

TOP 2: Stellungnahme zum Bebauungsplan „Kalvarienberg“ in Lauchheim, erneute frühzeitige Beteiligung

Beschluss

Der Regionalverband Ostwürttemberg unterstützt die geplante Siedlungsentwicklung am Kalvarienberg, da dadurch auf die Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche nördlich der B29 beim Aussiedlerhof Berghof verzichtet werden kann. Zudem begrüßt der Regionalverband Ostwürttemberg die abschnittsweise und somit bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnbaugebiets in mehreren Bauabschnitten. Positiv zu beurteilen ist der vorgesehene Mehrgeschosswohnungsbau auf nun 7 Grundstücken gegenüber dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept mit Mehrgeschosswohnungsbau auf nur 3 Grundstücken. Dennoch wird mit der geplanten Bebauung lediglich eine Siedlungsdichte von 25 EW/ha erreicht, welche den angestrebten Wert von 45 EW/ha für Kleinzentren deutlich unterschreitet. Der Regionalverband Ostwürttemberg fordert daher die Stadt Lauchheim auf, die Planung so zu überarbeiten, dass eine angemessene Siedlungsdichte erreicht wird. Des Weiteren weist der Regionalverband Ostwürttemberg daraufhin, dass, wie auch aus der Bedarfsberechnung der Stadt Lauchheim hervorgeht, der Bedarf an neuen Wohnbauflächen mit diesem ersten Bauabschnitt bis ins Jahr 2031 gedeckt ist und der zweite Bauabschnitt erst nach Ablauf der 15 Jahre realisiert werden kann.

Dem Bebauungsplan steht derzeit noch ein regionaler Grünzug (PS 3.1.1 (Z)) des Regionalplans 2010 entgegen. Eine Bewertung hierzu wird in dem parallel erforderlichen Zielabweichungsverfahren vorgenommen.

Sachverhalt

Die Stadt Lauchheim plant die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebiets im Osten des Hauptorts Lauchheim am Kalvarienberg. Laut der Stadt Lauchheim besteht aktuell ein konkreter und dringender Bedarf an Wohnbauflächen, welcher nicht durch die bestehenden Siedlungsflächenpotenziale gedeckt werden kann. Mit diesem ersten Bauabschnitt des Bebauungsplans „Kalvarienberg“ sollen auf 7 ha 50 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Bislang stand die Fläche „Kalvarienberg“ für eine städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung, da aus Sicht des Landesamts für Denkmalpflege Baden-Württemberg im näheren Umgebungsbereich der auf dem Kalvarienberg gefundenen römischen Kastelle eine zugehörige Zivilsiedlung zu erwarten war. Bei den Prospektionen 2015/2016 konnten jedoch keine römischen Siedlungsreste gefunden werden. Daher scheint eine Bebauung der Fläche nun grundsätzlich möglich.

Seit vielen Jahren ist die weitere Wohnbauentwicklung in Lauchheim in der Diskussion, auch im Planungsausschuss des Regionalverbands Ostwürttembergs sind immer wieder Flächenalternativen diskutiert worden. Zuletzt wurde eine Flächenausweisung nördlich der B29 im Bereich Berghof in einem

FNP-Entwurf eingebracht, aber auch die Fläche Sonnenhof südlich angrenzend an die B29 als westliche Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers.

