgt mit dem vorgelegten beschleunigten Bebauungsplanentwurf nach § 13a BauGB das Ziel brachliegende bzw. nicht mehr durch die Bahn genutzte Flächen südwestlich des Bahnhofs Jagstfeld einer gewerblichen Nachnutzung zuzuführen und Park+Ride-Parkpklätze zu schaffen. Das Plangebiet, das derzeit bereits teilweise zu Parkierungszwecken genutzt wird, ist ca. 1,76 ha groß. Der Bebauungsplan sieht überwiegend die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten mit Nutzungsausschlüssen vor, Einzelhandelsbetriebe sind jedoch zulässig.
Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan teilweise als Mischbaufläche, teilweise als Bahnanlage dargestellt. Da die Planung damit in wesentlichen Teilen das Entwicklungsgebot nach § 8(2) BauGB nicht erfüllt, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a (2) Nr.2 BauGB vorgesehen.
Da die Fläche im Flächennutzungsplan als Bahnanlage dargestellt, wird darauf hingewiesen, dass, sofern noch nicht erfolgt, eine Freistellung des Geländes von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG notwendig sein kann.

Der Regionalverband begrüßt das Ziel der Nachnutzung brachliegender Flächen im Innenbereich grundsätzlich, insbesondere auch im Zusammenhang mit der städtebaulichen Aufwertung des Bahnhofsumfelds und der Verbesserung der Zugänglichkeit des ÖPNV-Knotenpunkts Bahnhof Jagstfeld.
Bedenken bestehen jedoch im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Misch- und Gewerbegebieten. So sind in den Mischbauflächen und den gewerblichen Bauflächen eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben ohne Sortimentsbeschränkung bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils 800 m² zulässig. Damit entstehen durch die Planung die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Einzelhandelsagglomeration. Nach dem als Ziel der Raumordnung festgelegten Plansatz 2.4.3.2.5 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 sind mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof und den geplanten Parkierungsmöglichkeiten ist zudem eine grundlegende Eignung für Einzelhandelsnutzungen gegeben. Da durch die Planung regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßbetriebe ermöglicht werden, sind die Plansätze 2.4.3.2 „Standorte für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte" auf die Planung anzuwenden.
Großflächiger Einzelhandel ist laut Plansatz 2.4.3.2.2 im Unterzentrum Bad Friedrichshall zwar in der Regel zulässig, allerdings ist zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel grundsätzlich in dem in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Vorranggebiet (Innenstadt) anzusiedeln (Plansatz 2.4.3.2.3). Nicht zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel ist, sofern er nicht in der Innenstadt angesiedelt werden kann, zusätzlich in den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten nach Plansatz 2.4.3.2.4 zulässig. Da das Plangebiet weder als Vorranggebiet für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel noch als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen ist, verstößt die Planung aus Sicht des Regionalverbands Heilbronn-Franken gegen die Ziele der Raumordnung. Auf die Anpassungspflicht nach § 1 (4) BauGB wird entsprechend verwiesen.
Es wird daher seitens des Regionalverbands empfohlen, Einzelhandelsnutzungen im gesamten Plangebiet vollständig auszuschließen.

Sollen Einzelhandelsnutzungen aus bestimmten Sortimentsbereichen zugelassen werden, ist dies nur möglich, wenn durch entsprechende Festsetzungen vermieden wird, dass sich schädliche Einzelhandelsagglomerationen bilden. Für die gewünschten Sortimentsbereiche ist unter Einbeziehung einer summierenden Betrachtung mittels Auswirkungsanalyse nachzuweisen, dass von dem jeweiligen Sortiment keine schädigenden Wirkungen auf die Innenstadt von Bad Friedrichshall sowie die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Gemeinden ausgehen. Hierbei ist auch der Einzelhandelsbesatz der Standort- sowie der Nachbargemeinden nach Sortimenten und Verkaufsflächen zu erheben (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 324/08 vom 21.09.2010).

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Stadt Güglingen, Bebauungsplan „Lehen"

Stellungnahme vom 20.11.2013

Die Stadt Güglingen plant am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Eibensbach die Entwicklung einer Wohnbaufläche. Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,3 ha, auf der ca. 36 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser entstehen sollen.
Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Planung entspricht daher nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB. Laut den vorgelegten Unterlagen soll der Flächennutzungsplan im Rahmen eines Parallelverfahrens geändert werden. Im Rahmen dieses Verfahrens soll zudem die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan enthaltene Fläche „Gassenwingert", ca. 2,0 ha, herausgenommen werden.

Die Begründung enthält im begrenzten Umfang Aussagen zum Flächenbedarf. So wird dargestellt, dass die Entwicklung der Fläche aus dem Dorfentwicklungskonzept Eibensbach 2002 hervorgeht und dass die Fläche notwendig ist, um jungen Familien - auch zur Sicherung der örtlichen Infrastruktur - Bauplätze anbieten zu können. Zu den verfügbaren Potenzialen im Bestand wird ausgeführt, dass die vorhandenen Baulücken in Privatbesitz sind und mittelfristig nicht aktiviert werden können; die Aktivierung sonstiger Potenzialflächen soll umgesetzt werden. Konkrete Angaben zur örtlichen Situation in Eibensbach werden nicht vorgetragen.
Von den vorgelegten Ausführungen können allerdings keine Rückschlüsse auf die Größe des Plangebiets gezogen werden, so dass aus Sicht des Regionalverbands noch weitere Erläuterungen erforderlich sind. So kann u.a. auch aufgrund der fehlenden Darstellung von örtlich vorhandenen Innenpotenzialen nicht nachvollzogen werden, ob tatsächlich 36 Bauplätze für die Sicherung der örtlichen Infrastruktur notwendig sind. Hier würde vermutlich auch eine deutlich reduzierte, auf die örtliche Eigenentwicklung ausgerichtete Planung entsprechend positive Effekte zeigen, wenngleich nachvollziehbar ist, dass durch die Arbeitsplatzkonzentration in Eibensbach ein erhöhtes Ansiedlungsinteresse besteht.
Bei den Ausführungen muss beachtet werden, dass nach Plansatz 2.4.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 der Kernort von Güglingen als Siedlungsbereich festgelegt ist, an dem die Siedlungstätigkeit verstärkt vollzogen werden soll. In Anbetracht der Tatsache, dass der Plansatz als Ziel der Raumordnung festgelegt ist und der Flächennutzungsplan aufgrund des Planalters nur noch eine eingeschränkte Steuerungsfunktion aufweist, sollten daher Ausführungen zu geplanten Entwicklungen in Güglingen-Kernort erfolgen, die eine Abschätzung der Gewichtung zwischen den Entwicklungen in Güglingen-Kernort und Eibensbach zulassen.
Die Herausnahme des Gebiets „Gassenwingert" im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird seitens des Regionalverbands begrüßt und als Voraussetzung für eine Entwicklung der Wohnbaufläche „Lehen" betrachtet.
Mit den vorgelegten Planunterlagen wurden bisher keine Aussagen zu den Wirkungen des Vorhabens auf die Umwelt getroffen. Aus Sicht der Freiraum- und Umweltplanung bestehen daher folgende Anforderungen an die Umweltprüfung:
Darlegungen zur Inanspruchnahme sowie zu den Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 Abs. 1 UVPG. Die Böden im Plangebiet sind in der Digitalen Flurbilanz als hochwertige landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur Stufe 1 dargestellt. Im Rahmen der Umweltprüfung sind daher auch die Wirkungen auf die örtliche Landwirtschaft durch Inanspruchnahme des geplanten Flächenumfangs auszuführen. Weiter sind die Wirkungen auf das Landschaftsbild sowie die bereits geplanten Maßnahmen zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen im Umweltbericht darzulegen.

