

TOP 3: Änderung des Regionalplans 2010 für die Ausweisung einer Fläche für Wohnbebauung in Lauchheim („Sonnenbühl“)

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss des Regionalverbands empfiehlt der Verbandsversammlung über die Durchführung der Änderung des Regionalplans 2010 im Bereich „Sonnenbühl“ in Lauchheim – Rücknahme der Darstellung in der Raumnutzungskarte: Regionaler Grünzug, Plansatz 3.1.1 (Z) und Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz, Plansatz 3.2.2 (G) zu entscheiden.

Sachverhalt:

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungs- und Wasserversorungsverbandes (GVVV) Kapfenburg sollen die in der Zwischenzeit baurechtlich genehmigten Planungen als Bestand dargestellt und neue Planungsabsichten aufgenommen werden. Es sind insgesamt 11 Änderungen vorgesehen.

In vier Bereichen ist eine Erweiterung von Wohnbauflächen vorgesehen (Planänderungen Nr. 1.1, 1.4, 1.7 und 1.11), in zwei Fällen soll Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche rückgestuft werden

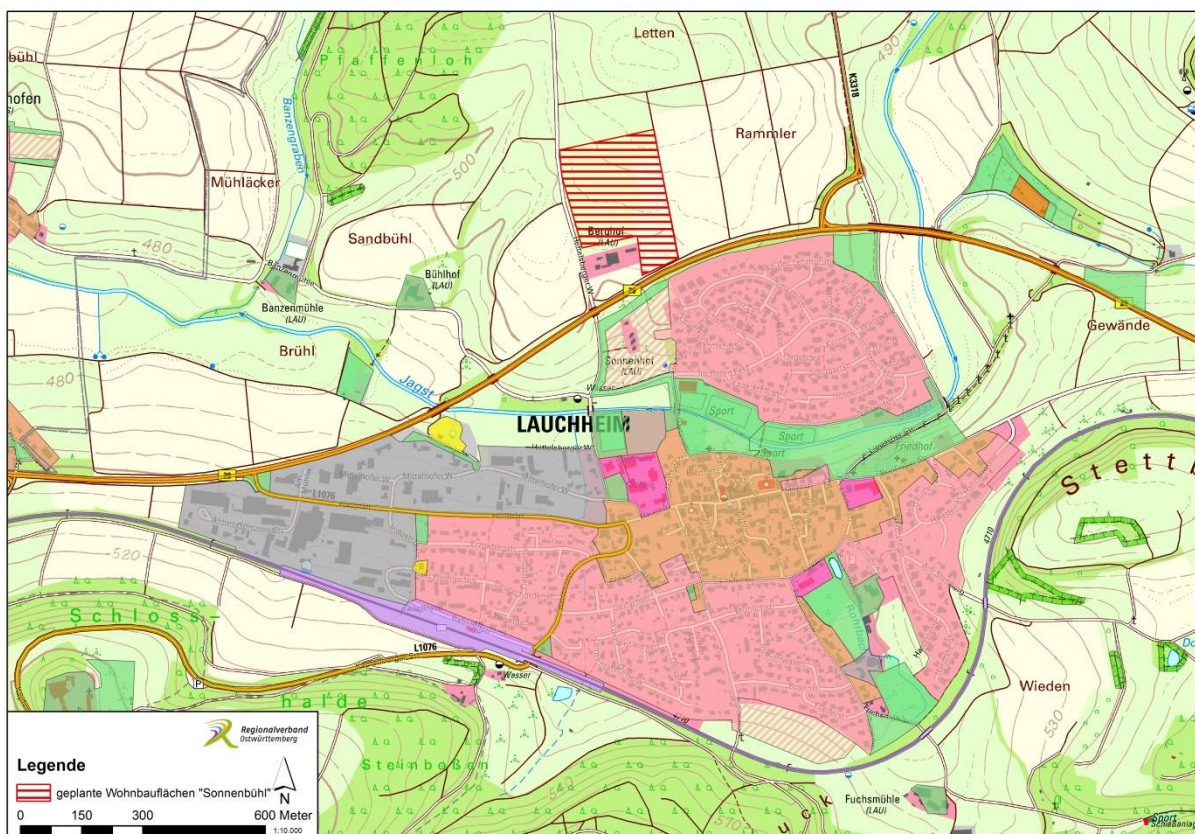


Abb. 1: Lage der geplanten Wohnbaufläche „Sonnenbühl“ (Kartengrundlage: DTK10 des LGL)

