

Fritz Firnhaber GmbH & Co.KG

4. Änderung 2. Fortschreibung FNP Gemeinde Bretzfeld

Flächennutzungsplan

Begründung

VORENTWURF
vom 01.08.2019

BIT | INGENIEURE

Standort Öhringen
Altstadt 36
74613 Öhringen
Tel. +49 7941 9241-0
www.bit-ingenieure.de

04ZSO18093
 Fritz Firnhaber GmbH & Co.KG
 4. Änderung 2. Fortschreibung
 FNP Gemeinde Bretzfeld

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Abbildungsverzeichnis.....	1
1 Umfang der Änderung des Flächennutzungsplanes	2
2 Planungsrechtliche Situation und Erforderlichkeit der FNP-Änderung	3
3 Lage und Nutzung im Umfeld des Plangebietes	3
4 Neue Plandarstellung.....	4
5 Vorgaben aus dem Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken	5
5.1 Raumnutzungskarte.....	5
5.2 Städtebauliche Situation und raumordnerische Auswirkungen (Kernregelung).....	5
6 Belange von Natur und Landschaft.....	6
7 Belange vom Boden und Bodenauffüllungen	6
8 Lage in der Überflutungsfläche des HQ 1000	7
9 Erschließung.....	7
10 Auswirkungsanalyse zur Auswirkung eines Lebensmittelmarktes	8
11 Verfahrensvermerke zum Flächennutzungsplanverfahren	10
12 Literaturverzeichnis	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Flurstücke im Plangebiet und im Umfeld der Planung	2
Abbildung 2: Auszug rechtskräftige 2. Änderung 2. Fortschreibung FNP mit Darstellung des Plangebietes (ohne Maßstab).....	3
Abbildung 3: Auszug aus dem geänderten Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)	4
Abbildung 4: Raumnutzungskarte (Regionalplan Region Franken 2020), ohne Maßstab, Plangebiet s. Pfeil	5

1 Umfang der Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bretzfeld ergibt sich aus der beabsichtigten Erweiterung des bestehenden Marktes um ca. 200 qm auf dann 1.100 qm. Aufgrund der Ausweitung um ca. 200 qm wird die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO überschritten. Derzeit ist im Flächennutzungsplan eine Gewerbefläche ausgewiesen. Da aufgrund der neuen Flächengröße es sich bei dem Markt nun um einen großflächigen Einzelhandel handelt ist die geplante Nutzung mit der derzeit im FNP ausgewiesenen Gewerbefläche nicht mehr vereinbar. Es ist daher im FNP gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes für das Plangebiet ein Sondergebiet darzustellen.

Aus diesem Grund beschloss die Gemeinde Bretzfeld am 28.03.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB.

Am 25.07.2019 hat die Gemeinde Bretzfeld die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit Darstellung der momentanen „gewerblichen Fläche“ als „Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² und einem Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m²) nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO beschlossen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke 610/2 sowie 610/4 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 610/1 und 610/2,
- im Süden durch die Flurstücke 593 bis 603,-
- im Westen durch das Flurstück 610 und
- im Osten durch das Flurstück 610/6 und die Burgwiesenstraße (L1089).