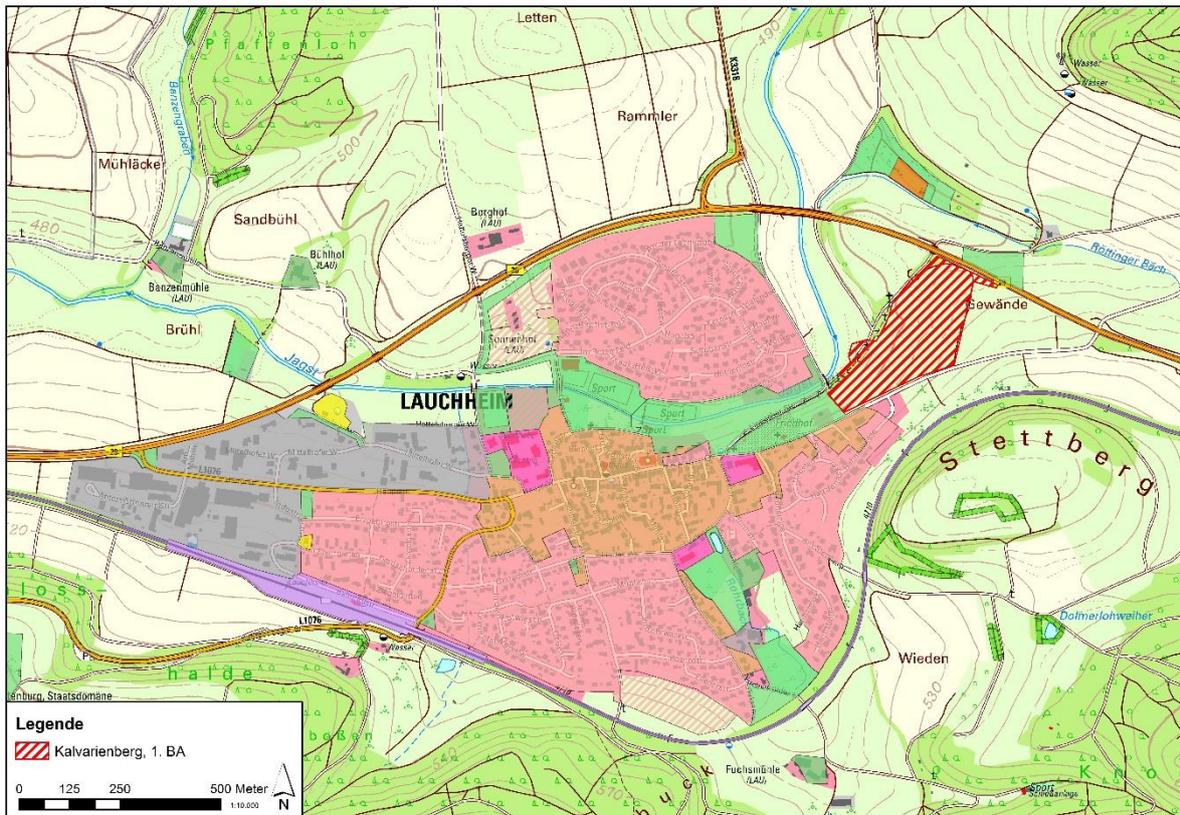


Abb. 1: Lage des Plangebiets (rot schraffierte Fläche). Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem FNP. (Daten- und Kartengrundlage: LGL 2016: DTK10; Geoportal Raumordnung BW 2017: AROK)

Alternative Wohnbauflächen des FNP-Entwurfs

Im Zuge der 1. FNP-Änderung (2013, Verfahren ist noch anhängig) soll die geplante Wohnbaufläche Sonnenhof nördlich der Jagst nicht wie geplant in eine Gemeinbedarfsfläche umgewandelt werden, sondern als Wohnbaufläche verbleiben. Allerdings ist eine Umsetzung dieser Fläche aufgrund der Eigentumsverhältnisse langfristig nicht möglich. Zudem wird auf die Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche nördlich der B29 beim Aussiedlerhof Berghof verzichtet. Im Süden Lauchheims wird die geplante Wohnbaufläche „Kuhsteige“ mit 2,25 ha in eine Fläche für die Landwirtschaft zurückgestuft, da eine wirtschaftliche Umsetzung aufgrund des Erschließungsaufwandes nicht möglich ist. In Hülen und Röttingen erfolgt die Anpassung des FNP an rechtskräftige Bebauungspläne sowie die Rückstufung in landwirtschaftliche Fläche. In der Summe ergibt sich somit eine geplante Rücknahme von 3,35 ha Wohnbaufläche gegenüber dem FNP 2008 (Planungsstand 30.03.2017).

