

Stadt Forchtenberg

Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans incl. Vorhaben und Erschließungspläne und der Örtlichen Bauvorschriften "Allmand-Osterweiterung"

Umweltbezogene Stellungnahmen

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangene umweltbezogene Informationen:

- **Landratsamt Hohenlohekreis**, Stellungnahme vom 02.10.2018
- **Regierungspräsidium Freiburg**, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 03.09.2018
- **Regierungspräsidium Stuttgart**, Stellungnahme vom 18.09.2018
- **Regierungspräsidium Stuttgart**, Stellungnahme vom 28.09.2018
- **Regionalverband Heilbronn-Franken**, Stellungnahme vom 27.09.2018
- **Landesnaturverbund**, Stellungnahme vom 08.10.2018
- **Landesnaturverbund**, Stellungnahme vom 26.01.2018



Landratsamt Hohenlohekreis · Postfach 1362 · 74643 Künzelsau

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Umwelt- und Baurechtsamt
Baurecht und Naturschutz

Bearbeiter Hansjörg Weidmann
Telefon 07940 18-364
Telefax 07940 18-367
E-Mail Hansjoerg.Weidmann@
hohenlohekreis.de
Zimmer 10 Gebäude D

Ihre Nachricht 02.08.2018
Unser Zeichen 50.2/621.41/wei

2. Oktober 2018

Bebauungsplan „Allmand – Osterweiterung“, Forchtenberg
Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB
Planunterlagen vom 25.07.2018

Sehr geehrte Frau Kieselmann,

wir bedanken uns für die Fristverlängerung und nehmen zum Planentwurf wie folgt Stellung:

1. Dem Bebauungsplan stehen derzeit mehrere öffentliche Rechtsvorschriften entgegen.
1.1 Die Fläche liegt in einem Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Hochwassers. In diesen Gebieten ist gemäß § 78 Abs. 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete verboten. Ein förmlicher Antrag auf Erteilung einer Befreiung durch die untere Wasserbehörde liegt derzeit nicht vor. Ob und in welchem Umfang für diese Fläche eine Befreiung erteilt werden kann, ist im wasserrechtlichen Verfahren zu klären. Wir regen an, diese Problematik gemeinsam zu erörtern.

Wir verweisen diesbezüglich auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 28. September 2018.

1.2 Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert werden. Der vorliegende Entwurf der 7. Fortschreibung sieht die Darstellung einer gewerblichen Baufläche vor. Der Bebauungsplan setzt jedoch eine Sondergebietsfläche fest. Nach dem derzeitigen Stand der Planung ist somit nicht anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

2. Das vorgesehene Sondergebiet ist mit der Zweckbestimmung versehen, eine Nutzung für gewerbliche Betriebe, die sich auf westlich angrenzenden Grundstücken befinden, zu

Seite 1 von 6

ermöglichen. Die Art der baulichen Nutzung ist also ein Gewerbegebiet. Dies kommt auch dadurch deutlich zum Ausdruck, dass die als „nicht zulässig“ vorgesehenen Nutzungen dem Katalog des § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO entnommen sind. Somit unterscheidet sich das Sondergebiet nicht wesentlich von einem Gewerbegebiet. Eine Festsetzung als Sondergebiet ist deshalb nicht möglich (§ 11 Abs. 1 BauNVO).

Im Übrigen erscheint es auch fraglich, ob die Fläche für Bestandsbetriebe auf westlich anschließenden Grundstücken vorbehalten werden kann. Hierbei handelt es sich um keine Festsetzung zur Art der Nutzung.

Wir weisen auf die Möglichkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans hin (s.a. o.g. Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart).

3. Weitere Planungshinweise

3.1 Bodenschutz

Wir gehen davon aus, dass die Bewertung des Schutzgutes Boden anhand der Arbeitshilfe Heft 24 der LUBW (Stand 2012) „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ und Heft 23 der LUBW (Stand 2010) „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ vorgenommen wird.

Im Plangebiet liegen in Teilbereichen hochwertiger Böden mit der BWZ von 68 (L3V) vor. Im Hinblick auf die hohe Qualität der Böden sollte der überschüssige Oberboden zur Bodenverbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Die fachlichen Anforderung nach § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 müssen beachtet werden. Der Boden muss verbesserbar sein (Böden mit der Bodenwertzahl kleiner 60 nach der Bodenschätzung).

Der vorhandene Oberboden mit der BWZ von 52 (L4Vg) darf nur auf eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit der BWZ kleiner 52 zur Bodenverbesserung aufgebracht werden.

Ferner sollten im Textteil folgende Hinweise mit übernommen werden:

- Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.
- Mutterboden ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 zu beachten

3.2 Grundwasser

Wir weisen darauf hin, dass nach der Abgrabung im Bereich von SO3 über den Kocherkiesen eine ausreichend mächtige Deckschicht (ca. 1 m) aus unbelastetem bindigem Boden verbleiben muss.

3.3 Abwasser

Bezüglich der Abwasserbeseitigung ist nach Ziffer A6.2 Textteil die getrennte Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser festgesetzt. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“ Dieser Grundsatz wird untersucht. Bis auf die Festsetzung begrünter Dächer und wasserdurchlässiger Beläge – wo möglich – sind keine konkreten Planungen enthalten.

Falls die Versickerung oder direkte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer vorgesehen wird, empfehlen wir die Aufnahme eines Verbots von unbeschichteten Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei. Die Schadlosgkeit der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist zu gewährleisten. Die Hochwasser-/ Rückstauproblematik ist zu berücksichtigen.

Wir weisen darauf hin, dass

- für die Herstellung der öffentlichen Kanalisation nach § 48 Wassergesetz (GBl. vom 12.12.2013, S. 389 ff) beim Landratsamt Hohenlohekreis, untere Wasserbehörde rechtzeitig unter Vorlage 3-facher Antragsunterlagen und einer digitalen Version eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen bzw. das Benehmen herzustellen ist, und
- die Versickerung oder auch Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer erlaubnispflichtig ist. Die Erlaubnis ist rechtzeitig unter Vorlage vollständiger Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung und einer digitalen Version bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

3.4 Straßenbau

Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Erweiterung der Fa. „müller co ax AG“ ist gering. Gemäß Verkehrsgutachten der brenner BERNARD Ingenieure GmbH unter Pkt. 3.1 auf S. 3 ist zukünftig durch Beschäftigte, Kunden und Besucher der Firma ein Verkehrsaufkommen von 42 Kfz/24 h zu erwarten (davon sind 6 Fahrten Schwerverkehr). Ursprünglich war eine zusätzliche verkehrliche Anbindung von der L 1045 aus ins Gewerbegebiet geplant. Diese zusätzliche Anbindung ist nun nicht mehr in den Planunterlagen enthalten.

Die geplante Linksabbiegespur auf der L 1045 in Richtung Büschelhof wird aus Sicht des Straßenbauamtes begrüßt, da sie zu einer Verbesserung der Verkehrssicherheit auf der L 1045 beiträgt.

Werbeanlagen müssen gem. § 22 Abs.1 StrG in Verbindung mit § 22 Abs. 5 StrG aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs einen Mindestabstand von 20 m zum Fahrbahnrand der L 1045 aufweisen. Dies ist hier unbedingt erforderlich und ist in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit aufzunehmen. Übrige Werbung, welche in einem Abstand von größer als 20 m zum Fahrbahnrand der L 1045 errichtet wird, muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:

- nicht überdimensioniert

- blendfrei
- nicht beweglich
- in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschwelligten Wahrnehmung geeignet.

Auch am Ort der Leistung (Betriebsstätte) werden folgende auf den Verkehr einwirkende Werbeanlagen und Werbemaßnahmen nicht zugelassen:

- Prismenwendeanlagen
- Lauflichtbänder
- Rollbänder
- Filmwände
- statische Lichtstrahler und vergleichbare Einrichtungen
- Werbungen mit Botschaften (Satzaussagen, Preisangaben, Adressen, Telefonnummern etc.)
- akustische Werbung
- luft- und gasgefüllte Werbepuppen oder –ballons.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze unter die Anbaubeschränkung nach § 22 Abs. 2 StrG fallen. Falls vorgesehen ist, welche an der L 1045 zu errichten, wird aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Mindestabstand von 20 m zum Fahrbahnrand der L 1045 gefordert. Des Weiteren wären dann die Parkplätze gegen die Landesstraße mit Blendschutzzäunen oder dichter Bepflanzung gegen Blendwirkungen abzuschirmen.

3.5 Landwirtschaft

Derzeit wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es handelt sich um landwirtschaftlich hochwertige Ackerflächen, die nach der Digitalen Flurbilanz der Vorrangflur Stufe 2 zugeordnet sind.

