

**TOP 5: Stellungnahme zum Bebauungsplan „Wohnbau MZ im Bereich Zeiren“
in Durlangen****Beschlussvorschlag:**

Der Regionalverband hat keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben, die Belange des Schutzbedürftigen Bereiches für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2 (G)) sind im Rahmen der Abwägung zu behandeln. Allerdings weist der Regionalverband darauf hin, dass gemäß BauGB eine Alternativenprüfung durchzuführen und zu dokumentieren ist. Letzteres ist nur unzureichend geschehen und sollte daher nachgeholt werden. Dem Flächentausch stimmt der Regionalverband zu.

Sachverhalt

Die Firma Wohnbau MZ Immobilien (Standort Schwäbisch Gmünd) möchte sich in Durlangen ansiedeln. Aufgrund der Tätigkeit im Wohn- und Gewerbebau, Immobilien und Hausverwaltungen ist der Firmenstandort nicht zwingend im Gewerbegebiet anzusiedeln. Zusätzlich zu den Bauten für den Firmensitz möchte die Firma Wohnbau MZ an dem Standort eine Seniorenwohnanlage errichten. Für die Ansiedlung werden insgesamt etwa 0,7 ha Fläche benötigt. Laut der Gemeinde Durlangen stehen momentan keine innerörtlichen Flächen in der erforderlichen Größe zur Verfügung. Perspektivisch sieht die Gemeinde weitere Siedlungsentwicklung in diesem Gebiet vor, weswegen im Gebiet Zeiren eine Erweiterung über den FNP hinaus untersucht wurde. Daher wird ein städtebauliches Gesamtkonzept über 3,7 ha erstellt. Der vorliegende Bebauungsplan bezieht sich jedoch nur auf das konkrete Vorhaben der Firma Wohnbau MZ Immobilien, dessen Geltungsbereich 0,7 ha umfasst. Im Zuge der Erweiterung über den bestehenden FNP hinaus sollen an anderer Stelle 0,25 ha geplante Gewerbefläche und 0,25 ha geplante Wohnbaufläche zurückgenommen und in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt werden. Dies entspricht der Fläche, die der vorgesehene Bebauungsplan über den Flächennutzungsplan hinausreicht.

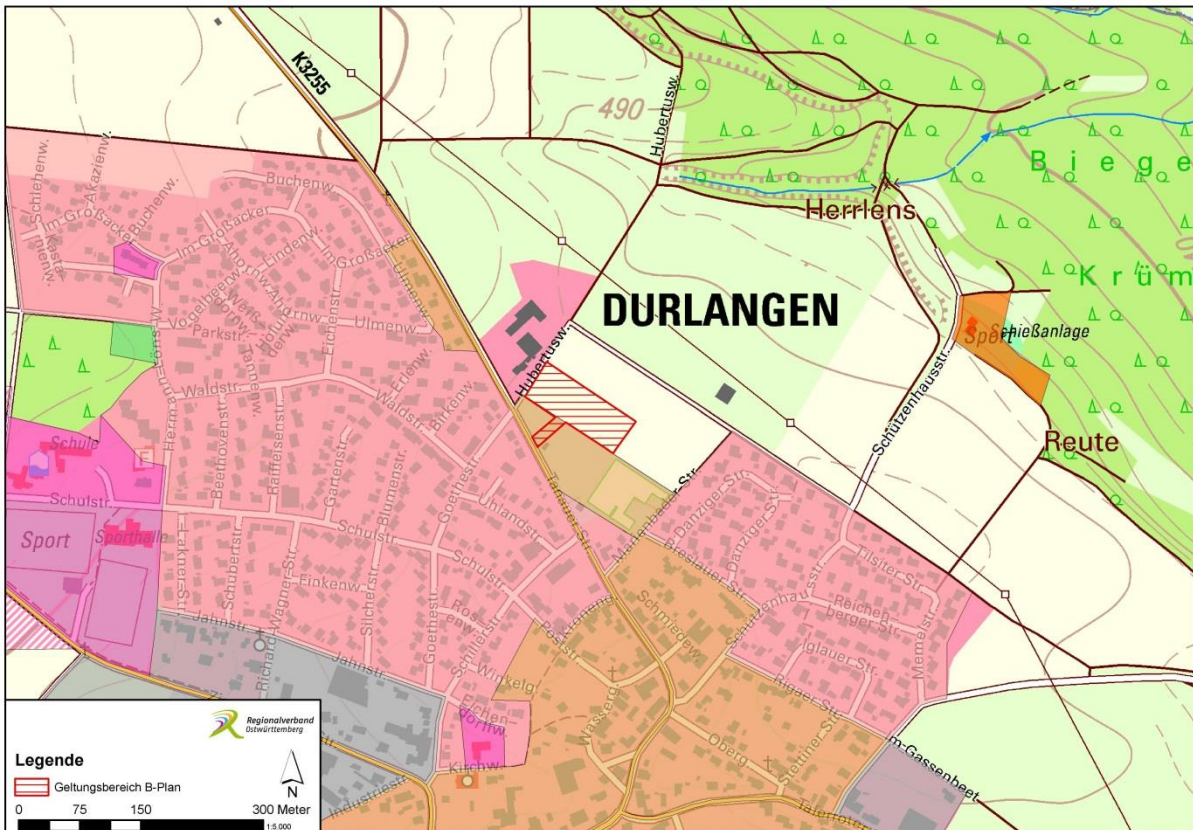


Abb.1: Lage des Plangebietes (rote Fläche; Kartengrundlage DTK10, LGL)

Da sich die Fläche nur teilweise aus dem FNP entwickelt, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Das Plangebiet liegt in der Raumnutzungskarte im Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2 (G)):

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.

