

## Zu Tagesordnungspunkt 1

### 8. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans 1995 des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Gäu

#### Stellungnahme gemäß § 4 Abs.1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung

#### I. Sachvortrag

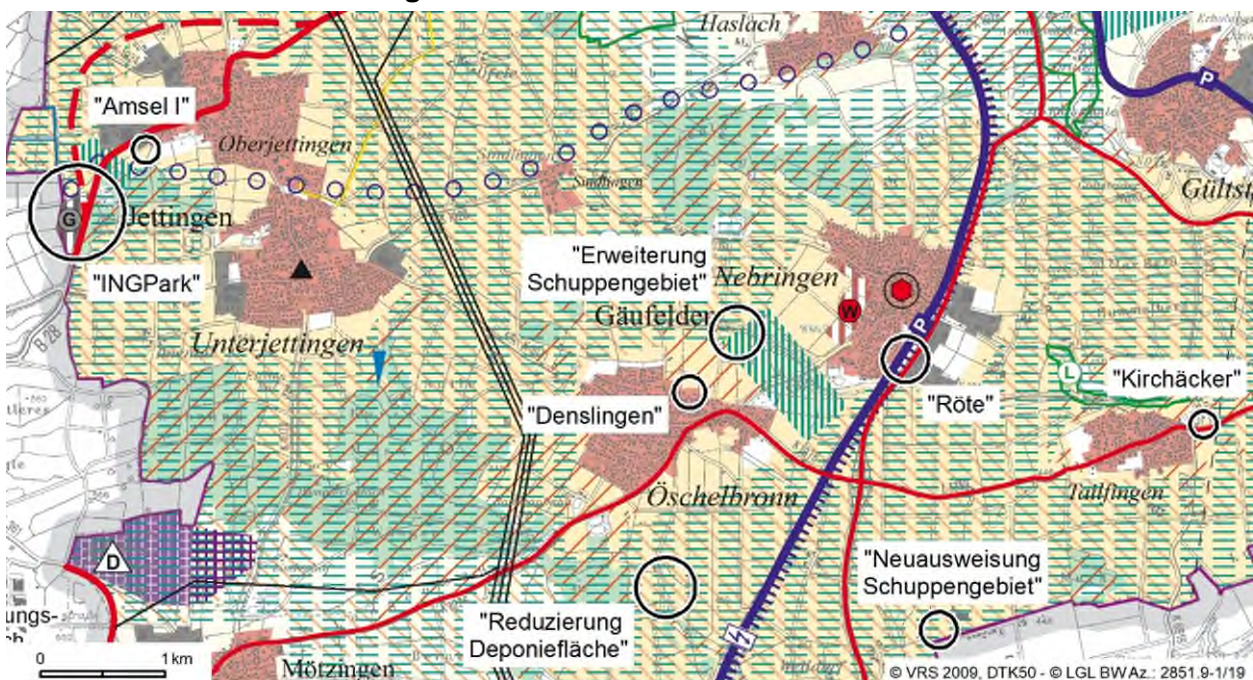
Der Gemeindeverwaltungsverband Oberes Gäu hat dem Verband Region Stuttgart die 8. Änderung des seit 1995 rechtskräftigen Flächennutzungsplans im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgelegt und um Stellungnahme gebeten.

Mit dem vorliegenden Verfahren sollen acht verschiedene Teilflächen geändert werden. Hierbei handelt es sich teilweise um eine Änderung des FNP parallel zu einem Bebauungsplanverfahren.

Die Änderungsbereiche befinden sich in den Ortsteilen Nebringen, Öschelbronn und Teilfingen (Gemeinde Gäufelden) sowie in Oberjettingen (Gemeinde Jettingen).