Weiter sollte der Umweltbericht Ausführungen zur Hochwassergefahr für das Plangebiet und detaillierte Informationen zu dem geplanten Schutzwall am nördlichen Rand des Plangebietes sowie Ausführungen zur Hochwassergefährdung umliegender Bereiche bedingt durch die vorhabensbedingte Inanspruchnahme des Bodens enthalten.
In ca. 500 m Entfernung (Luftlinie) westlich und südlich des Plangebietes verlaufen die Grenzen des Natura2000-Gebietes Stromberg (FFH-Gebiet Nr. 7018-341 und Vogelschutzgebiet Nr. 6919-441) sowie des Naturparks Stromberg-Heuchelberg. Um negative Wirkungen auf Schutzzweck und –ziele der Natura2000-Gebiete auszuschließen, wird die Durchführung einer Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens auf die Natura2000-Gebiete empfohlen.
Bei der Konzeption der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollten aus Sicht des Regionalverbandes der Pflege- und Entwicklungsplan (PEPL) für die Natura2000-Gebiete Stromberg sowie die Hinweise zum landesweiten Biotopverbund berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Gemeinde Kupferzell, Bebauungsplan „Im Bild II"

Stellungnahme vom 15.10.2013

Die Gemeinde Kupferzell beabsichtigt mit dem nun vorgelegten Bebauungsplanentwurf die Entwicklung gewerblicher Bauflächen am südwestlichen Ortsrand im Umfang von 1,9 ha. Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, wobei zwischen fünf Gebietstypen unterschieden wird. Im ersten Gebietstyp ist nur ein Drogeriemarkt bis zu 799 m² Verkaufsfläche zulässig. In den Gebietstypen 2 bis 5 ist zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen, wobei im Gebietstyp 2 ein dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich zugehöriger Baustofffachhandel mit Ausstellungsflächen zulässig sein soll. Den begründenden Unterlagen sind nach wie vor keine Gutachten und Analysen beigefügt, die sich mit den räumlichen Wirkungen der zulässigen Einzelhandelsnutzungen befassen. Es erfolgen auch keine Ausführungen in der Begründung zu der wahrscheinlichen übergemeindlichen Wirksamkeit des Drogeriefachmarkts, obwohl in der Anlage zur letzten Stellungnahme des Regionalverbands zu diesem Verfahren diese Wirkungen seitens des Regionalverbands thematisiert und überschlägig dargestellt wurden.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach Angaben in der Begründung soll der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert werden.

Durch die Änderung der Gebietsgliederung wird nur noch ein kleinflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplans als zulässig festsetzt, so dass der Tatbestand der Agglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.5 auf den ersten Blick vermieden wird. Seitens des Regionalverbands wird jedoch nach wie vor die Ausweisung eines Sondergebiets für erforderlich gehalten.

So wird insgesamt ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, die einzelnen Gebietstypen werden jedoch durch Positivfestsetzungen weit stärker eingeschränkt als der Gesamtrahmen des von § 8 BauNVO abgeleiteten Nutzungskatalogs des eingeschränkten Gewerbegebiets. Es wird zudem für baurechtlich problematisch erachtet, die Zulässigkeit im Gebietstyp 1 und 2 auf jeweils einen Betrieb zu reduzieren, wohingegen dies in einem Sondergebiet planungsrechtlich zulässig wäre. Aus Rechtssicherheitsgründen wäre zudem ein Ausschluss der zentrenrelevanten Randsortimente für den Baustofffachhandel wünschenswert. Da hier keine Regelung vorgenommen wird, sieht der Regionalverband mit Verweis auf den vollständigen Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels in diesem Gebietstyp zentrenrelevante Randsortimente als unzulässig an. Bei der gewählten Festsetzungstypologie ist aber aus Sicht des Regionalverbands insgesamt von einer mangelnden Rechtssicherheit des Plans auszugehen, so dass rechtliche Risiken im Hinblick auf den Einzelhandelsausschluss bestehen, die nicht zuletzt daher rühren, dass keinerlei Begründung für die Einzelhandelsfestsetzungen und die vorgenommene Gliederung erfolgt. Daher werden gegen die festgesetzte Art der Nutzung nach wie vor Bedenken erhoben.

Diese begründen sich im Übrigen auch darauf, dass der Plan nach wie vor keine Aussagen zu den seitens des Regionalverbands vermuteten negativen übergemeindlichen Wirkungen des Drogeriemarkts trifft. Auf die entsprechenden Berechnungen des Regionalverbands in der Anlage zur letzten Stellungnahme des Regionalverbands wird nochmals entsprechend verwiesen. Da nach wie vor keine Auseinandersetzung mit den übergemeindlichen Wirkungen stattfindet, sieht der Regionalverband mit Blick auf § 2 (2) BauGB ein erhebliches Abwägungsdefizit.

Nach Abgabe der letzten Stellungnahme fand ein weiteres Abstimmungsgespräch mit der Gemeinde Kupferzell zur Entwicklung eines Lebensmittelmarktes in der Ortslage von Kupferzell statt. Für diesen ebenfalls großflächigen Markt, der ein breiteres Sortiment als der ortsansässige Lebensmittelmarkt bieten würde, wurde mittlerweile eine Auswirkungsanalyse beim Regionalverband vorgelegt, die die Verträglichkeit des geplanten Marktes bestätigt. Der Regionalverband unterstützt diese Planung und sieht den Standort als integrierte Lage an, die wesentlich besser geeignet ist, die Nahversorgung in Kupferzell zu sichern als ein um einen Drogeriemarkt ergänzten Standort im Bild. Vorteile eines zweiten Lebensmittelstandorts wären neben einer besseren fußläufigen Erreichbarkeit für weniger mobile Bevölkerungsgruppen die Verbreiterung des in Kupferzell verfügbaren Lebensmittelsortiments sowie die ebenfalls damit einhergehende Stärkung des Drogeriewarensortiments in einem raumverträglichen Umfang.
Da die vorliegende Planung „Im Bild II" aus Sicht des Regionalverbands in einer gewissen Standortkonkurrenz zu der genannten zweiten Planung in der Ortslage steht, sind diese Überlegungen ebenfalls in die Abwägung mit einzustellen.
Sollte die aktuelle Planung in der Ortslage scheitern, wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Verträglichkeit eines möglicherweise alternativ vorgesehenen Vollsortimenters im marktüblichen Format an dem Standort in der Ortslage von uns derzeit nicht gesehen wird.
Freiraumplanerische Festlegungen wurden in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes nicht ergänzt bzw. konkretisiert. Wie bereits in der letzten Stellungnahme mitgeteilt, stehen aus Freiraumsicht regionalplanerische Belange nicht grundsätzlich entgegen. Jedoch werden die vorgenommenen Abwägungen und Festlegungen weiterhin als nicht ausreichend im Sinne der Anforderung, die Siedlungsentwicklung am Charakter der gewachsenen Kulturlandschaft auszurichten (Plansatz 1.2.5), angesehen.
So ist in die Eingriffs-Ausgleichsbewertung ein bereits gerodeter Streuobstbestand einbezogen, der im Fachplan landesweiter Biotopverbund als Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte erfasst wurde. Für die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen bestehen jedoch bislang keine raum-, sach- und verfahrensbezogenen Konkretisierungen. Die geplanten Festsetzungen zur Eingrünung sind schließlich in Umfang, Ortstypik, Bezug zu den zulässigen Gebäudehöhen sowie dem Ortsrand wenig spezifisch.
Es wird angeregt, den grünordnerischen Beitrag im weiteren Verfahren zu optimieren, klare umsetzungsbezogene Festsetzungen zum externen Ausgleich zu treffen sowie eine Begründung für die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen (Vorrangflur 1 der digitalen Flurbilanz) zu ergänzen.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Kenntnisnahme

Gemeinde Kupferzell, Bebauungsplan „Leimengrube“

Stellungnahme vom 16.10.2013

Die Gemeinde Kupferzell beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Leimengrube“ die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs zu schaffen, der derzeit verschiedene Standorte in der Gemeinde Kupferzell und der direkten Umgebung unterhält. Die Funktionen dieser Standorte sollen teilweise an dem neuen, nordöstlich des Gemeindegebiets liegenden Standort gebündelt werden und gleichzeitig Erweiterungsoptionen eröffnet werden.
Das Plangebiet schließt neben einem bestehenden Gärtnereibetrieb die örtliche Feuerwehr und den Bauhof sowie ein Obdachlosenheim mit ein und umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha, wovon ca. 3,5 ha als Flächenneuinanspruchnahme zu werten sind. Die bislang nicht baulich genutzten Flächen des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Plangebiets liegt ein erweiterungswilliger Aussiedlerhof, der Rinder und Milchkühe hält. Laut den vorgelegten Unterlagen ist nach Einschätzung des Landratsamts Hohenlohekreis im Falle der Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs mit erheblichen Geruchsbelästigungen in Teilen des Plangebiets zu rechnen.
Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan nur teilweise als gewerbliche Baufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der überwiegende Teil ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. In der kürzlich dem Regionalverband im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Hohenloher Eben war das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche enthalten. Da die 4. Fortschreibung noch keine Rechtsverbindlichkeit erlangt hat, besteht für den Bebauungsplan mit Verweis auf § 10 (2) BauGB eine Genehmigungspflicht.