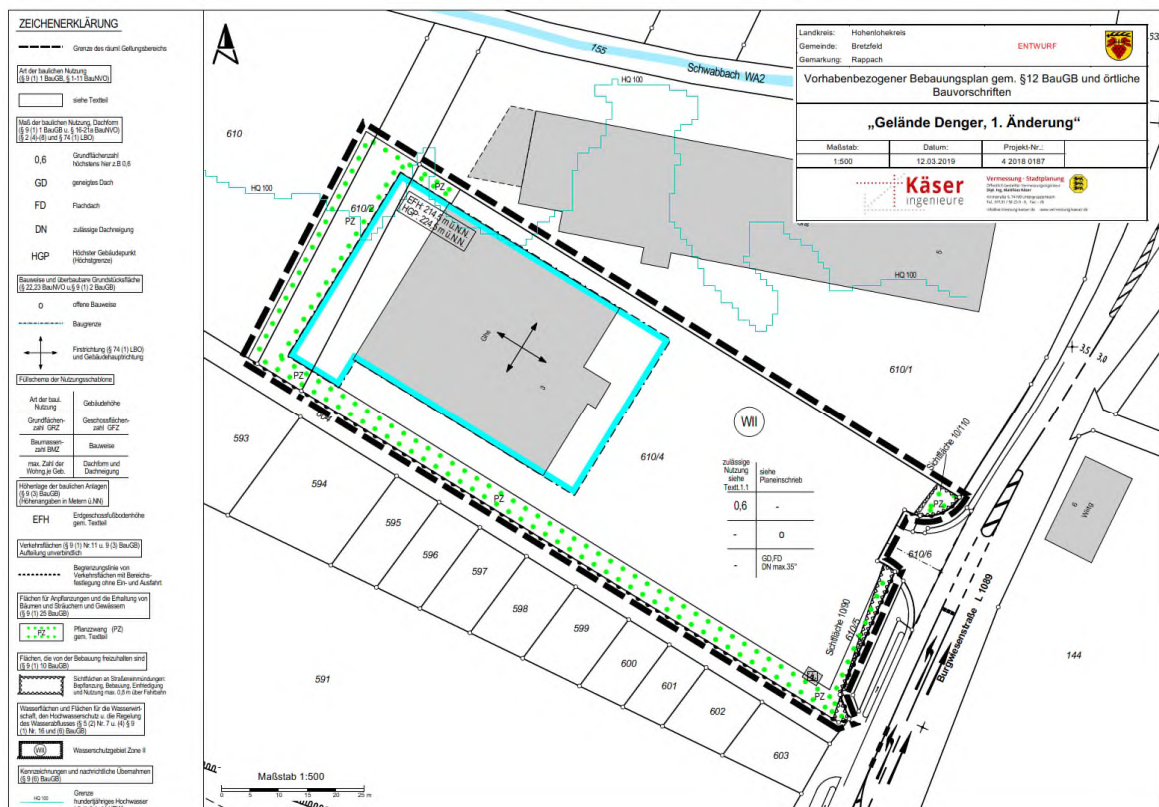


Abbildung 1: Flurstücke im Plangebiet und im Umfeld der Planung

2 Planungsrechtliche Situation und Erforderlichkeit der FNP-Änderung

Das Plangebiet liegt zwischen dem alten Ortskern von Rappach und dem Baugebiet Bruckwengert/Steinfeld II. Es grenzt an die Burgwiesenstraße (L1089). Es umfasst das Flurstück 610/4 und Teile der Flurstücke 610 und 610/2.

Die Gemeinde Bretzfeld verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan. In der von der Mörgenthaler Planungsgesellschaft mbH, erarbeiteten 2. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bretzfeld ist die Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen (siehe Abb. 1). Aufgrund der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes um 200 qm ist der Bebauungsplan zu ändern. Es wird daher derzeit der Bebauungsplan „Gelände Denger, 1. Änderung“ aufgestellt. Ziel der Erweiterung ist Platz für eine Modernisierung des Marktes zu gewinnen.

Da aufgrund der neuen Flächengröße des Marktes (1.100 qm) es sich bei dem Markt nun um einen großflächigen Einzelhandel handelt, ist die geplante Nutzung mit der derzeit im FNP ausgewiesenen Gewerbefläche nicht mehr vereinbar. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan ist daher parallel dazu anzupassen.