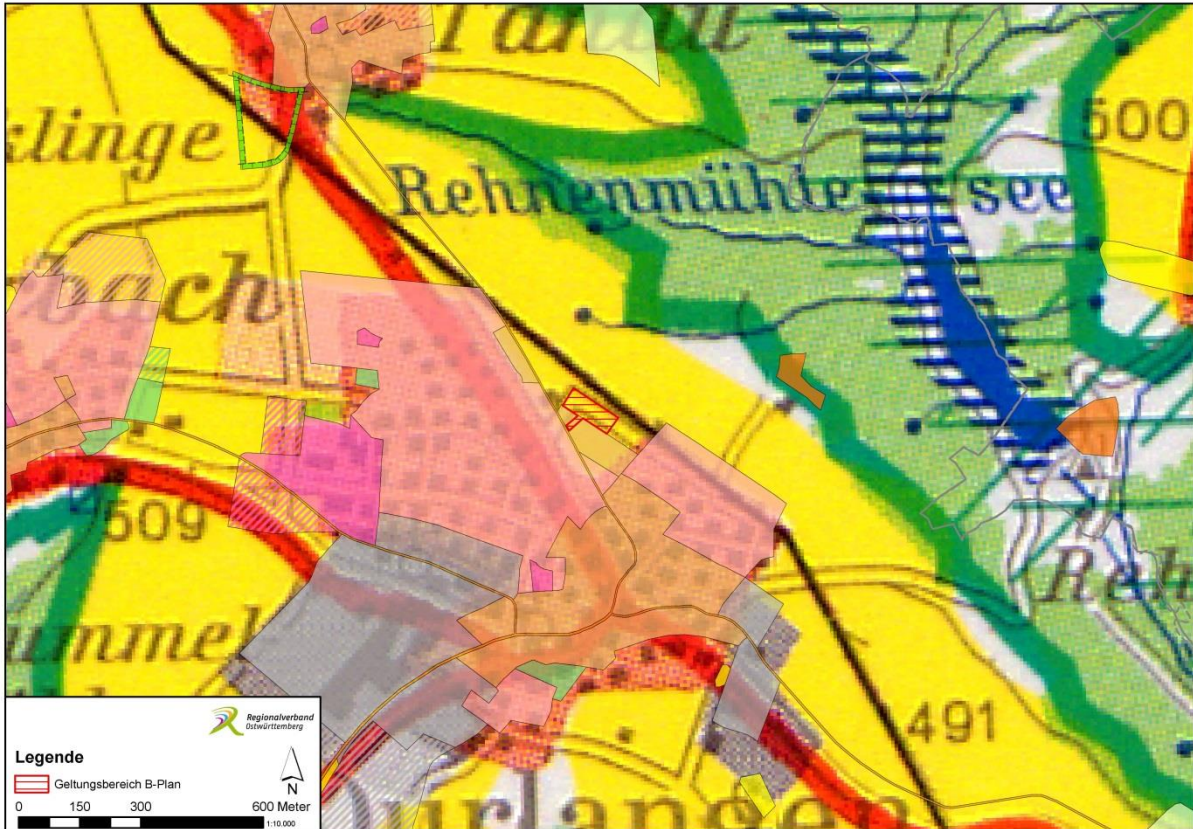


Abb.2: Lage des Plangebietes in der Raumnutzungskarte (Kartengrundlage RNK)

Bewertung

Der Regionalverband hat keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben, die Belange des Schutzbedürftigen Bereiches für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2 (G)) sind im Rahmen der Abwägung zu behandeln. Auch dem Flächentausch stimmt der Regionalverband zu. Allerdings weist der Regionalverband darauf hin, dass laut BauGB eine Alternativenprüfung durchzuführen und zu dokumentieren ist. Dass diese durchgeführt wurde, geht aus der Begründung des Bebauungsplans hervor. Allerdings ist sie nicht im ausreichenden Maße dokumentiert, sodass der Regionalverband die Gemeinde Durlangen auffordert, dies nachzuholen und eine ausführliche Alternativenprüfung in der Begründung des Bebauungsplans darzulegen, aus welcher hervorgeht, dass keine Alternativstandorte zur Verfügung stehen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich diese Stellungnahme lediglich auf den hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezieht. Das darüber hinaus gehende städtebauliche Konzept über 3,7 ha muss zu gegebener Zeit erörtert werden.