Im Rahmen der Stellungnahme zur 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat der Regionalverband keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. Da aus den vorgelegten Unterlagen schlüssig hervorgeht, dass das Vorhaben der Sicherung eines ortsansässigen Betriebs dient, wird der Flächenbedarf vom Regionalverband anerkannt. Die Fläche wird allerdings bis zur Vorlage eines schlüssigen Bedarfsnachweises für die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans beim gewerblichen Gesamtflächenbedarf des Verwaltungsraums zu berücksichtigen sein und insofern beim Flächenbedarf des Gewerbeparks Hohenlohe negativ angerechnet.
Im Hinblick auf den Planstandort, der unmittelbar an den Regionalen Grünzug „Künzelsauer Kochertal und Kupferzeller Ebene“ angrenzt, ist mit Verweis auf die bislang fehlende Alternativenprüfung des Umweltberichts darzustellen, warum keine Ansiedlung im für solche Fälle regionalplanerisch vorgesehenen gewerblichen Schwerpunkt im Gewerbepark Hohenlohe erfolgt, der derzeit ausreichende Flächenpotenziale für den Betrieb bieten würde. In diese Ausführungen ist auch einzubeziehen, dass durch die Planung ein weiterer gewerblicher Siedlungsansatz geschaffen wird, der auf die Wohnbebauung der Gemeinde Kupferzell einwirkt und der im Zusammenhang mit dem erweiterungswilligen landwirtschaftlichen Betrieb und dem bestehenden Obdachlosenwohnheim eine neue immissionsschutzrechtliche Konfliktlage schafft.
Der Regionale Grünzug „Künzelsauer Kochertal und Kupferzeller Ebene“ ist gemäß der Begründung zum Plansatz 3.1.1 durch die folgenden Funktionen gekennzeichnet: Naturschutz und Landschaftspflege, Frischluftbildung oberhalb der Talsiedlungen, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Hochwasserretention, siedlungsnahe Erholung, Bodenerhaltung und Landwirtschaft. Die Leistungsfähigkeit und o.g. Funktionen des Regionalen Grünzuges dürfen durch die vorgelegte Planung nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes, der geplanten Gebäudehöhen von bis zu 16 m sowie der geplanten erheblichen Modifizierung des Geländes sind im Rahmen der Umweltprüfung die visuellen Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung der Landschaft zu untersuchen. Dabei sind auch mögliche visuelle Wirkungen durch das Vorhaben im Bereich des Regionalen Grünzuges – insbesondere unter Berücksichtigung der Funktion siedlungsnahe Erholung – sowie mögliche Fernwirkungen in Verbindung mit den regional bedeutsamen Kulturdenkmalen in Kupferzell (Schloss und Kirche) zu prüfen. Weiter sollen im Rahmen der Umweltprüfung die Wirkungen des Vorhabens auf die örtliche Landwirtschaft abgebildet werden. Hierfür sind mögliche Wirkungen des Vorhabens durch die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen (Vorrangfläche Stufe 1 in der Digitalen Flurbilanz) sowie im Hinblick auf die Entwicklungsmöglichkeiten des nördlich angrenzenden Aussiedlerhofes zu untersuchen.
Die Festsetzungen im Bebauungsplan zu den geplanten grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet werden begrüßt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Stadt Niedernhall, Bebauungsplan „Gewerbepark Waldzimmern, 2. BA“

Stellungnahme vom 06.12.2013

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,5 km südlich von Niedernhall an der Ortsverbindungsstraße in Richtung Neuenstein innerhalb von Waldflächen. Das Gelände, das unmittelbar an den bestehenden Gewerbepark Waldzimmern anschließt, ist derzeit unbebaut und wird durch eine Baumschule genutzt. Gegenüber dem Entwurfsstand aus dem Jahr 2012 wurde das Plangebiet von ursprünglich 32,8 ha auf 21,0 ha verkleinert, wobei der Geltungsbereich Überschneidungen mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark Waldzimmern“ aufweist. Entfallen ist ein Teilbereich, der südlich des Zimmerbachs und südöstlich des gewässeraufwärts liegenden Teichs liegt.
Die Planung hat nach wie vor die Erweiterung gewerblicher Bauflächen zum Ziel, die entsprechend dem Bedarf in Abschnitten erschlossen werden sollen.
Nach den vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Mittleres Kochertal“ der Gemeinden Forchtenberg, Niedernhall und Weißbach dargestellt.

Der westliche Teil des Plangebiets liegt mit einer Fläche von ca. 13 ha im Erweiterungsbereich des gebietsscharf im Regionalplan ausgewiesenen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Plansatz 2.4.3.1). Die verbleibenden rund 8 ha (östlicher Teilbereich des vorgelegten Planstandes) liegen außerhalb dieser Darstellungen, wobei auf diesen Flächen keine anderen Ziele der Raumordnung ausgewiesen sind. Von diesen 8 ha Fläche sind ca. 4 ha als Gewerbegebiet festgesetzt, ca. 3,5 ha entfallen auf Wasserflächen sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
Zwar sind die Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vor dem Hintergrund einer regional ausgewogenen Bedarfsbetrachtung gebietsscharf ausgewiesenen. Angesichts der Tatsache, dass in der Begründung des Plansatzes 2.4.3.1 aber ein Ausformungsspielraum vorgesehen ist, durch die Überschreitung keine anderen Ziele der Raumordnung berührt sind, der Flächenbedarf für den vorgelegten Planentwurf mittlerweile nachgewiesen ist und ein entsprechender raumordnerischer Vertrag geschlossen wurde der die Bedingungen für die planungsrechtliche Inanspruchnahme der verbleibenden Restfläche regelt, trägt der Regionalverband die Planung in der vorliegenden Form mit und sieht sie als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar an.
In dem Zusammenhang wird nochmals auf Formulierung im raumordnerischen Vertrag abgestellt, wonach eine planerische Umsetzung der über den nunmehr vorgelegten Bebauungsplan „Gewerbepark Waldzimmern, 2. Bauabschnitt“ hinausreichenden und im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan gesicherten Flächen im Umfang von 12,4 ha mittels weiterer Bebauungsplanung grundsätzlich erst erfolgen kann, wenn die Stadt Niedernhall nachweist, dass 80 % der im Geltungsbereich des vorgelegten Planentwurfs befindlichen Baugrundstücke zu mind. 30 % der zulässigen GRZ oder mit mindestens einer baulichen Anlage gem. § 2 LBO bebaut sind. Hierbei werden bauliche Anlagen gem. §§ 12, 14 BauNVO nicht berücksichtigt. Der Nachweis ist gegenüber dem Regionalverband Heilbronn-Franken vor der Einleitung eines weiteren förmlichen Bebauungsplanverfahrens zu führen.
Für den Bereich des Plangebietes liegen keine freiraumplanerischen Ausweisungen durch den Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 vor. Jedoch werden die Vorhabenfläche und die bereits bestehenden gewerblichen Flächen bis auf den südwestlichen Teil von einem Vorbehaltsgebiet für Erholung, das teilweise bis an die Vorhabengrenze reicht, umschlossen. Die

umgebenden Waldflächen sowie der Unterlauf des Zimmerbaches stehen zum großen Teil als FFH-Gebiet unter Schutz. Das FFH-Gebiet (Nr. 6723-311) „Ohrn-, Kupfer- und Forellental" beginnt ca. 150 m westlich und 400 m nordöstlich der Vorhabenfläche. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder nachteilige Wirkungen auf das FFH-Gebiet durch das Vorhaben können nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Aus Sicht des Regionalverbandes sollte deshalb zunächst in einer FFH-Vorprüfung geklärt werden, ob es durch das Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Die Ergebnisse der Vorprüfung und damit verbundene Entscheidungen sollten im Umweltbericht nachvollziehbar dokumentiert werden. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, ist zur weiteren Klärung des Sachverhaltes eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchzuführen.
Im Hinblick auf die umliegenden Waldflächen, weisen wir darauf hin, dass gemäß § 4 Abs. 3 LBO zum Schutz der Wälder sowie der Gebäude ein Mindestabstand von 30 m zwischen Bebauung bzw. Baugrenze und Waldrand einzuhalten ist. Nach den vorgelegten Planunterlagen ist lediglich ein Abstand von 15 m vorgesehen. Seitens des Regionalverbandes wird eine erneute Prüfung und Überarbeitung der Baugrenzen unter Einbeziehung der zuständigen Forstbehörde angeregt
Die vorgeschlagenen Maßnahmen für die Kompensation der Eingriffe innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden aus regionalplanerischer Sicht begrüßt. Es wird angeregt, die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen. Dies betrifft insbesondere die vorgeschlagene Maßnahmen zur Fassadenbegrünung der Gewerbebauten, die Maßnahmen auf den Gewerbeflächen zum Schutz des Laubfrosches, die Maßnahmen zur Förderung bestimmter Kleinvogelarten (Bereitstellung von Nisthilfen, Pflanzung niederwüchsiger Hecken und kompaktwüchsigen Nadelgehölzen) sowie die vorgeschlagene Renaturierung des Zimmerbaches innerhalb des Plangebietes. Letztere Maßnahme sollte zusätzlich im Grünordnungsplan näher erläutert werden.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Kenntnisnahme