(Planänderungen Nr. 1.5, 1.6). Für einen bisher als Wohnbaufläche vorgesehenen Bereich im Hauptort Lauchheim ist beabsichtigt, die Festlegung in Fläche für Gemeinbedarf zu ändern (Planänderung Nr. 1.3). Statt dieser Fläche soll ein neuer Siedlungsbereich „Sonnenbühl“ nördlich der B29 als Wohnbaufläche ausgewiesen werden (s. Abb. 2). Bei der geplanten Wohnbaufläche „Sonnenbühl“ mit einer Größe von zunächst 6,6 ha handelt es sich um einen Standort außerhalb des Siedlungsbereichs von Lauchheim. Sie befindet sich nördlich der Umgehungsstraße B 29 und ist somit von der Kernstadt räumlich abgetrennt. Aufgrund fehlender alternativer Entwicklungsmöglichkeiten im Hauptort Lauchheim soll insbesondere das Wohngebiet „Sonnenbühl“ entwickelt werden.

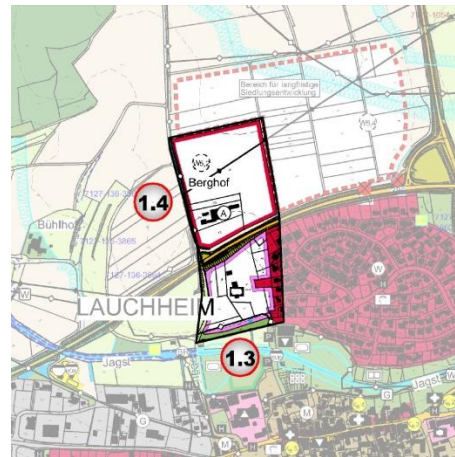


Abb. 2: Planänderung 1.3 (W 5.1) und 1.4 (W 5.2)
Auszug FNP-Änderung 2014

Laut der Stadt Lauchheim besteht im Hauptort Lauchheim ein konkreter Bedarf an Wohnbauflächen, welcher nicht aus bestehenden Reserveflächen gedeckt werden kann, zumal sich diese zumeist in Privatbesitz befinden.

Planungsverfahren „Sonnenbühl“:

Der aktuelle Flächennutzungsplan des GVWV Kapfenburg wurde 2008 genehmigt und ist mit einer Geltungsdauer von 15 Jahren auf das Zieljahr 2023 ausgelegt. Der Flächennutzungsplan von 2008 enthält für Lauchheim Neuausweisungen für Wohnbebauung von etwa 14 ha zuzüglich von etwa 3 ha Flächenreserven.

Nach heutigen Berechnungsvorgaben (Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB) würde der ermittelte Wohnbauflächenbedarf für den Geltungszeitraum des Flächennutzungsplans (2008 bis 2023) für den Hauptort Lauchheim bei etwa 4,2 ha für das Zieljahr 2023 liegen. Die verfügbaren Potenziale aus Baulücken und anderen Wohnbauflächenreserven (s. Anlage, S. 9ff.) sind von den genannten rechnerisch ermittelten Werten noch abzuziehen. In den Teilorten von Lauchheim befinden sich darüber hinaus weitere Wohnbauflächenpotenziale.

Die Berechnungen des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Lauchheim beziehen sich noch auf das Zieljahr 2030, sodass in den Unterlagen (s. Anlage) geringfügig abweichende Zahlen verwendet werden. Die Stadt Lauchheim geht bei der Begründung des Wohnbauflächenbedarfs von einem erforderlichen Zuwachs der Bevölkerung auf mittelfristig 5000 Einwohner aus. Es handelt sich dabei um eine Bevölkerungssteigerung von ca. 7%. Das Statistische Landesamt geht im Vergleich dazu von einer Steigerung um ca. 2,5 % auf 4799 Einwohner bis 2023 aus.

Der Regionalverband hat bereits 2014 im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben (DS 11 VV/2014):

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ostwürttemberg nimmt die Änderungen des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis und gibt folgende Hinweise:

[...]

3. Für das Wohngebiet Berghof (1.4) ist auf Antrag der Stadt Lauchheim ein Regionalplanänderungsverfahren durchzuführen.

Seitdem wurden mehrere Abstimmungsgespräche mit der Verwaltungsgemeinschaft geführt. Durch den Regionalverband wurde mehrfach darum gebeten, die erforderliche Bilanzierung der Wohnbauflächenpotenziale nachzureichen, damit eine regionalplanerische Bewertung und Stellungnahme möglich ist.

Eine detaillierte Wohnflächenbilanzierung wurde im Februar 2015 im Antrag auf die Regionalplanänderung aufgeführt. Diese gibt an, dass im Rahmen der FNP-Änderung die Wohnbauflächen um 0,18 ha gegenüber dem wirksamen FNP von 2008 reduziert werden können (vgl. Tabelle 1). Unter anderem soll die geplante Wohnbaufläche des rechtskräftigen Flächennutzungsplans „W 5.1“ mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sport und Erholung“ dargestellt werden (Planänderung Nr. 1.3) (s. Abb. 2).

Tab. 1: Bilanzierung der Wohnbauflächen im räumlichen Geltungsbereich der 1. FNP Änderung (2013)

a) Lauchheim

FNP Änderung Nr.	Bezeichnung	FNP (2008)	FNP (2013)	Differenz
1.1	Bebauungsplan „Häuslenäcker II“	0,00 ha	0,40 ha	+ 0,40 ha
1.3	Gemeinbedarfsfläche „Sport u. Erholung“	3,42 ha	0,00 ha	- 3,42 ha
1.4	Wohnbaugebiet W 5.2 „Sonnenbühl“	0,00 ha	6,59 ha	+ 6,59 ha
1.5	Wohnbaugebiet W 5.3 „Kuhsteige“	2,65 ha	0,00 ha	- 2,65 ha
1.6	Wohnbaugebiet in Hülen	1,91 ha	0,46 ha	- 1,45 ha
1.7	Wohnbaugebiet W 7.1 „Sallenfeld II“ in Röttingen	1,44 ha	1,79 ha	+ 0,35 ha
Summe		9,42 ha	9,24 ha	- 0,18 ha

b) Westhausen

1.11	Wohngebiet W 2.1 „Westhausen Reichenbach“			+ 1,05 ha
------	---	--	--	-----------

Gesamt (GVVW Kapfenburg)

Summe				+ 0,87 ha
--------------	--	--	--	------------------

[Differenz: Rücknahme (-), Erweiterung (+)]

Für den Antrag auf Regionalplanänderung wurde die Abgrenzung der Wohnbaufläche „Sonnenbühl“ im Vergleich zum Flächennutzungsplanverfahren abgeändert, da die Hofstelle „Berghof“ nicht unmittelbar für die Erschließung als Wohnbaufläche zur Verfügung steht. Gemäß den Unterlagen zum An-

trag auf Regionalplanänderung steht der Aussiedlerhof „kurz vor der Betriebsaufgabe, wird in Absehbarer Zeit die Nutzung einstellen und für die Wohnbauentwicklung keinen Konflikt darstellen“ (s. Anlage, S. 5). Nach Aussage der Stadt Lauchheim wurde inzwischen bekannt, „dass Frau Butz ihren Betrieb vorläufig noch weiterbewirtschaften möchte und auch das Landwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme explizit auf diesen Umstand hingewiesen“ habe. Sollte die landwirtschaftliche Nutzung doch weiterhin aufrechterhalten werden, ist dringend zu klären, wie weit sich der Standort aufgrund der von der Hofstelle ausgehenden Emissionen für eine Wohnnutzung eignet. Zum anderen ist vor dem Hintergrund einer Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung möglicherweise die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich neu zu bewerten.