#### II. Regionalplanerische Vorgaben und Wertung

##### 1. Übersicht Raumnutzungskarte

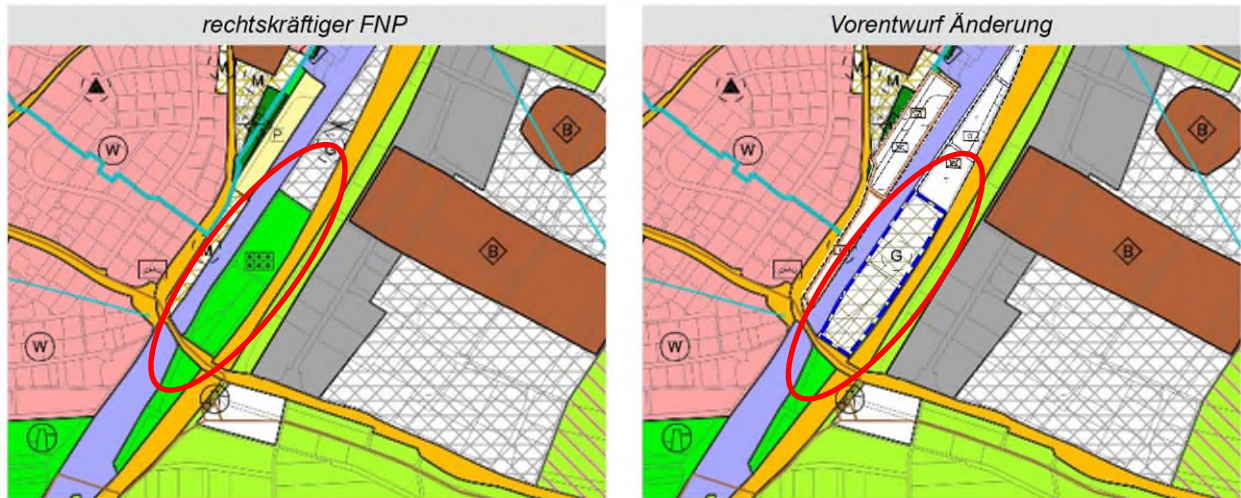


## 2. Einzelne Flächendarstellungen

### 2.1. „Röte“- Ausweisung einer gewerblichen Baufläche, Gäufelden-Nebringen

#### 8. Änderung: "Röte" - Gewerbliche Baufläche - Nebringen

Maßstab 1:10 000



Darstellung rechtskräftiger FNP	Darstellung Vorentwurf FNP	Größe (ha)
Öffentliche Grünfläche (Dauerkleingärten)	Gewerbliche Baufläche (Planung)	1,4

Im Ortsteil Nebringen ist im rechtskräftigen FNP eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Derzeit wird nur die Hälfte der Fläche als Kleingärten genutzt. Die Fläche befindet sich zwischen der Bahnlinie Stuttgart-Horb (Gäubahn), der Landesstraße L 1184 und wird im Norden von bestehenden Gewerbegebieten begrenzt.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Gewerbeflächen sowie der guten verkehrlichen Anbindung soll die Fläche umgewidmet werden.

#### Regionalplanerische Wertung:

Die Gemeinde Gäufelden mit dem Ortsteil Nebringen ist im Regionalplan als Gemeinde im Siedlungsbereich eingestuft. Damit ist eine Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen über den eigenen Bedarf hinaus möglich.

Das Plangebiet grenzt an die Bahnlinie Stuttgart-Horb. Nach Plansatz 4.1.2.1.4 (Z) des Regionalplans ist die Trasse von Nutzungen und Maßnahmen freizuhalten, die einem späteren Ausbau entgegenstehen könnten. Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen, wenn die Erweiterung der Gäubahn um ein drittes Gleis im Bereich des geplanten Gewerbegebietes möglich bleibt. Dies ist auf Ebene des Bebauungsplans entsprechend zu berücksichtigen.

## 2.2. „Erweiterung Schuppengebiet“ – Neuausweisung einer Sondergebietsfläche, Gäufelden-Öschelbronn

### 8. Änderung: "Erweiterung Schuppengebiet" - Öschelbronn

Maßstab 1:10 000



Darstellung rechtskräftiger FNP	Darstellung Vorentwurf FNP	Größe (ha)
Landwirtschaftliche Fläche	Sondergebiet „Schuppengebiet“ (Planung)	0,5

Nördlich der Ortslage von Nebringen befindet sich in einem Regionalen Grünzug ein Schuppengebiet. Aufgrund der großen Nachfrage nach Unterstellmöglichkeiten für Nebenerwerbslandwirte soll das Schuppengebiet nun nach Osten erweitert werden.

