

Sitzungsvorlage Nr. 328/2019

Planungsausschuss

am 20.03.2019

zur Beschlussfassung

- **Öffentliche Sitzung** -



**Verband Region
Stuttgart**

22.02.2019 - 328/2019 - 432

Zu Tagesordnungspunkt 1

Bauleitpläne

I. Sachvortrag:

Zu den einzelnen Verfahren wird nachfolgend der Sachverhalt erläutert. Auf Wunsch kann in der Sitzung zusätzlich ein mündlicher Sachvortrag gegeben werden.

II. Regionalplanerische Wertung

Zu den einzelnen Verfahren wird eine regionalplanerische Wertung abgegeben, womit der Beschlussvorschlag begründet wird.

III. Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss erhebt die nachfolgend genannten Beschlussvorschläge zu Beschlüssen und beauftragt die Geschäftsstelle, diese Beschlüsse als Stellungnahme zu äußern.

IV. Abbildung der Raumnutzungskarte

Die Lage des Plangebietes wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes (Maßstab 1:50 000) durch einen schwarzen Kreis gekennzeichnet.

V. Abbildung des Bauleitplans

Der Entwurf des Bauleitplanes, wie er dem Verband Region Stuttgart vorliegt, wird ohne Maßstab abgebildet.

Erläuterungen der verwendeten Abkürzungen und Rechtsgrundlagen der Begriffe:**BauGB****= Baugesetzbuch**

- | | |
|---------------|---|
| | Verfahrensschritte zur Bauleitplanung |
| a) § 4 Abs. 1 | = Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange |
| b) § 3 Abs. 2 | = Öffentliche Auslegung von Bauleitplanentwürfen |
| c) § 13 | = vereinfachte Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans |
| d) § 4 Abs. 2 | = Gleichzeitige Durchführung der Verfahren nach § 4 Abs. 1
(bei Verfahren ohne Bedenken zusätzlich § 3 Abs. 2 BauGB) |

BauNVO**= Baunutzungsverordnung**

- | | |
|---|--|
| WR | = Reines Wohngebiet |
| WS | = Kleinsiedlungsgebiet |
| WA | = Allgemeines Wohngebiet |
| WB | = Besonderes Wohngebiet (nur für bestehende Bebauung) |
| M (MI, MD, MK) | = Gemischte Bauflächen (Mischgebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet) |
| GEb / GEe | = Eingeschränktes Gewerbegebiet hinsichtlich Nutzungen und Emissionen |
| GE | = Nicht eingeschränktes Gewerbegebiet |
| GI | = Nicht eingeschränktes Industriegebiet |
| SO | = Sondergebiet, z.B. Kurgelände, Einkaufszentren, Messen, Ausstellungen, Hochschulen, Kliniken, Hafengebiete |
| Gemeinbedarfsfläche | = z.B. Schule, Rathaus, Feuerwehr, Kindergarten |
| Versorgungsfläche | = z.B. Trafostation, Heizwerk, Gaswerk, Kläranlage |
| Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen | = Abgegrenzte Geländeänderung |
| Fläche für Lärmschutzmaßnahmen | = Lärmschutzwand, -wand. Gebiete mit Schallschutzmaßnahmen am Gebäude oder durch Grundrissanordnung |
| Verkehrsfläche | = z.B. Straße, Gehweg, Parkplatz, Verkehrsgrün, Feldweg |
| Öffentliche Grünfläche | = z.B. Parkanlage, Kinderspielplatz, Bolzplatz, Sportanlage, Festplatz; kann bauliche Anlagen beinhalten |
| Private Grünfläche | = z.B. Vorgarten, Grabeland; darf nicht überbaut werden |
| Wasserfläche | = z.B. Fluss, Bach, See |
| Pflanzbindung | = Verpflichtung zur Erhaltung vorhandener Bepflanzung oder zur Anpflanzung bestimmter Arten |
| Pflanzgebot / Pflanzzwang | = Verpflichtung zur Neuanpflanzung |
| Fläche für die Landwirtschaft | = Feld und Flur mit Feldwegen |
| Fläche für Forstwirtschaft | = Wald und Waldwege |

Bei Vorlagen des VRS zu Bebauungsplänen verwendete Angaben:

- | | |
|--------|--|
| ha | = Brutto; umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans |
| WE neu | = Anzahl der Wohnungen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes neu errichtet werden können |

