

TOP 3: Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Sondergebiet Himmelstoß‘ in Steinheim am Albuch, Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Regionalverband unterstützt die Absicht der Gemeinde Steinheim, die touristische Entwicklung der Region durch die kommunale Bauleitplanung zu fördern.

Zur vorgelegten Planung ist jedoch anzumerken, dass der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans sowohl in den schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1, Z) als auch für die Erholung (PS 3.2.4, Z) eingreift. Daher wird um eine gemeinsame Abstimmung vor Ort gebeten.

Darüber hinaus hat er weitere Bedenken:

Zur weiteren Absicherung der vorhabenbezogenen Planung sind die Planungsabsichten zu konkretisieren. Das Maß der baulichen Nutzung ist eng auf das geplante Vorhaben zu begrenzen.

Es ist außerdem plausibel zu machen, ob ein Durchführungsvertrag vorliegt und ob dort die Durchführung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist festgelegt ist (vgl. § 12 Abs. 1 BauGB). Diese Frist ist zum Schutz der raumplanerischen Ziele möglichst kurz zu halten (max. 2 Jahre) und muss alle dargestellten Festsetzungen des Bebauungsplans umfassen.

Ohne weitere Unterlagen kann nicht abschließend bewertet werden inwieweit die Grundlagen nur unmaßgeblich betroffen sind. Die Planung widerspricht grundsätzlich den Grundzügen der Raumplanung und dies ist daher im weiteren Verfahren anhand einer Visualisierung oder eines Modells nachzuweisen. Hier ist auch die Lage des Geltungsbereichs im FFH-Gebiet Steinheimer Becken und im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet zu beachten. Unter diesem Aspekt ist die Betroffenheit der Biotope im Geltungsbereich sowie der Naturdenkmale in der unmittelbaren Umgebung zu untersuchen.

Für die Planung ist zu prüfen, ob ein Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium Stuttgart zu beantragen ist.

Parallel zum Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Dabei sind Alternativstandorte zu untersuchen.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinheim hat am 17.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Himmelstoß“ beschlossen. In derselben Sitzung wurde das für den Planbereich maßgebende Konzept des Ingenieurbüros Kolb vom 13.11.2013 als Vorentwurf gebilligt.

Der Regionalverband Ostwürttemberg wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Laut Schreiben der Gemeinde Steinheim werden die Ziele und Zwecke der Planung folgendermaßen dargelegt:

„Auf dem südlich von Steinheim liegenden Steinhirt wurde schon vor vielen Jahren eine Gartenschänke mit dem Namen „Himmelstoß“ betrieben. In diesem Zusammenhang wurden allmählich mehrere Gebäude errichtet. Der Betrieb wurde inzwischen eingestellt. Das Gelände war größtenteils ungenutzt und diente als Lagerfläche. Ein privater Vorhabenträger hat das Areal der früheren Gaststätte „Himmelstoß“ auf dem Steinhirt in Heidenheim erworben und möchte dort ein neues zentrales Wirtschaftsgebäude mit Außenterrasse sowie diesbezügliche Nebenbauten errichten. In einem weiteren Bauabschnitt ist geplant, Übernachtungsmöglichkeiten in regionaltypischen Schäferkarren, die im Außengelände abgestellt werden, anzubieten.“

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Schutzbedürftigen Bereichs für Naturschutz und Landschaftspflege:

