

TOP 7b: Bebauungsplanverfahren „Roßbrucken-Süd“, Königsbronn

Beschlussvorschlag

Auf Basis der bisher vorliegenden Unterlagen hat der Regionalverband Ostwürttemberg nachfolgende dargestellte Bedenken gegenüber dem geplanten Bebauungsplan „Roßbrucken-Süd“ in Königsbronn, die noch aufzuarbeiten sind.

Der Bebauungsplan ist in Bezug auf die Bedarfsbegründung, Siedlungsdichte und Auseinandersetzung mit raumordnerischen Zielen zu überarbeiten.

Eine ausführliche Darlegung des Bedarfs z.B. anhand eines Bedarfsnachweises in der Begründung zum Entwurf ist nicht vorhanden, zudem fehlt eine Auseinandersetzung mit bestehenden Wohnbaupotenzialen und Baulücken. Beides muss insbesondere vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) im weiteren Verfahren ausführlich dargelegt werden.

Die Siedlungsdichte mit derzeit ca. 26 EW/ha unterschreitet den für Königsbronn anzustrebenden Wert von 50 EW/ha deutlich. Im weiteren Planungsverlauf ist die Planung so zu überarbeiten, dass z.B. durch Verkleinerung der Grundstücke, Zulassen von Mehrgeschosswohnungsbau oder Zulassen von Reihenhausbau eine angemessene Siedlungsdichte erreicht wird.

In der Begründung zum Bebauungsplan fehlt bislang noch die Auseinandersetzung mit den betroffenen Zielen der Raumordnung. Zum einen ist die kommunale Ausformung des betroffenen regionalen Grünzugs (PS 3.1.1 (Z)) darzulegen, zum anderen muss im Hinblick auf das Anbindungsgebot des Landesentwicklungsplans (PS 3.1.9 (Z)) dargestellt werden, weshalb die geplante Bebauung nicht an die bestehende Wohnbebauung anschließt. Werden diese Aspekte im weiteren Verfahren in der Begründung zum Bebauungsplan aufgearbeitet, können die Bedenken bzgl. des Verstoßes gegen den LEP 2002 zurückgestellt werden.

Sachverhalt

Der Gemeinderat der Gemeinde Königsbronn hat in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Roßbrucken-Süd“ aufzustellen. Die geplante Wohnbau-Fläche von etwa 1,5 ha entwickelt sich Großteils aus dem gültigen Flächennutzungsplan, lediglich der westliche Teil geht über den Flächennutzungsplan hinaus. Begründet wird die Planung damit, dass keine freien Wohnbauflächen mehr in Königsbronn verfügbar sind. Geplant ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Laut der Begründung zum Bebauungsplan ist aufgrund der Ortsrandlage und der Nachfrage in ländlich strukturierten Gebieten nach Einfamilienhäusern eine Bebauung mit Hausgruppen oder Wohnblöcken nicht vorgesehen. Königsbronn liegt an der Landesentwicklungsachse Aalen-Ulm.

für Kleinzentren im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum anzustrebenden Wert von 50 EW/ha deutlich.

Regionalplan

Das Plangebiet geht über den gültigen Flächennutzungsplan hinaus und liegt somit zu Teilen (0,5 ha) im Regionalen Grünzug (PS 3.1.1 (Z)).

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.