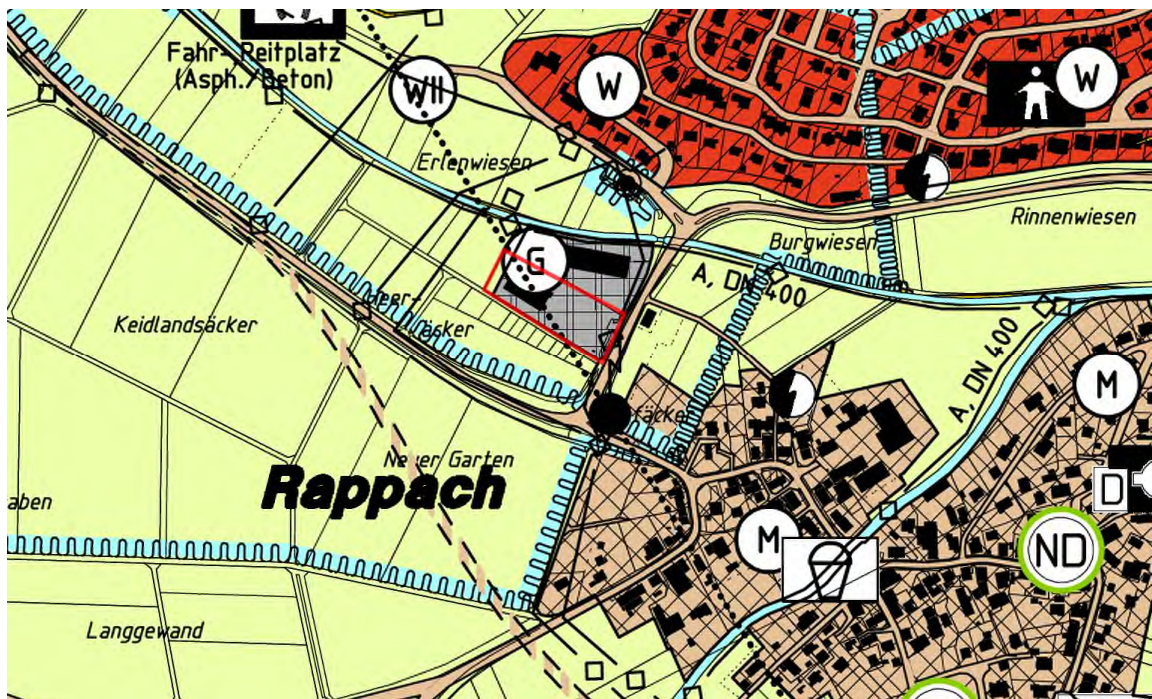


Abbildung 2: Auszug rechtskräftige 2. Änderung 2. Fortschreibung FNP mit Darstellung des Plangebietes (ohne Maßstab)

3 Lage und Nutzung im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 214 m üNN und ist relativ eben.

Auf dem Baugrundstück befindet sich ein Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels, mit zugehörigem Parkplatz und Nebenanlagen. Die westlich einbezogenen Teile der Flurstücke 610 und 610/2 stellen sich als Grünfläche mit vereinzelt Strauchbewuchs dar.

4 Neue Plandarstellung

Zugunsten des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels erhält der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Darstellung:

Sonderbaufläche:

Der geplante großflächige Lebensmitteleinzelhandel ist als sonstiges Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Backshop mit einer Verkaufsfläche von 1.100 qm) nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