Bedarfsnachweis

Das Plangebiet liegt außerhalb des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der GVWV Kapfenburg, die FNP-Änderung erfolgt im Parallel-Verfahren. Da es sich somit um einen nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplan handelt, muss gemäß dem Schreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15.02.2017 der Bedarf anhand bestimmter Kriterien aufge-

zeigt werden. Dieser Forderung wird im vorliegenden Bebauungsplan nachgekommen. Für einen Planungshorizont von 15 Jahren ergibt sich ein fiktiver Einwohnerzuwachs von 213 EW (=EZ1), laut Bevölkerungsprognose ein Zuwachs von 156 Einwohnern (=EZ2). Zudem geht die Stadt Lauchheim von einem Zuwachs von 1% der Bevölkerung durch Flüchtlingszuwanderung aus (+ 47 EW), woraus sich in der Summe bis 2031 ein Bevölkerungszuwachs in Lauchheim von 416 Einwohnern ergibt. Bei einer Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha ergibt sich ein relativer Bedarf von 9,24 ha zusätzlicher Wohnbaufläche bis 2031. Um den absoluten Bedarf zu ermitteln, sind die vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale abzuziehen, welche sich für die Stadt Lauchheim auf 6,18 ha¹ belaufen, sodass sich ein absoluter Bedarf von 3,06 ha ergibt. Darüber hinaus legt die Stadt Lauchheim einige kommunale Besonderheiten dar. Da die zukünftige Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig im Hauptort Lauchheim erfolgen soll, wird die Bedarfsrechnung gesplittet nach Bevölkerungsanteil von Lauchheim, Hülen und Röttingen berechnet. Nach dieser Rechnung besteht ein absoluter Flächenbedarf von 5,56 ha in Lauchheim. Der Überschuss an Siedlungsflächenpotenzialen in Hülen wird nicht auf diesen Bedarf angerechnet, da sich laut der Stadt Lauchheim eine Verlagerung der Bevölkerung auf die Teilorte in den letzten Jahren nicht eingestellt hat. Hinzu kommt die Aufzeichnung von 63 Bauinteressenten, welche im Hauptort Lauchheim bauen wollen, 40 Interessenten (=64%) kommen dabei aus Lauchheim selbst. Zu dem Bedarf an Wohnbauflächen von 5,56 ha rechnet die Stadt Lauchheim nochmals 1,47 ha an Bedarfsfläche hinzu. Dieser Bedarf ergibt sich laut der Stadt Lauchheim aus der positiven Entwicklung der Arbeitsplätze in Lauchheim von 2011-2015, welche auch bis in die Zukunft anhalten dürfte. In der Summe ergibt sich so ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen von 7,03 ha für die nächsten 15 Jahre.

Siedlungsdichte

Das Plangebiet umfasst insgesamt 7 ha, auf welchen 50 neue Baugrundstücke entstehen sollen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei 700m², sie reichen von 570 m² bis 1.500 m². Auf 7 Grundstücken sind Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen und mind. 3 Wohneinheiten (bis zu 6 WE) pro Haus vorgesehen, für die restlichen 43 Grundstücke sind Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen und maximal 2 Wohneinheiten pro Haus festgesetzt. Für die Berechnung der Siedlungsdichte (Einwohner pro Hektar Wohnbaufläche incl. Verkehrs- und Ausgleichsflächen) wird anhand der textlichen Festlegungen im Bebauungsplan und statistischer Daten die mögliche zukünftige Einwohnerzahl im geplanten Wohnbaugebiet errechnet. Erfahrungsgemäß kann die Zahl der Wohneinheiten bei Einzel- und Doppelhäusern mit 2 Vollgeschossen mit dem Faktor 1,3 x Bauplätze berechnet werden (hier: 43 Bauplätze x 1,3 = 56 Wohneinheiten). Auf den 7 Bauplätzen mit Mehrfamilienhäusern entstehen mind. 21 Wohneinheiten, für das gesamte Gebiet ergeben sich somit 77 Wohneinheiten. Laut Statistischem Landesamt liegt die durchschnittliche Belegungsdichte einer Wohneinheit in Lauchheim bei 2,3 Einwohnern, woraus sich eine potenzielle Einwohnerzahl von etwa 177 für das geplante Wohnbaugebiet ergibt. Da für die Berechnung der Siedlungsdichte stets die Bruttoflächen herangezogen werden (s. auch das Schreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“, S. 4 vom 15.02.2017), ergibt sich als unterster Wert für den vorliegenden Bebauungsplan eine Siedlungsdichte von 25 EW/ha (177 EW/ 7 ha). Dieser Wert unter-

