

11.05.2011 in Karlsruhe

TOP 6 Flächennutzungsplan Gemeinde Walzbachtal, 2. Änderung

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis und beschließt die in Anlage 1 zur Vorlage beigefügte Stellungnahme zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Walzbachtal.

1. Anlass

Mit Schreiben vom 14.03.2011 wurde der Regionalverband als Träger öffentlicher Belange an der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Walzbachtal beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.04.2011 gebeten. Eine Fristverlängerung bis zur Behandlung der Planung im PA wurde gewährt.

2. Sachstand

Die 2. Änderung des FNP der Gemeinde Walzbachtal geht aus von dem FNP aus dem Jahr 2000 (Zielhorizont 2010), der zur Neuausweisung ca. 30 ha Wohnbauflächen und ca. 12 ha gewerbliche Bauflächen vorsah. In der 2. Änderung des FNP sind insgesamt ca. 15 ha geplante Wohnbauflächen und ca. 11,5 ha geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese geplanten Bauflächen sind bereits fast vollständig im FNP aus dem Jahr 2000 enthalten. Das bedeutet, dass bislang geplante Bauflächen im Umfang von rund 15 ha in die Darstellung „Landwirtschaftliche Fläche“ zurückgeführt werden.

3. Position

Die Position der Verwaltung ist in dem in Anlage 1 beigefügten Entwurf für die Stellungnahme dargelegt.

Die geplanten Bauflächen sind zum großen Teil bereits im gültigen FNP enthalten und dementsprechend im Regionalplan als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterungen berücksichtigt. Die Reduzierung der Wohnbauflächen auf den in der 2. FNP-Änderung berechneten Bedarf bis ins Jahr 2025 wird von der Verwaltung grundsätzlich begrüßt. Die Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung des Flächenbedarfs unterscheiden sich jedoch von denen, die zur Plausibilisierung üblicherweise herangezogen werden.

Auch bei der Nachvollziehbarkeit der Anrechnung von Baulücken und Innenentwicklungspotenzialen in der Flächenbedarfsbilanz besteht noch Klärungsbedarf.

Weiterer Abstimmungsbedarf besteht bei den 3 Standorten für die Photovoltaikanlagen.

Die Abstimmungsgespräche, die gemeinsam mit der Gemeinde und dem Regierungspräsidium geführt werden, sollen auf Wunsch der Gemeinde erst nach Abgabe der ersten Stellungnahme durch den Regionalverband zur 2. FNP-Änderung stattfinden.

Die Änderungsflächen sind je Ortsteil in einem Übersichtsplan in Anlage 2 dargestellt.

- Der Verbandsdirektor -

Flächennutzungsplan Gemeinde Walzbachtal, 2. Änderung

Entwurf der Stellungnahme

Allgemeines

Flächenbedarf:

Im Planentwurf zur 2. Flächennutzungsplanänderung wird im Vergleich zum gültigen FNP aus dem Jahr 2000 die Ausweisung von Wohnbaufläche im Außenbereich von ca. 30 ha auf rund 15 ha reduziert und ursprünglich geplante Bauflächen wieder der Darstellung „Landwirtschaftliche Nutzung“ zugeführt. Dies begrüßen wir ausdrücklich. Zusammen mit ca. 50 % der Baulücken und Innenentwicklungspotenzialen entspricht die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen dem im FNP errechneten Bedarf bis 2015.

Die Berechnungsgrundlagen zur Berechnung des Flächenbedarfs unterscheiden sich jedoch von denen, die üblicherweise herangezogen werden. Insbesondere muss von der aktuellsten Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bis 2030, Stand 2/2010 (die 2. FNP-Änderung basiert auf der Bevölkerungsvorausberechnung bis 2025, Stand 6/2007) ausgegangen werden.

Die vom Regionalverband durchgeführte Vergleichsberechnung ergibt einen deutlich niedrigeren Flächenbedarf. Wir regen deshalb an, diese Problematik allgemein und im Hinblick auf einzelne Flächenausweisungen in einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch zu erörtern. Ebenfalls abgestimmt werden sollte der Anteil der anrechenbaren Baulücken und Innenentwicklungspotenziale. Darüber hinaus gibt es Diskussionsbedarf hinsichtlich der drei Standorte für Photovoltaikanlagen, die jeweils im Konflikt mit Zielen des Regionalplans stehen.