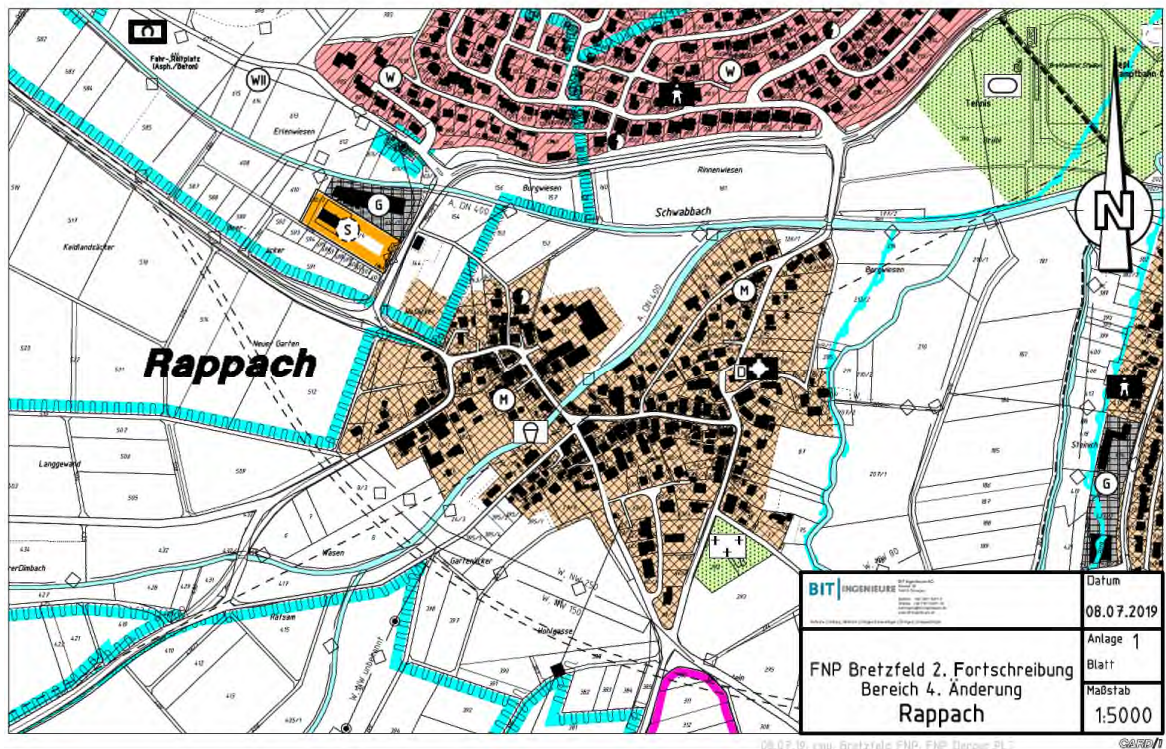


Abbildung 3: Auszug aus dem geänderten Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

5 Vorgaben aus dem Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken

5.1 Raumnutzungskarte

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Denger, 1. Änderung ist im Regionalplan 2020 nicht als Sondergebiet dargestellt. Im Regionalplan der Region Heilbronn - Franken ist das Plangebiet als Gewerbefläche abgebildet (s. Abb. 4). Das geplante Sondergebiet steht somit nicht im Einklang mit dem Regionalplan 2020.