Tabellarische Zusammenfassung

	Stadt / Gemeinde	Bebauungsplanverfahren	Beschlussvorschlag
1.	Schönaich	"Erweiterung Westrand"	keine Bedenken
2.	Dürnau	"Unteres Ried III"	keine Bedenken (unter Vorbehalt)
		Bebauungsplanverfahren mit entsprechender Flächennutzungsplanänderung	
1.	Deckenpfronn	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eizental“ und 32. Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Herrenberg	Bedenken

Bebauungsplanverfahren

1. Schönaich "Erweiterung Westrand"

BauGB	§ 4 Abs. 2	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	4,7	WE neu	148
Festsetzung	WA		

Sachvortrag:

Die Planung sieht die Entwicklung einer Wohnbaufläche am nordwestlichen Ortsrand von Schönaich vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 4,7 ha.

Die vorliegende Planung ist im Wesentlichen aus der Darstellung der Wohnbaufläche „Westrand – Nord“ der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönaich entwickelt.

Regionalplanerische Wertung:

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

Ferner liegt das Plangebiet nach Plansatz 3.2.1 (G) des Regionalplanes teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Hier soll der Naturhaushalt erhalten und die biologische Vielfalt gefördert werden. Den damit verbundenen Belangen kommt bei der Abwägung ein besonderes Gewicht zu.

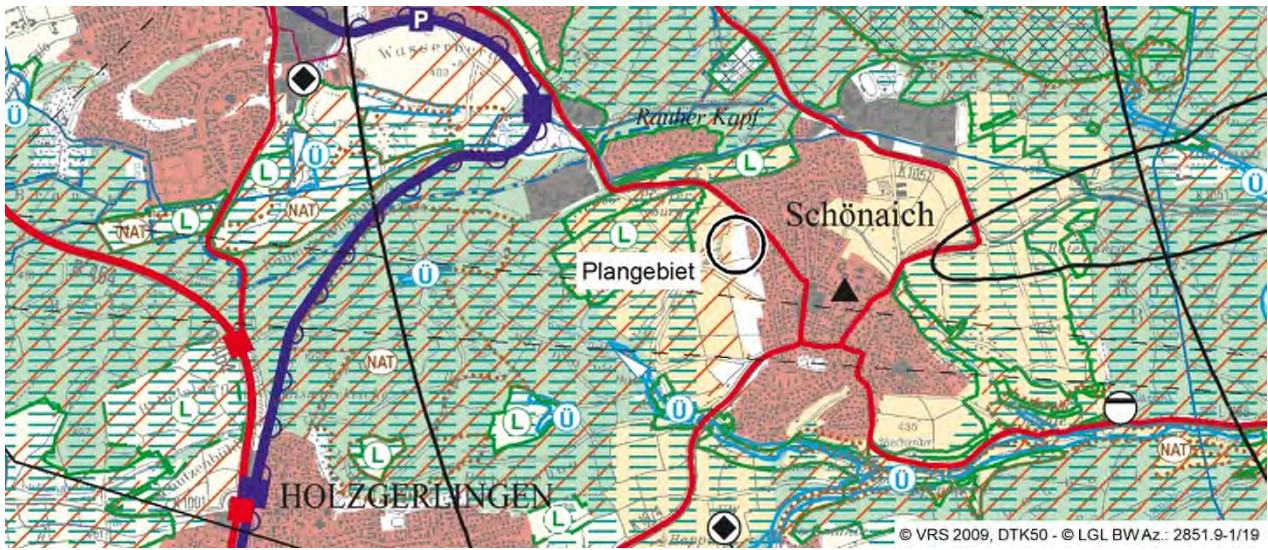
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde beiden Belangen bereits Rechnung getragen.

Der Regionalplan gibt gemäß Plansatz 2.4.0.8 für Schönaich als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar für vor. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Wert eingehalten.

Beschlussvorschlag:

Der Planung stehen Ziele des Regionalplanes nicht entgegen.

Raumnutzungskarte Regionalplan



Bebauungsplanentwurf "Erweiterung Westrand" (ohne Maßstab)



2. Dürnau "Unteres Ried III"

BauGB	§ 4 Abs. 1	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	1,8	WE neu	-
Festsetzung	GE + Grünfläche		

Sachvortrag:

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Gewerbegebiet geschaffen werden. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Dürnau angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet. Die Planung ist im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Bislang sind lediglich 0,3 ha noch nicht als Gewerbefläche dargestellt. Allerdings ist dieser Bereich im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplanes des GVV Raum Bad Boll bereits als geplante gewerbliche Baufläche vorgesehen.