Zu den einzelnen Flächenausweisungen:

Wohnbauflächen

OT Jöhlingen

1. „Gageneck II“ – 3,6 ha Wohnbaufläche

Das bestehende Wohngebiet „Gageneck I“ soll erweitert werden. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Erweiterungsfläche ist im Regionalplan als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterungen festgelegt. Ziele des Regionalplans stehen der Ausweisung von „Gageneck II“ als Wohnbaufläche nicht entgegen.

2. „Vornen zu Gießhübel“ – 3,3 ha Wohnbaufläche

Im Bereich „Gießhübel“ sieht der FNP bereits eine 3,6 ha große Wohnbaufläche vor, die jedoch weiter westlich gelegen direkt an den Ortsrand von Jöhlingen anschließt. Dement-

sprechend legt der Regionalplan hier einen regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterungen fest.

Durch die in der 2. FNP-Änderung vorgesehene Neuabgrenzung und Verschiebung der geplanten Wohnbaufläche nach Osten kommt ein Teil der Fläche (ca. 1,7 ha) in dem nordöstlich von Jöhlingen im Regionalplan festgelegten Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft der Stufe I zu liegen. Die bauliche Nutzung der Schutzbedürftigen Bereiche ist gemäß Plankapitel 3.3.2.2 ausgeschlossen. In Anbetracht der insgesamt über den Bedarf hinaus im FNP-Entwurf enthaltenen Wohnbauflächen scheint ein dringender Bedarf für die zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen nicht gegeben (siehe „Allgemeines“). Die Wohnbaufläche liegt nicht in Zuordnung zur Ortslage, sondern greift spornartig in den freien Landschaftsraum ein.

Die Gründe für die geänderte Flächenabgrenzung sollten genauer dargelegt und geprüft werden, wie die beabsichtigte Wohnbauentwicklung ohne Eingriffe in den Schutzbedürftigen Bereich umgesetzt werden kann.

Dies sollte im weiteren Verfahren Gegenstand der anvisierten Abstimmungsgespräche sein.

3. „Am Weingartener Weg“ – 0,7 ha Wohnbaufläche

Die geplante Abrundung der Bebauung am nördlichen Ortsausgang von Jöhlingen ist bereits im gültigen FNP als Mischbaufläche enthalten. Da kein Bedarf für eine gemischte bauliche Nutzung in diesem Bereich besteht, soll die Fläche in eine Wohnbaufläche umgewidmet werden. Im Regionalplan ist ein regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterungen festgelegt. Regionalplanerische Ziele stehen dem Änderungspunkt nicht entgegen.

4. „Wirnstall“ – 0,4 ha Wohnbaufläche

Entlang einer vorhandenen Erschließungsstraße soll die bestehende Bebauung abgerundet werden. Das Plangebiet ist bereits im gültigen FNP enthalten. Der Regionalplan legt dementsprechend einen regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterungen fest. Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.

5. „Bollanden-Erweiterung“ – 1,0 ha Gesamtfläche

Die beiden Teilflächen (nördliche Teilfläche 0,8 ha und südliche Teilfläche 0,2 ha) am südwestlichen Ortsrand von Jöhlingen greifen in den hier im Regionalplan festgelegten Schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft Stufe II ein. Diese Schutzbedürftigen Bereiche sollen nur im unbedingt erforderlichen Umfang für nichtlandwirtschaftliche Nutzungen in Anspruch genommen werden. In Anbetracht der insgesamt über den Bedarf hinaus im FNP-Entwurf enthaltenen Wohnbauflächen scheint ein dringender Bedarf für die zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen nicht gegeben (siehe „Allgemeines“).

OT Wössingen

1. „Bäderäcker“ – 3,2 ha Wohnbaufläche

Das Plangebiet liegt im direkten Anschluss an die Haltestelle der Stadtbahn in Wössingen. Es ist im gültigen FNP in wesentlich größerem Umfang enthalten. Aufgrund der hohen gewerblichen Immissionen durch das im Osten liegende Zementwerk wurde die Fläche um

ca. 2/3 reduziert. Der Regionalplan legt einen regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterungen fest. Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.

2. „Tieräcker“ – 2,5 ha Wohnbaufläche

Der Bereich „Tieräcker“ rundet den OT Wössingen nach Westen ab. Der Bahnhof Wössingen und das Ortszentrum sind von hier aus fußläufig zu erreichen. Gegenüber dem gültigen FNP wurde das Gebiet um die Hälfte reduziert. Ziele des Regionalplans stehen der Planung nicht entgegen. Er legt hier einen regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterungen fest.