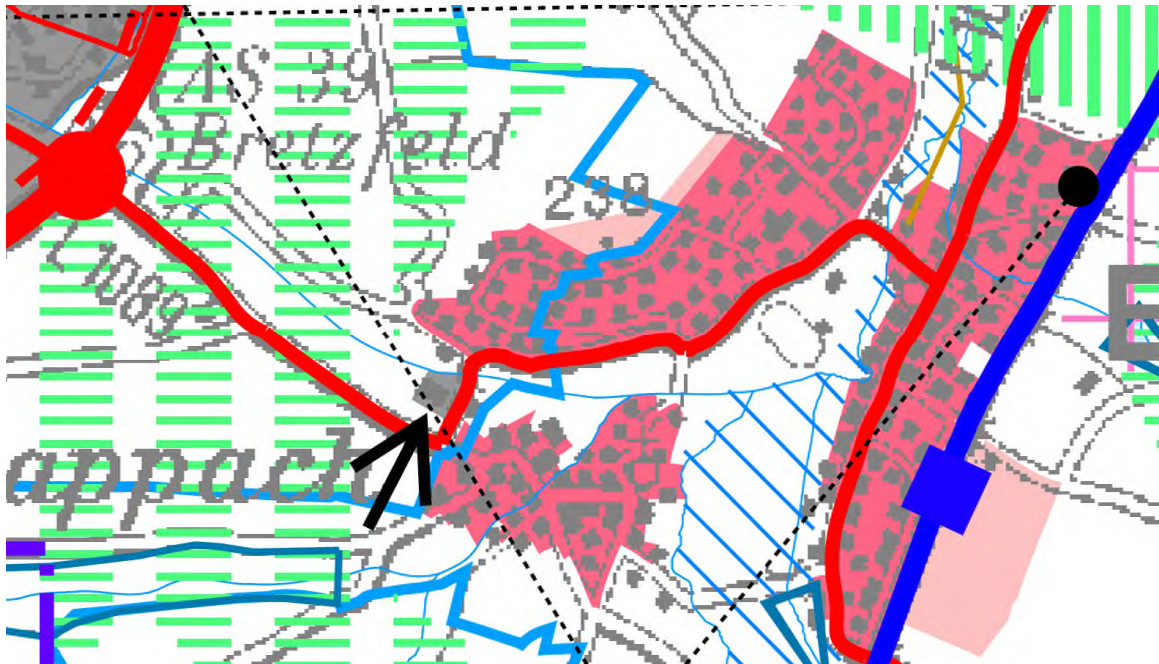


Abbildung 4: Raumnutzungskarte (Regionalplan Region Franken 2020), ohne Maßstab, Plangebiet s. Pfeil

5.2 Städtebauliche Situation und raumordnerische Auswirkungen (Kernregelung)

Die Gemeinde Bretzfeld ist im Regionalplan Heilbronn-Franken als Kleinzentrum ausgewiesen.

Gemäß Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg /1/ sollen Flächen für Einzelhandelsprojekte in der Regel nur in **Ober-, Mittel- und Unterzentren** errichtet oder erweitert werden.

Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Auch im Regionalplan /2/ wird diese Regelung aufgegriffen. Da Bretzfeld lediglich als Kleinzentrum im Regionalplan eingestuft ist, ist ein großflächiger Einzelhandel zunächst nicht vorgesehen oder zulässig. Es sei dem, es greifen die beiden oben genannten abweichenden Kriterien des Landesentwicklungsplanes (Lage im Verdichtungsraum oder Sicherung der Grundversorgung nicht gegeben).

Bretzfeld liegt nicht in einem Verdichtungsraum, sodass nur die Sicherung der Grundversorgung unter den speziellen raumstrukturellen Gegebenheiten zur Begründung herangezogen werden kann.

Die Gemeinde Bretzfeld hat zur Prüfung der örtlichen Versorgungsstrukturen und zur Ermittlung von Potentialen im Einzelhandel ein Nahversorgungskonzept für die Gesamtgemeinde bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) beauftragt.

In diesem Konzept wurde auch die Anfrage des plangegegenständlichen Lebensmittelmarktes zur Vergrößerung der Verkaufsfläche um rund 200 m² berücksichtigt (vgl. Kapitel B des Nahversorgungskonzepts). Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Vorhaben die raumordnerischen Vorgaben zum Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot und zum Beeinträchtigungsverbot einhält.

Aufgrund der spezifischen Lage des Einkaufsmarktes ist das sog. Integrationsgebot besonders zu prüfen. Das Nahversorgungskonzept kommt hier zu folgendem Ergebnis:

„Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

Der Standort des Rewe-Lebensmittelvollsortimenters ist als reiner Nahversorgungsstandort zu bewerten, der sich durch seine zentrale Lage innerhalb der Gemeinde auszeichnet und zudem in Richtung Norden als auch in Richtung Süden von Wohngebieten umgeben ist. Es handelt sich somit um einen reinen Nahversorgungsstandort für die Gemeinde Bretzfeld, welcher jedoch nicht als "klassischer" integrierter Standort anzusprechen ist.