Das Plangebiet soll der Erweiterung der Firma Müller Co-Ax AG dienen. Dazu ist der Neubau von mehreren Gewerbehallen in 3 Bauabschnitten auf einer Fläche von 2,55 ha geplant. Das Gelände der Bauabschnitte 1 und 2 soll dazu angehoben werden und der Bauabschnitt 3 soll auf Stützen errichtet werden.

Für Verkehrsanbindung, Nebenflächen und für den Retentionsausgleich werden weitere Flächen benötigt. Insgesamt werden über 5 ha landwirtschaftliche Flächen für die Betriebserweiterung überplant und damit der landwirtschaftliche Bewirtschaftung entzogen. Dies entspricht der 2,5 fachen Größe der jetzigen Betriebsfläche der Firma müller co-ax AG. Landwirtschaftliche Belange sind deswegen in erheblichem Umfang betroffen.

3.6 Immissionsschutz

Für die Beurteilung der Lärmemissionen und –immissionen wird beim geplanten Sondergebiet ein Gewerbegebiet zu Grunde gelegt.

Zum Bebauungsplan wurde eine Lärmprognose vom Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 02.06.2017 durchgeführt. Hierzu gibt es folgende Anmerkungen:

- Die Planungen zum Bebauungsplan wurden fortgeführt, ohne dass der Lärmgutachter mit einbezogen wurde. Im der Lärmprognose wurde noch zu Grunde gelegt, dass eine verkehrstechnische Anbindung an die L1045 erfolgt. Tatsächlich erfolgt die Zufahrt von Schöntaler Straße über Allmand und Gottfried-Müller-Straße.
Deshalb müssen die Aussagen auf S. 10 der Prognose zum Anlagenzielverkehr (500 m vom Betriebsgrundstück) geprüft und angepasst werden.
- Geringfügige Auswirkungen bzw. Änderungen sind dadurch auch bei der Berechnung der Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten.
 - Für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen ist die DIN 18005 mit 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts heranzuziehen. Demnach werden im nördlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche die Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts überschritten und Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, wenn schutzbedürftige Räume wie Büros in diesem Bereich errichtet werden. Es ist zu prüfen, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden können oder welche passiven Maßnahmen erforderlich werden. Die Ergebnisse unter Ziffer 8.4 sind diesbezüglich zu überarbeiten.
 - Unter Ziffer 9.2 ist zu prüfen, ob der Nachweis nach DIN 4109 auch für den Lärmpegelbereich III erbracht werden muss und ob eine Festsetzung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung erforderlich ist, oder ein Verweis auf die Lärmprognose ausreicht.
- Geräuschkontingentierung:
 - Bei der Geräuschkontingentierung sind alle umliegenden Immissionsorte zu berücksichtigen, auch Immissionsorte im benachbarten Gewerbegebiet Allmand II. Da die Kontingentierung nur für den Nachtzeitraum erforderlich wird, sollte noch ein Satz mit aufgenommen werden, weshalb ein Immissionsort im GE dann nicht relevant ist.
 - Bei den Richtungssektoren für die Zusatzkontingente sollte der 4. Sektor D (180-270°) noch mit einem Zusatzkontingent von 0 mit aufgenommen werden.

In der Begründung müssen die Aussagen zum Schalltechnischen Gutachten unter Ziffer 10 auf S. 16 und 17 überarbeitet und an die aktuelle Planungssituation angepasst werden. Es sind noch Aussagen zu aktiven bzw. passiven Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Verkehrslärmimmissionen aufzunehmen. Insbesondere ist noch zu ergänzen, weshalb aktiver Schallschutz bei dem Bebauungsplan nicht zum Tragen kommt oder kommen kann und deshalb passiver Schallschutz festgeschrieben wird.

Der Textteil enthält keinerlei Festsetzungen zum Immissionsschutz. Weder sind Festsetzungen zur Lärmkontingentierung noch zum passiven Lärmschutz aufgrund der Verkehrslärmimmissionen getroffen. Der Textteil muss diesbezüglich ergänzt werden.

Im Lageplan sind ebenfalls die Teilflächen der Lärmkontingentierung mit den entsprechenden Werten sowie der Vektor der Zusatzkontingente darzustellen. Inwieweit zudem die Lärmpegelbereiche dargestellt werden müssen oder ob hier ein Verweis auf den Anhang der Lärmprognose ausreicht, ist mit dem Lärmgutachter abzustimmen.

3.7 Naturschutz

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Wir regen an, die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß aktueller Ökokontoverordnung durchzuführen.

Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG liegen uns nicht vor.

Wir regen an, für den nördlichen Rand des Plangebiets ebenfalls einen Pflanzzwang festzusetzen, um die bereits bestehende Bepflanzung entlang der Kochertalstraße fortzusetzen.

3.8 Am Verfahren wurden ferner der Denkmalschutz, der NVH, das Vermessungsamt, das Gesundheitsamt, die AWH, das Flurbereinigungsamt, das Kommunalamt, das Straßenverkehrsamt sowie der Bereich Altlasten beteiligt. Belange sind entweder nicht betroffen oder berücksichtigt, Anforderungen aus diesen Bereichen bestehen nicht.

Mit freundlichen Grüßen



Werner Lutz

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Baldauf
Architekten und Stadtplaner GmbH
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Freiburg i. Br., 03.09.18
Durchwahl (0761) 208-3046
Name: Frau Koschel
Aktenzeichen: 2511 // 18-07131

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Allmand-Osterweiterung",
Stadt Forchtenberg, Hohenlohekreis (TK 25: 6723 Öhringen)**

**Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 02.08.2018

Anhörungsfrist 14.09.2018

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

**1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,
die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

**2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,
die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks. Diese werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Terrassensedimente, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.




Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
STRASSENWESEN UND VERKEHR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

baldauf
Architekten und Stadtplaner GmbH

Frau Birgit Kieselmann
per Mail:
b.kieselmann@baldaufarchitekten.de

Stuttgart 18.09.2018
Name Karsten Grothe
Durchwahl 0711 904-14224
Aktenzeichen 42-2511-2-KÜN/147
(Bitte bei Antwort angeben)

 **L 1045 KÜN_Stadt_Forchtenberg_BPL_Allmand_Osterweiterung**
hier: Frühzeitige Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 02.08.2018

Sehr geehrte Frau Kieselmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung im oben genannten Verfahren. Das Regierungspräsidiums Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, nimmt zu dem geplanten Vorhaben wie folgt Stellung:

Die Firma müller co-ax AG beabsichtigt ihren Standort im Gewerbegebiet „Allmand“ der Stadt Forchtenberg zu erweitern. Das derzeitige Firmenareal erstreckt sich zwischen der Landesstraße L1045 im Norden, der Gottlieb-Müller-Straße im Osten und der Straße Allmand im Süden. Im Westen grenzt bestehende gewerbliche Bebauung an. Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand der Stadt Forchtenberg an der Kochertalstraße (L1045) Richtung Weißbach. Östlich schließt das Plangebiet an die bestehende Gewerbebebauung im Gewerbegebiet Allmand an, im Westen grenzen landwirtschaftlichen Flächen an. Im Süden verläuft der Fluss Kocher. Vom Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes ist hier die Landstraße L 1045 betroffen. Diese ist im gesamten Geltungsbereich als Freie Stecke festgesetzt.



Dem oben aufgeführten Bebauungsplan kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

- Die Gemeindestraße zum Büschelhof soll mit einer neuen Linksabbiegespur in der Landesstraße L 1045 angeschlossen werden. Das Erfordernis der Abbiegespur ist nachzuweisen und mit dem Regierungspräsidium abzustimmen. Der Umbau des Knotenpunkts L 1048/Allmand (K1) ist verkehrsgerecht und gemäß den Richtlinien zum Planungsprozess und für die einheitliche Gestaltung von Entwurfsunterlagen im Straßenbau (RE 2012) als RE-Entwurf zu planen und so in den Bebauungsplan einzuarbeiten, dass sämtliche für den Bau der Abbiegespur erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen (wasser- und naturschutzrechtliche Belange, Grunderwerb..) über den Bebauungsplan eingeholt werden.
- Die Umsetzung der Linksabbiegespur ist abhängig von der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel, so wie auch den personellen Kapazitäten beim Regierungspräsidium und kann derzeit nicht verbindlich zugesagt werden.
- Bei Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraßen L 1045 und L 1048 nicht abgelenkt oder geblendet werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Übertragung visueller Informationen mit bewegten Bildern oder bewegtem Licht auf LED-Werbeanlagen aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße nicht zugestimmt werden kann.
- Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Landesstraße und ihren Entwässerungsanlagen nicht zugeleitet werden.
- Der Abfluss des Oberflächenwassers der Landesstraße (breitflächige Versickerung über Bankett und Böschung) ist zu dulden (§3 Wasserhaushaltsgesetz) und darf nicht behindert werden. Evtl. erforderliche Änderungen sind im Bebauungsplan darzustellen und auf Kosten der Stadt als Verursacher herzustellen und zu unterhalten.