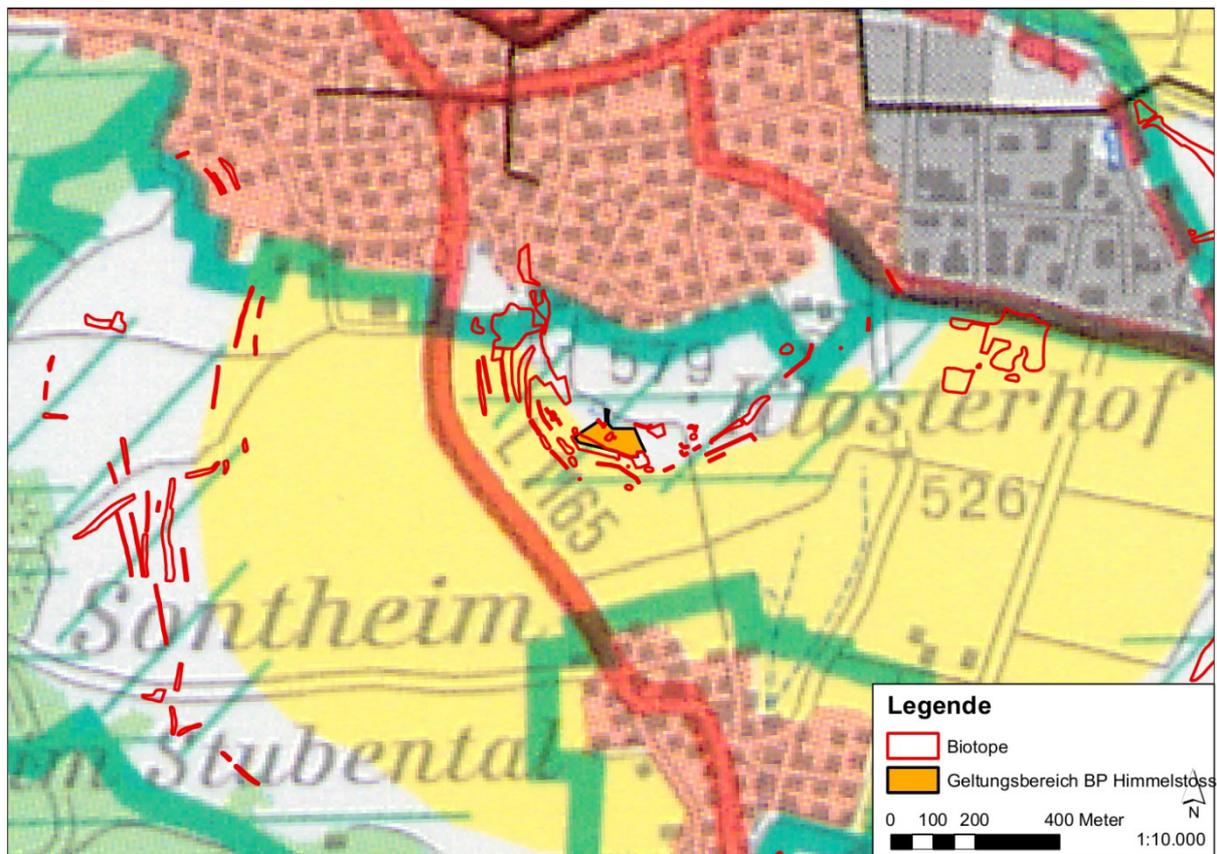


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs, waagerechte grüne Schraffur: Schutzbedürftiger Bereich für Erholung, diagonale grüne Schraffur: Schutzbedürftigere Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Darstellung unmaßstäblich verkleinert)

PS 3.2.1 (Z): *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 Biotope. Sie sollen insbesondere die landschaftlichen Voraussetzungen für das Weiterbestehen der Artenvielfalt unserer Tier- und Pflanzenwelt sichern und gleichzeitig dem Erhalt der Bodenfunktionen 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 den 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.*

Das Plangebiet liegt außerdem inmitten eines schutzbedürftigen Bereichs für die Erholung (Albuch mit Steinheimer Becken und Trockentalzügen):

PS 3.2.4.1 (Z): *Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die 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 Siedlungsbauten und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.*

Regionalplanerische Bewertung

Die Darstellung der beiden oben genannten Ziele begründet sich im vorliegenden Fall in der landschaftsgeschichtlich einzigartigen Lage am Südhang des Zentralkegels im Meteorkrater des Steinheimer Beckens. Der Nordhang dieser landschaftsprägenden Erhebung ist zu einem großen Teil, vor allem am Hangfuß Teil des geschlossenen Steinheimer Siedlungsgebiets. Der Südhang ist dagegen unbebaut und prägt das südliche Steinheimer Becken sozusagen als Gegenüber des Sontheimer Burgstalls.