Gemeinde Schöntal, Bebauungsplan „Schelmenklinge V“

Stellungnahme vom 13.11.2013

Die Gemeinde Schöntal plant am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Bieringen die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Umfang von ca. 2,1 ha, hiervon werden ca. 1,6 ha für bauliche Zwecke in Anspruch genommen. Die Fläche, auf der 25 Bauplätze entstehen sollen, ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Teile des Plangebiets sind als geschütztes Biotop nach § 32 NatSchG ausgewiesen, in das randlich eingegriffen werden soll
Nach den vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist daher gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Trotz der Ausweisung des Plangebiets in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan bestehen seitens des Regionalverbands teilweise Bedenken gegen die Planung.
So wird in Anbetracht der hochwertigen Bodenflächen, die im Plangebiet vorhanden sind und des mit der Planung verbundenen Eingriffs in geschützte Biotopstrukturen, die wie die Erhebungen zum Artenschutz zeigen, eine wichtige Habitatfunktion aufweisen, seitens des Regionalverbands angeraten, das Plangebiet im östlichen Bereich so zu verkleinern, dass die gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft außerhalb des geplanten Wohngebietes liegen. Der Wegfall von Bauplätzen könnte hierbei zumindest anteilig durch eine Verringerung der Bauplatzgrößen ausgeglichen werden.
In die Betrachtung einzustellen ist hierbei auch, dass in der Gemeinde Schöntal nach Stand der Homepage derzeit noch 33 Bauplätze verfügbar sind. Unter Einbeziehung der aktuellen Planungen in Aschhausen würde das Bauplatzangebot durch die vorliegende Planung nahezu verdoppelt.
Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan sollen zum Ausgleich des bestehenden Kompensationsdefizits weitere Maßnahmen gesucht und festgelegt werden. Hierfür regen wir die Umsetzung von Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen aus den umliegenden Natura2000-Gebieten an. So befinden sich Teilgebiete der FFH-Gebiete „Jagsttal bei Schöntzal und Klosterwald“ (6722-341), in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet, „Jagsttal Dörzbach-Krautheim“ (6623-341), in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet sowie das Vogelschutzgebiet „Jagst mit Seitentäler“ (6624-401), in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet. Für die genannten FFH-Gebiete liegen bereits Pflege- und Entwicklungspläne bzw. Managementpläne mit entsprechenden Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der Schutzgebiete vor.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Kenntnisnahme

Gemeinde Kreßberg, Bebauungsplan „Tempelhof"

Stellungnahme vom 26.02.2014

Die Gemeinde Kreßberg hat die Auslegung des Bebauungsplans „Tempelhof" mit einem Geltungsbereich im Umfang von 18,8 ha beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohn- und Übernachtungsmöglichkeiten im Umfeld der Schlossanlage Tempelhof für die Initiative „In Gemeinschaft leben". Neben dem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebiet mit umfangreichen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sollen insbesondere am Ostrand weitere Mischgebietsflächen im Umfang von ca. 2,5 ha ausgewiesen werden. Zudem sollen im Norden der Schlossanlage zwei Sondergebiete „Naturerfahrung" mit einem Flächenumfang von ca. 2,5 ha ausgewiesen werden, in denen neben 80 - 100 Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste in Erd-, Weiden-, Baumhäusern und Pfahlbauten auch Permakulturen mit Flach- und Tiefwasserzonen sowie einem Wasch- und Kochhaus ermöglicht werden. Durch die Ausweisung von Grünflächen soll eine landschaftliche Einbindung gewährleistet werden. Im Süden des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Waldrand ist die Errichtung eines Aussichtsturmes mit einer maximalen Höhe von 20 m vorgesehen. Ergänzend soll der nördlich des Schlosses verlaufende Bachlauf sowie die Erschließungsstraße verlegt werden. Zur geplanten räumlichen Lage des Bachlaufs trifft die Planzeichnung nach wie vor keine Aussage.
Gegenüber dem Vorentwurf wurde das geplante Mischgebiet in verschiedene Teilbereiche gegliedert. Die vorher flächendeckend als abweichend festgesetzte Bauweise wurde für mehrere Teilbereiche auf die offene Bauweise begrenzt. Der Plan wurde zudem um Angaben zu Gebäudehöhen ergänzt, wobei die Mischgebiete Höhenbegrenzungen zwischen 11,0 m und 13,0 m aufweisen und die festgesetzten Sondergebiete 7,50 m. Auf örtliche Bauvorschriften bzw. Vorgaben zur Stellung der Gebäude wurde verzichtet.
Ergänzt wurden zudem Angaben zum Flächenbedarf. Leben derzeit ca. 120 Menschen in der Gemeinschaft in Tempelhof, wird bis 2028 von 300 bis 350 Personen ausgegangen. Bei einem Zuwachs von 180 Personen und einem spezifischen Flächenbedarf von 90 m²/Person für Wohnen und Arbeiten werden laut Planverfasser ca. 16.200 m² Bruttogeschossfläche benötigt.
Das Plangebiet überschreitet die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellte Mischbaufläche erheblich. Der Flächennutzungsplan soll laut Kapitel 4.2.1 des Entwurfs zur Begründung im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert werden. Entsprechende Unterlagen liegen derzeit dem Regionalverband nicht vor.

Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und überschneidet sich in Teilen mit einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Weitere Ausführungen dazu sind den voran gegangenen Stellungnahmen des Regionalverbandes Heilbronn-Franken zu entnehmen.
Insgesamt steht der Regionalverband dem Gesamtvorhaben als Nachnutzung eines regional bedeutsamen Kulturdenkmals positiv gegenüber. Mit dem vorliegenden Plan soll den Vorhabensträgern jedoch im Vergleich zum Bestand ein umfangreiches Baurecht eingeräumt werden. Vor dem Hintergrund der oben genannten Zielsetzungen kommt aus regionaler Sicht der grundsätzlichen Auseinandersetzung mit dem Bedarf (sowohl im Hinblick auf das Sondergebiet Naturerfahrung als auch mit Blick auf die geplanten Mischbauflächen), der Auseinandersetzung mit den Belangen des regional bedeutsamen Kulturdenkmales (solitäre Lage im Tal), im Hinblick auf räumliche Anordnung und Ausdehnung von Nutzungen sowie der Schonung landwirtschaftlicher Flächen eine besondere Bedeutung zu.
Trotz der nunmehr ergänzten Ausführungen zum Flächenbedarf ist für den Regionalver-

band die Erforderlichkeit für die Größe des Plangebiets noch nicht nachvollziehbar. Bei einer festgesetzten Gebäudehöhe von 11,0 bis 13,0 m Höhe, die eine drei- bis viergeschossige Bauweise erlaubt, stehen einer rechnerisch benötigten Bruttogeschossfläche von 16.200 m² überbaubare Flächen von 127.700 m² gegenüber. Eine Ausweitung der Mischbauflächen über die Darstellungen im Flächennutzungsplan hinaus kann damit nicht gerechtfertigt werden. Auch bei den Sondergebieten für Naturerfahrung fehlen noch konkrete Angaben zum Flächenbedarf der 80 bis 100 Übernachtungsmöglichkeiten. Im Hinblick auf den damit noch nicht ausreichend gerechtfertigten Flächenbedarf wird daher um ergänzende Angaben bzw. die Rücknahme von geplanten Bauflächen gebeten.
In der letzten Stellungnahme hat der Regionalverband auch unter Einbeziehung der Möglichkeit einer nicht ausgeschlossenen andersartigen Folgenutzung eine etwas enger gefasste planungsrechtliche Steuerung angeraten. Empfohlen wurde u.a. auch die zeitliche Befristung der baurechtlichen Regelung bzw. die Koppelung an bestimmte Umstände gemäß § 9 (2) BauGB, die auch mit einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verbunden werden könnten. In dem Zusammenhang wird im Übrigen nach wie vor eine räumliche Priorisierung der Entwicklung in Abschnitten als erforderlich angesehen.
Da die Begründung hierzu nach wie vor keine Aussagen trifft, muss der Regionalverband davon ausgehen, dass dauerhafte Rechtsverhältnisse geschaffen werden, die auch einem Folgenutzer zur Verfügung stehen.
Als besonders problematisch wird in dem Zusammenhang die Zulässigkeit von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben in allen festgesetzten Mischgebieten erachtet. So ermöglichen die Festsetzungen Einzelhandelsagglomerationen nach Plansatz 2.4.3.2.5 ohne Sortimentsbeschränkungen und einer Gesamtverkaufsfläche von mehreren tausend Quadratmetern. Da die Vereinbarkeit dieser Festsetzungen mit den einzelhandelsbezogenen Plansätzen des Regionalplans Heilbronn-Franken auch mittels Auswirkungsanalyse sicherlich nicht nachgewiesen werden kann, ist von einem Verstoß des derzeitigen Planstands gegen die Ziele der Raumordnung auszugehen.
Der Regionalverband hält daher eine Begrenzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen für zwingend erforderlich. Hier käme zum einen die räumliche Begrenzung der Zulässigkeit auf lediglich ein Mischgebiet oder eine entsprechende Sortimentsbegrenzung in Betracht. Aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist die Begrenzung von Verkaufsflächen in den Mischgebieten. Auch wenn von der derzeitigen Bewohnerschaft voraussichtlich kein abschließender Rahmen der denkbaren bzw. geplanten Einzelhandelsnutzung benannt werden kann, ist eine grobe rahmensetzende Begrenzung mit Verweis auf die Ziele der Raumordnung notwendig.
Aus Sicht der Freiraumplanung bestehen nach wie vor folgende Anforderungen und Ergänzungsbedarf an die vorgelegten Planunterlagen:
Im Hinblick auf mögliche nachteilige Wirkungen auf das regional bedeutsame Kulturdenkmal (Schlossanlage) bedarf es weiterer Ausführungen im Umweltbericht zu möglichen visuellen Beeinträchtigungen durch das geplante Sondergebiet, da hier die bisher noch einzig freie Sicht auf die Schlossanlage in Anspruch genommen wird. Weiter sind die visuellen Wirkungen durch den geplanten Aussichtsturm im Umweltbericht darzustellen und zu bewerten. In dem Zusammenhang werden auch die großzügigen Festsetzungen zur Bauweise sowie zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zu den Gebäudehöhen, die für die Schlossanlage und die übrigen Mischgebiete teilweise die gleichen Höhen vorsehen, als problematisch erachtet.
Planerischen Aussagen zur Verlegung des Bachlaufs sowie zu der im Scoping erörterten eigenen Energieversorgung über Biogas/ Holzhackschnitzel sind nach wie vor nicht in den vorgelegten Planunterlagen enthalten. Wir bitten daher Erläuterungen zu diesen Vorhaben in den Unterlagen zu präzisieren und die Auswirkungen auf die regionalplanerischen Darstellungen (Vorbehaltsgebiet für Erholung in Verbindung mit einem regionalbedeutsamen Kulturdenkmal, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) zu bewerten.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Gemeinde Stimpfach, Bebauungsplan „Breitwiesen II“

