

| | | | |
|---|----------------|---|-----------------|
| Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff | | Melanchthon Stadt Bretten | |
| Vorlage zur Sitzung Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim | |  | |
| Sitzungsdatum: | 20.02.2020 | | |
| Verantwortlich: | 60-Stadtbauamt | Vorlagennummer: | 039/2020 |
| Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2005) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten-Gondelsheim für die Darstellung einer Sondergebietsfläche im Bereich „Erdbeerhof,, Gemarkung Gondelsheim | | | |

Beschlussantrag

1. Der beiliegende Vorentwurf zur oben angeführten (punktuellen) FNP-Änderung mit Begründung und Umweltbericht wird gebilligt.
2. Die Geschäftsstelle der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft wird beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Mitglieder des Gremiums, die im Sinne von § 18 GemO befangen sind, weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitwirken dürfen. Sie haben während der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes die Sitzung zu verlassen.

| B E S C H L U S S F O L G E | | | | | | |
|---|--------------|------------|--------|----------|---|---|
| Gremium | Behandlung | Datum | Status | Ergebnis | | |
| | | | | J | N | E |
| Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim | Entscheidung | 20.02.2020 | Ö | | | |
| Gemeinderat | | 15.07.2019 | | | | |

Sachdarstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Gondelsheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24. März 2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erdbeerhof“ mit Vorhabens- und Erschließungsplan sowie mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Gondelsheim beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll zwischenzeitlich aber im Regelverfahren gemäß §§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB und § 74 Landesbauordnung (LBO), unter Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Bestandssicherung und Weiterentwicklung der im Plangebiet befindlichen Reitsportanlage gelegt werden. Die Reitsportanlage befindet sich derzeit in einem dringenden Sanierungszustand und soll zu einem modernen Pferdesportzentrum mit den Schwerpunkten Zucht, Aus-

bildung, Präsentation und Vermarktung von hochwertigen Sportpferden weiterentwickelt werden. Die Realisierung des Projekts macht den Abbruch eines Großteils der bestehenden Gebäude und eine funktions- und zeitgerechte Neubebauung erforderlich. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll der Bereich des „Erdbeerhofes“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdezucht, Pferdepenion, Reit- und Pferdesport, Landwirtschaft“ (SO) i.S. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,07 Hektar.

Nach den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Nach § 8 Abs. 3 können Bebauungspläne zudem gleichzeitig mit der Änderung/Ergänzung des betreffenden FNP aufgestellt werden (Parallelverfahren).

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Planbereichs „Erdbeerhof“ werden im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP 2005) ausschließlich als Landwirtschaftsfläche (Aussiedlerhof mit privilegierter Nutzung im Außenbereich (A)) dargestellt. Die geplante Sondergebietsfläche lässt sich daher derzeit nicht direkt aus dem FNP entwickeln, weshalb verfahrensrechtlich die Durchführung eines FNP-Änderungsverfahrens für den betreffenden Bereich (punktuelle Änderung) erforderlich ist.

Raumordnerische Rahmenbedingungen:

Das Gelände des „Erdbeerhofs“ umfasst im Ursprungsbestand eine Fläche von rund 3 Hektar und wurde als klassische privilegierte landwirtschaftliche Hofstelle i.S. § 35 Abs. 1 BauGB genutzt. Der Regionalplan 2003 des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein weist die betreffenden Flächen als schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft der Stufe 1 (Vorranggebiet) aus.

Das Ziel der Raumordnung ist die Sicherung der Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung, anderweitige bauliche Anlagen sind in diesen Bereichen ausgeschlossen.

Die geplante Nutzung des Areals als Pferdezucht, Pferdepenion sowie für Reit- und Pferdesport ist hinsichtlich der geplanten Ausgestaltung und des Nutzungsumfangs nicht mehr als klassische landwirtschaftliche Nutzung i.S. des § 201 BauGB anzusehen, weshalb das Vorhaben nicht mehr als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich zulässig bzw. dessen Planung innerhalb eines raumplanerischen Vorranggebietes für die Landwirtschaft unzulässig ist. Auch die räumliche Ausdehnung der geplanten Sondergebietsfläche von ca. 1,96 Hektar ist nicht mehr als bestandsorientierte Erweiterung des ursprünglich ca. 3,0 Hektar großen Areals anzusehen. Durch die Planung werden die Ziele der Raumordnung berührt und die Grundzüge des Regionalplans tangiert.