¹ Die vorhandenen Baulücken in privater Hand werden dabei zu 1/3 als Potenzial gerechnet, die aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht realisierbaren Potenziale werden von der Stadt Lauchheim nicht als Potenzial angerechnet, die kommunalen Bauplätze werden vollständig als Potenzial gerechnet.

schreitet den in der Region Ostwürttemberg für Kleinzentren anzustrebenden Wert von 45 EW/ha deutlich. Vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) und dem Plansatz 3.1.9 (Z) im Landesentwicklungsplan (Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden auf das Unvermeidbare) ist eine solche Planung als nicht zeitgemäß einzustufen.

Regionalplanerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Regionalen Grünzug.

3.1.1 (Z) Regionale Grünzüge

Die in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalen Grünzüge längs der Entwicklungsachsen bilden ein zusammenhängendes regionales Grünsystem. Ihre in der Regel landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen und zur Pflege des für Ostwürttemberg typischen Landschaftsbildes zu erhalten. Sie dürfen daher keiner weiteren Beeinträchtigung dieser Funktionen, insbesondere durch eine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, ausgesetzt werden. Gleichzeitig soll vor allem einer Beeinträchtigung des Bodens, des Wassers, der Luft und der Tier- und Pflanzenwelt sowie einer Minderung ihrer Erholungsfunktion entgegengewirkt werden. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.

Die geplante Bebauung ist mit diesem Ziel der Raumordnung nicht zu vereinbaren. Dadurch, dass dieses Ziel einer kommunalen Abwägung nicht zugänglich ist, ist der Bebauungsplan ohne weiteres Verfahren nicht zulässig.