Sollte eine Nutzungsaufgabe der Betriebsaufgabe in absehbarer Zeit stattfinden, wird es aus stadtplanerischer Sicht sinnvoll sein, den Bereich der Hofstelle als Wohnbaufläche zu überplanen. In dem Fall ist eine Herausnahme aus der Flächenabgrenzung nicht zielführend und muss mit ca. 1,5 ha ebenfalls als Potenzialfläche in der Bilanz aufgeführt werden.

Regionalplanerische Festsetzungen:

Die Fläche liegt mit weitaus überwiegendem Teil innerhalb des Regionalen Grünzugs (PS 3.1.1 (Z)).

PS 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 entgegen gewirkt werden. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.

Desweiteren ist ein Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz betroffen.

PS 3.2.2.1 (G) Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz

Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.

Die landwirtschaftlichen Flächen am Berghof werden in der Flurbilanz als Vorrangflur der Stufe II bewertet und weisen eine gute Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung auf. Es handelt sich dabei um die höchste Einstufung in der Region und ist dementsprechend vorrangig für die Landwirtschaft vorzuhalten. Unabhängig von der zukünftigen Bewirtschaftung des Berghofs steht die Fläche nach einer Wohnbebauung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Dies ist als Konflikt in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) formuliert unter 5.3.2 (Z):

Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale

Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

Dieses Ziel der Raumordnung greift für die geplante Fläche „Sonnenbühl“ (Änderung Nr. 1.4) und ist entsprechend zu beachten (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichtshof 8 S 808/12 vom 05.03.2014).

Regionalplanänderung:

Erforderlichkeit

Eine Realisierung eines Vorhabens trotz Widerspruch zu einem Ziel der Raumordnung ist in Ausnahmefällen mit einer Regionalplanänderung möglich:

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung „Sonnenbühl“ wird der Regionale Grünzug als Ziel der Raumordnung erheblich beeinträchtigt, Regionale Grünzüge stehen für eine Ausweisung von Siedlungsflächen nicht zur Verfügung. Aufgrund der Größe der innerhalb des Grünzugs befindlichen Fläche, liegt hier keine kommunale Ausformung des Grünzugs vor. Die Änderung des Flächennutzungsplans widerspricht somit deutlich den Zielen der Raumordnung und kann nur im Rahmen einer Regionalplanänderung durchgeführt werden.

Aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug wurde auch seitens RP Stuttgart auf eine erforderliche Regionalplanänderung hingewiesen.

Die Grundzüge der Planung werden somit aus Sicht des Regionalverbands Ostwürttemberg berührt, sodass eine Änderung des Regionalplans erforderlich ist (vgl. Beschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbands vom 18. Juli 2014, DS 11 VV/2014).



Abb. 3: Bereich der beantragten Regionalplanänderung, im FNP Kapfenburg Planänderung 1.4 (W 5.2) (Auszug der Raumnutzungskarte)

Verfahren

Nach § 12 LPlG ist eine sonstige Änderung des Regionalplans zulässig, „soweit wichtige Gründe es erfordern und wenn gewährleistet bleibt, dass sich der Teilplan oder die Änderung nach dem Stand der Arbeiten am Regionalplan in die beabsichtigten Festlegungen des Regionalplans zur Siedlungsstruktur, zur Freiraumstruktur und zur Infrastruktur [...] einfügt“.

Die notwendige Änderung im Rahmen des Regionalplanverfahrens betrifft die Anpassung des Regionalen Grünzugs und des Schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz im Bereich der geplanten Wohnbaufläche „Sonnenbühl“.

Das Verfahren ist nach §12 LPlG durchzuführen. Neben einem Entwurf des geänderten Plans, samt einer Begründung ist nach § 2a LPlG ein Umweltbericht zu erstellen. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Verwirklichung des Plans auf die Umwelt hat, sowie anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Zielsetzungen und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans entsprechend dem Planungsstand ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach §12 LPlG Abs. 3 auszulegen. Zur Erstellung der Planunterlagen und des Umweltberichts entsteht ein Aufwand, der derzeit wegen der laufenden Planungsverfahren nicht gänzlich durch die Geschäftsstelle abgedeckt werden kann und externe Unterstützung durch ein Planungsbüro in Anspruch genommen werden muss. Ebenso ist die intensive Mitwirkung der Stadt Lauchheim notwendig.