Ursprünglich war das bestehende Schuppengebiet im Flächennutzungsplan von 1995 auf einem Grundstück direkt östlich des heutigen Standorts innerhalb einer Grünzäsur vorgesehen. Im Jahr 2006 wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der Baurecht auf dem westlichen Grundstück schaffte. Aufgrund dieses Bebauungsplans wurde der FNP im Jahr 2007 geändert und an die rechtlichen Gegebenheiten angepasst. Mit der FNP-Änderung wurde die östlich gelegene Sondergebietsfläche aus dem FNP gestrichen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das westliche Grundstück mit vorhandenem Baurecht wurde als Sonderbaufläche „Schuppengebiet“ dargestellt.

Der Planungsausschuss hatte in seinen Sitzungen am 29. März 2006 (Vorlage PLA Nr. 254/2006) sowie am 31. Januar 2007 (Vorlage PLA Nr. 383/2007) der Verlagerung des Schuppengebietes nach Westen mit dem Hinweis zugestimmt, dass die Grünzäsur am Übergang zum Regionalen Grünzug damit abschließend ausgeformt und eine Erweiterung nach Norden und Osten nicht möglich ist.

#### Regionalplanerische Wertung

Die geplante Flächendarstellung liegt nach Plansatz 3.1.2. (Z) in einer Grünzäsur des Regionalplans. Grünzäsuren sind von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten, der Schutz des Freiraumes genießt Vorrang.

Die Stellungnahmen des Planungsausschusses aus den Jahren 2006 und 2007 zur Ausformung der Grünzäsur beziehen sich zwar auf den „alten“ Regionalplan (1998), aber die Lage der

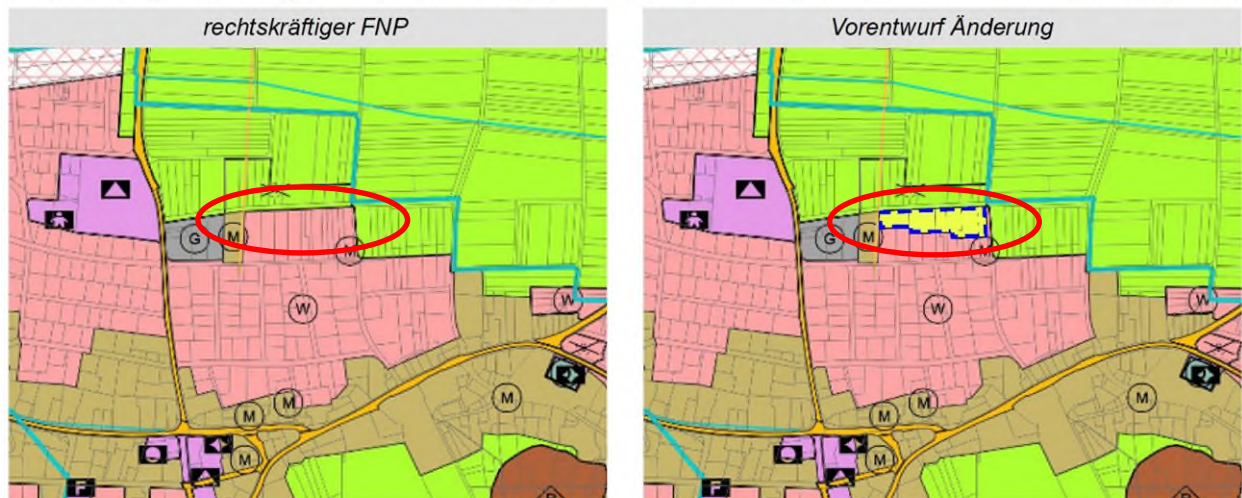
Grünzäsur und des Regionalen Grünzuges an dieser Stelle haben sich in der nun geltenden Fassung der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2009 nicht geändert. Die Stellungnahmen gelten daher weiterhin.

Der Planung stehen Ziele der Regionalplanung entgegen.

Eine Erweiterung des Schuppengebiets nach Süden, Westen oder Norden steht regionalplanerischen Zielen nicht entgegen.

### 2.3. „Denslingen“ – Reduzierung einer Wohnbaufläche, Gäufelden-Öschelbronn

#### 8. Änderung: "Denslingen" - Reduzierung Wohnbaufläche - Öschelbronn Maßstab 1:10 000



Darstellung rechtskräftiger FNP	Darstellung Vorentwurf FNP	Größe (ha)
Wohnbaufläche	Landwirtschaftliche Fläche	0,5

Für den südlichen Teil der im rechtskräftigen FNP dargestellten Wohnbaufläche wurde im Jahr 2012 ein Bebauungsplan aufgestellt. Durch das Konzept dieses Bebauungsplans wird jedoch eine sinnvolle und wirtschaftliche Erschließung des nördlich angrenzenden Bereichs verhindert. Daher soll dieser Bereich aus dem FNP gestrichen und an geeigneter Stelle eine Neuausweisung erfolgen. Entsprechende Alternativflächen werden derzeit gesucht.