Regionalplanerische Wertung:

Die textlichen Festsetzungen für das Gewerbegebiet schließen bisher nur die Ansiedlung von Einkaufszentren aus, womit den einzelhandelsbezogenen Zielen des Regionalplans nicht ausreichend Rechnung getragen ist.

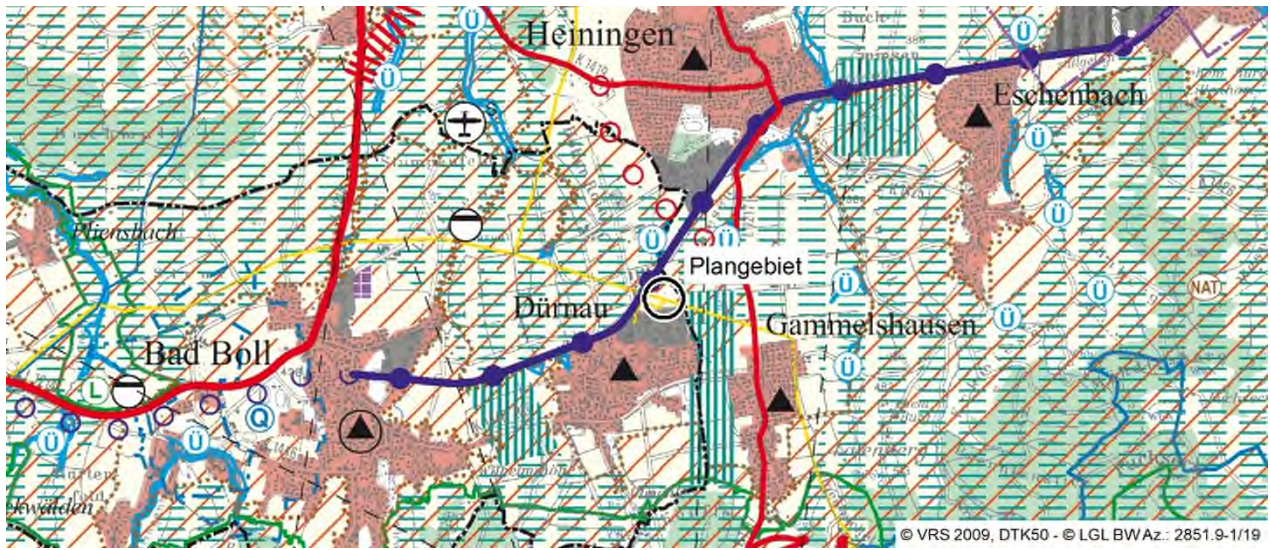
Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet lassen mit den aktuell getroffenen Festsetzungen zu, dass sich mehrere Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit ansiedeln können. Somit kann eine in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans entstehen (Plansatz 2.4.3.2.8 (Z)). Dies steht an diesem Standort – soweit Einzelhandelsnutzungen nicht auf die Sicherung der örtlichen Grundversorgung im Sinne des Regionalplans begrenzt werden – im Widerspruch zu Zielen des Regionalplans.

Damit keine entsprechende Agglomeration entstehen kann, sind die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen zu konkretisieren und eine geeignete Gliederung des Gewerbegebietes vorzunehmen. Empfohlen wird der vollständige Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben.

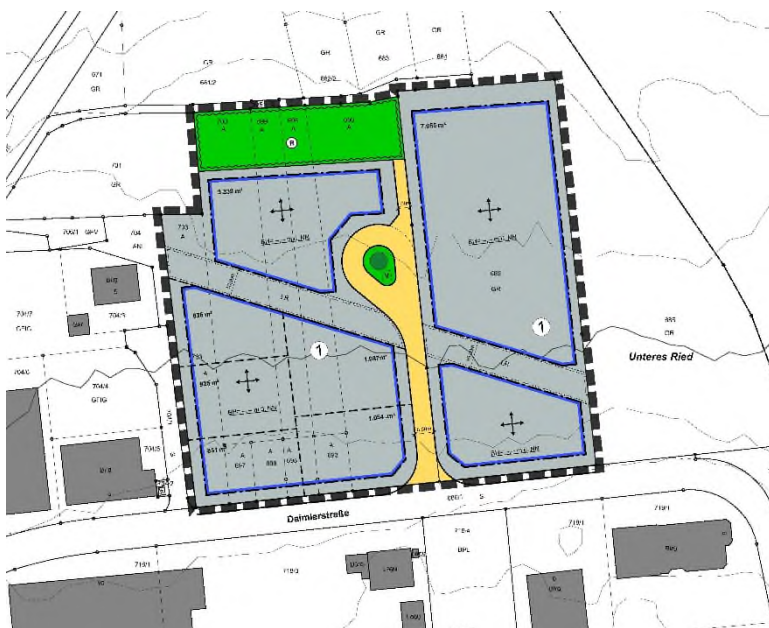
Beschlussvorschlag:

Für die Planung werden regionalplanerische Bedenken unter der Maßgabe zurückgestellt, dass durch geeignete Festsetzungen die Entwicklung einer in der Summe der Verkaufsflächen großflächige Agglomeration von Einzelhandelbetrieben im Sinne des Regionalplanes ausgeschlossen wird.

Raumnutzungskarte Regionalplan



Bebauungsplanentwurf "Unteres Ried III" (ohne Maßstab)



Bebauungsplanverfahren mit entsprechender Flächennutzungsplanänderung

1. Deckenpfronn

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eizental“ und 32. Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Herrenberg

BauGB	§ 4 Abs. 1
Größe ha ca.	BBP: 4,3 ha FNP: 14,8 ha
Festsetzung	BBP: Gewerbegebiet (4,3 ha: davon 3,6 ha FNP G-Fläche „Eizental“ und 0,7 ha FNP G-Fläche Bestand) FNP: Gewerbefläche Planung (5,0 ha: davon 3,6 ha „Eizental“ und 1,4 ha „Eizental II“), Fläche für Landwirtschaft (9,7 ha), Sondergebiet Schuppegebiet (0,1 ha)

Sachvortrag:

Im Westen von Deckenpfronn soll das bestehende Gewerbegebiet erweitert werden, um den Bedarf örtlicher Gewerbebetriebe decken zu können. Dazu soll der seit November 1994 rechtskräftige Flächennutzungsplan der VVG Herrenberg für die Gewerbeflächen „Eizental“ und Eizental II“ geändert werden. Für die Entwicklung des ersten Bauabschnitt wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eizental“ aufgestellt.

Zudem umfasst das vorliegende Verfahren weitere Änderungen des FNP: Die Trasse einer westlich von Deckenpfronn gelegenen Umgehungsstraße soll aufgrund der nicht mehr weiterverfolgten Planungen einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden Darstellungen von „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) aus dem Flächennutzungsplan gestrichen werden.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst außerdem die Darstellung eines bereits rechtskräftig festgesetzten Schuppegebietes.

Regionalplanerische Wertung:

Bedarf

Die geplante Gewerbefläche übersteigt den im Rahmen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans genehmigten Gewerbeflächenbedarf. Dies gilt sowohl für den für den Umfang der geplanten FNP-Änderung als auch für Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der Gemeinde Deckenpfronn ist im Regionalplan die Funktion einer Gemeinde mit Eigenentwicklung (Plan-satz 2.4.0.5 (Z)) zugewiesen. Entsprechend dieser Festlegung kann die Gemeinde Angebote für ortsansässige Betriebe und Unternehmen schaffen, jedoch ist eine Auseinandersetzung mit dem Bedarf erforderlich. Ein allgemeiner Verweis auf fehlende Gewerbeflächen ist nicht ausreichend.

Bis zur Vorlage einer nachvollziehbaren Begründung, beispielsweise durch die Abfrage des Bedarfs ortsansässiger Unternehmen, bestehen Bedenken gegen die Planungen.

Einzelhandel

Nachdem die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans noch nicht vorliegen, ist eine abschließende Bewertung des Bebauungsplans nicht möglich. In die Festsetzungen sind in jedem Fall konkrete einzelhandelsbezogene Regelungen aufzunehmen, die gewährleisten, dass keine in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans entstehen kann. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung des Bebauungsplans, Entwicklungsflächen für örtliche Gewerbebetriebe zu sichern und der dezentralen Lage des Gebietes wird empfohlen, Einzelhandelsnutzungen auszuschließen.

