

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/549/2019	Az.: 621.41
Datum der Sitzung 17.12.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



**Fortschreibung des genehmigten gemeinsamen
Flächennutzungsplans 2000 - 2015 des
Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde
Berglen in Teilbereichen
- Aufstellungsbeschluss für die 15. Flächennutzungsplanänderung
im Teilbereich
"Bauhofgelände" in Bergen-Steinach und Berglen-Reichenbach**

Der gemeinsame Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 29.05.2006 genehmigt. Er ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 06.07.2006 wirksam geworden. Im Gebiet des Teilverwaltungsraumes Berglen hat sich inzwischen der folgende Änderungsbedarf ergeben, der wie folgt begründet wird:

In Berglen-Steinach, nordwestlich des Ortsteils Erlenhof, soll im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets „Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt“ ein neuer Gemeindebauhof errichtet werden und der bestehende Standort in der Orffstraße 8 in Berglen-Oppelsbohm aufgegeben werden.

Durch die Aufgabe bzw. Verlagerung des bestehenden Gemeindebauhofs in der Orffstraße 8 in Berglen-Oppelsbohm ist vorgesehen, die innerörtliche Fläche für die Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung freizumachen und einer Wohnbebauung zuzuführen.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen ist die außerhalb des Siedlungszusammenhangs liegende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a BauGB dargestellt und nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet vermerkt.

Durch die 15. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird eine gewerbliche Baufläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Berglen beabsichtigt im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets „Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt“ in Berglen-Steinach einen neuen Gemeindebauhof zu errichten und den bestehenden Gemeindebauhof in der Orffstraße 8 in Berglen-Oppelsbohm aufzugeben.

Der bestehende Gemeindebauhof liegt innerhalb des bestehenden Wohngebiets „Alter Hau“ in Berglen-Oppelsbohm. Unmittelbar angrenzend befinden sich Wohngebäude. Durch an- und abfahrende Fahrzeuge sowie die Be- und Entladung von Maschinen und Geräten bestehen gegenüber der Wohnbebauung relevante Lärmbelastungen.

Der bestehende Gemeindebauhof in der Orffstraße 8 in Berglen-Oppelsbohm ist aufgrund des Alters (Baujahr 1973 und Erweiterung 1979) sanierungsbedürftig. Es bestehen bautechnische (z.B. Korrosion im Dachgeschoss), funktionale (z.B. keine ordnungsgemäßen Arbeitsstätten, Sanitäreinrichtungen und Sozialräume gemäß Arbeitsstättenverordnung) und betriebliche Mängel (z.B. geringe Lagerkapazität für u.a. für Material, Baustoffe sowie wenig Abstellmöglichkeiten für Betriebsfahrzeuge, fehlender Waschplatz für Fahrzeuge usw.).

Darüber hinaus ist die Zufahrt zum Gemeindebauhof durch den engen Straßenraum im Schumannweg verkehrstechnisch nicht günstig. Es bestehen für größere Lastkraftwagen keine ausreichend bemessenen Rangierflächen, sodass bei Materialanlieferungen der öffentliche Verkehrsraum vor dem Gemeindebauhofgelände in Anspruch genommen wird. Dieser Umstand ist für vorbeifahrende Fahrzeuge eine Verkehrsgefährdung.

Insgesamt ist eine Erweiterung bzw. Weiterentwicklung des bestehenden Gemeindebauhofs in der Orffstraße 8 in Berglen-Oppelsbohm durch die genannten Gründe sowie auf Grund der beengten Verhältnisse nicht realisierbar.

Der nordwestlich des Ortsteils Erlenhof, im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets „Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt“ in Berglen-Steinach, geplante neue Gemeindebauhof liegt verkehrsgünstig an einer verkehrstechnisch gut erschlossenen Ortsdurchfahrtsstraße (L 1140) am westlichen Ortseingang. Die sehr gute Verkehrsanbindung ermöglicht das schnelle Erreichen der Einsatzorte im Gemeindegebiet. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt“ in Berglen-Steinach besteht außerdem kein Konfliktpotential mit bestehender und auch mit im Gewerbegebiet ausgeschlossener Wohn-

bebauung. Zudem ist in unmittelbarer Nähe eine Tankstelle vorhanden, die den Verzicht auf eine eigene Betriebstankstelle ermöglicht. Die geplante Flächengröße ermöglicht außerdem eine Streusalzlagerung in einem Silo (sicherer Befüllvorgang und einfache, schnelle Beladung der Fahrzeuge aus dem Silo möglich). Ein weiterer Vorteil ist die mögliche Integration der Verwaltung des Wasserwerks im Gemeindebauhofgebäude (Aufgabe des Betriebssitzes in der Forchenstraße 15 in Berglen-Steinach, gemeinsame Nutzung von Maschinen und Geräten).

Darstellung einer gewerblichen Baufläche (Planung) für den Gemeindebauhof

Der Gemeindebauhof ist als Gewerbebetrieb innerhalb einer gewerblichen Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und innerhalb eines Gewerbegebiets nach § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO allgemein zulässig. Somit lässt sich die geplante Nutzung für einen Gemeindebauhof eindeutig und zweifelsfrei dem Gewerbegebiet als Baugebiet nach den §§ 2 bis 10 BauNVO zuordnen. Die planerische Zielsetzung der Gemeinde kann durch die Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 10 BauNVO in Kombination mit der Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO verwirklicht werden (vgl. höchstrichterliche Rechtsprechung, BVerwG, Beschluss vom 09.06.2016 - 4 B 8.16).

Die Darstellung einer Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und eines sonstigen Sondergebiets nach § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO i. V. m. § 11 BauNVO ist für den vorgesehenen Gemeindebauhof nicht möglich. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein wesentlicher Unterschied zu den Gebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO besteht, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Die allgemeine Zwecksetzung des Baugebiets ist dahin konkretisiert, ob sich das festgesetzte sonstige Sondergebiet wesentlich von einem Baugebietstyp im Sinne der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Zu vergleichen sind die konkreten Festsetzungen des Sondergebiets mit der jeweiligen „abstrakten“ allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietstyps, wie er sich aus den jeweiligen Absätzen 1 der §§ 2 bis 10 BauNVO ergibt.

Da die mit der Planung für den Gemeindebauhof verbundenen Zielsetzungen mit der allgemeinen Zweckbestimmung der anderen Baugebiete eindeutig und zweifelsfrei in Deckung gebracht werden können, scheidet eine Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und ein sonstiges Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO i. V. m. § 11 BauNVO aus.

Die Darstellung einer Sonderbaufläche und die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets dürfen nicht zu einer Umgehung des grundsätzlichen Typenzwangs der Baunutzungsverordnung, die auch Ausfluss einer sachgerechten Inhaltsbestimmung des Eigentums ist, führen. Die eigentumsrechtlichen Randerscheinungen im Zusammenhang mit dem geplanten Gemeindebauhof dürfen nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein. Die aus Sicht der Gemeindeverwaltung angestrebten vorhabenbezogenen Darstellungen im Flächennutzungsplan und Festsetzungen im Bebauungsplan begründen nicht den von der höchstrichterlichen Rechtsprechung vorgegeben Festsetzungsgehalt, der sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO unterscheidet.

Bedarfsermittlung des Gewerbeflächenbedarfs nach der Plausibilitätsprüfung des Landes Baden-Württemberg

Die Bedarfsermittlung für den Gewerbeflächenbedarf erfolgt gemäß den „Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 des Baugesetzbuchs“ vom 15. Februar 2017, wie vom Land Baden-Württemberg vorgegeben.

Die Gemeinden können Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB). Sie sollen dabei aber mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversiegelung begrenzen (§ 1a BauGB). Für die Plausibilität des Planungsansatzes zum Gewerbeflächenbedarf ist ein pauschaler Flächenansatz, bezogen auf Raumkategorie / zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl, wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein. Dazu soll aus den Planunterlagen und der Begründung ersichtlich sein:

- Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen sowie die Darlegung von deren Entwicklungspotenzialen für gewerbliche Flächennutzung sowie der Strategien zu deren Mobilisierung,

- Darstellung von Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung,
- Darstellung der Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen,
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose,
- Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden.

Bei der Darstellung neuer gewerblicher Flächen soll in die Prüfung der Plausibilität des Bedarfs auch die überschlägige Prüfung der Entwicklungseignung dieser Flächen einbezogen werden.

Die geringe Flächengröße der gewerblichen Baufläche „Bauhofgelände“ (Planung) in Berglen-Steinach und /-Reichenbach (0,2 ha) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO liegt deutlich unter der Schwelle für eine Bedarfsermittlung des Gewerbeflächenbedarfs nach der Plausibilitätsprüfung des Landes Baden-Württemberg gemäß den „Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 des Baugesetzbuchs und nach § 10 Abs. 2 des Baugesetzbuchs“ vom 15. Februar 2017.

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs insgesamt nach dem Orientierungswert des Regionalplans für Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung

Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 22.07.2009 als Satzung beschlossen und ist durch die Bekanntmachung am 12.11.2010 rechtsverbindlich geworden. Die Gemeinde Berglen befindet sich gemäß der Strukturkarte des Verbands Region Stuttgart, die auf Basis des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) beruht, in der Raumkategorie ländlicherer Raum im engeren Sinne. Die Gemeinde Berglen ist als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt und liegt in abgesetzter Lage in den Berglen innerhalb eines zusammenhängenden, topografisch bewegten, der Erholung dienendem, Natur und Landschaftsraums und hat keinen Anschluss an den Schienenpersonenverkehr.