#### Regionalplanerische Wertung

Der Herausnahme der Fläche aus dem FNP stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

## 2.4. „Reduzierung Deponiefläche“, Gäufelden-Öschelbronn

### 8. Änderung: "Reduzierung Deponiefläche" - Öschelbronn

Maßstab 1:10 000



Darstellung rechtskräftiger FNP	Darstellung Vorentwurf FNP	Größe (ha)
Aufschüttung (Planung), Umformstation (Planung)	Landwirtschaftliche Fläche	2,5

Südlich des Ortsteils Öschelbronn befindet sich eine (ehemalige) Deponiefläche sowie eine geplante Erweiterungsfläche der Deponie. Die Erweiterungsfläche sowie die Deponiefläche sind mittlerweile mit einem Energiewald bepflanzt. Die geplante Erweiterungsfläche soll daher aus dem FNP gestrichen werden.

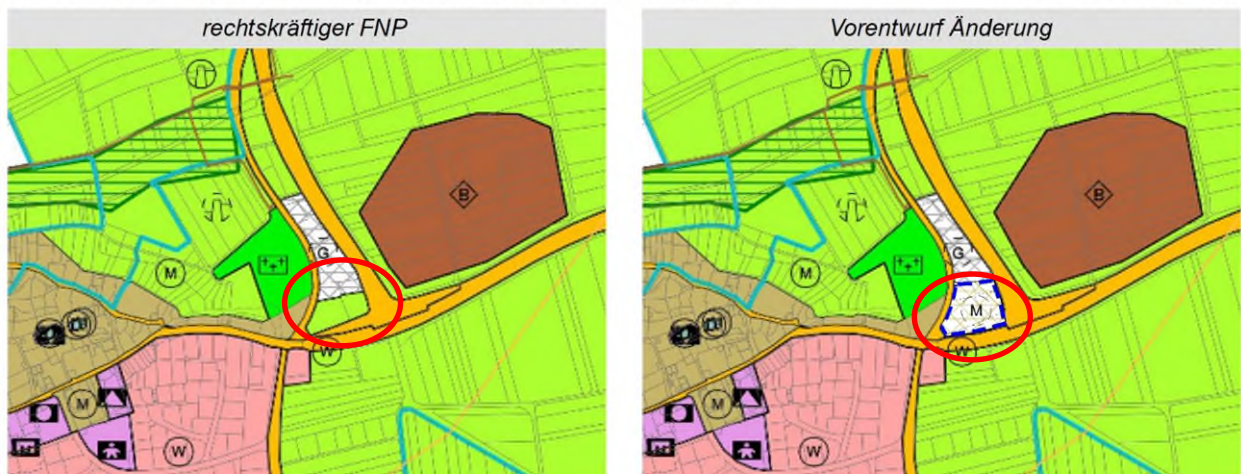
#### Regionalplanerische Wertung

Der Bereich befindet sich in einem Regionalen Grünzug. Der Planung stehen keine Ziele entgegen.

## 2.5. „Kirchäcker“ – Nutzungsänderung und Neuausweisung einer gemischten Baufläche, Gäufelden-Tailfingen

### 8. Änderung: "Kirchäcker" - gemischte Baufläche - Tailfingen

Maßstab 1:10 000



Darstellung rechtskräftiger FNP	Darstellung Vorentwurf FNP	Größe (ha)
Gewerbliche Baufläche (Planung), landwirtschaftliche Fläche	Gemischte Baufläche (Planung)	0,3

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Tailfingens. Der rechtskräftige FNP stellt für diesen Bereich eine gewerbliche Baufläche (Planung) sowie eine landwirtschaftliche Fläche dar. Hierfür existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1982, der die Flächen als Sondergebiet „Gaststättengewerbe“ sowie als Gemeinbedarfsfläche (Turn- und Festhalle) festsetzt. Die tatsächlichen und geplanten Nutzungen entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Hier ist eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen vorgesehen. Daher soll zum einen der FNP in diesem Bereich geändert, zum anderen soll in der Folge auch der Bebauungsplan angepasst werden.

### Regionalplanerische Wertung

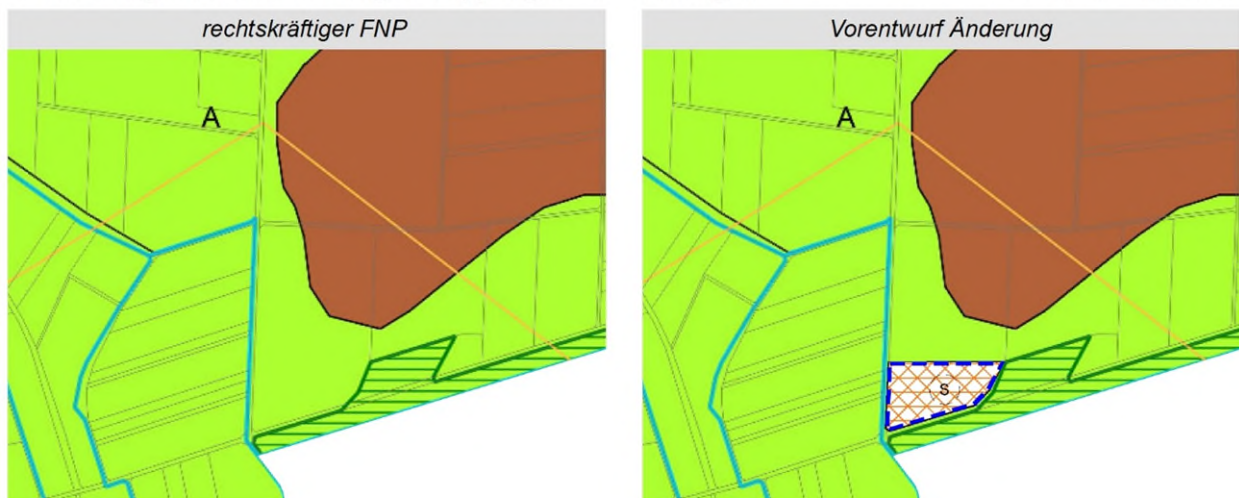
Der Änderung des FNP stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplans in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Böden ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

## 2.6. „Neuausweisung Schuppengebiet“ – Neuausweisung einer Sonderbaufläche, Gäufelden-Tailfingen

### 8. Änderung: "Neuausweisung Schuppengebiet" - Tailfingen

Maßstab 1:10 000



Darstellung rechtskräftiger FNP	Darstellung Vorentwurf FNP	Größe (ha)
Landwirtschaftliche Fläche	Sondergebiet „Schuppengebiet“ (Planung)	1

Südwestlich der Ortslage Tailfingens soll ein Schuppengebiet errichtet werden. Nordöstlich des geplanten Standorts befindet sich das Betriebsgelände der Firma BayWa Tailfingen.

Regionalplanerische Wertung

Der geplante Standort liegt in einem Regionalen Grünzug, der nach Plansatz 3.1.1 (Z) keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung ausgesetzt werden darf.

Funktionswidrige Nutzungen sind ausgeschlossen. Ausnahmen sind nur im Einzelfall für neue privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB möglich, wenn diese einer bereits rechtskräftig bestehenden baulichen Anlage zugeordnet werden. Anlagen für Nebenerwerbslandwirte sind nach § 35 Abs. 1 BauGB dieser Fallgruppe nicht zuzuordnen.

Gegebenenfalls können in einem Regionalen Grünzug rechtskräftig errichtete Anlagen im Rahmen ihrer bisherigen Ausprägung erweitert werden. Die Gemeinschaftsschuppenanlage ist kein Bestandteil des Betriebsgeländes der Firma BayWa und keine Erweiterung einer bestehenden Anlage im Grünzug.