Dem Markt kommt gemäß Nahversorgungskonzept der Gemeinde Bretzfeld eine hervorgehobene Bedeutung als einziger Lebensmittelvollsortimenter in der Gemeinde zu, weshalb eine Verkaufsflächenerweiterung grundsätzlich mit den Entwicklungspotenzialen und Empfehlungen der Gemeinde Bretzfeld zu vereinbaren ist. Durch die Verkaufsflächenerweiterung wird der Standort zukunftsfähig aufgestellt und langfristig gesichert. Zudem sind mit der Erweiterung keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen sowohl in der Gemeinde selbst als auch im Umland zu erwarten. Unter regionalplanerischen Gesichtspunkten ist im Kleinzentrum Bretzfeld kein Vorranggebiet für zentrenrelevanten, regionalbedeutsamen Einzelhandel ausgewiesen.

Vor dem Hintergrund der besonderen Siedlungsstrukturen in der Gemeinde Bretzfeld und der zentralen Lage des Standortes sowie der guten Erreichbarkeit aus allen Ortsteilen, ist aufgrund der besonderen raumstrukturellen Gegebenheiten der Standort als optimal gewählt zu bewerten.“

6 Belange von Natur und Landschaft

In Abstimmung mit dem Landratsamt Hohenlohekreis wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne der Absichtungsregel verzichtet. Ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Aussagen zum Artenschutz sowie ein separates Gutachten zur Artenschutzprüfung wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt.

Das Plangebiet sowie seine Umgebung sind weder Bestandteil eines Natura2000 Gebiets noch eines Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiets. Besonders geschützte Biotope nach §30 BNatSchG sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung offiziell nicht vorhanden.

Der Forderung von BauGB und BNatSchG zum Ausgleich erheblicher Eingriffe in Natur und Haushalt wird wie bereits oben erwähnt durch eine in den Umweltbericht integrierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Zuge des Bebauungsplanes entsprochen. Auf die Belange des europäischen Artenschutzes wird ebenfalls im Zuge des Bebauungsplanes in einem separaten Artenschutzgutachten eingegangen.

7 Belange vom Boden und Bodenauffüllungen

Das Plangebiet ist bereits vollkommen versiegelt. Es sind daher keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Boden zu befürchten.

Altlastenverdachtsflächen oder Bodendenkmalflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

8 Lage in der Überflutungsfläche des HQ 1000

Das Plangebiet greift im Nordwesten geringfügig in die Überflutungsflächen eines hundertjährigen Hochwassers des Schwabbachs ein. Die Überflutungstiefe liegt bei ca. 10 – 20 cm.

Der entstehende Verlust an Hochwasser-Retentionsraum ist aufgrund der geringen Fläche und Überflutungstiefe relativ klein. Da überwiegend die Ortsrandeingrünung (PZ-Fläche) betroffen ist, bei der keine Geländeänderungen notwendig und geplant sind, fällt der Eingriff nur minimal aus.

Ungeachtet des geringen Umfangs des Eingriffs ist seine Notwendigkeit darzulegen. Ausgangspunkt für die Erweiterung ist der seit ca. 15 Jahren bestehende Standort des Einkaufsmarkts. Aufgrund seiner fortgeschrittenen Nutzungsdauer sind Verbesserungen in den Nutzungs- und Logistikaflüssen des Marktes erforderlich, die zu einem größeren Flächenbedarf im Gebäude führen. Dieser Bedarf ist naturgemäß standortgebunden und kann nicht an anderer Stelle gedeckt werden. Eine Erweiterung des Gebäudes nach Osten, in Richtung des Parkplatzes, ist dabei nicht möglich, da die Stellplatzanzahl und die Fahrwege (z.B. auch der Lkw-Anlieferung) nicht reduziert werden können. Nördlich sind Grundstücksgrenzen und Gebäudeabstände zu beachten, südlich befinden sich die Randeingrünung und landwirtschaftliche Wege bzw. Kleingärten.