Stellungnahme vom 19.02.2014

Die Gemeinde Stimpfach plant die Erweiterung des Gewerbegebiets am südöstlichen Rand des Ortsteils Randenweiler. Der vorgelegte Bebauungsplan, der teilweise bereits beplante und baulich genutzte Bereich mit einschließt, umfasst eine Fläche von ca. 9,0 ha. Hiervon entfallen ca. 3,2 ha auf öffentliche oder private Grünflächen. Das Plangebiet wird im Westen von der B290 und im Osten durch die Bahnlinie Crailsheim-Ellwangen begrenzt. Im Osten schließt zudem der Überschwemmungsbereich der Jagst an, der in das Plangebiet hineinreicht und als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Sowohl in der Begründung als auch in der Planzeichnung werden konkrete Erweiterungswünsche ortsansässiger bzw. Ansiedlungswünsche von im Umfeld von Stimpfach verorteten Unternehmen dargestellt.
Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan sind die nördlichen Teilflächen im Umfang von ca. 4 ha als bestehende Mischbaufläche bzw. geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Der übrige, südlich anschließende Teilbereich ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Planung ist daher nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Laut den vorliegenden Unterlagen ist eine Fortführung des bereits im Jahr 2011 in Gang gesetzten Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans vorgesehen.

Nach Berechnungen des Regionalverbands beträgt die durch die vorgelegte Planung bedingte Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen ca. 3 ha. Nicht einberechnet sind hierbei die weitgehend im bisherigen Außenbereich liegenden umfangreichen privaten und öffentlichen Grünflächen mit nochmals ca. 3,2 ha.
In der Begründung wird ausgeführt, dass die Gemeinde Stimpfach ihre gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Randenweiler konzentrieren will und dort auch die Ansiedlung von ortsfremden Unternehmen ermöglichen will. Diese Zielvorstellung steht in gewissem Widerspruch zu den als Ziel der Raumordnung verankerten Festlegungen nach Plansatz 2.4.2, wonach die Gemeinde Stimpfach als eine auf die Eigenentwicklung beschränkte Gemeinde ausgewiesen ist. In diesen Gemeinden sollen nach Begründung zum Plansatz lediglich Entwicklungsmöglichkeiten für örtlich ansässige Betriebe geschaffen werden. Da die neu hinzukommende Fläche mit ca. 3,0 ha allerdings nach Begründung zu Plansatz 2.4.0 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 an der unteren Grenze des Gewerbeflächenbedarfs für die Eigenentwicklung liegt, trägt der Regionalverband auch angesichts der konkret dokumentierten Flächennachfrage keine Bedenken im Hinblick auf den Flächenbedarf vor, sofern mit Verweis auf die in der Begründung erwähnte Bündelung der gewerblichen Bauflächen in Randenweiler die neu hinzukommende Fläche an anderer Stelle des Gemeindegebiets im gleichen Umfang gestrichen wird. Es wird hierbei Bezug genommen auf die vom Verwaltungsraum Crailsheim im Jahr 2011 bereitgestellten Unterlagen zur Plausibilitätsprüfung, die zum damaligen Zeitpunkt für die Gemeinde Stimpfach eine Reserve von ca. 5 ha geplanter gewerblicher Bauflächen benannt haben. Nach einer aktuellen Überprüfung ist davon auszugehen, dass derzeit gewerbliche Flächenpotenziale von 3 bis 4 ha in Stimpfach vorliegen. Es wird darum gebeten, die Flächenstreichungen auch unter dem Aspekt der Flächenkonzentration in Randenweiler in das bereits laufende Flächennutzungsplanverfahren mit aufzunehmen.
Im Hinblick auf die festgesetzte Art der Nutzung bestehen Bedenken des Regionalverbands bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. So wären nach dem derzeitigen Stand der Festsetzungen auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² zulässig. Mit Verweis auf den als Ziel der Raumordnung verankerten Plansatz 2.4.3.2.5 (Agglomeration), wonach auch die räumliche Konzentration mehrerer selbständiger, jeweils für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe wie ein regionalbedeutsamer Einzelhandelsgroßbetrieb zu behandeln ist, sofern raumordnerische Wirkungen

wie bei einem Einzelhandelsgroßbetrieb zu erwarten sind, wird aufgrund der Standortgunst der Fläche zur B290, dem in der Begründung erwähnten Einzelhandelsbesatz sowie mit Blick auf das vergrößerungswillige Autohaus Rettenmeier darum gebeten, Einzelhandelsnutzungen vollständig auszuschließen. Eine Ausnahme würde in dem Zusammenhang das Autohaus Rettenmeier bilden, dessen konkrete Erweiterungsabsichten allerdings noch näher dargestellt werden sollten. So sollte u.a. erläutert werden, ob die Erweiterung dem Reparatur- oder Verkaufsbetrieb dienen soll und welche Verkaufsflächen bestehen bzw. durch die Erweiterung entstehen würden. Der Regionalverband geht zwar davon aus, dass auch eine Erweiterung des Verkaufsbereichs raumordnerisch verträglich sein kann, benötigt aber für die Beurteilung noch weitere Informationen und steht in dem Zusammenhang für eine Abstimmung auch außerhalb dieses Planverfahrens zur Verfügung. In der Begründung ist der Einzelhandelsausschluss allerdings entsprechend städtebaulich zu rechtfertigen, wobei abgeleitet aus den schon vorgetragenen Bedarfsdarlegungen u.a. ein Vorhalten der Flächen für Betriebe aus dem klassischen gewerblichen und produzierenden Bereich dargelegt werden kann.
Sollten über das Autohaus hinaus weitere Einzelhandelsnutzungen aus bestimmten Sortimentsbereichen zugelassen werden, ist dies nur möglich, wenn durch entsprechende Festsetzungen vermieden wird, dass sich schädliche Einzelhandelsagglomerationen bilden. Für die gewünschten Sortimentsbereiche wäre unter Einbeziehung einer summierenden Betrachtung mittels Auswirkungsanalyse nachzuweisen, dass von dem jeweiligen Sortiment keine schädigenden Wirkungen auf die Gemeinde Stimpfach sowie die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Gemeinden ausgehen. Hierbei ist auch der Einzelhandelsbesatz der Standort- sowie der Nachbargemeinden nach Sortimenten und Verkaufsflächen zu erheben (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 324/08 vom 21.09.2010).
Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, dass konkrete Ansiedlungswünsche vorliegen, die nicht auf eine Einzelhandelsnutzung abzielen, da das geplante Baurecht auch über diese geplanten Nutzungen hinaus einen Rechtsanspruch auf Genehmigung vermitteln würde.
Im Hinblick auf die regionalen Freiraumbelange weisen wir darauf hin, dass gemäß Raumnutzungskarte zum Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 das Plangebiet in Teilen in einem Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung liegt. Nach dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Bereich des Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz von Bebauung freigehalten und ist als Grünfläche dargestellt.
Durch die geplanten Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes und zur Ausgestaltung des südlichen und östlichen Ortsrandes werden nachteilige Wirkungen auf das Landschaftsbild und demzufolge auch für das Vorbehaltsgebiet für Erholung verringert. Gemäß den textlichen Festsetzungen dieser Maßnahmen sind diese mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen. Wir regen daher an, die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auch mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.
Der Regionalverband Heilbronn-Franken geht aufgrund der Ausgestaltung des vorgelegten Bebauungsplanes davon aus, dass damit die Gewerbeentwicklung in dem Auenbereich südlich von Randenweiler abgeschlossen ist. Unter Berücksichtigung der geplanten Konzentration der gewerblichen Entwicklung im Ortsteil Randenweiler und unter der Voraussetzung eines entsprechenden Bedarfsnachweises wäre aus regionalplanerischer Sicht einer langfristigen gewerblichen Weiterentwicklung westlich der B290 im Anschluss an die dort bestehenden Gewerbeflächen der Vorzug vor einer weiteren Inanspruchnahme sensibler Auenlagen zu geben.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Kenntnisnahme