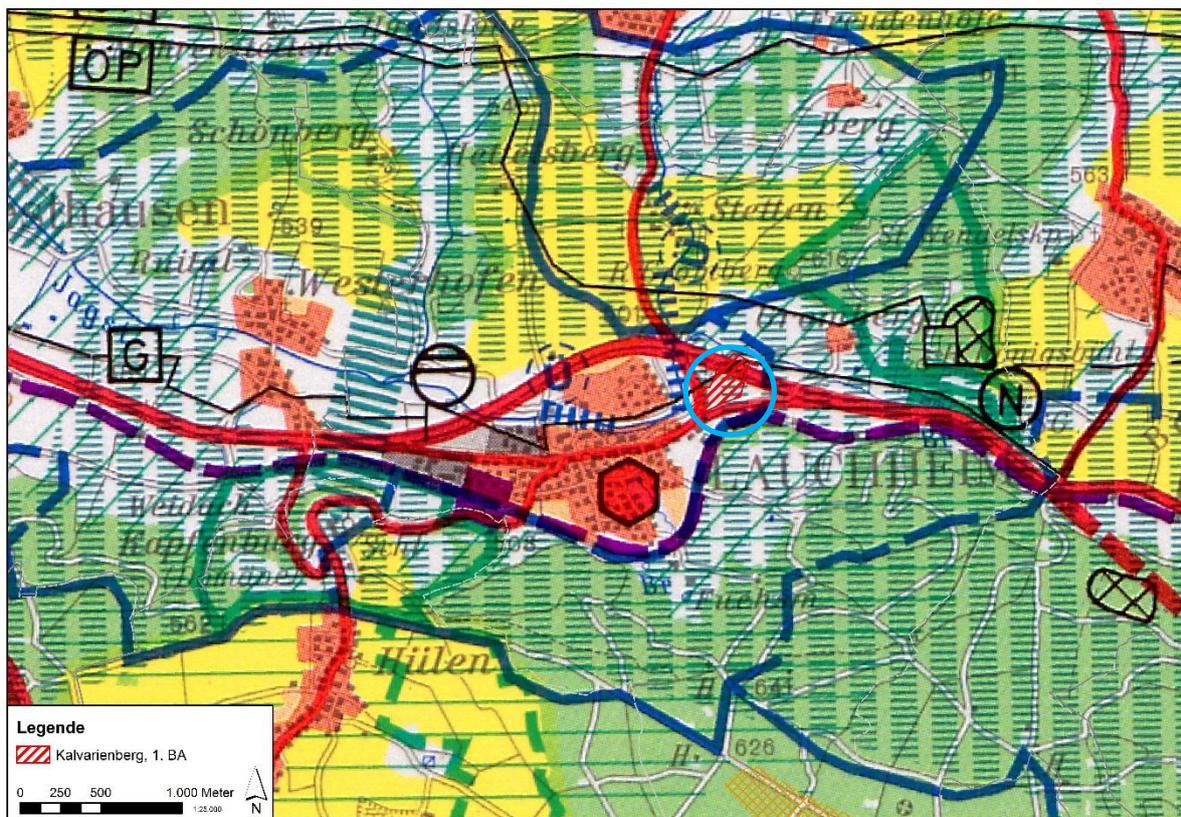


Abb. 2: Lage des Plangebiets in der RNK. (Daten- und Kartengrundlage: Regionalplan 2010)

Bewertung

Der Regionalverband Ostwürttemberg unterstützt die geplante Siedlungsentwicklung am Kalvarienberg, da dadurch auf die Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche nördlich der B29 beim Aussiedlerhof Berghof verzichtet werden kann. Der Standort am Kalvarienberg erscheint städtebaulich sinnvoll, da der bestehende Siedlungskörper fortgeführt wird. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung auch für die Zukunft und der geplanten Rücknahme von nicht oder nur schwer realisierbaren geplanten Wohnbauflächen, ist ein Bedarf für neue Wohnbauflächen nachvollziehbar. Jedoch erscheint die Bedarfsberechnung in manchen Punkten nicht ganz stichhaltig. Z.B. sind in der aktualisierten Bevölkerungsprognose bereits die Flüchtlingsströme berücksichtigt, weshalb der zusätzliche Bevölkerungszuwachs um 1% fraglich ist oder z.B. der zusätzliche Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund der geschaffenen Arbeitsplätze in der Vergangenheit.

Der Regionalverband Ostwürttemberg begrüßt die abschnittsweise und somit bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnbaugebiets in zwei oder mehreren Bauabschnitten. Jedoch weist der Regionalverband Ostwürttemberg daraufhin, dass, wie auch aus der Bedarfsberechnung der Stadt Lauchheim hervorgeht, der Bedarf an neuen Wohnbauflächen mit diesem ersten Bauabschnitt bis ins Jahr 2031 gedeckt ist und der zweite Bauabschnitt erst nach Ablauf der 15 Jahre realisiert werden kann.

Positiv zu beurteilen ist der vorgesehene Mehrgeschosswohnungsbau auf nun 7 Grundstücken gegenüber dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept mit Mehrgeschosswohnungsbau auf nur 3 Grundstücken. Dennoch wird mit der geplanten Bebauung lediglich eine Siedlungsdichte von 25 EW/ha erreicht, welche den angestrebten Wert von 45 EW/ha für Kleinzentren deutlich unterschreitet. Vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) und dem Plansatz 3.1.9 (Z) im Landesentwicklungsplan (Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden auf das Unvermeidbare) ist eine solche Planung als nicht zeitgemäß einzustufen. Um mit der Anzahl der geplanten Einfamilienhäuser diese Siedlungsdichte zu erreichen, müssten in jedem der geplanten Mehrfamilienhäuser 11 Wohneinheiten entstehen. Da dies weder realistisch noch gewünscht ist, fordert der Regionalverband Ostwürttemberg die Stadt Lauchheim auf, die Planung zu überarbeiten, sodass z.B. durch Verkleinerung der Grundstücke, Erhöhung der Mindestzahl an Wohneinheiten des Mehrgeschosswohnungsbaus oder Zulassen von Reihenhausbau eine angemessene Siedlungsdichte erreicht wird.

Die Beurteilung des dem Bebauungsplan entgegenstehenden Regionalen Grünzugs (PS 3.1.1 (Z)) wird im Zielabweichungsverfahren vorgenommen.