Gemäß der landesplanerisch angestrebten Ausrichtung der Siedlungsentwicklung an geeig-

neten und infrastrukturell besonders ausgestatteten Standorten werden regionalplanerisch Siedlungsbereiche bestimmt. In den Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung sind gewerbliche Bauflächen für den aus der Eigenentwicklung sich ergebenden Bedarf zulässig.

Die geringe Flächengröße der gewerblichen Baufläche „Bauhofgelände“ (Planung) in Berglen-Steinach und /-Reichenbach (0,2 ha) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO liegt deutlich unter der Schwelle für eine Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs nach dem Orientierungswert des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart, von der Regionalversammlung am 22.07.2009 als Satzung beschlossen und durch die Bekanntmachung am 12.11.2010 rechtsverbindlich geworden.

Bebauungsplan „Neubau Bauhof“ in Berglen-Steinach und Berglen-Reichenbach

Der Bebauungsplan „Neubau Bauhof“ in Berglen-Steinach und Berglen-Reichenbach soll gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Das Gebiet „Neubau Bauhof“ liegt nordwestlich des Ortsteils Erlenhof.

Mit der vorgesehenen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt“ in Berglen-Steinach soll ein Angebot für weitere Gewerbeflächen für einen geplanten Gemeindebauhof entstehen.

Das Plangebiet ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a BauGB dargestellt und nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet vermerkt.

Landschaftsschutzgebiet

Das verordnete Landschaftsschutzgebiet „Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbachtal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe (1.19.008)“ liegt vollständig im räumlichen Geltungsbereich der 15. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen. Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen nach § 26 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungs-

fähigkeit der Naturgüter wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich ist. Von den Geboten und Verboten des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in einer Rechtsverordnung auf Grund des § 57 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis sind zur Klärung der Voraussetzungen für eine Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung frühzeitig Gespräche zu führen. Die geringe Flächengröße des Eingriffs lässt vermuten, dass eine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann. Eine entsprechende Antragstellung ist vorzubereiten.

Regionaler Grünzug

Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 22.07.2009 als Satzung beschlossen und ist durch die Bekanntmachung am 12.11.2010 rechtsverbindlich geworden. Der in der Raumnutzungskarte mit der zeichnerischen Darstellung der verbindlich festgelegten Ziele festgelegte Regionale Grünzug (VRG), PS 3.1.1 (Z), liegt vollständig im räumlichen Geltungsbereich der 15. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen. Die Vorgaben im Regionalplan unterscheiden zwischen Zielen und Grundsätzen. Beide sind für die kommunale Bauleitplanung und die Fachplanung bindend. Die Ziele der Regionalplanung können durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden.

Der in der Raumnutzungskarte festgelegte Regionale Grünzug ist ein Vorranggebiet für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs. Der in der Raumnutzungskarte mit der zeichnerischen Darstellung der verbindlich festgelegten Ziele festgelegte Regionale Grünzug ist fachlich begründet durch das verordnete Landschaftsschutzgebiet „Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbachtal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe (1.19.008)“. Der Regionale Grünzug beinhaltet und ergänzt die überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräume, die gemäß Plansatz 5.1.2 des Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg zu sichern sind, und in dem die Funktions- und Leitungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und zu verbessern ist.

Mit dem Verband Region Stuttgart sind zur Bestimmung der genauen Ausformung bzw. Abgrenzung des in der Raumnutzungskarte mit der zeichnerischen Darstellung der verbindlich festgelegten Ziele festgelegten Regionalen Grünzugs frühzeitig Gespräche zu führen. Die geringe Flächengröße des Eingriffs lässt vermuten, dass ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich wird. Grundsätzlich ist ein Zielabweichungsverfahren möglich, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Zuständig für das Verfahren ist das Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Raumordnungsbehörde.

Aus den vorstehend genannten Gründen wird gebeten, die Einleitung des Verfahrens für die 15. Flächennutzungsplanänderung zu beschließen.

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Das Verfahren zur 15. Änderung des am 29.05.2006 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird eingeleitet.**
- 2. In den am 29.05.2006 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen werden die folgenden neuen Darstellungen aufgenommen:**
 - Gewerbliche Baufläche „Bauhofgelände“ (Planung) in Berglen-Steinach und Berglen-Reichenbach, Flur 2 (0,2 ha)**
- 3. Maßgebend ist der jeweilige Abgrenzungsplan, gefertigt vom Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden vom 16.09.2019 im Maßstab 1 : 5.000 (Anlage 1).**

Verteiler:

1 x GVW Winnenden
1 x FNP-Ordner „15. Änderung“