Gemeinde Sulzbach-Laufen, Bebauungsplan „GE Kocherwiesen II, Erweiterung"

Stellungnahme vom 04.12.2013

Die Gemeinde Sulzbach-Laufen plant westlich des Ortsteils Sulzbach im bestehenden Gewerbegebiet Kocherwiesen eine Erweiterung des Gebiets einschließlich einer neuen direkten verkehrlichen Anbindung des Gewerbegebiets an die B19. Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf, der auch Teilbereiche des bestehenden Gewerbegebiets einschließt, umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha. Hiervon sind ca. 1,9 ha bislang nicht beplant und dem Außenbereich zu zuordnen. Ziel der Planung ist neben der Schaffung von gewerblichen Erweiterungsflächen für einen im Gebiet ansässigen Betrieb die Bereitstellung von Bauflächen für weitere ortsansässige Betriebe. Mit der Anbindung des Gewerbegebiets Kocherwiesen an die B19 soll zudem die Erreichbarkeit des Gebiets verbessert und die Ortsdurchfahrt von Sulzbach vom Quell- und Zielverkehr des Gewerbegebiets entlastet werden. Der bislang nicht beplante Teilbereich des Plangebiets liegt im randlichen Überflutungsbereich des Kochers und innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Kochertal mit angrenzenden Höhenzügen". Nördlich und südlich grenzt das FFH-Gebiet „Kochertal zwischen Abtsgmünd – Gaildorf und Rottal" an das Plangebiet an. Nach den Angaben in den Planunterlagen wurde das Plangebiet mit Verordnung vom 31.07.2013 aus dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet entlassen. In Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet ist ein Änderungsverfahren anhängig. Nach Angaben der Fachbehörde wird eine Änderung nach Abschluss der öffentlichen Auslegung in Aussicht gestellt. Eine FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes verbunden sind.
Südlich und westlich des Erweiterungsgebietes ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine Randeingrünung vorgesehen, die mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde gesichert werden soll.
Der bislang unbeplante Teilbereich des Plangebiets ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aktuell ist das Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans Limpurger Land, das die Darstellung des Plangebiets als geplante gewerbliche Baufläche einschließt, in der Behördenbeteiligung. Somit ist die Planung zum jetzigen Zeitpunkt nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nachdem die Begründung zum Planentwurf Ausführungen zum Flächenbedarf enthält und dargelegt wird, dass in Sulzbach-Laufen im Übrigen keine gewerblichen Innenpotenziale vorhanden sind, wird der Flächenbedarf durch den Regionalverband grundsätzlich anerkannt.
Im gesamten Plangebiet wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem kleinflächige Einzelhandelsnutzungen nicht beschränkt werden. Mit Blick auf die in Plansatz 2.4.3.2.5 als Ziel der Raumordnung festgelegte Agglomerationsregelung, nach der mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln sind, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind, wird es für erforderlich gehalten, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (< 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten von der Zulässigkeit auszunehmen. Auf die Anpassungspflicht nach § 1 (4) BauGB wird entsprechend verwiesen.
Dies ist u.a. auch deshalb von zentraler Bedeutung, da durch die verbesserte Anbindung des Gebiets an die B19 ein deutlicher Lagevorteil für Einzelhandelsbetriebe entstehen würde. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird seitens des Regionalverbands empfohlen, die Einzelhandelsnutzung vollständig auszuschließen. Dies stünde zudem mit dem in der Begründung dargestellten Ziel der Bereitstellung von Bauflächen für ortsansässige Gewerbebetriebe im Einklang.

Sollen Einzelhandelsnutzungen aus bestimmten Sortimentsbereichen zugelassen werden, ist dies nur möglich, wenn durch entsprechende Festsetzungen vermieden wird, dass sich schädliche Einzelhandelsagglomerationen bilden. Für die gewünschten Sortimentsbereiche wäre unter Einbeziehung einer summierenden Betrachtung mittels Auswirkungsanalyse nachzuweisen, dass von dem jeweiligen Sortiment keine schädigenden Wirkungen auf die Ortskerne von Sulzbach-Laufen sowie die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Gemeinden ausgehen würde. Hierbei wäre auch der Einzelhandelsbesatz der Standort- sowie der Nachbargemeinden nach Sortimenten und Verkaufsflächen zu erheben (vgl. VGH Baden-Württemberg vom 21.09.2010, Az.: 3 S 324/08).
Der bislang unbeplante Teil des Plangebiets überschneidet sich mit einem in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ausgewiesenen Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Laut Plansatz 3.4.1 haben in den Vorranggebieten die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor anderen Nutzungen. Die Vorranggebiete sind von Bebauung freizuhalten. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit dem Hochwasserschutz nicht vereinbar sind. Laut Begründung können in Ausnahmefällen unabweislich notwendige Infrastruktureinrichtungen und standortgebundene Anlagen zugelassen werden, wenn dadurch eine Erhöhung des Schadenspotentials nicht zu befürchten ist und ein Verlust an Retentionsraum funktionsgleich ersetzt werden kann.
Der Planungsträger geht von einem Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen für das Planvorhaben aus. Dabei wird die Standortgebundenheit von Seiten des Planungsträgers mit der Sicherung der Erweiterungsfähigkeit eines bestehenden Betriebes und mit der bevorzugten Berücksichtigung ortsansässiger Betriebe für Erweiterungszwecke begründet. Aufgrund der Lage im abstromigen Bereich der Überflutungsflächen wird zudem nicht von einer Störung des Hochwasserabflusses ausgegangen. Die verloren gegangene Retentionsfläche soll ortsnah und wirkungsgleich ausgeglichen werden.
Aus regionaler Sicht setzt die ausnahmsweise Inanspruchnahme eines Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz im vorliegenden Fall eine Gewährleistung der Umsetzung standortgebundener Vorhaben, eine abschließende räumliche Begrenzung des Gewerbegebietes und eine nachvollziehbare Umsetzung des Retentionsausgleichs voraus.
Im derzeitigen Entwurfsstadium ist jedoch noch nicht dargelegt, wie eine Eingrenzung auf standortgebundene Vorhaben und eine Begrenzung der räumlichen Entwicklung südlich und westlich der geplanten Erschließungsstraße erreicht werden können. Eine Eingrenzung der weiteren räumlichen Entwicklung ist zwar durch die Grenze des künftigen Landschaftsschutzgebietes, die geplanten, durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichernden Ausgleichsmaßnahmen, das Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet und die geplante Erschließung vorgeprägt, dennoch werden ergänzende Steuerungselemente durch den Planungsträger, entsprechende Hinweise im Bebauungsplan und ergänzende bauleitplanerische Festlegungen für erforderlich gehalten. Zur Vermeidung von Folgewirkungen wird weiterhin angeregt auf die Entwicklung einer Gewerbefläche westlich des geplanten Straßenanschlusses zu verzichten.
Die Maßnahmen des Retentionsausgleichs sind räumlich und sachlich derzeit noch nicht bestimmt. Der zu erwartende Retentionsraumverlust und die Maßnahmen des Ausgleichs sollten ebenso wie die geplanten Eingrünungsmaßnahmen konkret benannt und in das Bebauungsplanverfahren integriert werden.
Zusammenfassend kann im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen des Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz derzeit noch keine Zustimmung zur Planung erfolgen, diese wird jedoch für den Fall einer Spezifizierung der o.g. Erfordernisse in Aussicht gestellt.
Das Gebiet ist im Regionalplan Heilbronn-Franken zudem als Vorbehaltsgebiet für Erholung festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen laut Plansatz 3.2.6.1 die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regionalbedeutsamen Kulturdenkmalen ein angemessenes Umfeld erhalten werden.