Dazu kommt, dass sich aufgrund der Hanglage zahlreiche Raine höhenlinienparallel über die Erhebung ziehen. Sie sind kulturhistorisches Zeugnis einer ehemaligen Bewirtschaftungsform. Das Gebiet wird bzw. wurde als Gartenland genutzt. Heute haben sich auf den Rainen überwiegend Hecken entwickelt, die zum großen Teil als Biotope kartiert wurden und so einem Schutz nach § 32 NatSchG unterliegen. Darüber hinaus befinden sich einige als Naturdenkmale geschützte Felsen in der unmittelbaren Umgebung der geplanten Anlage.

Überdies liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Himmelstoß im Landschaftsschutzgebiet und im FFH-Gebiet Steinheimer Becken. Ursprünglich war die Aufnahme in das Naturschutzgebiet Steinheimer Becken vorgesehen, der Geltungsbereich wurde jedoch aus der Gebietsausweisung ausgeklammert.

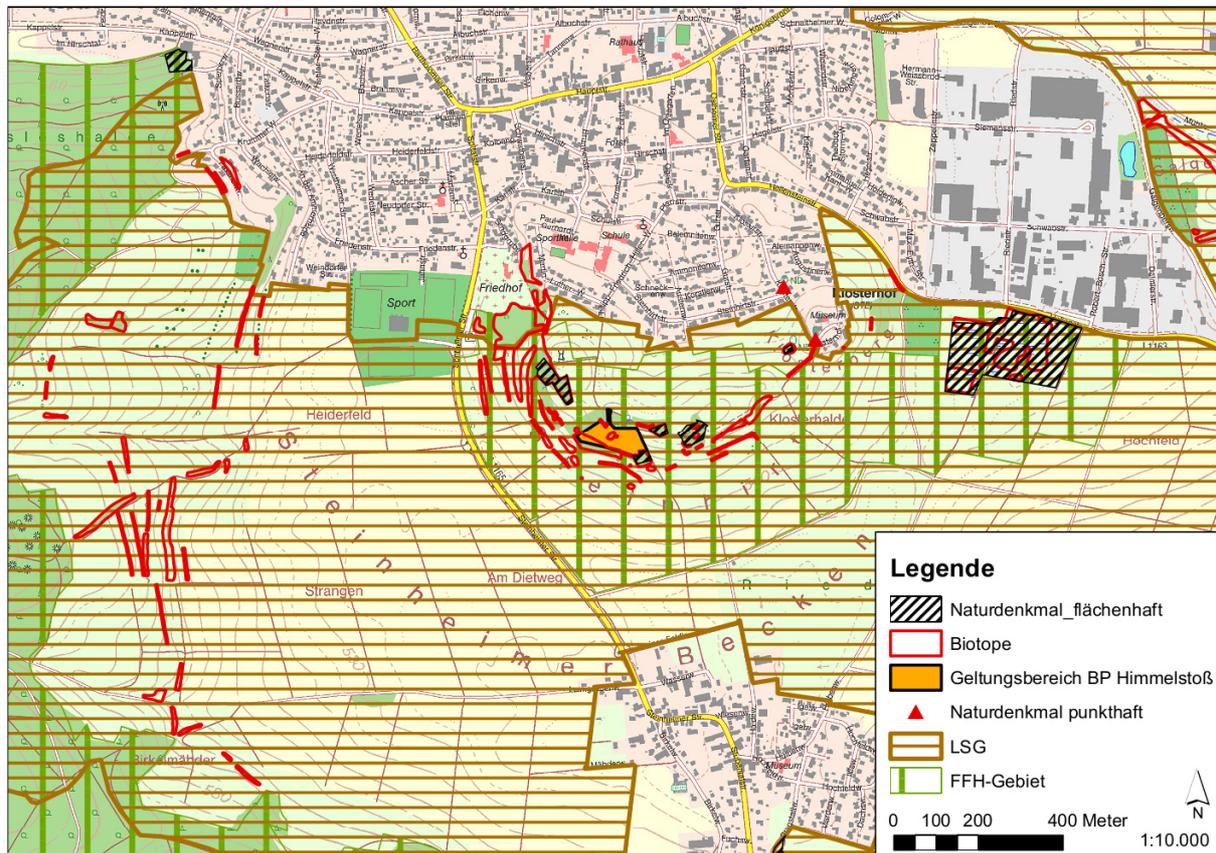


Abbildung 2: Lage des Geltungsbereichs und Schutzgebiete (Darstellung unmaßstäblich verkleinert, Grundlage RK 10, LGL)

Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Ausweisungen des Bebauungsplans nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind, insbesondere weil die Dimensionierung und Zahl der Baukörper (in SO 1 zwei Gebäude möglich mit jeweils 300 m² Grundfläche zuzüglich Terrasse) erheblich sind und eine deutliche Erweiterung der bisherigen Nutzung darstellen. Auch die Möglichkeit zur Auffüllung von bis zu 2,5 m Höhe in Zusammenhang mit zulässigen Stützmauern lassen nicht erkennen, dass die Planung der sensiblen Lage angepasst wird. Hierfür spricht auch die großzügige Darstellung der Baugrenzen und das Fehlen von Bauvorschriften zur Anpassung der Baukörper an die Geländerichtung (z.B. Festlegung einer hangparallelen Firstrichtung).