- Durch die Ausweisung des Baugebietes dürfen den Trägern der Straßenbaulast der Landesstraßen keine Kosten, für die eventuellen erforderlichen Lärmschutzeinrichtungen, dem neuen Anschluss usw. entstehen, dies betrifft sowohl die Herstellung, Unter- und Erhaltung. Die anfallenden Kosten hierfür sind in allen Fällen von den Gemeinden zu tragen.

Zusammenfassend sind alle weiteren Planungen sowie geplanten Umgestaltungen in unmittelbarer Nähe oder Anbindung zur Landesstraße L 1045 frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Karsten Grothe




Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Baldauf Architekten und
Stadtplaner GmbH
Schreiberstr. 27
70199 Stuttgart

Stuttgart 28.09.2018
Name Johanna Baron
Durchwahl 0711 904-12126
Aktenzeichen 21-2434.2 / KÜN Mittleres
Kochertal
(Bitte bei Antwort angeben)

-Versand erfolgt nur per E-Mail-

 Bebauungsplan "Allmand-Osterweiterung", Stadt Forchtenberg
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 02.08.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Denkmalpflege und der Abteilung 5 - Umwelt - zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen die Planung erhebliche Bedenken.

Es soll ein Sondergebiet mit 5,16 ha ausgewiesen werden.

Dem stehen jedoch Ziele der Raumordnung entgegen. Das Plangebiet liegt einerseits im Regionalen Grünzug „Künzelsauer Kochertal und Kupferzeller Ebene“ und andererseits in einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).

Die Regionalen Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Innerhalb der Regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts auszurichten, Plansatz 3.1.1 Absatz 2 (Z).

Laut der Begründung zu Plansatz 3.1.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 können in Ausnahmefällen der Abbau von Lagerstätten, standortgebundene Anlagen, wie land- und forstwirtschaftliche Betriebe und technische Infrastruktur, sowie Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport zugelassen werden, wenn es aufgrund der Bedeutung für die Allgemeinheit oder für die Funktion des Regionalen Grünzugs unabweisbar erforderlich ist und keine freiraumschonenderen Alternativen zur Verfügung stehen und soweit die Funktionen des Regionalen Grünzugs dadurch nicht in Frage gestellt werden.

Diese Ausnahme kommt eindeutig nicht in Betracht, da mehrere der kumulativen Tatbestandsmerkmale nicht vorliegen.

Somit könnte nur ein Zielabweichungsverfahren über diesen Zielverstoß hinweghelfen. In den vorgelegten Unterlagen wird auf S. 4 der Begründung ausgeführt, dass „als Ergebnis der Abstimmungsgespräche mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken und dem Regierungspräsidium Stuttgart in Aussicht gestellt wurde, dass ein Zielabweichungsverfahren im Hinblick auf die Erweiterung der Firma Müller co-ax AG erfolgreich gestaltet werden könne.“

Es wird nochmals klargestellt, dass diese Darstellung nicht zutrifft. Im Abstimmungsgespräch am 15.05.2018 wurde dies auch ausführlich erläutert (vgl. hierzu das Protokoll zur Besprechung) und mit aller Deutlichkeit hervorgehoben, dass das Vorhaben insbesondere wegen des sensiblen Standorts einerseits und des geplanten Flächenumfangs andererseits sehr kritisch gesehen wird und ein positiver Abschluss der Planung derzeit (noch) nicht abgesehen werden kann. Im Übrigen wird ein Zielabweichungsverfahren stets ergebnisoffen durchgeführt.

Ob ein Zielabweichungsverfahren Erfolg haben kann oder nicht, ist auch auf der Grundlage der nun vorgelegten Unterlagen (noch) nicht absehbar.

Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens ist darzulegen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und dass der Zielverstoß raumordnerisch vertretbar ist

sowie dass ein Härtefall vorliegt. In den Unterlagen findet sich dazu noch nichts, es wird auf das Zielabweichungsverfahren verwiesen.

Das geplante Vorhaben berührt folgende Funktionen des Grünzugs, die im weiteren Bebauungsplanverfahren bzw. Zielabweichungsverfahren abzuarbeiten wären: Naturschutz und Landschaftspflege, Hochwasserretention, siedlungsnaher Erholung, Bodenerhaltung und Landwirtschaft.

Bei der Funktion Naturschutz und Landschaftspflege ist zu beachten, dass in den letzten Jahren der Kocher in diesem Bereich des Grünzugs aufwändig und sehr erfolgreich renaturiert wurde. Auch wenn das Plangebiet den konkreten Ort der Renaturierung nicht umfasst, muss eine negative Beeinflussung der Renaturierungsmaßnahme auf ein Mindestmaß reduziert werden. Dies ist nachvollziehbar gutachterlich darzulegen.

Es ist zudem zu beachten, dass der Grünzug an dieser Stelle zusammen mit der anschließenden Grünzäsur nur 900 m und der Grünzug ohne die Grünzäsur sogar nur 350 m breit ist. Grünzüge unter 1000 m Breite genießen laut Begründung zum Planatz 3.1.1 besonderen Schutz.

Der planerische Wille, über die Grünzäsur hinaus den Freiraum mit einem Grünzug zu schützen, darf nicht ausgehöhlt werden. Insofern ist es problematisch, dass die Planung den Grünzug auf einer Länge von rund 200 m (je nach Variante etwas mehr oder weniger) beansprucht.

Die bislang vorliegenden Ausführungen zur Erforderlichkeit der Firmenerweiterung nach Lage und Umfang sind (noch) nicht ausreichend nachvollziehbar, dass sie den Schluss zulassen, dass die geplante Erweiterung wegen der besonderen Lage raumordnerisch vertretbar ist und nicht gegen die Grundzüge der Planung verstoßen wird. Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass die Umsetzung der nun geplanten Erweiterung langfristig zu einer noch kritischeren Konfliktlage führen würde: Die Firma könnte ggf. in 10/20 Jahren bei erneutem Erweiterungsbedarf wieder vor der Frage der Gesamtverlagerung stehen. In Anbetracht dessen, dass sich das Betriebsvermögen durch die derzeit geplante Erweiterung deutlich erhöhen wird, dürfte eine Gesamtverlagerung dann noch schwieriger sein als dies jetzt schon der Fall ist.

Wir geben insofern zu bedenken, dass eine über die jetzt gewünschte Erweiterung hinausgehende, weitere Ausdehnung in den geschützten Freiraum jedenfalls raum-

ordnerisch nicht vertretbar ist. Um zu einer angemessenen, für alle Nutzungsinteressen langfristig tragbaren Lösung zu kommen, muss diese Problematik schon heute mitgedacht werden.

Zudem liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

In den Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz gemäß Plansatz 3.4.1 Abs. 3 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 haben 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.

Zu beachten ist, dass – entgegen der Darstellung in der Begründung auf S. 7 – das Plangebiet nicht nur zu knapp zwei Dritteln in der Überflutungsfläche HQ 100 liegt, sondern etwa zur Hälfte sogar im Bereich HQ 50 und zu einem guten Drittel im Bereich HQ 10.

Damit ist die Hochwassergefahr im Plangebiet sehr hoch. Zusätzlich ist bekannt, dass bei Starkregen durch Hangwasser zusätzlich Gefahr droht.

Ein besonders wichtiger Punkt ist in diesem Zusammenhang die Frage der Standortgebundenheit des Vorhabens.

Die Standortgebundenheit ist bisher nicht ausreichend dargelegt.

Zunächst ist fraglich, ob für die Plangebietsgröße von 5,16 ha der Flächenbedarf hinreichend dargestellt wurde. Aus dem Schaubild auf S. 6 der Begründung Teil 2 ergibt sich, dass „plus 50%“ erforderlich seien, während aus dem Text auf S. 7 hervorgeht, dass die Produktionsfläche verdoppelt werden müsse. Mit einer gewerblich nutzbaren Fläche von 3,4 ha würde die bisherige Fläche jedoch nicht nur verdoppelt. Der Bestand umfasst bisher nämlich nur 1,8 ha. Ginge es also nur um eine Verdopplung, würden weitere 1,8 ha ausreichen; ginge es nur um ein notwendiges Plus von 50 %, würden 0,9 ha genügen.

Dies spricht für eine Vorratsplanung ohne bisher konkrete Notwendigkeit für die Umsetzung. In einem derart sensiblen Bereich kann dem nicht zugestimmt werden.

Vielmehr muss nachvollziehbar dargelegt werden, wieviel Fläche derzeit akut, kurz- und mittelfristig konkret wofür gebraucht wird und wie mit einem lang- und längerfristigen weiteren Entwicklungsbedarf umgegangen werden könnte.

Im Hinblick auf eine Standortverlagerung der Firma heißt es in den Unterlagen nur, dass diese vom Unternehmen nicht gewünscht sei (S. 2 der Begründung). Dies ist angesichts des als Ziele der Raumordnung geschützten Grünzugs und des Vorranggebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz zu wenig.

Problematisch ist, dass das Gewerbegebiet Rauhbusch so negativ bewertet wird. Nach Einschätzung der GVV scheint sich das Gebiet für die gewerbliche Entwicklung ja durchaus zu eignen, sonst würde dessen Erweiterung um 4,3 ha nicht Gegenstand der derzeit laufenden 7. Fortschreibung des FNPs sein.

Inwiefern die dortige Topographie, die Erschließung und die Nähe zu einem schweinehaltenden Betrieb speziell für die Firma Müller co-ax AG ein Ausschlusskriterium sein soll, aber für andere Betriebe nicht, wird nicht erläutert.

Es ist noch darzustellen, warum der bestehende Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen in Niedernhall-Waldzimmern nicht als neuer Standort in Frage kommt. Dort sind noch erhebliche, planerisch gesicherte (FNP plus BPL vorhanden) Reserveflächen verfügbar.

Das gleiche gilt für den IGD-Schwerpunkt Gewerbepark Hohenlohe, der im Rahmen der anstehenden 18. Änderung des Regionalplans um fast 60 ha erweitert werden soll.

Bisher ist nicht dargelegt, ob es nicht zumindest möglich wäre, Tochterfirmen aus dem Standort Allmand auszulagern, um so dem Hauptbetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Ob eine Zielabweichung von Plansatz 3.4.1 Abs. 3 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 gewährt werden kann, hängt unter anderem entscheidend von der Beurteilung der Wasserbehörden ab. Aus der Stellungnahme der höheren Wasserbehörde (siehe unten) geht hervor, dass derzeit eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG nicht gewährt werden kann, da die Darlegung der technischen und wirt-

schaftlichen Gründe für eine Erweiterungsmöglichkeit nur am bisherigen Standort noch nicht hinreichend erfolgt ist.

Darüber hinaus geht aus dem Beschluss des OVG Lüneburg vom 20.03.2014 (1 MN 7/14) hervor, dass das Raumordnungsrecht eine an § 78 Abs. 2 WHG orientierte selbstständige Beurteilung der Anforderungen des Hochwasserschutzes erfordert. Das niedersächsische Raumordnungsrecht ist insoweit mit den Vorgaben aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 vergleichbar. Auch dort wird nicht explizit auf das Wasserrecht Bezug genommen.

In der Besprechung am 15.05.2018 wurde deutlich gemacht, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gewählt werden sollte. Nun soll stattdessen ein Sondergebiet mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt werden:

„Erweiterungsfläche für die auf den in der Planurkunde als Fläche A gekennzeichneten, westlich anschließenden Grundstücken vorhandenen Bestandsbetriebe. Zulässig sind nur solche Anlagen und Einrichtungen, die dem Entwicklungsbedarf der dort vorhandenen Betriebe dienen, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden.“

Diese Festsetzung ist unzulässig. Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete als sonstige Sondergebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Ein Sondergebiet ist unzulässig, wenn der städtebauliche Zweck durch Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO erreicht werden könnte. Mit Rücksicht auf den Typenzwang der BauNVO verbietet es sich, § 11 als Grundlage für sog. Anlagenplanungen zu verwenden (vgl. Söfker, in: EZBK BauNVO, § 11 Rn. 23).

Auch wenn vereinzelt vertreten wird, dass mit einer Sondergebietsfestsetzung die Zulässigkeit eines ganz speziellen Betriebstyps eröffnet werden kann, so wird dennoch eingeschränkt, dass auch bei einem Sondergebiet die Bestimmung der Art der Nutzung in abstrakt-genereller Form zu erfolgen hat und nicht etwa konkret-individuell auf ein bestimmtes Unternehmen bezogen sein darf (vgl. Bönker/Bischopink, Kommentar BauNVO, 2. Auflage, 2018, § 11 Rn. 20).

Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Die SO-Zweckbestimmung ist konkret-individuell auf die Bestandsbetriebe, die sich auf den in der Planurkunde als Fläche A

gekennzeichneten, westlich anschließenden Grundstücken vorhandenen sind, bezogen. Es geht nicht darum, das städtebauliche Ziel zu erreichen, einen bestimmten Betriebstypus anzusiedeln, sondern darum dem konkreten Unternehmen Müller co-ax AG eine Erweiterung zu ermöglichen.

Dies geschieht klassischerweise durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets oder – wenn dauerhaft sichergestellt werden soll, dass die Fläche nur einem bestimmten Unternehmen zur Verfügung steht – durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Wir halten daher an der Forderung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans fest.

Umwelt

Wasser/Boden:

Das Baugebiet liegt mit knapp zwei Drittel der Fläche im Überschwemmungsgebiet des Kochers. Nach § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Eine Ausweisung neuer Baugebiete kann nur zugelassen werden, wenn alle Punkte des § 78 Abs. 2 WHG kumulativ eingehalten werden. Zuständige Behörde für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG ist die untere Wasserbehörde beim Landratsamt Hohenlohekreis.

Insbesondere ist nachzuweisen, dass keine andere Siedlungsentwicklung möglich ist. Die Vorschrift lässt den Zugriff auf ein Überschwemmungsgebiet nicht schon dann zu, wenn sich für ein bestimmtes Vorhaben kein außerhalb gelegener Alternativstandort findet, sondern stellt ausdrücklich auf die Siedlungsentwicklung als solche ab. Der Begriff der Siedlungsentwicklung ist nicht mit dem Begriff der Projekt- bzw. Vorhabenentwicklung gleichzusetzen (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 20.03.2014 – 1 MN 7/14 -, juris). Ausnahmsweise kann der konkrete Siedlungsbedarf dann eine Rolle spielen, wenn ein im oder am Rande eines Überschwemmungsgebiets angesiedelter Gewerbebetrieb eine räumliche Erweiterung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen ausschließlich in das Überschwemmungsgebiet erfahren kann, wenn eine Erweiterung im sonstigen Gemeindegebiet ohne unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgelände ausscheidet („verlängerte Werkbank“). An die Darlegung der „technischen und wirtschaftlichen Gründe“ sind aber hohe Anforderungen zu stellen. Die technischen und wirtschaftlichen Gründe sind ausschließlich nach objektiven Kriterien zu beurteilen. Hierzu bedarf es der näheren Darstellung der Betriebsabläufe

und welche konkreten Betriebseinrichtungen an dem Standort vorgesehen sind. Die Darlegung der technischen und wirtschaftlichen Gründe ist aus unserer Sicht noch nicht hinreichend erfolgt (Betriebsabläufe, konkret notwendig werdende Betriebseinrichtungen, mögliche Flächen, Alternativen, Abwägungsprozess).

Das Baugebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einer umfangreichen Renaturierung des Kochers. Daher müssen die Beeinträchtigungen der Kocher-Renaturierung durch das geplante Gewerbegebiet in der sensiblen Kocheraue durch eine vorausschauende Planung auf ein Mindestmaß reduziert werden. Wir bitten daher, folgende Punkte zu beachten:

- Aus Sicht Naturschutz und Landschaftspflege ist die Trennung der Ortsränder von Forchtenberg und Weißbach erwünscht. Der Abstand beträgt 900 m (regionaler Grünzug und Grünzäsur). Dies war Voraussetzung für die Renaturierung des Kochers. Daher soll der Bau und Betrieb des neuen Gewerbegebietes den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Erholungsvorsorge auf der geringstmöglichen Tallänge beeinträchtigen. Es sollte deshalb ein kurzes kompaktes Baugebiet gewählt werden, das weniger in die Länge geht, dafür aber tiefer ist. Die Baukörper sollten sich sowohl baulich wie farblich in das Landschaftsbild einpassen.
- Die Eingrünung in Richtung Kocher soll mit Auegehölzen erfolgen. Silberweide, Silberpappel, Zitterpappel, Korbweide, Purpurweide, Pfaffenhütchen, Holunder. Als Rankgewächse empfehlen wir Efeu, Hopfen, Waldrebe.
- Der Retentionsraum-Ausgleich soll naturnah ohne Einzäunung mit Elementen der Weichholzaue ausgestaltet werden. Eventuell könnten Wasserflächen als Amphibiengewässer durchgängig, aber ohne ständige Anbindung an den Kocher geschaffen werden.
- Der Übergang vom bestehenden Gewerbegebiet, welches direkt an den Kocherdamm im Uferbereich angrenzt und dem geplanten Gewerbegebiet, welches den HQ10-Bereich ausspart, ist strömungsgünstig für den HW-Abfluss bei größeren Hochwässern anzulegen.
- Der Überschwemmungsbereich bei HQ₁₀ wird relativ häufig bei kleineren Kocher-Hochwässern um die 300 m³/s geflutet und muss auf jeden Fall von Auf-

füllungen, weiteren Eindeichungen und Bebauung frei bleiben. Dieser Bereich muss weiterhin aktiv an allen landschafts- und gewässerökologischen Prozessen teilhaben können.

Würde der Überflutungsbereich des Kochers weiter eingeeengt, wären wesentliche Strömungsveränderungen bei größeren Hochwässern unausweichlich. Dadurch wäre mit veränderten Sedimentationsprozessen nach Hochwässern zu rechnen. Feinsediment bzw. Faulschlamm hätten sehr negative Konsequenzen auf den belebten durchströmten Kieskörper der Kochersohle. Das Makrozoobenthos erreicht beim Kocher in Renaturierungsabschnitt Forchtenberg beim Fauna-Index den Bestwert aller großen Flüsse in Baden-Württemberg. Der Fauna-Index-Score von 0,98 wird an keiner anderen Stelle dieses Bundeslandes erreicht.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Felsen, ☎ 0711/904-15324, ✉
uta.felsen@rps.bwl.de zur Verfügung.

Denkmalpflege

Abteilung 8 meldet Fehlanzeige.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Dr. Ritzmann, Tel. 0711/904-45170,
imke.ritzmann@rps.bwl.de.

Hinweis:

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **10.02.2017** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx>).

Wir bitten um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen (§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB).

Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Johanna Baron

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Schreiberstr. 27
70199 Stuttgart

Verbandsdirektor

Datum: 27.09.2018
Bearbeiter: We/Ki/FI
Az.: 7-2-3-2
Ihr Az.:

Stadt Forchtenberg, Bebauungsplanverfahren „Allmand-Osterweiterung“
Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1
BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.

Wie in den Unterlagen dargestellt, liegt das Plangebiet zum überwiegenden Teil innerhalb des Regionalen Grünzuges nach Plansatz 3.1.1 „Künzelsauer Kochertal und Kupferzeller Ebene“. Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen frei zu halten. Die in der Begründung des Plansatzes aufgeführten Ausnahmetatbestände greifen im vorliegenden Fall nicht. Damit liegt eindeutig ein Verstoß gegen die in Plansatz 3.1.1 formulierten Ziele der Raumordnung vor.

Weiter liegt das Plangebiet teilweise innerhalb eines Vorranggebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz nach Plansatz 3.4.1 (3). Diese Vorranggebiete sind ebenfalls von Bebauung frei zu halten. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit dem Hochwasserschutz nicht vereinbar sind. Nach Begründung des Plansatzes können ausnahmsweise unabweislich notwendige Infrastruktureinrichtungen und standortgebundene Anlagen zugelassen werden, wenn dadurch eine Erhöhung des Schadenspotenzials nicht zu befürchten ist und ein Verlust an Retentionsraum funktionsgleich ersetzt wird. Da das Plangebiet zugleich im HQ100 liegt, wäre über das Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen „Schadenspotenzial“ und „Retentionsraumerhalt“ im Benehmen mit den zuständigen Wasserbehörden zu entscheiden. Da mit Verweis auf die nachstehenden Ausführungen keine Standortgebundenheit des Vorhabens zu begründen ist, gehen wir auch von einem Verstoß gegen die Ziele des Plansatzes 3.4.1 aus, der nicht über die Ausnahmeregelung überwunden werden kann.

Wir erheben daher Bedenken gegen die Planung.

In den Unterlagen wird auf Seite 4 der Begründung ausgeführt, dass seitens des Regionalverbands und des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Vergangenheit „eine erfolgreiche Gestaltung eines Zielabweichungsverfahrens in Aussicht gestellt wurde“. Diesbezüglich wird auf das Protokoll zum Gespräch beim Regierungspräsidium Stuttgart am 15.05.2018 verwiesen, wo klargestellt wurde, dass die Entscheidung über eine Zielabweichung im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens getroffen wird. Dieses Verfahren ist ergebnisoffen durchzuführen.

Gleichwohl sollen an dieser Stelle Hinweise gegeben werden, welchen Aspekten aus unserer Sicht im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens eine besondere Rolle zukommt und wie wir die vorgelegten Unterlagen in diesem Zusammenhang bewerten. Dabei liegt uns mit den vorliegenden Unterlagen erstmals eine umfassende und gesamthafte Bewertungsgrundlage für die Themen „Flächenbedarf“, „Standortalternativenprüfung/Standortgebundenheit“ und „Retentionsraumerhalt“ vor. Ergänzend setzen wir uns mit dem ebenfalls sehr wichtigen Aspekt „Funktionserhalt des Regionalen Grünzugs“ auseinander.

Flächenbedarfsnachweis

Dem Flächenbedarfsnachweis kommt vor dem Hintergrund der Erforderlichkeit einer Planung und des Umfangs des Eingriffs in die benannten Ziele der Raumordnung eine besondere Bedeutung zu. Die vorliegende Planung geht bei einer Plangebietsgröße von 5,2 ha von einer gewerblich nutzbaren Fläche von 3,4 ha aus, einschließlich 0,3 ha innerbetrieblicher Verkehrsflächen. Die Bestandsanlagen, die offenbar auch Tochterfirmen der Fa. Müller Coax umfassen, sind laut Planzeichnung zu Fläche A 1,8 ha groß (ebenfalls einschließlich innerbetrieblicher Erschließungsanlagen und Wegeflächen) und damit ca. halb so groß wie die zukünftig baulich nutzbaren Erweiterungsflächen. Im Flächenbedarfsnachweis (Kapitel B3 der Begründung, Teil 2) wird von der Notwendigkeit einer Verdopplung der Produktionsflächen gesprochen. Zum Umgang mit Lagerflächen und Flächen für die Verwaltung wird keine Aussage getroffen. Ginge man der Einfachheit halber insgesamt von einer Verdopplung aus, wären gewerbliche Bauflächen von max. 1,8 ha nötig und damit – überschlägig proportional berechnet - ein Plangebiet von ca. 2,8 bis 3,0 ha.

Gleichzeitig geht aus den in der Begründung Teil 2, Seite 6, dargestellten Schaubildern ein Flächenbedarf für die verschiedenen Bereiche von max. 30% bis 50% der bisherigen Fläche hervor. Damit wäre bei einem Ansatz von durchgängig 50% der Flächenbedarf an rein gewerblich nutzbaren Flächen bei max. 0,9 ha und am Plangebiet bei 1,4 bis 1,5 ha. Dies entspricht im Übrigen auch den Aussagen der Fa. Müller Coax in der Besprechung beim RPS wo zunächst von ca. 0,5-0,7 ha erforderlicher Nutzfläche ausgegangen wurde. Nicht zuletzt wurde in den ersten Gesprächen mit dem Regionalverband im Jahr 2015 ein Gesamtflächenbedarf von 1,5 ha in den Raum gestellt.

Die vorgelegte Planung mit baulich nutzbaren Flächen im Umfang von 3,1 ha bzw. 3,4 ha ist daher aus unserer Sicht als Vorratsplanung zu bewerten, die ca. das Zwei- bis Dreifache des unmittelbaren Flächenbedarfs umfasst. Dafür, dass es sich um eine Vorratsplanung handelt, sprechen auch die Ausführungen auf Seite 14 der Begründung, Teil 1, wo von mehreren Bauabschnitten die Rede ist und Variante 3, die nur zwei Bauabschnitte umfasst, mit dem Argument zurückgewiesen wird, dass diese Planung den geringsten Zeithorizont aufweisen würde.

Nicht zuletzt sprechen weitere Aspekte, wie u.a. auch die Festsetzung eines Sondergebiets, mit dem laut Begründung flexibel auf die Erweiterungsbedarfe der Firma und ihrer Tochterbetriebe reagiert werden soll, für die Tatsache, dass es sich um eine Vorratsplanung handelt. In der o.g. Besprechung beim RPS wurde deutlich gemacht, dass die Planung nur als Vorhabenbezogener B-Plan möglich sei. Zudem wurden konkrete Bedarfsplanungen und Darstellungen zu den Betriebsabläufen gefordert. Fakt ist, dass bisher keine Entwurfs- bzw. Vorentwurfsplanung über die Fläche vorgelegt wurde, die gleichzeitig Grundlage für den notwendigen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB wäre. Es ist naheliegend, dass es einen solchen nicht gibt, da die Fa. Müller Coax sonst Anlagen weit über den vorhandenen Bestand hinaus planen müsste und sich zugleich im Rahmen eines Durchführungsvertrags zu deren baulichen Umsetzung innerhalb einer relativ kurzen Frist verpflichten müsste.

Da wir die Festsetzung eines Sondergebiets aus mehreren Gründen für unzulässig und auch in Zusammenhang mit dem zu führenden Flächenbedarfsnachweis für problematisch erachten, halten wir die Forderung die Planung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu vollziehen, aufrecht. Bei den geplanten Anlagen handelt es sich um Anlagen, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig sind. Die BauNVO erlaubt einen Rückgriff auf ein Sondergebiet nur, wenn die geplanten Betriebe und Anlagen nicht in einem der vorgegebenen Gebietstypen zulässig sind. Die gewählte Sondergebietsfestsetzung entbehrt daher ihrer Erforderlichkeit. Darüber hinaus hat der Plangeber das Ziel, dass nicht nur für die Fa. Müller Coax sondern auch für Tochterfirmen, deren Anzahl, Umfang, Betriebsgegenstand und Verflechtungsgrad mit der Fa. Müller Coax in keiner der Unterlagen erläutert wird, flexibel Erweiterungsflächen zur Verfügung gestellt werden. Auch damit drängt sich der Eindruck einer unbestimmten Vorratsplanung auf, da dies z.B. auch einschließt, dass neu gegründete Tochterfirmen oder Firmenzukäufe im Plangebiet untergebracht werden können. Die nach § 1 (5) BauNVO vorgenommenen Ausschlüsse von Ausnahmen sind im Zusammenhang mit einem Sondergebiet im Übrigen baurechtlich nicht möglich, sondern machen lediglich deutlich, dass es sich eigentlich um ein klassisches Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO handeln soll.

Auf Grundlage dieser unzureichenden Bedarfsdarlegungen soll eine Fläche in Anspruch genommen werden, auf der zwei entgegenstehende Ziele der Raumordnung ausgewiesen sind. Daher stellt sich aus unserer Sicht an dieser Stelle die Frage nach einer Erforderlichkeit der Planung bezogen auf § 1 (3) BauGB, insbesondere für die Flächen, die für spätere Bauabschnitte sowie Tochterfirmen benötigt werden.

Standortalternativenprüfung/Standortgebundenheit

Wie eingangs aufgeführt kommt der Standortalternativenprüfung bzw. der Herleitung der Standortgebundenheit eine besondere Bedeutung zu. Die vorgelegten Unterlagen sehen wir diesbezüglich aber als mangelhaft an.

Zunächst fällt auf, dass die Standortalternativen nicht anhand eines einheitlichen Kriterien-sets verglichen werden.

So fällt insbesondere die Negativbewertung des Standorts Rauhbusch auf, bei dem u.a. verschiedene Merkmale entweder nicht geprüft oder offenkundig fehlgeachtet wurden. So fehlt in der Bewertung, dass an diesem Standort keine Ziele der Raumordnung betroffen sind, dass es eine langfristige Entwicklungsperspektive für die Fa. Müller Coax an diesem Standort gäbe, die den oben hergeleiteten Anspruch auf langfristige Erweiterbarkeit mehr als ausreichend erfüllen könnte und dass keine Aufwendungen für den Hochwasserschutz zu

erbringen sind. Die angeführten Negativmerkmale zu Topografie, Erschließung und der Nähe zu einem schweinehaltenden Betrieb sind aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, da die Stadt Forchtenberg die Ausweitung des GE Rauhbusch im Rahmen der gleichzeitig laufenden 7. Flächennutzungsplanfortschreibung betreibt und einen darüber hinausgehenden Rahmenplan zur Fortentwicklung hat, der bei ca. 15-20 ha Gesamtgröße liegt. Eine Eignung für eine gewerbliche Nutzung der Fläche ist gegeben; besondere Ansprüche der Fa. Müller Coax an Topografie, Erschließung und Lufthygiene werden nicht dargelegt. Darüber hinaus sind mehrere Firmen aus dem Kochertal bereits an den Standort „Rauhbusch“ umgezogen, bzw. haben dort erweitert. Außerdem wird in den Unterlagen nicht überprüft, inwieweit eine Verlagerung von Tochterfirmen an diesen Standort in Frage käme.

Nicht geprüft wurden zudem Standorte im gesamten Verwaltungsraum, wie dies im Rahmen des Gesprächs beim RPS gefordert wurde. So wurde weder der im Verwaltungsraum liegende bestehende Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen in Niedernhall-Waldzimmern, der noch über erhebliche planerisch gesicherte Reserveflächen verfügt, geprüft, noch der IGD-Schwerpunkt Gewerbepark Hohenlohe, der im Rahmen der derzeit im Gang befindlichen 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 eine deutliche Erweiterung um fast 60 ha erfahren soll.

Letztendlich wird im Fazit der Standortalternativenprüfung festgehalten, dass eine komplette Standortverlagerung der Fa. Müller Coax nicht gewünscht ist und falls dies notwendig werden sollte, sich die Firma für einen komplett neuen Standort entscheiden würde. Inwieweit diese Aussage mit der Notwendigkeit des Zugriffs auf vorhandene Fachkräfte (Seite 7 der Begründung, Teil 2) vereinbar ist, kann dahingestellt bleiben. Wesentlich ist in dem Zusammenhang, dass es sich aus Sicht der Firma um einen Wunschstandort handelt. Es gibt also durchaus Alternativen, die aber zum einen weder vollständig untersucht noch anhand einheitlicher Maßstäbe verglichen wurden. Nicht zuletzt hat sich damit auch die Frage der Standortgebundenheit geklärt. Von einer solchen kann nicht ausgegangen werden, da die Möglichkeit der Gesamtverlagerung auch von der Firma offensichtlich gesehen wird.

Daher haben wir auch bei diesem Punkt erhebliche Bedenken bzgl. der Notwendigkeit und der Angemessenheit der Inanspruchnahme einer mit zwei Zielen der Raumordnung belegten Fläche.

Letztendlich spielt die Frage der Standortgebundenheit auch bei der Beurteilung der Ausnahme zu Plansatz 3.4.1 sowie zur Zulässigkeit einer wasserrechtlichen Ausnahme nach § 78 Abs.2 WHG eine bedeutende Rolle. Zulässig sind Anlagen nur, wenn keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können. In dem Zusammenhang verweisen wir auf das Urteil des Niedersächsischen OVG vom 20.03.2014 (AZ 1 M/N 7/14), in dem dieser bundesrechtlich vorgegebene Begriff sehr eng ausgelegt wird. So lässt „die Vorschrift den Zugriff auf ein Überschwemmungsgebiet nicht schon dann zu, wenn sich für ein bestimmtes Vorhaben kein außerhalb (des Überschwemmungsgebiets) gelegener Alternativstandort findet, sondern stellt ausdrücklich auf die Siedlungsentwicklung als solche ab. Der Begriff der Siedlungsentwicklung ist nicht mit dem Begriff der Projekt- bzw. Vorhabensentwicklung gleichzusetzen.“ Diese Deutung des Ausnahmetatsbestands ergibt sich im Übrigen auch aus der Intention der damaligen Novelle des Wasserhaushaltsgesetzes. In diesem Urteil wird übrigens eine eigenständige Entscheidungskompetenz der Raumordnung unabhängig vom Prüfkatalog des § 78 WHG bzgl. der Ziele des vorbeugenden Hochwasserschutzes gesehen.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass auch der Umfang der geplanten Erweiterung, der die Bestandsfläche um ca. das Doppelte überschreitet, gegen eine Standortgebundenheit spricht, da die wirtschaftlichen Aufwendungen für den Neubau den Wert der Bestandsimmobilien deutlich überschreiten dürften.

Funktionserhalt des Regionalen Grünzugs

Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens ist darzulegen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und dass der Zielverstoß raumordnerisch vertretbar ist. Es darf daher nicht zu einer grundsätzlichen Beeinträchtigung der Ziele kommen. Damit ist darzulegen, dass der Funktionserhalt des Regionalen Grünzugs an dieser Stelle auch bei Umsetzung der Planung weiterhin gegeben ist. In den Unterlagen findet bisher keine Auseinandersetzung damit statt, es wird auf das ausstehende Zielabweichungsverfahren verwiesen.

Von der Planung sind folgende Grünzugfunktionen betroffen: Naturschutz und Landschaftspflege, Hochwasserretention, siedlungsnahe Erholung und Bodenerhaltung und Landwirtschaft.

