

TOP 7a: Stellungnahme zum Bebauungsplan „Traubfeld“ in Ellwangen-Eggenrot, frühzeitige Beteiligung

Beschlussvorschlag

Auf Basis der aktuellen Unterlagen hat der Regionalverband Ostwürttemberg erhebliche Bedenken gegenüber dem geplanten Bebauungsplan „Traubfeld“ in Ellwangen-Eggenrot.

Im weiteren Verfahren muss eine ausführliche Darstellung/ Herleitung des Bedarfs, sowie eine Auseinandersetzung mit bestehenden Flächenpotenzialen erfolgen. Zudem ist die Zulässigkeit von §13b BauGB im weiteren Verfahren zu klären.

Dem Bebauungsplan stehen derzeit noch ein Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1 (Z)) sowie ein Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (PS 3.2.4.1 (Z)) des Regionalplans 2010 entgegen. Eine Bewertung hierzu muss in einem Zielabweichungsverfahren vorgenommen werden.

Sachverhalt

Die Gemeinde Ellwangen plant die Entwicklung eines allgemeinen Wohnbaugebietes (WA) und eines urbanen Gebietes (MU) im Nordwesten des Teilortes Eggenrot. Laut der Stadt Ellwangen besteht aktuell ein dringender Bedarf und eine große Nachfrage an Wohnbauflächen. Daher soll das Baugebiet „Traubfeld“ ausgewiesen werden. Der Stadt zu Folge stehen in Eggenrot keine alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung. Auch sind keine städtischen Bauplätze, Baulücken, Brachen oder Gebäudeleerstände zur Bedarfsdeckung verfügbar.

Nach dem städtebaulichen Entwurf sollen zur Deckung des Wohnflächenbedarfs im „Traubfeld“ auf ca. 3 ha insgesamt 31 Baugrundstücke für Ein- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Auf einer Teilfläche von 0,5 ha soll im Norden ein urbanes Gebiet (MU) als Fortführung der östlich angrenzenden gemischten Nutzungen festgesetzt werden, sodass auch Gewerbe und kleinere Einzelhandelsbetriebe erlaubt sind.