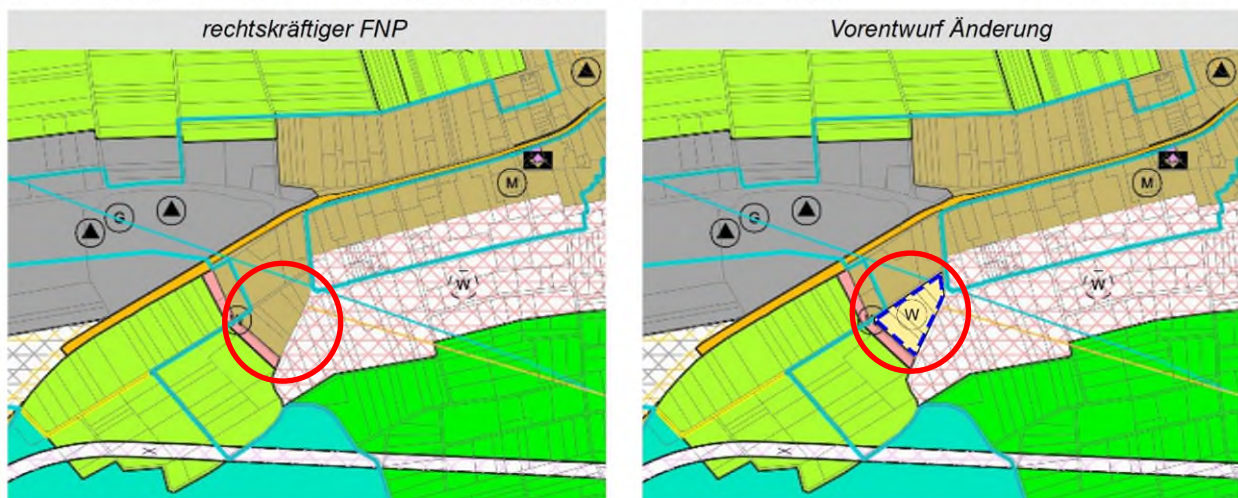
Der GVV stellt in der Begründung dar, dass im Innenbereich Schuppen zu Gunsten von Wohnbebauung abgebrochen würden und damit der Bedarf für Nebenerwerbslandwirte steige. Entsprechende Bauplätze für Schuppen seien nicht vorhanden. Eine Prüfung von Standortalternativen ohne Konflikt zu regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen liegt bislang jedoch nicht vor.

Daher bestehen zunächst Bedenken gegen den Standort. Diese können dann zurückgestellt werden, wenn im weiteren Verfahren im Rahmen einer transparenten Alternativenprüfung dargestellt wird, dass keine anderen geeigneten Flächen vorhanden sind.

**2.7. „Amsel I“ – Nutzungsänderung einer gemischten Baufläche zu einer Wohnbaufläche, Jettingen-Oberjettingen**

**8. Änderung: "Amsel I" - Nutzungsänderung M zu W - Oberjettingen**

Maßstab 1:10 000



Darstellung rechtskräftiger FNP	Darstellung Vorentwurf FNP	Größe (ha)
Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche	0,5

Am westlichen Ortsrand Oberjettingens befindet sich ein Wohngebiet. Einem entsprechenden Bebauungsplanentwurf hatte der Planungsausschuss bereits in seiner Sitzung am 13. Juni 2016 zugestimmt. Mit der vorliegenden Änderung wird der FNP angepasst.