Gewerbliche Entwicklungsflächen

OT Jöhlingen

6. „Auf der Hofmanns Seite“ – 2,9 ha Gewerbegebiet

Das Plangebiet setzt – als Neuausweisung – die gemischten Bauflächen nördlich der L 559 nach Westen fort und ergänzt das vorhandene Mischgebiet südlich der L 559.

Der Regionalplan hält hier mit der Festlegung eines regionalplanerisch abgestimmten Bereiches für Siedlungserweiterungen eine Option für die Bebauung vor. Regionalplanerische Ziele stehen der Flächenausweisung nicht entgegen.

OT Wössingen

3. „Hühneräcker / Hafnersgrund“ – 8,6 ha Gewerbegebiet

Das Gebiet liegt südöstlich des Zementwerks und stellt ebenfalls eine Neuausweisung dar. Es kann ohne Ortsdurchfahrten über die L 571a und die B 293 erschlossen werden. Konflikte mit Wohngebieten im Süden müssen geprüft werden.

Der Regionalplan legt das Plangebiet als regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterungen fest. Ziele des Regionalplans stehen der Ausweisung nicht entgegen.

Solarparks

OT Jöhlingen

7. „Solarpark Binsheim“ – 21,4 ha Sondergebiet Photovoltaikanlage

Im Bereich der Aussiedlerhöfe Binsheim soll ein mehr als 20 ha großer Solarpark entstehen. Die Fläche liegt im Außenbereich und ist Teil des hier im Regionalplan festgelegten Schutzbedürftigen Bereiches für die Landwirtschaft Stufe I. Die Schutzbedürftigen Bereiche sind für die landwirtschaftliche Nutzung zu sichern. Eine Umwidmung in ein Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ steht im Widerspruch zu diesem verbindlichen Ziel des Regionalplans.

OT Wössingen

4. Solarpark beim Zementwerk „Pfaffenkappe“ – 3,6 ha Sondergebiet für Photovoltaikanlage

Die 3,6 ha große Fläche liegt im Anschluss an die Abbaugelände des Zementwerks zwischen den Trassen von Bahn und Landesstraße (L 571). Sie ist Teil des hier im Regionalplan festgelegten Schutzbedürftigen Bereiches für die Landwirtschaft Stufe I. Die Planung widerspricht deshalb dem Ziel des Regionalplans, diese Bereiche für die landwirtschaftliche Nutzung zu sichern.

5. Solarpark östlich des Straßenanschlusses und südlich der Bahn B 293 / L 571 „Losacker“ – 5,1 ha Sondergebiet für Photovoltaikanlage

Die Fläche erstreckt sich östlich des Anschlusses von B 293 und L 571 entlang der Bahnlinie. Sie greift ebenfalls in den hier im Regionalplan festgelegten Schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft Stufe I ein. Südlich daran angrenzend erstreckt sich ein Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege.

Der Eingriff in den Schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft Stufe I stellt einen Zielverstoß gegenüber dem Regionalplan dar. Beeinträchtigungen des nicht direkt berührten, aber benachbart liegenden Schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege können nicht ausgeschlossen werden.

Einzelhandel

Bezüglich der Planung zum Thema „Einzelhandel“ im Rahmen des Flächennutzungsplanes, sind von unserer Seite aus folgende Anmerkungen zu machen:

Über den Standort, welcher im Flächennutzungsplan für ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen ist, wurde bereits in einem Gespräch am 13.12.2010 diskutiert. Ergebnis war unter anderem, dass durch das Sondergebiet kein Eingriff in die Grünzäsur erfolgen soll. Diesem Anliegen wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans Rechnung getragen. Dies begrüßen wir.

Aus unserer Sicht sollte jedoch, um die zukünftige Nutzung genauer zu definieren, die Benennung des Sondergebiets präzisiert werden, beispielsweise in „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“.

Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass vor dem Bebauungsplanverfahren für das Sondergebiet ein Marktgutachten erstellt werden muss, welches die Verträglichkeit und die Auswirkungen des großflächigen Edeka-Marktes auf benachbarte Kommunen untersucht. Das uns vorliegende „Konzept zur Sicherung der Nahversorgung in Walzbachtal“ (GMA, Juli 2010), zeigt lediglich auf, welche Standorte für die Realisierung eines großflächigen Marktes in Frage kommen, nicht aber die Auswirkungen, die von diesem Markt zu erwarten sind.