In Abstimmung mit dem Landratsamt wird eine entsprechende wasserrechtliche Ausnahme nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) parallel zum Bebauungsplanverfahren beantragt..

9 Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt – wie bisher - östlich über die „Burgwiesenstraße“ (L1089). Das Plangebiet ist an die umliegenden Baugebiete fußläufig gut angebunden.

10 Auswirkungsanalyse zur Auswirkung eines Lebensmittelmarktes

Im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes auf dem Gelände Denger wurde für den Bebauungsplan eine Auswirkungsanalyse erstellt (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dipl.-Geograph Gerhard Beck und Dipl.-Geograph Markus Wagner: Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Neuenstein, Ludwigsburg, Oktober 2018). Zusammenfassend lassen sich die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse hinsichtlich der wesentlichen Ge- und Verbote der Landesplanung wie folgt bewerten:

Konzentrationsgebot

- *Vor dem Hintergrund der Empfehlungen des Nahversorgungskonzepts für die Gemeinde Bretzfeld wird das Konzentrationsgebot eingehalten.*

Der Gemeinde Bretzfeld wird im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 die zentralörtliche Funktion eines Kleincentrums zugewiesen. Insofern kommt Bretzfeld nur dann als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Frage, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Im Rahmen des Nahversorgungskonzepts wurde ausgeführt, dass aufgrund der besonderen Siedlungsstrukturen innerhalb der Gemeinde Bretzfeld mit zwölf dispers gelegenen Ortsteilen in Verbindung mit jeweils geringen Einwohnerpotenzialen nur durch eine Bündelung der Versorgungsstrukturen an einigen wenigen Standorten eine Sicherung der Grundversorgung funktionieren kann. Der Rewe-Lebensmittelvollsortimenter soll durch die geringfügige Erweiterung um rd. 200 m² VK an einem zentralen Standort zukunftsfähig aufgestellt und so die Grundversorgung auch auf Ebene der gesamten Gemeinde Bretzfeld gesichert werden. Als einziger Lebensmittelvollsortimenter innerhalb der Gemeinde mit rd. 12.700 Einwohnern ist Rewe als zentraler Baustein innerhalb der Nahversorgungsstrukturen zu bezeichnen, welcher bereits aktuell durch die beiden getrennten Betriebseinheiten Rewe / Rewe- Getränkemarkt keine optimalen Standortrahmenbedingungen aufweist. Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes soll der Standort zukunftsfähig aufgestellt und so die Grundversorgung in der Gemeinde gesichert werden.

Integrationsgebot

- *Vor dem Hintergrund der besonderen Siedlungsstrukturen in der Gemeinde Bretzfeld und der zentralen Lage des Standortes sowie der guten Erreichbarkeit aus allen Ortsteilen, ist der Standort als optimal gewählt zu bewerten. Bei einer formalen Betrachtung liegt ein Zielverstoß gegen das Integrationsgebot vor (Anmerkung: Es ist daher ein Zielabweichungsverfahren nötig).*

Der Standort des Rewe-Lebensmittelvollsortimenters ist als reiner Nahversorgungsstandort zu bewerten, der sich durch seine zentrale Lage innerhalb der Gemeinde auszeichnet und zudem in Richtung Norden als auch in Richtung Süden von Wohngebieten umgeben ist. Es handelt sich somit um einen reinen Nahversorgungsstandort für die Gemeinde Bretzfeld.