Zur Überwindung dieses raumplanerischen Hindernisses hat die Gemeinde Gondelsheim daher am 15. August 2019 einen Antrag zur Erteilung einer Zielabweichung (Zielabweichungsverfahren) vom schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft beim Regionalverband Mittlerer Oberrhein beantragt.

Für die nachgeschaltete Flächennutzungsplanung bedeutet dies, dass das Verfahren zur erforderlichen punktuellen Flächennutzungsplanänderung eingeleitet und anschließend die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden i.S. § 3 Abs. 1 i.V.m. 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden kann.

Der Beschluss für die Einleitung des (punktuellen) FNP-Änderungsverfahrens zur Darstellung einer Sondergebietsfläche für den Bereich „Erdbeerhof“, im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), wurde von Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim am 14.12.2015 gefasst.

Der Feststellungsbeschluss zur betreffenden punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) kann hingegen erst nach Abschluss des Zielabweichungsverfahrens gefasst und damit die FNP-Änderung in Kraft gesetzt werden. Aus verfahrensökonomischen Gründen wird empfohlen parallel zum Zielabweichungsverfahren das FNP-Änderungsverfahren einzuleiten und den ersten Beteiligungsschritt durchzuführen.

Flächennutzungsplan und vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft:

Seit dem Jahre 1977 bildet die Stadt Bretten zusammen mit der Gemeinde Gondelsheim für einen Teilbereich der Verwaltungstätigkeit eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft. Zu den Aufgaben der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft zählt unter anderem die Durchführung der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung). Zuständig für die Beschlussfassung im Rahmen von Flächennutzungsplanverfahren ist der Gemeinsame Ausschuss, der aus Mitglieder der Gemeinderäte der Stadt Bretten und der Gemeinde Gondelsheim gebildet wird.

Die derzeit gültige Fassung des FNP der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten-Gondelsheim wurde im Jahre 2005 im Zuge der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans in Kraft gesetzt. Der FNP (2005) hat seither mehrere punktuelle Änderungen sowie mehrere (kleinräumige) Berichtigungen erfahren.

Verfahrensgang:

Wie bereits ausgeführt, ist verfahrensrechtlich eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, dieses Änderungsverfahren soll parallel zum Bebauungsplanverfahren ebenfalls im zweistufigen Regelverfahren gemäß § 2 Abs.1 BauGB durchgeführt werden.

Der nunmehr vorgelegte Vorentwurf stellt die erste Stufe des FNP-Änderungsverfahrens dar.

Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB ist im Regelverfahren die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich, der Gesetzgeber räumt hier jedoch den Plangebern im Grundsatz die Entscheidungsmöglichkeit ein, in welcher Tiefe und in welchem Detaillierungsgrad sie Umweltbelange im Zuge der Umweltprüfung behandelt werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird neben einer Umweltprüfung mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung eine FFH-Vorprüfung, eine artenschutzrechtliche Untersuchung sowie ein geotechnischer Bericht angefertigt. Im vorliegenden Verfahren wird im Wesentlichen auf die vorgenannten Untersuchungsergebnisse zurückgegriffen. Im Zuge der Anfertigung des Umweltberichtes wurden Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Im Ergebnis der zum Bebauungsplan durchgeführten speziellen Artenschutzprüfung werden bei Berücksichtigung entsprechend festgesetzter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände in Bezug auf den Artenschutz ausgelöst.

Zu detaillierteren Inhalten der Umweltprüfung wird insbesondere auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht zur FNP-Änderung verwiesen.

Die Geschäftsstelle der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten-Gondelsheim empfiehlt dem Gemeinsamen Ausschuss den Beschluss zur Einleitung des punktuellen FNP-Änderungsverfahrens zu fassen, den beigefügten Vorentwurf zur FNP-Änderung zu billigen und die Geschäftsstelle mit der weiteren Durchführung des Verfahrens zu beauftragen.

gez.

Wolff

Oberbürgermeister und Vorsitzender des gemeinsamen Ausschusses