Da der neue Edeka-Markt als Ersatz für die bisher bestehenden beiden Edeka-Märkte in Wössingen und Jöhlingen entstehen soll, müssen außerdem im Bebauungsplanverfahren Regelungen für die Altstandorte getroffen werden. Wie bereits im Gespräch am 13.12.2010 erörtert, kommen lediglich nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente für die Nachnutzung in Frage.

Grünflächen/Vereinsflächen/Gemeindliche Infrastruktur

OT Jöhlingen

8. „Ob der oberen Mühle“ – 1,4 ha Grünflächen mit integrierten Spielanlagen

Das Plangebiet liegt nördlich des bestehenden Sportplatzes und ist vom östlichen Teil Jöhlingens fußläufig gut erreichbar. Er liegt ebenso wie die bestehenden Sportanlagen in mitten der im Regionalplan zwischen Jöhlingen und Wössingen festgelegten Grünzäsur. Unter der Voraussetzung der überwiegend gärtnerischen Gestaltung der Flächen und unter Ausschluss von baulichen Anlagen stellt die Planung keinen Zielkonflikt im Hinblick auf die Grünzäsur im Regionalplan dar.

9. „Vereinsanlagen Rupploch“ – 3,2 ha Sondergebiet für Vereinsanlagen

Das geplante Sondergebiet ist nicht in den Ortsbereich integriert, sondern liegt abgesetzt davon im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Der bauliche Neuansatz wird aus Gründen der Zersiedelung der Landschaft kritisch beurteilt. Der Regionalplan legt einen Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft Stufe II fest. Diese sollen nur im unbedingt erforderlichen Umfang für nicht-landwirtschaftliche Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zur weiteren Beurteilung des Standortes sollten deshalb Alternativstandorte dargestellt und der nicht unerhebliche Flächenbedarf von 3,2 ha erläutert werden.

10. Neubau eines Feuerwehrhauses in Jöhlingen – 0,5 ha

Die bisherigen Feuerwehrgebäude in Jöhlingen und Wössingen liegen in den Ortsmitten. Sie entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und können nicht erweitert werden. Am südöstlichen Ortsrand von Jöhlingen, zwischen Bahnlinie und B 293 soll deshalb ein zentrales Feuerwehrgebäude entstehen. Der Standort ermöglicht kurze Wege in die beiden Ortsteile und bei größeren Einsätzen in der Nachbarschaft schnelle Anfahrten über die B 293. Die im Regionalplan zwischen Jöhlingen und Wössingen festgelegte Grünzäsur würde im Randbereich berührt. Unter der Voraussetzung, dass der bauliche Eingriff minimiert, das Feuerwehrgebäude so nah wie möglich an den vorhandenen Siedlungsrand platziert und Freiflächen und Grünanlagen nach Südosten ausgerichtet werden, wird die Planung aus unserer Sicht als akzeptabel beurteilt. Ein darüber hinausgehendes Siedlungswachstum in die Grünzäsur hinein ist mit den Zielen des Regionalplans nicht vereinbar.

OT Wössingen

6. „Mönchsbrunnen“ – 0,6 ha Spielfläche mit Grillhütte

Im Bereich zwischen Bahnlinie und Walzbach im Anschluss an die Sportanlagen von Wössingen soll eine Spielfläche mit Grillhütte entstehen. Der Bereich ist Teil der zwischen Wössingen und Jöhlingen im Regionalplan festgelegten Grünzäsur. Bauliche Anlagen sind hier ausgeschlossen, die Spielfläche und ein Grillplatz sind jedoch mit den Zielen des Regionalplans für die Grünzäsuren vereinbar.

7. Schlossstraße/Steiner Straße – 3,1 ha Gartenanlage mit Spielmöglichkeiten (generationsübergreifende Spielanlage)

Die geplante Gartenanlage grenzt an zwei Seiten (im Westen und im Norden) an bestehende Wohnbebauung an. Bauliche Anlagen sind hier nicht vorgesehen. Der Regionalplan trifft keine Festlegungen für diese Bereiche (Weiße Fläche). Ziele des Regionalplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen.