



**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stadtverwaltung Gundelsheim - Bauamt  
Tiefenbach Str. 16  
74831 Gundelsheim


Stuttgart 14.12.2020

Name [REDACTED]

Durchwahl [REDACTED]

Aktenzeichen 21-2434.2/ HN Gundelsheim  
(Bitte bei Antwort angeben)

Versand erfolgt nur per E-Mail an:  
Christin.Krug@gundelsheim.de

 Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Gundelsheim  
Beteiligung der Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 22.10.2020, Ihr Zeichen: 621.41/Kr/Kü

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 3, 5 und 8 – Landwirtschaft, Umwelt sowie Landesamt für Denkmalpflege – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

## **Raumordnung**

### **I. Rechtsgrundlage**

Mit der vorliegenden Planung soll der wirksame Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung 1992, mit einem Planungshorizont bis zum Jahr 2035 fortgeschrieben werden.

Der rechtliche Rahmen für die Planung von Bauflächen wird im Wesentlichen durch § 1 Abs. 3, § 1 a Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. den Zielen der Raumordnung, § 1 Abs. 5 – 7 BauGB und § 5 BauGB bestimmt.

Danach ist im FNP „das Erforderliche“ auszuweisen, das sich im Rahmen der o. g. begrenzenden Vorschriften hält. Die Planung muss daher beispielsweise einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleisten, was voraussetzt, dass der Bedarf für die geplanten Flächen nachvollziehbar dargelegt wird.

Von besonderer Bedeutung ist auch **§ 1 Abs. 4 BauGB**: Danach sind alle Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§§ 3 Abs. 1 Nr. 2, 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, 4 Abs. 1 ROG).

Eine gute Hilfestellung für eine tragfähige Bedarfsbegründung stellen die Hinweise des Wirtschaftsministeriums zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächen vom 15.02.2017 (Plausibilitätshinweise) dar. Das Regierungspräsidium begrüßt daher, dass die Plausibilitätshinweise bei der Erarbeitung der Planung berücksichtigt wurden.

Neben der Anwendung des Rechenmodells kommt es darüber hinaus auch auf die nachvollziehbare Berücksichtigung der kommunalen und regionalen Besonderheiten an, die zu einem Mehrbedarf führen können. Letztlich muss der Umfang der geplanten Flächenausweisungen insgesamt plausibel in den Planunterlagen hergeleitet sein. Hier bestehen derzeit noch deutliche Defizite (s.u.).

## **II. Quantitative Beurteilung der Wohn- und Gewerbebauflächen**

Der Umfang der Bauflächenausweisung hat sich gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB an den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune zu orientieren. Für die geplanten Wohn- und Gewerbebauflächen ist daher der voraussichtliche Bedarf für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans zu ermitteln.

### **1. Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs**

Die Stadt Gundelsheim errechnet anhand der Plausibilitätshinweise im Zeitraum 2019 bis 2035 einen absoluten Flächenbedarf von **8,07 ha**. Aufgrund regionaler

Besonderheiten (Gewerbeschwerpunkt, Nachholbedarf und regionales Entlastungsziel) wird ein **zusätzlicher Bedarf von 10,24 ha** abgeleitet. Die Stadt Gundelsheim macht somit insgesamt einen Wohnbauflächenbedarf in Höhe von **18,3 ha** geltend. Durch die Fortschreibung wird eine Neuausweisung an Wohnbauflächen im Umfang von **24,2 ha** angestrebt.

Das Regierungspräsidium geht davon aus, dass Gundelsheim einen moderaten Bauflächenbedarf hat. Der mit dem Entwurf angestrebte Umfang begegnet derzeit jedoch **erheblichen Bedenken**.

Dazu im Einzelnen:

- Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben wir auf die Notwendigkeit einer Flächenreduzierung hingewiesen. Die Neuausweisung an Wohnbauflächen hat sich nun im Vergleich zum Vorentwurf sogar nochmals erhöht. Statt rund 20 ha sollen nun Wohnbauflächen im Umfang von fast 25 ha neu ausgewiesen werden.
- Die Neuausweisung von 24,2 ha übersteigt den geltend gemachten Bedarf von 18,31 ha um rund 6 ha. Für diese 6 ha fehlt es gänzlich an einer Bedarfsbegründung.
- Hinsichtlich der Berechnung des absoluten Bedarfs nach den Plausibilitätshinweisen weisen wir auf folgendes hin:

Die Berechnung des **relativen Bedarfs** ist nachvollziehbar und kann so **mitgetragen** werden. **Defizitär** ist dagegen die Ermittlung des **absoluten Bedarfs**.

Um den absoluten Bedarf zu ermitteln, sind vom relativen Wohnbauflächenbedarf die im Planungszeitraum voraussichtlich verfügbaren Flächenreserven abzuziehen.

Vorliegend werden Reserveflächen im Umfang von 2,35 ha angegeben. Namentlich werden die Reserveflächen „Brühl“ OB 1 (0,5 ha), OB 3 (1,6 ha) in Obergriesheim und die hälftige Mischbaufläche „Talweg“ M1 in Tiefenbach (0,25 ha) aufgeführt.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass vorhandene Flächenreserven **anzurechnen** sind, soweit davon ausgegangen werden kann, dass sie im Planungszeitraum zur Verfügung stehen.

Das bedeutet Folgendes:

Während kommunale Reserveflächen i.d.R. mit 100 % anzurechnen sind, wird anerkannt, dass Reserveflächen in **privater Hand** schwieriger zu aktivieren sind. Bei langen Planungshorizonten (> 5 Jahre) ist über die Jahre hinweg erfahrungsgemäß immer von einer gewissen Aktivierung auszugehen, auch wenn zum Planungszeitpunkt die Rückmeldungen der Grundstückseigentümer hinsichtlich der Verkaufsbereitschaft eher zurückhaltend sind. Im Übrigen kann aus fehlenden Rückmeldungen im Jahr 2017 nicht geschlossen werden, dass bis 2035 keine Aktivierung zu erwarten ist. Dass vorliegend überhaupt keine Berücksichtigung von Reserveflächen in privater Hand erfolgt ist, ist realitätsfern und daher nicht akzeptabel.

Bei einem Planungszeitraum von 15 Jahren ist von einer regelmäßigen Aktivierungsquote von **30 %** auszugehen. Dies ist landesweit anerkannt.

Ein Zurückbleiben hinter diesem Erfahrungswert ist zwar nicht gänzlich ausgeschlossen. Wegen der Länge des Planungshorizonts ist jedoch eine überzeugende Herleitung einer geringeren Aktivierungsquote relativ anspruchsvoll. Wir empfehlen daher, von 30 % der insgesamt **vorhandenen** Reserveflächen in privater Hand auszugehen.

Insoweit ist noch eine nachvollziehbare Darstellung der im einzelnen vorhandenen Flächen (WA, MI etc) und ihres Umfangs erforderlich.

Durch eine Anrechnung der insoweit ermittelten Innenpotentiale reduziert sich dann der absolute Bedarf.

- Darüber hinaus wurde der anhand regionaler Besonderheiten ermittelte **Mehrbedarf** in Höhe von 10,24 ha aus unserer Sicht **nicht plausibel** hergeleitet.

Die Plausibilitätshinweise eröffnen unter Ziffer 2 die Möglichkeit, einen über die Berechnung hinausgehenden Mehrbedarf geltend zu machen. Unter Um-

ständen können danach durchaus kommunale oder regionale Besonderheiten einen Mehrbedarf rechtfertigen. Dazu gehören beispielsweise ein deutlicher Einpendlerüberschuss, Besonderheiten der Bevölkerungsstruktur und eine gute Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr.

- Vorliegend wurden zum einen ein zusätzlicher Flächenbedarf in Höhe von 7,24 ha aufgrund des in Gundelsheim **festgelegten Gewerbeschwerpunkts** geltend gemacht. Dies ist grundsätzlich möglich, vorliegend ist jedoch der Umfang nicht ausreichend nachvollziehbar dargestellt. Grundlage des Mehrbedarfs ist die Annahme, dass auf 9,4 ha (Größe des Gewerbeschwerpunkts) und einer Arbeitsplatzdichte von 70 Beschäftigten / ha zusätzlich 658 Arbeitsplätze bis 2035 geschaffen werden. Die Stadt Gundelsheim erwartet infolgedessen einen Zuwachs von 362 Einwohnern.

Eine solche Vorgehensweise hätte zur Folge, dass je größer der Ausweisungsumfang der Gewerbeflächen ist, desto größer auch der rechnerische Wohnbauflächenbedarf ist. Dieser Ansatz springt zu kurz, denn es geht nicht nur um die nutzbare Fläche, sondern auch um die künftigen Gewerbebetriebe samt den dort entstehenden Arbeitsplätzen.

Insoweit ist zum einen unklar, woraus sich die angenommene Arbeitsplatzdichte von 70 Beschäftigten pro ha ergibt. Schließlich lässt sich alleine durch den regionalplanerisch festgelegten Gewerbeschwerpunkt eine absehbare Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen, die einen anteiligen Wohnbauflächenbedarf nach sich ziehen, nicht ableiten. In diesem Zusammenhang ist auch anzumerken, dass laut Begründung (Seite 58) die im FNP 1992 ausgewiesenen Gewerbeflächen im Umfang von 7,4 ha nahezu aufgesiedelt sind. Daraus lässt sich ableiten, dass Gundelsheim in den letzten 30 Jahren lediglich 7,4 ha Gewerbeflächen entwickelt hat. Fraglich ist daher, ob eine komplette Aufsiedlung des Gewerbeschwerpunkts im Umfang von 9,4 ha innerhalb von 15 Jahren realistisch ist.

- Zum anderen wurde ein zusätzlicher Flächenbedarf in Höhe von 3 ha aufgrund von **Einwohnergewinnen durch Nachholbedarf** sowie

aufgrund der regionalplanerischen **Entlastungsaufgabe** der Randzonen für Verdichtungsräume gemäß PS 2.3.1 (G) Regionalplan Heilbronn Franken 2020 geltend gemacht. Dazu wurde der Einwohnerzuwachs im Zeitraum 1985 bis 2019 und der prognostizierte Zuwachs von 2019 bis 2035 in Gundelsheim, in 14 Gemeinden in der unmittelbaren Umgebung und im Landkreis Heilbronn vergleichend betrachtet. Auf dieser Grundlage wird von einem zusätzlichen Gewinn von 150 Einwohnern in Gundelsheim ausgegangen.

Dieser Ansatz ist zu pauschal und nicht ganz nachvollziehbar. Unklar ist insbesondere, wie der Einwohnergewinn von 150 tatsächlich ermittelt wurde. Der sog. Nachholbedarf ist im Übrigen bereits bei der Berechnung des EZ1-Werts berücksichtigt, sodass insoweit eine unzulässige Doppelverwertung vorliegt.

Auf Grund der genannten Gründe ist zweifelhaft, ob der Mehrbedarf im geplanten Umfang gelingen kann. Wir gehen eher davon aus, dass die geplanten Wohnbauflächen deutlich zu reduzieren sind.

## 2. Gewerbeflächenbedarf

Da die Fläche G1 innerhalb des festgelegten Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen in Heilbronn nach PS 2.4.3.1 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 liegt, tragen wir den Ausweisungsumfang in Höhe von 9,4 ha mit.

## III. Qualitative Bewertung der geplanten Wohn- und Gewerbebauflächen

### 1. Gundelsheim

#### Nr. GU1 – Steggraben (3,6 ha)

Die Fläche liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z)<sup>1</sup> Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sollen „in den Vorbehaltsgebieten für Erholung [...] die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen

---

<sup>1</sup> Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

*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 regional bedeutsamen Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden.“*

Nr. GU2 – Anteil zu G1, Schützengarten (1,7 ha)

Die Fläche wurde im Vergleich zum Vorentwurf deutlich reduziert. Sie liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß PS 3.2.6.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.

Nr. GU3 – Hoher Kirschbaum III (4,6 ha)

Die Fläche liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß PS 3.2.6.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.

Nr. G5 – Duttenberger Weg (3,7 ha)

Das Plangebiet liegt teilweise im Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß PS 3.2.6.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.

Nr. G1 - 9,4 ha

Die Fläche liegt innerhalb des in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen nach PS 2.4.3.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und entspricht daher dem Ziel der Raumordnung.

**2. Stadtteil Bachenau**

Nr. BA3 – Steingrube (1,8 ha)

Die Fläche liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß PS 3.2.6.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.

**3. Stadtteil Höchstberg**

Nr. HÖ1 – Ob dem Dorf (1,3 ha)

Die Fläche liegt in westlicher Richtung teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß PS 3.2.6.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.