Darüber hinaus sind von der Planung Böden mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt (Böden mit sehr hoher Bedeutung für den Bodenschutz) und den Anbau von Kulturpflanzen (Vorrangfläche 1 der digitalen Flächenbilanz) verknüpft. Diese Belange sind im Sinne der Plansätze 3.2.2 (1) und 3.2.3.1 (1) in die Abwägung einzustellen.

Im Rahmen der Umweltprüfung sollten die einschlägigen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen einschließlich des Retentionsraumes bestimmt und den planerischen Festsetzungen zu Grunde gelegt werden. Darüber hinaus wird angeregt, die drei Schutzgüter betreffenden Belange des Vorbehaltsgebietes für Erholung in der Begründung in einem Abwägungsschritt auch im Hinblick auf die Berücksichtigung der Belange in der Planung zusammenzufassen.
Bis zur einvernehmlichen Klärung der oben genannten Problemstellungen im Bereich Einzelhandel, Hochwasserschutz und Randeingrünung trägt der Regionalverband vorsorglich Bedenken gegen die Planung vor.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Gemeinde Sulzbach-Laufen, Bebauungsplan „Unteres Kocherfeld“

Stellungnahme vom 13.01.2014

Die Gemeinde Sulzbach-Laufen überplant eine bestehende Gewerbefläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kocherufer im Ortsteil Laufen im Rahmen eines beschleunigten B-Plan-Verfahrens nach § 13a BauGB. Ziel ist die gewerbliche Nachnutzung und bauliche Nachverdichtung der Fläche. Das Plangebiet, das eine Fläche von ca. 5,6 ha umfasst, überschneidet sich teilweise mit einem FFH-Gebiet und grenzt unmittelbar an ein rechtskräftig festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet wird nach Darstellung in der Begründung regelmäßig von Kocherhochwasser überschwemmt. Deshalb soll mit einer teilweisen Absenkung des Bestandsgeländes um bis zu 1,0 m Höhe neuer Retentionsraum für Hochwasser geschaffen werden.
Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan in weiten Teilen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die nördlichen Teilbereiche sind derzeit als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, wenngleich sie derzeit baulich bereits genutzt werden.
Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird daher aus Sicht des Regionalverbands Heilbronn-Franken nicht vollumfänglich entsprochen.

Analog zur Darstellung im Flächennutzungsplan weist die Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 das Plangebiet in weiten Teilen als Siedlungsfläche für Gewerbe aus. Unmittelbar im Anschluss des Plangebiets befinden sich neben dem nachrichtlich dargestellten FFH-Gebiet „Kochertal Abtsgmünd bis Gaildorf und Rottal“ und Landschaftsschutzgebiet „Kochertal mit angrenzenden Höhenzügen“ auch ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Das Plangebiet überlagert sich zudem teilweise mit einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie mit einem Vorbehaltsgebiet für Erholung.
Wenngleich die Nachnutzung eines teilweise brachliegenden gewerblichen Areals seitens des Regionalverbandes Heilbronn-Franken grundsätzlich begrüßt wird, bestehen dennoch Bedenken gegen die bauliche Inanspruchnahme der hochwassergefährdeten Flächen im geplanten Umfang. In den Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz haben gemäß Plansatz 3.4.1 die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor anderen Nutzungen. Die Vorranggebiete sind von Bebauung freizuhalten. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit dem Hochwasserschutz nicht vereinbar sind. Laut Begründung können in Ausnahmefällen unabweislich notwendige Infrastruktureinrichtungen und standortgebundene Anlagen zugelassen werden, wenn dadurch eine Erhöhung des Schadenspotentials nicht zu befürchten ist und ein Verlust an Retentionsraum funktionsgleich ersetzt werden kann. Vor diesem Hintergrund wird die Schaffung neuer Hochwasserretentionsräume durch Absenkung des Vorlandes um 1,0 m auf den festgesetzten Flächen aus regionalplanerischer Sicht begrüßt, die Anlage von Stellplätzen im Bereich dieser neu geschaffenen Retentionsräume sowie die Planungsoption für eine weitere Straße im Bereich des Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz allerdings kritisch gesehen.

Entgegen den Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan gelten laut § 65 des aktuellen Wassergesetzes für Baden-Württemberg vom 3.12.2013 Überschwemmungsgebiete für den Innen- und den Außenbereich, soweit diese durch ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ100) gefährdet sind. Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten ist ein Großteil des Planungsgebietes im Falle eines HQ 100 betroffenen. Für die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlage gilt § 78 WHG. Einzelbauvorhaben in bestehenden Baugebieten können von den zuständigen Behörden als Ausnahmen unter besonderen Bedingungen zugelassen werden. Aus Sicht des Regionalverbandes sind die Themen Hochwasserschutz,

Hochwasservorsorge sowie möglicher Planungsalternativen für einen vorbeugenden Hochwasserschutz umfassend in einem Umweltbericht darzulegen. Gerade Gewerbebetriebe beherbergen im Falle eines Hochwassers ein erhebliches Schadenspotenzial. Deshalb sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die damit verbundene bauliche Vorsorge ebenfalls im Rahmen des Umweltberichtes erläutert werden.
Bedenken bestehen im Übrigen auch gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. So können aus Sicht des Regionalverbands Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets durch die Planung nicht ausgeschlossen werden. Dies begründet sich nicht nur mit der Veränderung des Strömungsverhaltens des Kochers aufgrund der Ausweitung der baulichen Nutzung bzw. der Vorlandabsenkung, sondern auch mit der geplanten und in Verbindung mit der Regelung des § 13a (2) Nr.4 BauGB nicht ausgeglichenen und planungsrechtlich zudem nicht näher bestimmten Eingriffe in die Ufergehölze des Kochers. Des Weiteren enthalten die vorgelegten Planunterlagen keine Aussagen zum Umgang mit Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser sowie mit sonstigen Abwässern. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von einer Einleitung dieser Abwässer in den Kocher und damit verbunden von nachteiligen Wirkungen auf das FFH-Gebiet auszugehen. Das Ergebnis der Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit ist daher aus Sicht des Regionalverbands in der vorliegenden Form nicht schlüssig. Weiter sind im Rahmen der Vorprüfung Summationswirkungen durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen Vorhaben zu prüfen. Hier sind aus Sicht des Regionalverbandes mindestens die kumulativen Wirkungen unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes zur Erweiterung der Gewerbeflächen Kocherwiesen II einzustellen und zu bewerten.
Nicht zuletzt ist die aufgrund der Überschreitung des Schwellenwerts von 20.000 m² Grundfläche notwendige Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a (1) Nr.2 BauGB den Unterlagen nicht beigefügt und kann somit nicht nachvollzogen werden. Der Regionalverband geht aber aufgrund der hohen Empfindsamkeit des Naturraums im Plangebiet bzw. des direkten Umfelds, die sich auch in den Schutzgebietsfestsetzungen bzw. den regionalplanerischen Ausweisungen widerspiegelt, davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen mit der Planung verbunden sind, so dass die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB fraglich erscheint.
Der Regionalverband Heilbronn-Franken hält daher die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Bewertung und den Ausgleich der Eingriffe im weiteren Verfahren für erforderlich.
Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Wirkungen des Vorhabens auf Arten und Biotope sowie auf angrenzende Schutzgebiete unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen durch den geplanten Bebauungsplan Kocherwiesen II darzulegen und zu bewerten. Weiter sind für das Schutzgut Wasser, der Umgang mit Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser abzubilden und die Belange des Hochwasserschutzes, der Hochwasservorsorge sowie den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen umfassend darzulegen. Seitens des Regionalverbandes wird weiter die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes für das Plangebiet angeregt, welches auch in die Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit einbezogen werden sollte. Im Hinblick auf das geplante Zentrallager mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 20 Metern sind nachteilige Wirkungen durch das Vorhaben auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung der Landschaft darzulegen, um so zu einer Einschätzung hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung des regionalplanerisch ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes für die Erholung zu gelangen. Sofern mit dem Hochwasserschutz vereinbar, wird eine stärke Ein- und Durchgrünung des Plangebietes und damit verbundene abschließende Ortsrandgestaltung angeregt.
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Wirkungen auf die Schutzgüter sowie die ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durch das Vorhaben sollen in den Planunterlagen ergänzt und im Bebauungsplan festgesetzt werden.
Begrüßt wird der weitestgehende Ausschluss von Einzelhandel. Das vorgesehene „Handwerkerprivileg“ wird seitens des Regionalverbands mitgetragen.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Kenntnisnahme

Stadt Wertheim, Bebauungsplan „Mühlenweg/L2310"

Stellungnahme vom 14.02.2014

Das Bebauungsplanverfahren „Mühlenweg/L2310" zielt darauf ab, eine mit den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Wertheim und mit den Vorgaben des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 konforme Entwicklung des Plangebiets sicherzustellen.
Neben einer bestandsorientierten Gemeinbedarfsfläche wird für den überwiegenden Teil des Plangebiets ein Mischgebiet festgesetzt, in dem zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Hierdurch wird der im Plangebiet u.a. vorhandene kleinflächige Norma-Markt dauerhaft auf eine Verkaufsfläche von unter 800 m² begrenzt. Mit Verweis auf den Plansatz 2.4.3.2.5 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 wird zudem die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe verhindert. In dem Zusammenhang soll zudem die Grundlage für die Zurückweisung einer für das Plangebiet vorliegenden Bauvoranfrage eines Drogeriefachmarkts geschaffen werden, nachdem bereits im Umfeld des Plangebiets eine solche Ansiedlung realisiert werden soll und eine zweite Ansiedlung für nicht verträglich für den innerstädtischen Handel erachtet wird. Ergänzend zu den Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung wurde dem Bebauungsplan eine gutachterliche Untersuchung zu einzelhandelsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mühlenweg/L2310" der GMA beigefügt.
Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Die Planung ist daher nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Angesichts der Tatsache, dass das Plangebiet in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 nicht als Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment ausgewiesen ist, aber durch die Ansiedlung von entsprechenden Betrieben die Entstehung einer nicht mit den Zielen der Raumordnung zu vereinbarenden Einzelhandelsagglomeration droht, begrüßt der Regionalverband die Planungsabsichten weiterhin ausdrücklich.
Die den Unterlagen beigefügte gutachterliche Untersuchung der einzelhandelsbezogenen Festsetzungen setzt sich mit den Wirkungen potenzieller Agglomerationen auseinander. Die Untersuchung bleibt allerdings hinter der in der letzten Stellungnahme des Regionalverbands vom 02.10.2013 geforderten Untersuchung aller denkbaren Konstellationen von Einzelhandelsagglomerationen, bestehend aus vorhandenen zentrenrelevanten und möglichen nicht zentrenrelevanten Sortimenten, zurück. Vertiefend geprüft wird lediglich die Kombination aus dem bestehenden Norma-Markt und dem Autofahrerfachmarkt. Letztendlich wird in der GMA-Untersuchung pauschal behauptet, dass von einer Kombination bestehend aus einem kleinflächigen Norma-Markt, den sonstigen im Umfeld vorhandenen teils zentrenrelevanten Handelsnutzungen sowie den nach dem Bebauungsplanentwurf zulässigen weiteren nicht zentrenrelvanten Sortimenten keine Gefahr für den zentralen Versorgungsbereich von Wertheim bzw. die umliegenden Gemeinden ausgeht. Diese Feststellung ist aus Sicht des Regionalverbands ohne Untersuchung und Darstellung des Einzelhandelsbesatzes sowie der detaillierten Betrachtung der mit entsprechenden Ansiedlungen einhergehenden Effekte auch im Hinblick auf Koppelungseinkäufe nicht haltbar. So wäre z.B. auch mit Blick auf das im Umfeld vorhandene Dänische Bettenlager die Ansiedlung eines weiteren Möbelverkaufs mit dann zulässigen 15%-Randortiment aus dem zentrenrelevanten Bereich sicher kritisch zu beurteilen. Gleichzeitig sind die im Einzelhandelsgutachten vorgetragenen Ausführungen zur Schwierigkeit eines kompletten Ausschluss des Einzelhandels auch mit Blick auf den bestehenden Norma-Markt nachvollziehbar.

Aus Sicht des Regionalverbands wird daher als baurechtlich und raumordnerisch tragfähige Lösung empfohlen, für den Bereich des Flst. Nr. 2638, der bisher durch eine Tankstelle ge-

nutzt wird, Einzelhandelsnutzungen vollständig auszuschließen. Für den Bereich des bestehenden Norma-Markts kann die Zulässigkeit der nicht zentrenrelevanten Sortimente beibehalten werden. Eine solche grundsätzliche Regelung würde auch dahingehend der Zielrichtung der Agglomerationsregelung des Plansatzes 2.4.3.2.5 entsprechen, dass das betreffende Flst Nr. 2368 eine wichtige Verbindungs- bzw. Brückenfunktion innerhalb der bestehenden Einzelhandelsnutzungen einnimmt und den Bogen zu den Einzelhandelsnutzungen außerhalb des Plangebiets spannt. Wären auf diesem Flurstück keine Einzelhandelsnutzungen möglich, wäre auch der Norma-Markt alleine schon räumlich von den übrigen Handelsnutzungen abgekoppelt. Bzgl. der Festsetzungen zu den Randsortimenten wird zudem empfohlen, den Festsetzungstext, der nur von nicht zulässigen Auswirkungen auf die Innenstadt von Wertheim ausgeht, um das Verbot von negativen Auswirkungen für die Innenstädte der benachbarten Gemeinden zu ergänzen.
Der in der Begründung und im Gutachten dargelegte Ausschluss eines zweiten Drogeriefachmarkts außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, mit dem das Ziel verfolgt wird, Umsatzverluste in existenzbedrohendem Ausmaß für den in der Innenstadt gelegenen Markt zu vermeiden, kann seitens des Regionalverbands in Anbetracht des zur Genehmigung anstehenden Drogeriefachmarkts südlich der Bestenheider Landstraße nachvollzogen werden. So sieht der Regionalverband für Wertheim nach wie vor ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial im Drogeriewarenbereich von ca. 1.100 m². Da dieses Potenzial durch den südlich der Bestenheider Landstraße geplanten und den in der Innenstadt bestehenden Markt nahezu vollständig ausgeschöpft wird, käme es bei einer an das aktuelle Marktformat im Drogeriebereich angelehnten weiteren Ansiedlung sicher zur deutlichen Überschreitung des Verkaufsflächenpotenzials, so dass sowohl mit erheblichen Umsatzeinbußen bei dem innerstädtischen Markt als auch von erheblichen Kaufkraftabschöpfungen aus den Nachbargemeinden auszugehen wäre.
Angesichts der weiteren bestehenden und in Ansiedlung befindlichen Einzelhandelsnutzungen im direkten Umfeld des Plangebiets, die einen gewissen räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet aufweisen und deren baurechtliche Zulässigkeit sich auf einen Bebauungsplan mit Rückgriff auf die Baunutzungsverordnung von 1968 stützen, der den aktuellen Ansprüchen an die baurechtliche und raumordnerische Steuerung von Einzelhandelsnutzungen nicht mehr genügt, sieht der Regionalverband auch für diesen Bereich weiterhin einen dringenden planerischen Handlungsbedarf. So wird auch hier die Gefahr der negativen übergemeindlichen Wirkungen gesehen, die von diesen Nutzungen ausgehen können und die mit Blick auf die Lage außerhalb des Vorranggebiets nach Plansatz 2.4.3.2.3 ebenfalls einer bauleitplanerischen Steuerung bedürfen.
Nach wie vor wird die dem Regionalverband bekannte und bereits genehmigte Vergrößerung des an der Bestenheider Landstraße liegenden Lidl-Markts auf eine Verkaufsfläche von 1.285 m² ebenso wie die benachbarte Ansiedlung eines kleinflächigen Drogeriemarkts mit einer Verkaufsfläche von 742 m² mitgetragen. Um aber weitere, für den Regionalverband nicht mehr als verträglich einzustufende Vergrößerungen zu vermeiden, halten wir die Festsetzung von Sondergebieten, die die Sortimente und die Verkaufsflächen auf den Bestand beschränken, für dringend erforderlich. In dem Zusammenhang verweisen wir auch auf die Anpassungspflicht nach § 1 (4) BauGB, die aus unserer Sicht unmittelbar greift, da der bestehende Bebauungsplan geeignet ist, die Ziele der Raumordnung zu unterlaufen. Wir sehen daher eine entsprechende Ausweitung des Plangebiets bzw. eine Einleitung eines gesonderten Bebauungsplanverfahrens für diesen Bereich weiterhin als zwingend erforderlich an. Vor diesem Hintergrund werden die Aussagen auf Seite 11 des Einzelhandelsgutachtens, die eine planungsrechtliche Steuerung dieses Bereichs mittels einer Sondergebietsfestsetzung als erforderlich darstellen, ausdrücklich begrüßt. Von einer diesbezüglichen Verfahrensbeteiligung des Regionalverbands wir im Weiteren ausgegangen.
Das auf die geltenden baurechtlichen Regelungen gestützte Baugenehmigungsverfahren des Drogeriemarktes südlich der Bestenheider Landstraße kann aus Sicht des Regionalverbands hiervon unberührt bleiben, da es bei dem geforderten Planverfahren um die langfristige Begrenzung des zur Genehmigung anstehenden Vorhabens geht.

<u>Beschlussvorschlag:</u>
Kenntnisnahme