Freiraum

Die geplante Gewerbegebietserweiterung liegt größtenteils in einem Regionalen Grünzug. Regionale Grünzüge dürfen gemäß Plansatz 3.1.1 (Z) keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung, ausgesetzt werden. Funktionswidrige Nutzungen sind ausgeschlossen. Daher bestehen aufgrund des Verstoßes gegen regionalplanerische Freiraumziele zum jetzigen Zeitpunkt Bedenken gegen die Planung.

Die Gemeinde strebt die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für die im Grünzug gelegene Fläche an; Träger des Verfahrens ist das Regierungspräsidium.

Die Erweiterungsfläche liegt außerdem in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Diese werden zur Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt festgelegt. Die damit verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Nach den Angaben des Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich der Planbereich in einem Freilandklimatop sowie einem Kaltluftproduktionsgebiet.

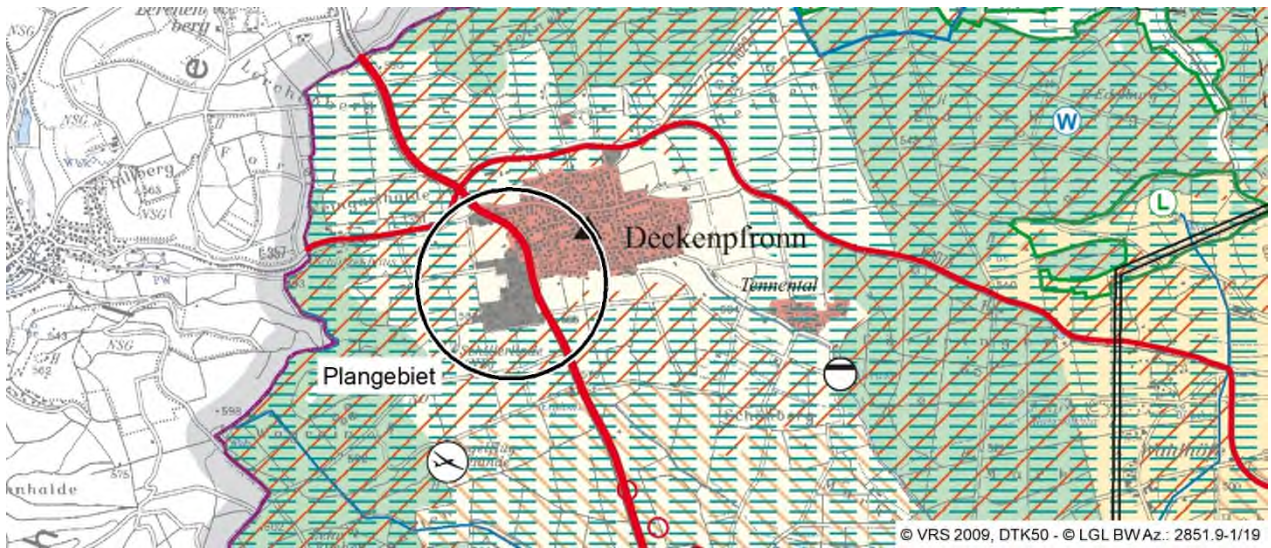
Durch die Streichung der ursprünglich geplanten Umgehungsstraße sowie der damit verbundenen Darstellung von Ausgleichsflächen werden Ziele der Regionalplanung nicht tangiert.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die Darstellung eines rechtskräftig festgesetzten Schuppengebietes. Freiraumbezogene Ziele des Regionalplans sind durch die Planung nicht betroffen. Der Darstellung des Schuppengebietes stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

Beschlussvorschlag:

1. Dem geplanten Umfang der Gewerbeflächen stehen bis zur Vorlage der Begründung des Gewerbeflächenbedarfs regionalplanerische Ziele entgegen. Es bestehen Bedenken.
2. Aufgrund der Lage des vorgesehenen Gewerbegebietes in einem Regionalen Grünzug stehen der Planung Ziele der Raumordnung entgegen. Es bestehen Bedenken.
3. Die mit dem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt wird, dass keine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans entstehen kann. Dies kann z.B. durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen oder eine Nutzungsgliederung des Bebauungsplans erreicht werden.
5. Der Streichung der geplanten Umgehungsstraße und der damit verbundenen geplanten Ausgleichsflächen sowie der Darstellung des bereits rechtskräftigen Schuppengebietes stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Raumnutzungskarte Regionalplan



32. Änderung: "Gewerbegebiet Eizental" - Deckenpfronn

Maßstab 1:20 000



Bebauungsplanentwurf Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eizental“