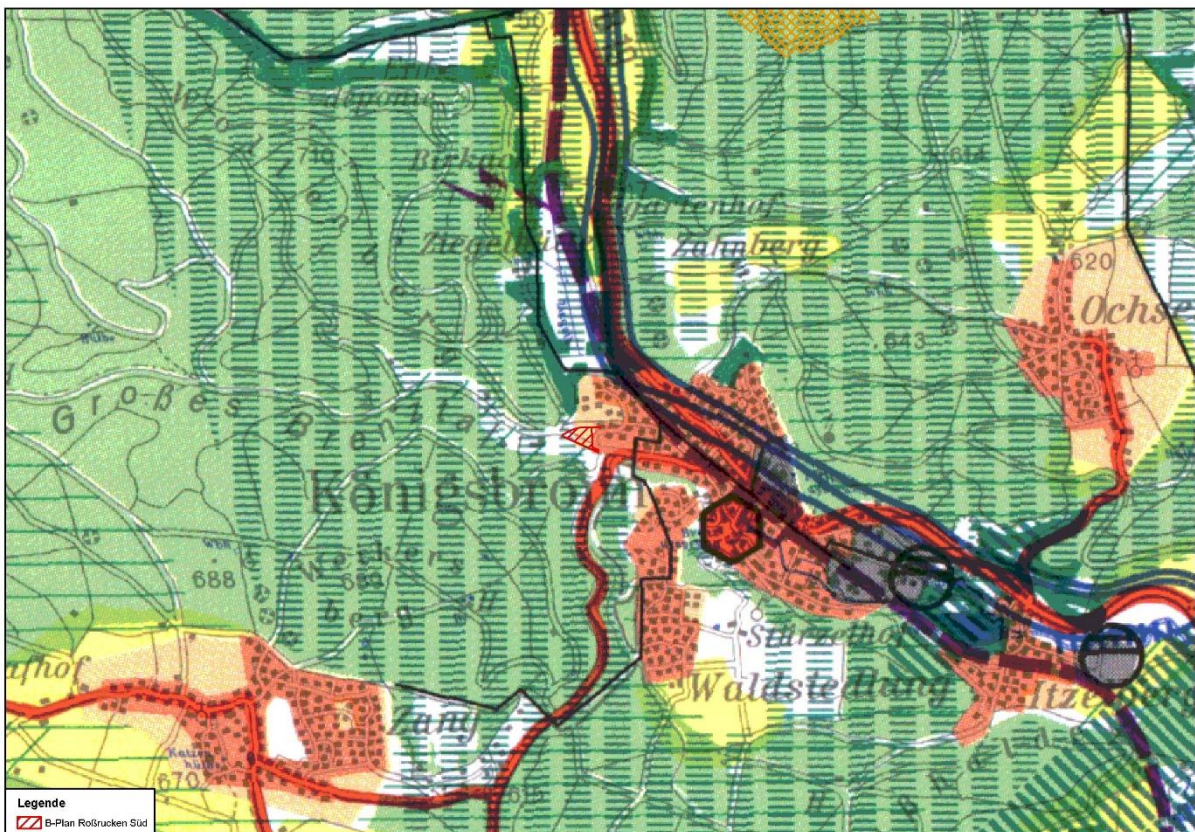


Abb. 2: Darstellung der geplanten Wohnbaufläche in der Raumnutzungskarte. (Daten- und Kartengrundlage: Regionalplan 2010)

Aufgrund der Größe von 0,5 ha der betroffenen Fläche, der geplanten Grünfläche im westlichen Teil des Bebauungsplans und der randlichen Betroffenheit des Grünzugs, kann im vorliegenden Fall von kommunaler Ausformung des Grünzugs ausgegangen werden. Somit besteht kein Konflikt mit diesem Ziel der Raumordnung.

Landesentwicklungsplan

Wie in Abbildung 1 ersichtlich, schließt die geplante Wohnbaufläche nicht direkt an die bestehende Bebauung an. Weshalb nicht an die bestehende Wohnbebauung direkt angeschlossen wird, wird in den Unterlagen nicht erläutert. In einem solchen Fall ist auf den PS 3.1.9 (Z) im Landesentwicklungsplan hinzuweisen:

3.1 Siedlungsentwicklung

3.1.9 Z Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Die vorliegende Planung widerspricht dem raumordnerischen Ziel, da sich die Bebauung nicht am Bestand ausrichtet.

Bewertung

Auf Basis der aktuellen Unterlagen hat der Regionalverband Ostwürttemberg erhebliche Bedenken gegenüber dem geplanten Bebauungsplan „Roßbrücken-Süd“ in Königsbronn.

Der Bebauungsplan ist in Bezug auf die Bedarfsbegründung, Siedlungsdichte und Auseinandersetzung mit raumordnerischen Zielen zu überarbeiten.

Eine ausführliche Darlegung des Bedarfs z.B. anhand eines Bedarfsnachweises in der Begründung zum Entwurf ist nicht vorhanden. Daher ist es nicht nachvollziehbar, woraus sich der Bedarf für die Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche ergibt. Zudem wir weisen darauf hin, dass vorhandene Baulücken und Baulandreserven vorrangig zu erschließen sind, sodass bestehende Wohngebiete verdichtet werden oder Arrondierungen entstehen. Dies schließt zugleich die notwendige Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper mit ein. In diesem Zusammenhang fehlt eine Auseinandersetzung mit bestehenden Wohnbaupotenzialen und Baulücken. Beides muss insbesondere vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) im weiteren Verfahren ausführlich dargelegt werden.

Die Siedlungsdichte unterschreitet den für Königsbronn anzustrebenden Wert von 50 EW/ha deutlich. Die Planung ist 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) als nicht zeitgemäß einzustufen, zumal in den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“, für Kleinzentren ein Orientierungswert von 60 Einwohner/ha angegeben ist. Im weiteren Planungsverlauf ist die Planung so zu überarbeiten, dass z.B. durch Verkleinerung der Grundstücke, Zulassen von Mehrgeschosswohnungsbau oder Zulassen von Reihenhausbebauung eine angemessene Siedlungsdichte erreicht wird.

In der Begründung zum Bebauungsplan fehlt bislang noch die Auseinandersetzung mit den betroffenen Zielen der Raumordnung. Das Plangebiet geht über den gültigen Flächennutzungsplan hinaus und liegt somit zu Teilen (0,5 ha) im Regionalen Grünzug (PS 3.1.1 (Z)). Aufgrund der Größe von 0,5 ha der betroffenen Fläche, der geplanten Grünfläche im westlichen Teil des Bebauungsplans und der randlichen Betroffenheit des Grünzugs, kann im vorliegenden Fall von kommunaler Ausformung des Grünzugs ausgegangen werden. Somit besteht kein Konflikt mit diesem Ziel der Raumordnung. Dennoch ist die kommunale Ausformung des betroffenen regionalen Grünzugs (PS 3.1.1 (Z)) in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen. Zum anderen muss im Hinblick auf das Anbindungsgebot des Landesentwicklungsplans (PS 3.1.9 (Z)) dargestellt werden, weshalb die geplante Bebauung nicht an die bestehende Wohnbebauung anschließt. Werden diese Aspekte im weiteren Verfahren in der Begründung zum Bebauungsplan aufgearbeitet, können die Bedenken bzgl. des Verstoßes gegen den LEP 2002 zurückgestellt werden.