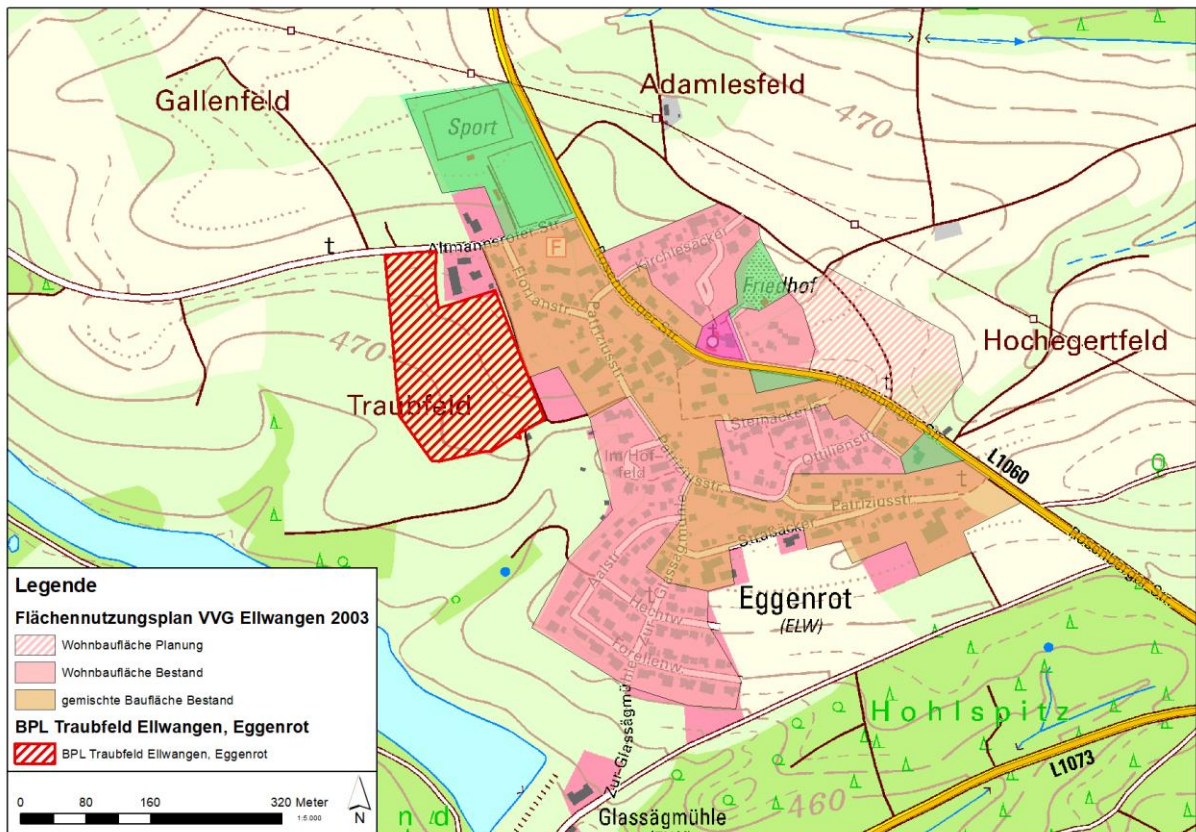


Abb. 1: Lage des Plangebiets (rot schraffierte Fläche). Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem FNP. (Daten – und Kartengrundlage: LGL 2016: DTK10; Geoportal Raumordnung BW 2017: AROK).

Bedarfsnachweis/ Auseinandersetzung mit bestehenden Potenzialen

Das Plangebiet liegt außerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der VVG Ellwangen aus dem Jahr 2003. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt. Da es sich 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 aufgezeigt werden. Dieser Forderung wird im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan „Traubfeld“ nicht nachgekommen. Der städtebauliche Entwurf spricht lediglich von einem dringenden Bedarf und einer großen Nachfrage. Wir weisen darauf hin, dass für das Verfahren nach §13b BauGB entscheidend ist, dass es sich um einen aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen handelt.

Zudem sind von der planenden Gemeinde alle Flächenpotenziale sowie alle in wirksamen Flächennutzungsplänen dargestellten, noch nicht beplanten, Bestandsflächen darzulegen. In diesem Kontext muss die Verfügbarkeit bzw. die Nutzbarkeit der vorhandenen Potenziale einschließlich einer Darstellung von Mobilisierungsstrategien vorgelegt werden. Im vorliegenden Fall ist insbesondere die im Flächennutzungsplan der VVG Ellwangen aus dem Jahr 2003 als potenzielle Wohnbaufläche dargestellte Fläche östlich des Teilortes Eggenrot zu behandeln. Sie liegt mit Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper, nordöstlich der Landesstraße 1060 am Hohegertfeld und hat eine Fläche von ca. 2,1 ha. Diese Fläche ist planerisch gesichert und es bestehen keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung. Eine solche Auseinandersetzung fehlt in den Unterlagen.

Regionalplanerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt in schutzbedürftigen Bereichen von Freiräumen des Regionalplans 2010 der Region Ostwürttemberg. Es befindet sich innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für Naturschutz und Landschaftspflege sowie innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Erholung.

3.2.1 (Z) Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege

Die in der Raumnutzungskarte dargestellten schutzbedürftigen Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege ergänzen das Netz der Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie der flächenhaften Naturdenkmale und der geschützten Biotop. Sie sollen insbesondere die landschaftlichen Voraussetzungen für das Weiterbestehen der Artenvielfalt unserer Tier- und Pflanzenwelt sichern und gleichzeitig dem Erhalt der Bodenfunktion als Standort für die natürliche Vegetation und landschaftsgeschichtliche Urkunde dienen. Durch Erhalt und sorgsame Pflege der natürlichen landschaftlichen Gegebenheiten und Eigenarten wie Talauen, Feuchtgebiete, Gewässer und Waldgebiete sowie durch Schutz und Pflege der landschaftsprägenden Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) sollen sie gleichzeitig auch einen Beitrag zur Erhaltung und Pflege des historischen Kulturlandschaftsbildes der Region Ostwürttemberg leisten und so den Erholungswert der Landschaft erhalten. Dem Schutzzweck entgegenwirkende Vorhaben und Maßnahmen sollen in diesen Gebieten vermieden, die Erholungsnutzung soll auf eine schonende, die Natur nicht beeinträchtigende Art und Weise beschränkt werden.

3.2.4.1 (Z) Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung

Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmälern (Bau- und Bodendenkmale) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.

Die geplante Bebauung ist mit diesen Zielen der Raumordnung nicht zu vereinbaren. Dadurch, dass diese Ziele einer kommunalen Abwägung nicht zugänglich sind, ist der Bebauungsplan ohne weiteres Verfahren nicht zulässig.