Ein besonderer Blick ist aus unserer Sicht dabei auf die Funktion „Naturschutz und Landschaftspflege“ des Regionalen Grünzuges an dieser Stelle zu richten, da diese möglicherweise besonders beeinträchtigt wird. Hier findet derzeit kein Nachweis statt, dass die vorgesehenen Planungen nicht zu einer Beeinträchtigung des guten ökologischen Zustands des Kochers im Bereich Forchtenberg führen, der durch aufwändige Renaturierungsmaßnahmen erzielt wurde. Dies gilt auch mit Blick auf die Funktion siedlungsnahe Erholung und eine mögliche Naherholungsnutzung dieses Renaturierungsbereiches. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass der Kocher als Vogelschutzgebiet unter besonderem Schutz steht. Auch für dieses Schutzgebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Einzubeziehen ist auch, dass laut Begründung zu Plansatz 3.1.1 kleinräumige Freiraumbereiche zwischen Siedlungen außerhalb der Grünzäsuren besonderen Schutz vor Ausnahmefällen genießen, wenn deren Breite weniger als 1000 m beträgt. Dies ist vorliegend gegeben, da der Abstand zwischen den bebauten Bereichen von Forchtenberg und Weißbach von gegenwärtig knapp 900 m auf unter 700 m sinken würde. Ebenfalls einzubeziehen ist, dass die Kombination eines kleinräumigen Regionalen Grünzuges mit einer zusätzlichen Grünzäsur zur Siedlungsabgrenzung an dieser Stelle darüber hinaus einen deutlichen planerischen Willen erkennen lässt, hier einen Siedlungsabschluss über die reine Grünzäsur hinaus zu schaffen. Einzustellen ist auch, dass bei einer Zustimmung zur Planung das am Standort gebündelte Betriebsvermögen weiter erhöht wird und eine Verfestigung zukünftiger Erweiterungen zunehmend wahrscheinlicher wird. Dies wurde im Übrigen auch von Anbeginn der Gespräche an von uns thematisiert.

Retentionsraumerhalt

Das beigefügte Fachgutachten fällt aus unserer Sicht sehr knapp aus. Allerdings sind die wesentlichen Aspekte enthalten. Nicht betrachtet sind mögliche Wirkungen der Planung auf die erfolgte Kocherrenaturierung.

Da die Planung vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nach wie vor erkennbar im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht, tragen wir weiterhin Bedenken gegen die Planung vor. In Anbetracht unserer Darlegungen haben wir Zweifel, dass die Anforderungen an eine Zielabweichung erfüllt werden können.

Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 (4) liegt. In diesen Gebieten ist den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ein besonderes Gewicht beizumessen. Wir verweisen hierbei auf eine mögliche Naherholungsnutzung der Kocheraue.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen und Bedenken.

Hierfür bedanken wir uns vorab.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Mandel

Kieselmann, Birgit (BAG)

Von: LNV-Hohenlohe <lnv-hohenlohe@gmx.de>
Gesendet: Montag, 8. Oktober 2018 15:27
An: Kieselmann, Birgit (BAG)
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf
"Allmand-Osterweiterung", Forchtenberg
Anlagen: FNP Mittleres Kochertal 7.Fortschr., Auszüge der
LNV-Stellungnahme v. 26.1.18.pdf; IMG_9826.JPG;
CIMG9865.JPG; CIMG9876.JPG; CIMG9873.JPG;
Insektenanflug Lichtquellen.jpg

8.10.18

Bebauungsplanvorentwurf „Allmand-Osterweiterung“, Forchtenberg
Ihr Schr. v. 2.8.18

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung am Verfahren und für die gewährte Fristverlängerung und nehmen wie folgt Stellung:

1. Standort

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme v. 26.1.18 zur 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zum Mittleren Kochertal (S.1,2 s. Anlage). Unter Zif.II haben wir bereits ausführlich auf die Problematik des Standorts hingewiesen.

Große Teile des Planungsgebiets liegen im HQ 100 sowie im HQ 50 und HQ 10. Aus der Hochwassergefahrenkarte ist ablesbar, welcher Verlust an Retentionsraum bei Hochwasser durch das Gewerbegebiet erfolgen wird und wie das Wasser Richtung Süden abgedrängt wird. Trotzdem bestehen noch drohende Überflutungstiefen von 2,8 m bei HQ 100 und 3,5 m bei HQ Extrem. Aus der wasserwirtschaftlichen Untersuchung geht hervor, welcher enormer Aufwand für 3.000 m³ Ausgleichsraum erforderlich ist. Zum Ausgleich für die Verluste im Gewerbegebiet braucht es u.U. die zehnfache Menge mit erheblichen Auswirkungen auf den gesamten Talraum.

Fast das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Regionalen Grünzug. Die Grenze des Regionalen Grünzugs verläuft nach dem geltenden Regionalplan soweit erkennbar in südlicher Verlängerung zur Einmündung der Büschelhofer Straße in die L 1045 und damit weiter westlich als im Bebauungsplan dargestellt.

Das Plangebiet gehört außerdem überwiegend zu einem Suchraum des landesweiten Biotopverbunds und reicht in den 50 m breiten Erholungsschutzstreifen des Kochers hinein.

Wegen der Tallage mit Inversionswetterlagen raten wir weiterhin zu einem Klimagutachten.

Wir sehen die Alternativenprüfung als unbefriedigend an.

Zu den Negativkriterien des Kochertalstandorts (S.17 der Begründung Teil 2) zählen auch die Lage in einem sensiblen bereits dichter besiedelten Kochertalabschnitt sowie die bandartige Siedlungsentwicklung. Außerdem führt die Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ 10 – HQ 100) zu einem erheblichen baulichen Mehraufwand.

Die Negativkriterien des Kochertalstandorts sind beim Standort Rauhbusch Positivkriterien z.B. keine Überflutungsflächen, kein Regionaler Grünzug, Standort außerhalb des sensiblen Kochertals.

Wir erwarten, dass das Ergebnis des erforderlichen Zielabweichungsverfahrens nicht bereits zu Beginn feststeht, da sonst die Beteiligungsrechte unterlaufen werden.

2. Konkrete Planung

-Hier handelt es sich soweit erkennbar um ein Gewerbe- und kein Sondergebiet.

-Wir sehen keine Notwendigkeit für die Einbeziehung der L 1045 in die Planung, nachdem keine neue Anbindung an die L 1045 geschaffen werden soll.

Kommt es westlich der Büschelhofer Straße zu Eingriffen in die straßenbegleitenden Baum- und Gehölzbestände einschl. geschützter Biotope?

-Wie im bestehenden Gewerbegebiet sollte zur Landesstraße zu ein abschirmender Baum- und Gehölzstreifen vorgesehen werden.

-Im Bereich der randlichen Eingrünungen einschl. FNL (1) sind Einfriedigungen ausdrücklich auszuschließen.

-Die im bestehenden Bebauungsplan „Allmand II“ festgesetzte jedoch nicht vorhandene Eingrünung Richtung Osten ist als Bestand zu bilanzieren, wenn für diese nicht an anderer Stelle Ersatz geschaffen wurde.

-Rückhalteflächen sind naturnah zu gestalten einschl. Schilf, Hochstauden, standortgerechten Gehölzen darunter Salweiden.

-Als Beispiele für insektenfreundliche Außen- und Straßenbeleuchtung sollten nur warmweiße LED-Lampen genannt werden, da sie gem. einer Frankfurter Studie die wenigsten Insekten anlocken (s. Anlage).

-Dachdeckungen aus Zink, Blei und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind auszuschließen.

-Zur Eindämmung des Flächenverbrauchs erwarten wir flächensparende Bauweisen wie z.B. Parkdecks statt flächenintensiver Parkplätze.

-Bei zur Versiegelung vorgesehenen Flächen sollte Oberbodenmanagement angewandt werden.

3. Artenschutz

Das innere Plangebiet muss sich auf das gesamte Plangebiet, das Richtung Kocher bis zum dortigen Weg reicht, erstrecken. Innerhalb der Retentionsfläche FNL (1) ist ebenfalls mit Geländeänderungen zu rechnen. Dort befindet sich überwiegend Grünland sowie eine kleine Gehölzgruppe. Abb.1 auf S.6 der ASP v. September 2017 ist unvollständig, ebenso die zugehörige Beschreibung des inneren Plangebiets. Es fehlt außerdem der Hinweis auf das Grünland bis zur L 1045 im östlichen Teil des Plangebiets mit teils beträchtlichen Beständen an Nichtsaurem Ampfer sowie Aussagen dazu, ob im Plangebiet auch extensives Grünland vorkommt.

Zum Grünland innerhalb der Retentionsfläche sind genauso Angaben zu möglichen Vorkommen von Reptilien und streng geschützten Faltern (bzw. deren Futterpflanzen) erforderlich.

Nach Reptilien ist insbesondere westlich der Büschelhofer Straße auch nördlich entlang der L 1045 zu suchen.