Dem Markt kommt gemäß Nahversorgungskonzept der Gemeinde Bretzfeld eine hervorgehobene Bedeutung als einziger Lebensmittelvollsortimenter in der Gemeinde zu, weshalb eine Verkaufsflächenerweiterung grundsätzlich mit den Entwicklungspotenzialen und Empfehlungen der Gemeinde Bretzfeld zu vereinbaren ist. Durch die Verkaufsflächenerweiterung wird der Standort zukunftsfähig aufgestellt und langfristig gesichert. Zudem sind mit der Erweiterung keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen sowohl in der Gemeinde selbst als auch im Umland zu erwarten. Unter regionalplanerischen Gesichtspunkten ist im Kleinzentrum Bretzfeld kein Vorranggebiet für zentrenrelevanten, regionalbedeutsamen Einzelhandel ausgewiesen.

Kongruenzgebot

- *Das Kongruenzgebot wird eingehalten.*

Das Einzugsgebiet des Gesamtstandortes beschränkt sich auf die Gemeinde Bretzfeld. Ein über die Gemeinde Bretzfeld hinausgehendes Einzugsgebiet wird nicht erschlossen.

Vor dem Hintergrund der am Standort vorliegenden Einzelhandelsagglomeration wurde der Gesamtstandort unter Berücksichtigung der geplanten Rewe-Erweiterung hinsichtlich der Umsatzherkunft untersucht. Es stammen ca. 90 % des Umsatzes aus Bretzfeld selbst. Damit wird der definierte Schwellenwert (mindestens 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich) nicht unterschritten.

Beeinträchtungsverbot

- *Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Gesamtvorhaben nicht verletzt.*

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Vorhaben zur Sicherung des Rewe-Standortes in Bretzfeld. Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte werden hier bei einer Gesamtbetrachtung (auch in Verbindung mit einer möglichen Umsatzsteigerung des Rewe-Getränkemarktes und der sonstigen Betriebe am Standort in der Gemeinde Bretzfeld selbst ausgelöst. Hier bewegen sich die maximalen Umsatzumverteilungseffekte auf einem Niveau von 3 – 4 %. Marktaustritte sind in Folge der Erweiterung des Rewe-Lebensmittelvollsortimenters nicht zu erwarten, da sowohl Netto in Adolzfurt als auch Lidl in Schwabbach zeitgemäß aufstellt sind. Die durch das Vorhaben ausgelösten Effekte bewegen sich weitab von kritischen Schwellenwerten, so dass das Beeinträchtungsverbot auch in Bezug auf den Ortskern und die Versorgungsstrukturen in Bretzfeld eingehalten wird.

An allen anderen Standorten außerhalb des Einzugsgebietes (z. B. Öhringen, Obersulm) bewegen sich die Umsatzumlenkungen des Gesamtvorhabens auf nicht nachweisbarem Niveau. Hier sind städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung der Bevölkerung auszuschließen.

Die durch das Gesamtvorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden zu keiner Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Verschlechterung der Nahversorgung führen. Hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtungsverbot auszuschließen, da sich die Umsatzumverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur sehr geringe Ausmaße annehmen werden.

11 Verfahrensvermerke zum Flächennutzungsplanverfahren

Aufstellungsbeschluss gemäß §2 (1) BauGB beschlossen durch die Verbandsversammlung	am: 25.07.2019
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch Auslegung der Unterlagen	vom:
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom	vom:
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit Erläuterungsbericht	vom:
Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben	vom:
Feststellungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch den Gemeinderat	am:
Genehmigt gemäß § 6 (1) BauGB vom Landratsamt Hohenlohekreis	am:
Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB.:	am:

Aufgestellt: Dipl.-Ing. agr. Joachim Dannecker
Öhringen, 01.08.2019

BIT Ingenieure AG
Spitalhof, Altstadt 36
74613 Öhringen

Tel.: +49 7941 9241-0
Fax: +49 7941 9241-30

oehringen@bit-ingenieure.de
www.bit-ingenieure.de

12 Literaturverzeichnis

- /1/ **Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Abteilung Landesentwicklung Raumordnung und Landesplanung (Juli 2002):** Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg vom 23.07.2002
- /2/ **Regionalverband Heilbronn-Franken (2006):** Regionalplan 2020, Heilbronn 2006