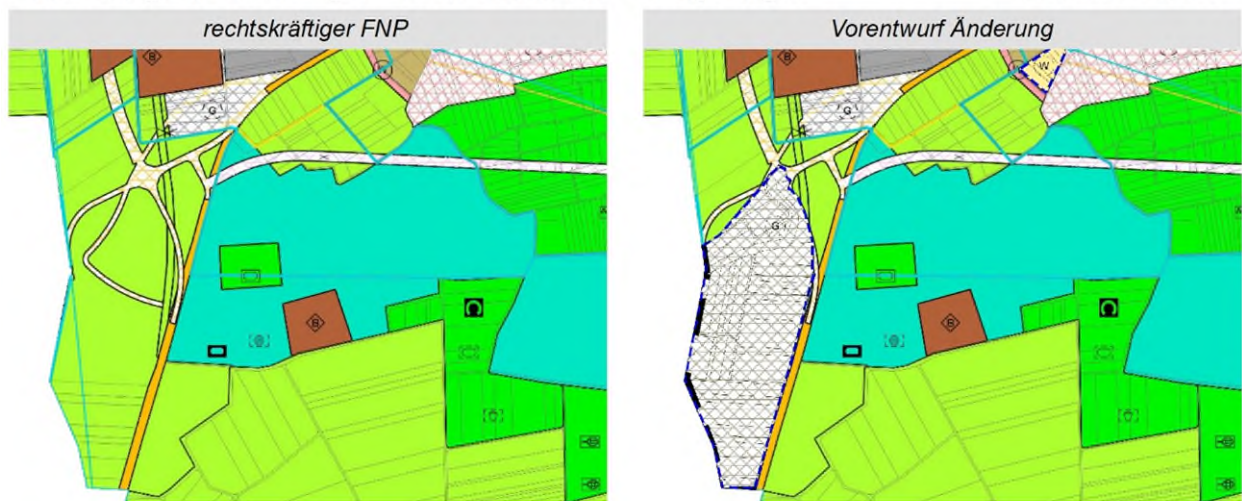
#### Regionalplanerische Wertung

Der Änderung des FNP stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

### 2.8. „ING-Park“ – Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche, Jettingen-Oberjettingen

#### 8. Änderung: "INGPark" - gewerbliche Baufläche - Oberjettingen

Maßstab 1:15 000



Darstellung rechtskräftiger FNP	Darstellung Vorentwurf FNP	Größe (ha)
Landwirtschaftliche Fläche	Gewerbliche Baufläche (Planung)	10

Auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne „Eisberg“ wurde ein interkommunaler Industriepark entwickelt. Der größte Teil des Gewerbeparks befindet sich in der Region Nordschwarzwald (ca. 80 ha). Ein kleinerer Teil liegt im Bereich der Region Stuttgart auf Gemarkung Jettingen. In der Raumnutzungskarte der Region Stuttgart ist dieser Teil des Industrieparks als Regionaler Gewerbeschwerpunkt „Eisberg“ dargestellt.

Der Planungsausschuss hat einem entsprechenden Bebauungsplanentwurf bereits in seiner Sitzung am 7. November 2018 zugestimmt.

Mit der vorliegenden Änderung wird der FNP angepasst.

#### Regionalplanerische Wertung

Der Änderung des FNP stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.



### **III. Beschlussvorschlag:**

#### **Zu II.2.1.: „Röte“ – Ausweisung einer gewerblichen Baufläche, Gäufelden-Nebringen**

Das Plangebiet grenzt an die Bahnlinie Stuttgart-Horb. Nach Plansatz 4.1.2.1.4 (Z) des Regionalplans ist die Trasse von Nutzungen und Maßnahmen freizuhalten, die einem späteren Ausbau entgegenstehen könnten. Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen, wenn die Erweiterung der Gäubahn um ein drittes Gleis im Bereich des geplanten Gewerbegebietes möglich bleibt. Dies ist auf Ebene des Bebauungsplans entsprechend zu berücksichtigen.

#### **Zu II.2.2.: „Erweiterung Schuppengebiet“ – Neuausweisung einer Sondergebietsfläche, Gäufelden-Öschelbronn**

Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.1.2. (Z) in einer Grünzäsur. Der Planung stehen Ziele der Regionalplanung entgegen.

#### **Zu II.2.3.: „Denslingen“ – Reduzierung einer Wohnbaufläche, Gäufelden-Öschelbronn**

Der Herausnahme der Fläche aus dem FNP stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

#### **Zu II.2.4.: „Reduzierung Deponiefläche“, Gäufelden-Öschelbronn**

Der Herausnahme der Fläche aus dem FNP stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

#### **Zu II.2.5.: „Kirchäcker“ – Nutzungsänderung und Neuausweisung einer gemischten Baufläche, Gäufelden-Tailfingen**

Der Änderung des FNP stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Die mit dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft verbundenen Belange sind bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

#### **Zu II.2.6.: „Neuausweisung Schuppengebiet“ – Neuausweisung einer Sonderbaufläche, Gäufelden-Tailfingen**

Aufgrund der Lage in einem Regionalen Grünzug bestehen Bedenken.

Diese können dann zurückgestellt werden, wenn im weiteren Verfahren im Rahmen einer transparenten Alternativenprüfung dargestellt wird, dass keine anderen geeigneten Flächen vorhanden sind.

#### **Zu II.2.7.: „Amsel I“ – Nutzungsänderung einer gemischten Baufläche zu einer Wohnbaufläche, Jettingen-Oberjettingen**

Der Änderung des FNP stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

#### **Zu II.2.8.: „ING-Park“ – Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche, Jettingen-Oberjettingen**

Der Änderung des FNP stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.