Die Darstellung im Umweltbericht, dass das Vorhabensgebiet im derzeit gültigen Regionalplan „keine Zuweisung“ hat, ist zu korrigieren (s. oben). Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine konkrete Darstellung der Lage der Biotopflächen innerhalb des Geltungsbereichs, der Naturdenkmale in der unmittelbaren Umgebung sowie der Schutzgebietsgrenzen bislang vollständig fehlt. Dies ist auch deshalb notwendig, damit ersichtlich wird, ob sich die dargestellten Ausgleichsflächen innerhalb der nach § 32 NatSchG geschützten Biotope befinden. Es bietet sich an aus dem naturschutzfachlichen Ausgleich einen Beitrag zur Einbindung der Baulichkeiten und der veränderten Außenbereiche abzuleiten.

Eine planerische Auseinandersetzung mit den Belangen der Raumordnung fehlt bislang sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne jedoch den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind der kommunalen Abwägung nicht zugänglich.

Klarheit kann hier nur die Plausibilisierung der Planung in Form einer fotorealistischen Visualisierung oder eines Modells bringen. Im Zuge eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es durchaus möglich, eine konkrete Planung zur Grundlage der entsprechenden verbindlichen Bauleitplanung zu machen. Dies bedeutet konkret die bauplanungsrechtliche Absicherung der Gestaltungsabsichten in Form sehr eng gezogener Baugrenzen oder besser durch die Verwendung von Baulinien (= verbindliche Definition der Gebäudekanten), zumindest in den südlichen, landschaftlich exponierten Teilbereichen. Weiterhin sollte eine Definition der Gebäudehaupttrichtung erfolgen. Auch eine Festlegung auf eine bestimmte vom Bebauungsplan vorgegebene Dachform, die sich wiederum aus einer definierten Architektur ableiten sollte.

Eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung kann nur zugelassen werden, wenn dies unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

In diesem Zusammenhang sollte auch untersucht werden, ob das Vorhaben nicht an einem weniger exponierten Alternativstandort umgesetzt werden kann. Diese Betrachtung kann auch in geringerer Untersuchungstiefe auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgen. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist ohnehin bauplanungsrechtlich erforderlich.