Nach dem Beschluss des Planungsausschusses wird die Geschäftsstelle einen Planentwurf mit Umweltbericht erarbeiten, der durch die Verbandsversammlung zur Anhörung freizugeben ist. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Vorberatung im Planungsausschuss und Satzungsbeschluss durch die Verbandsversammlung muss die Regionalplanänderung durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur genehmigt werden.

Bewertung:

Der Regionalverband hat sich bereits in seiner Stellungnahme zum Flächennutzungsplan sehr kritisch hinsichtlich eines geplanten Baugebiets nördlich der B 29 geäußert (vgl. DS 11 VV/2014). Die genannten Gründe sind weiterhin relevant und führen dementsprechend zu regionalplanerischen Bedenken gegenüber einer Regionalplanänderung in diesem Bereich.

Die Fläche stellt einen neuen Siedlungsansatz jenseits der Bundesstraße B 29 dar. Aufgrund der Lage ist die Fläche abgesetzt vom Ort, ohne Anschluss und ohne Infrastruktur. Die Funktion der Ortsumgebung wird damit obsolet, die B 29 rückt damit wieder in die Ortslage. Die Plandarstellungen der Gemeinde machen klar, dass hier eine Erweiterung des Siedlungsansatzes durchaus vorgesehen ist. Mittel- bis langfristig könnte dadurch eine neue Umgehungsstraße erforderlich werden. Darüber hinaus besteht hohe Lärmeinwirkung durch die B 29, die aufgrund des ansteigenden Geländes deutlicher schwerer zu beheben ist, als südlich der B 29. Bei einer Satellitensiedlung in dieser Lage handelt es sich nicht um zeitgemäße Siedlungsplanung.

Hinzu kommt, dass allein die Flächenausweisung „Sonnenbühl“ mit 6,6 ha weit über dem berechneten Bedarf an Wohnbauflächen von 4,2 ha für das Zieljahr 2023 liegt. Trotz Rücknahme von Wohnbauflächen an anderer Stelle bleibt die Flächenausweisung in der Größenordnung kritisch zu sehen. Inhaltlich

muss diesbezüglich in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung das Zieljahr von 2030 auf 2023 korrigiert werden.

Dem Regionalverband Ostwürttemberg sind die begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten der Stadt Lauchheim im Bereich der Kernstadt bewusst. Diese begründen aber eine Ausweisung von Siedlungsflächen im beabsichtigten Bereich nur entfernt. Im Nahbereich des Ortskerns befinden sich weitere Potenzialflächen für Wohnbebauung. Dazu gehört die bereits ausgewiesene Wohnbaufläche „W 5.1“ (Planänderung 1.3), welche mit der Flächennutzungsplanänderung in eine Gemeinbedarfsfläche umgeändert werden soll sowie weitere Flächen in der Kernstadt und den Teilorten, die z.T. aufgrund geringerer Attraktivität in Fläche für Landwirtschaft rückgeführt werden sollen. Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch weiterhin um Potenzialflächen für Wohnbebauung, die einer Ausweisung der Fläche „W 5.2“ klar vorzuziehen sind. Die Attraktivität der Standorte reicht nicht als Begründung zur Ausweisung eines neuen Siedlungsansatzes an dieser Stelle aus.

Die seit dem Entwurf des Flächennutzungsplans vorgenommene Änderung der Flächenabgrenzung der geplanten Wohnbaufläche, die Gegenstand des Antrags auf Regionalplanänderung ist, verstärkt die regionalplanerischen Bedenken. Die Fläche reicht nun noch weiter nach Norden und in den Regionalen Grünzug hinein.

Anlage:

Antrag auf Regionalplanänderung der Stadt Lauchheim vom 30. Januar 2015 (incl. Begründung)