Die unter 6.2.2 (S.23 der ASP) erwähnte ungünstige mikroklimatische Situation der Tallage ist nicht schlüssig. Schließlich wurden im Kochertal in ähnlicher Lage schon Zauneidechsen nachgewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

LNV Arbeitskreis Hohenlohekreis
Brigitte Vogel

Jäuchernstr. 14

74653 Ingelfingen-Eberstal
Tel-Nr. 06294/42440
Email: lnv-hohenlohe@gmx.de

Anlagen:

- Auszüge der LNV-Stellungnahme v. 26.1.18 zur 7.Fortschr. des FNP zum Mittleren Kochertal sowie Aufnahme v. Jan.18 zum südlichen Teil der Allmand-Osterweiterung während des Hochwassers
- 3 Aufnahmen v. Okt.18 zum Süden und Osten des Plangebiets mit Grünland (einschl. Nichtsaurem Ampfer) und Gehölz
- Schaubild zum Insektenflug an verschiedenen Lichtquellen

26.1.18

7.Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des GVV „Mittleres Kochertal“
Schr. IFK Ingenieure v. 24.11.17

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung am Verfahren und für die gewährte Fristverlängerung und nehmen wie folgt Stellung:

I.Allgemeines

Wir erwarten, dass bis zum nächsten Verfahrensschritt ein Umweltbericht mit den zugehörigen Unterlagen erstellt wird.

Kochernahe Standorte sind auf eine Verträglichkeit mit dem Vogelschutzgebiet zu überprüfen, extensiv genutzte Wiesen auf den LRT Magere Flachlandmähwiese.

Bei Gewerbeflächen sind zur Eindämmung des Flächenverbrauchs flächensparende Bauweisen wie Parkdecks statt flächenintensiver Parkplätze festzuschreiben.

II.Konkrete Bauflächen

Gewerbebaufläche F1: „Rauhbusch-Erweiterung“

Das Gewerbegebiet muss als ernsthafte Alternative für erweiterungswillige Betriebe aus der Kochertalaue dienen. Es kann nicht parallel zur großzügigen Erweiterung von Rauhbusch die hektarweise Überbauung der Kochertalaue weiter vorangetrieben werden.

Wir erwarten den Erhalt des gesetzlich geschützten Heckenbiotops mit Obstbäumen im Nordosten sowie keine Eingriffe in den Waldtrauf im Nordwesten (gesetzlichen Waldabstand beachten).

Gewerbebaufläche F2: „Allmand – Osterweiterung“

Die Baufläche wird von uns entschieden abgelehnt. Die Freihaltung der noch offenen Talaue zwischen Forchtenberg und Weißbach ist sowohl aus landschaftlicher Sicht als auch für den Gewässer- und Hochwasserschutz unerlässlich.

Der Großteil der Erweiterungsfläche sind Überflutungsflächen (von HQ 10 bis HQ 100). Eine großflächige Überbauung ist weder vertretbar noch mit dem Wasserrecht vereinbar.

Gem. § 78 Abs.2 WHG gelten für die ausnahmsweise Bebauung von Überschwemmungsgebieten enge Vorgaben, die alle schon auf Flächennutzungsplanebene erfüllt sein müssen. Wir sehen bereits die erste Vorgabe (keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung) als nicht erfüllt an. Die Alternativlosigkeit überzeugt nicht, die übrigen Voraussetzungen können nicht einfach auf den Bebauungsplan verlagert werden.

Wie lange sollen noch Gewerbeflächen mit dem Argument der Alternativlosigkeit in überflutungsgefährdeten Talauen erweitert werden? Im vorliegenden Fall ist die Erweiterungsfläche im Verhältnis zur seitherigen Betriebsfläche dazu um ein Mehrfaches höher. Wirtschaftliche Gründe sind ein Totschlagargument. Es gibt nie den richtigen Zeitpunkt für den Sprung auf die Höhe. Dabei haben im Hohenlohekreis schon mehrere Betriebe den Sprung aus der Talaue heraus vollzogen. Wir erwarten ein ernsthaftes Interesse an der Freihaltung und am dauerhaften Schutz der Talaue.

Warum soll Rauhbusch keine Alternative sein, für andere Betriebe ist es der Standort doch auch? Unabhängig davon müssen angesichts der gravierenden Eingriffe durch eine weitere Verbauung der Talaue auch Höhenstandorte außerhalb der Gemeinde eine ernsthafte Option bilden und können nicht rigoros ausgeschlossen werden. Warum beteiligt sich die Gemeinde Forchtenberg nicht an einem interkommunalen Gewerbepark? Hier besteht doch ein klassischer Anlass für eine solche Beteiligung.

Statt die Kochertalaue zu verbauen, sollte diese ökologisch weiterentwickelt werden wie bereits am Kocher teilweise erfolgt.

Im geltenden Regionalplan ist das zur Überbauung geplante Überschwemmungsgebiet als ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen. Solche Flächen sind von Bebauung verbindlich freizuhalten (gem. Zif.3.4.1).

Durch die Baugebietserweiterung um ca. 250 m Länge dehnt sich der Gewerbestandort im Tal künftig auf über ein Kilometer Länge aus, es kommt zu einer unerwünschten großräumigen bandartigen Siedlungsentwicklung, die sich wie ein Riegel mitten in einem sowieso schon dichter besiedelten Talraum ausbreitet. Der bereits nur ca. 800 m breite Freiraumkorridor zwischen Forchtenberg und Weißbach schrumpft auf nur noch gut 500 m zusammen.

Dabei liegt der gesamte Freiraum in einem regionalen Grünzug, ergänzt durch eine regionale Grünzäsur.

Regionale Grünzüge sind gem. Zif.3.1.1 des Regionalplans von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Die Landnutzungen sind auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts auszurichten. Im Regionalplan erfolgt dazu eine ausführliche Begründung.

Von diesem regionalen Grünzug bleibt bei Verwirklichung der Planung in der Aue zwischen Forchtenberg und Weißbach nichts mehr übrig, die geplante Bebauung schiebt sich bis an die Grünzäsur heran bzw. noch hinein.

Selbst in den 50 m breiten Erholungsschutzstreifen des Kochers wird eingegriffen. Gem. § 61 Abs.1 BNatSchG dürfen im Außenbereich an Gewässern erster Ordnung im Abstand bis 50 m von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Die zunehmende Bebauung wirkt sich negativ auf das Klima im Tal aus. Das Kochertal gehört zu den schlecht durchlüfteten Talräumen mit Inversionswetterlagen. Wegen der großflächigen Planung ist ein Klimagutachten angebracht.

Gemeinbedarfsfläche F 3: „Wohnmobil-Stellplatz“

Der Standort wird von uns ebenfalls entschieden abgelehnt. Er liegt mitten im bisher nahezu ungestörten ökologisch wertvollen Kochervorland zwischen Friedhof und Kocher und vollkommen im Hochwassergebiet HQ 10 (nicht HQ 100), genauso wie die geplante Zufahrt. Erst vor kurzem stand die Fläche unter Wasser. Das Gelände wird sowohl vom Kocher als auch vom Wülfinger Bach geflutet. Besonders dramatisch war die Situation beim Starkregenereignis im Mai 2016. Auf einer solchen Fläche haben Stellplätze, noch dazu mit Übernachtungsmöglichkeit, nichts verloren.

Die Stellplatzfläche reduziert außerdem das Wasseraufnahmevermögen des Bodens. Bisher besteht durch die Wiesennutzung eine optimale Überflutungsfläche. Eine Stellplatzfläche ist für das Gewässer deutlich nachteiliger, es können dazu Verunreinigungen ins Wasser gelangen. Schließlich wird das Gelände regelmäßig überflutet.

Die gesamte Fläche gehört ebenfalls zu einem regionalen Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Auch hier müssen bereits auf Flächennutzungsplanebene alle Voraussetzungen von § 78 Abs.2 WHG erfüllt sein. Zuerst ist eine umfassende Alternativenprüfung vorzunehmen, wobei gewässerferne Standorte ebenfalls als ernsthafte Alternative in Frage kommen müssen. Am Öhringer Ortsrand ist z.B. ein umfangreicher Wohnmobilstellplatz abseits vom Gewässer vorgesehen. Vor den geplanten Eingriffen in Ufernähe stellen selbst die vorhandenen 45 städtischen Stellplätze kocheraufwärts am linken Kocherufer beim Seniorenzentrum eine Option dar. Diese Stellplätze sind kaum belegt und werden z.T. schon als Stellfläche für Wohnmobile genutzt (s. Anlage)

Der geplante Wohnmobilstellplatz greift in den gesetzlich geschützten 10 m breiten Gewässerrandstreifen des Wülfinger Baches ein und liegt mitten im 50 m breiten Erholungsschutzstreifen des Kochers. Gem. § 47 Abs.1 NatSchG gilt das Bauverbot im