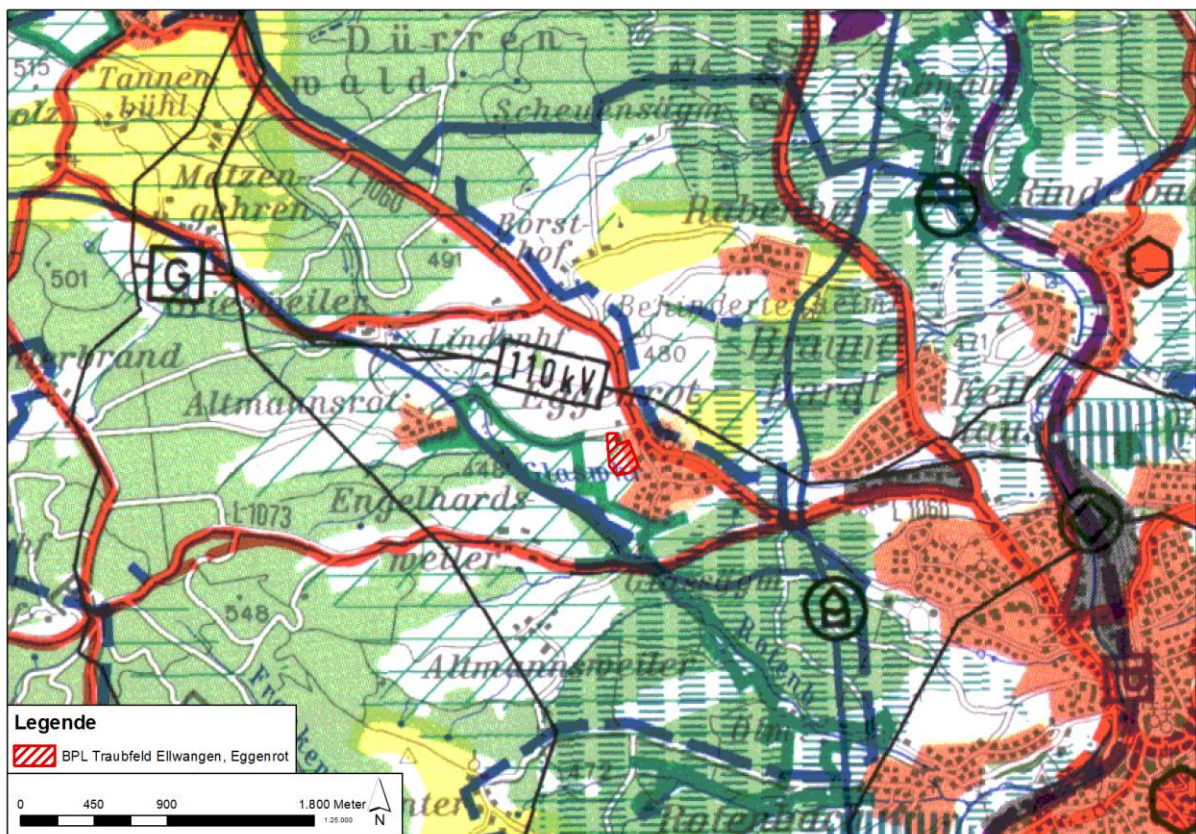


Abb. 2: Lage des Plangebiets in der RNK. (Daten- und Kartengrundlage: Regionalplan 2010)

Bewertung

Auf Basis der aktuellen Unterlagen hat der Regionalverband Ostwürttemberg erhebliche Bedenken gegenüber dem geplanten Bebauungsplan „Traubfeld“ in Ellwangen-Eggenrot.

Eine ausführliche Darlegung des Bedarfs z.B. anhand eines Bedarfsnachweises in der Begründung zum Entwurf ist nicht vorhanden. Dies ist für Flächen, die außerhalb eines wirksamen FNP entwickelt werden, zwingend erforderlich, zumal Planungen nach §13b BauGB den akuten Bedarf an Wohnbauflächen decken sollen. Die Berücksichtigung aller Flächenpotenziale sowie der Bevölkerungsentwicklung ist dabei maßgebend für die Feststellung eines Flächenneubedarfs. Eine Auseinandersetzung mit bestehenden Flächenpotenzialen ist ebenfalls zwingend erforderlich und im weiteren Verfahren darzulegen. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass auch die durch §13b BauGB-Verfahren geschaffenen Wohnflächen in künftigen Flächennutzungsplanfortschreibungen in der Flächenbilanz als Potenziale zu berücksichtigen sind, soweit diese dann noch nicht bebaut sind.

Das Verfahren nach §13b BauGB ist zur Ausweisung von Flächen für Wohnnutzungen vorgesehen. Aufgrund des geplanten urbanen Gebietes (MU) im vorliegenden Bebauungsplan, ist fraglich, ob das Verfahren nach §13b BauGB hier zulässig ist.

Die Beurteilung der dem Bebauungsplan entgegenstehenden Ziele der Raumordnung Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1 (Z)) und Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung (PS 3.2.4.1 (Z)) müssen im Zielabweichungsverfahren vorgenommen werden.