Das Plangebiet liegt außerdem in nordwestlicher Richtung teilweise im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Nach PS 3.2.3.3 Abs. 3 (Z)<sup>2</sup> Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sollen „in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft [...] der Erhaltung des räumlichen Zusammenhanges und der Eignung landwirtschaftlich genutzter Bodenflächen bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Nr. HÖ1a – Retter- 2,7 ha

Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach PS 3.2.3.3 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.

**4. Stadtteil Obergriesheim**

Nr. OB2 – Gehrn (2,0 ha)

In dem Plangebiet sind keine raumordnerischen Belange betroffen.

**5. Stadtteil Tiefenbach**

Nr. TI2 – Steige (1,7 ha)

Die Fläche liegt teilweise im Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß PS 3.2.6.1 des Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.

Nr. TI 3b – Vogelsang Süd (1,1 ha)

Die Fläche liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß PS 3.2.6.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.

**IV. Landschaftsplan (Teil III)**

Bei der Aufstellung des Landschaftsplans sind gem. § 11 Abs. 1 S. 2 BNatSchG die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

---

<sup>2</sup> Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.



## V. Wesentliches Fazit aus Sicht der Raumordnung

Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs und des geplanten Wohnbauflächenumfangs.

### **Landwirtschaft**

Abt. 3 ist von Ref. 21 zur Prüfung aufgefordert, ob in Bezug auf die Planung von Seiten des RPS zu vertretende Belange zu berücksichtigen sind. Dies ist z.B. der Fall, wenn sich Planungen / Vorhaben in großem Umfang auf landwirtschaftlich gut geeigneten Flächen abspielen bzw. weitere landwirtschaftliche Belange betroffen sind. Zu überprüfen ist dabei im Detail, ob den Forderungen der Landwirtschaft / Agrarstruktur nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden und Reduzierung der Flächeninanspruchnahme Rechnung getragen wird. Zielsetzung ist dabei, Ackerstandorte mit einer hohen Bonität gegenüber konkurrierenden Nutzungen in der Abwägung entsprechend und ausreichend zu beachten.

Die Teilgebiete der FNP-Fortschreibung liegen inmitten des Landkreises Heilbronn. Konkret sind 24 ha Wohnbau-, 9 ha Gewerbe- und 22 ha Sonderbaufläche (WKA) geplant; Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung ist dabei Gundelsheim, gefolgt von Höchstberg und Tiefenbach.

In diesem Gebiet wird die früher dominierende Landwirtschaft auf Acker-, Sonderkultur- und Grünlandflächen immer mehr durch Siedlung und Verkehr zurückgedrängt, gute Flächen stehen nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Aufgrund der Lößüberdeckung liegen in weiten Teilen **gute Böden** vor. Über die guten Bodenqualitäten hinausgehend sind auch die **agrarstrukturellen Bedingungen** meist **gut** (Schlaggröße, Erschließung, Hof-Feld-Entfernung). Diese Bedeutung der Standorte für Kulturpflanzen und damit für die landwirtschaftliche Nutzung wird in der **Flurbilanz** wiedergegeben, hier im Gebiet herrscht **landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I und II** vor mit der Besonderheit der Weinbaufähigkeit.

Zu den vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass sich zu den einzelnen Gebieten nach wie vor keine Aussage zur Bedeutung der Flächen für die Landwirtschaft findet; nur am Rande im Umweltbericht ist die Einstufung als Vorrangflur unter Kultur-/Sachgüter erwähnt, jedoch ohne Erläuterung zur Flurbilanzsystematik. Vielmehr ist die Rede

von „allgemeiner Bedeutung als Produktionsstandort für Landwirtschaft“ und „monotonem Nutzungscharakter“. Auch Kap. 6.6 der Begründung liefert keine konkreten, abwägungsrelevanten Informationen.

**Erforderlich** für die ordnungsgemäße Abwägung wäre eine differenzierte Betrachtung der landwirtschaftlichen Nutzung und **Bewertung gemäß der Flurbilanz** in detaillierten Steckbriefen zu den einzelnen Baugebieten unter Schutzgut Fläche.

U.E. wird damit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit der Ressource gutes Acker-/Rebland nicht in ausreichendem Umfang Rechnung getragen (34 ha!). Sowohl die öffentlichen als auch ggf. einzelbetriebliche Belange der Landwirtschaft im Hinblick auf potentielle Existenzgefährdungen sind durch die Planung betroffen (Details ULB). Damit bestehen aus unserer Sicht sowohl **erhebliche Bedenken** zu den öffentlichen Belangen der Landwirtschaft (Flächenverbrauch) als auch ggf. zur Berücksichtigung der einzelbetrieblichen Belange. Gleiches gilt für die geplante Sonderbaufläche WKA mit 22 ha.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an   


## Umwelt

### Wasser/Boden:

#### Bodenschutz:

Der aus der Gesamtfortschreibung des FNP resultierende, erhebliche Bodenverbrauch ist angesichts der umweltpolitischen Zielsetzung einer Minimierung von Bodenneuanspruchnahmen kritisch zu betrachten. Insbesondere auch deshalb, weil die Neuanspruchnahme vor allem zu Lasten landwirtschaftlich genutzter Böden geht, die zumindest im Vergleich mit Böden im weiteren Umfeld der Planung zu den besseren gehören und eine hohe Leistungsfähigkeit aufweisen.

Das Thema Flächen- und Bodenverbrauch ist daher intensiver zu betrachten, mit der Zielsetzung, diesen insgesamt zu minimieren und die Planung, soweit irgend möglich, auf baulich vorgenutzte Böden und Böden mit geringerer Leistungsfähigkeit zu lenken (vgl. Leitfaden der LUBW „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ und digitale Bodenkarte BK50 im Maßstab 1:50.000). Zielführend wäre beispielsweise eine



Naturschutz:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.03.2019.

Für Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung:

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Denkmalpflege**

Von o.g. Verfahren sind Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege betroffen.

Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Das Landesamt für Denkmalpflege bedankt sich für die Anpassung der Bewertung für die Umweltauswirkung des Schutzguts Sach- und Kulturgüter der Fläche B2 im Umweltbericht und begrüßt, dass die beiden Flächen BA2 und HÖ2 nicht weiter Gegenstand einer geplanten Wohnbauflächenausweisung sind.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an [REDACTED]  
[REDACTED]

**Anmerkung**

Die Stellungnahme der Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr - erfolgt ggf. separat.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an [REDACTED]  
[REDACTED]

**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). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. 



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stadtverwaltung Gundelsheim - Bauamt  
Christin Krug  
Tiefenbach Str. 16  
74831 Gundelsheim


Stuttgart 04.03.2019

Name 

Durchwahl 

Aktenzeichen 21-2434.2/ HN Gundelsheim  
(Bitte bei Antwort angeben)

Versand erfolgt nur per E-Mail an:  
christin.krug@gundelsheim.de









 Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Gundelsheim

Beteiligung der Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und Mitteilung über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Naturschutz:

Naturschutzgebiete, sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von den geplanten Baugebieten nicht betroffen.

In den uns vorliegenden Unterlagen fehlen Angaben zu etwaigen Vorkommen geschützter Arten.

Wenn Festsetzungen eines FNP mit den Regelungen einer naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotsregelung nicht zu vereinbaren sind, ist der FNP mangels Erforderlichkeit dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Regelungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. Wirksam ist der FNP hingegen, wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Über-

windung der naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotsregelung auch sonst nichts entgegensteht.

Ggf. ist zu einem späteren Zeitpunkt eine artenschutzrechtliche Ausnahme zu beantragen. Da den Unterlagen noch keine Informationen zu betroffenen Arten beiliegen, kann über die Inaussichtstellung einer Ausnahme noch nicht abschließend entschieden werden.

Weiterhin fehlen Unterlagen zum Umweltbericht selbst sowie bezüglich der Sonderbau- und Gewerbeflächen S1 – S3 und G1.

Die Fläche G1 grenzt im Süden an das FFH-Gebiet „Untere Jagst und unterer Kocher“ an. Es muss ausgeschlossen sein, dass von diesem Vorhaben negative Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet ausgehen. Schutzzwecke sowie die Erhaltungsziele des Naturschutzgebietes und der Natura 2000-Gebiete dürfen grundsätzlich nicht erheblich beeinträchtigt werden

Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

Für Rückfragen stehen Ihnen [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] zur Verfügung.