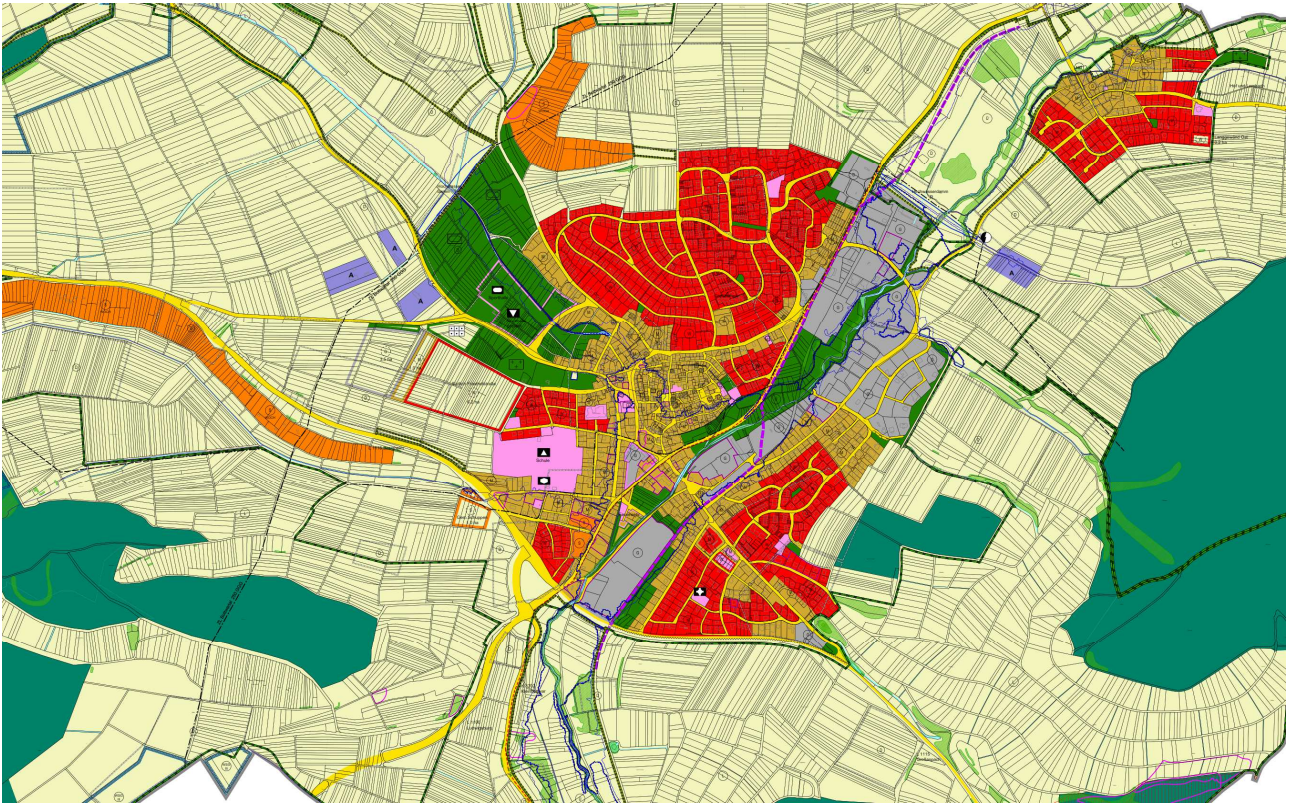


Stadt Großbottwar Landkreis Ludwigsburg



BEGRÜNDUNG 1. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2030

VORENTWURF

31.01.2024



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

info@m-quadrat.cc
www.m-quadrat.cc

VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB i.V. mit § 1 (8) BauGB:	.....
Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:	.....
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:	..... bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom:	.....
Entwurfsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:	.....
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und Bekanntmachung der Auslegung:	.....
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	..... bis
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	.....
Feststellung der Änderung des Flächennutzungsplans:	.....
Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Ludwigsburg:	.....
Genehmigung des Landratsamts Ludwigsburg nach § 6 (1) BauGB:	.....
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung und Wirksamwerden der Änderung des Flächennutzungsplans:	.....

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans vom und
der Planausschnitt vom mit dem Feststellungsbeschluss übereinstimmen und die für die
Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Großbottwar, den

.....
Ralf Zimmermann
Bürgermeister

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

2 PLANERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Juli 2017 ist der Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Großbottwar in Kraft getreten. In diesem ist die städtebauliche Entwicklung hauptsächlich im Bereich „Südweststadt“ vorgesehen. Die „Südweststadt“ gliedert sich in ein größeres Wohngebiet (6,2 ha) und ein Gewerbegebiet (3,5 ha). Als „Puffer“ zwischen diesen geplanten Baugebieten ist im FNP ein Mischgebiet (1,0 ha) geplant und angrenzend zum bestehenden Friedhof entlang der Winzerhäuser Straße sind geplante Grünflächen (Zweckbestimmung: Kleingartenanlage) dargestellt.

Um die dringend notwendigen Gewerbebauflächen zu schaffen, hat der Gemeinderat am 18.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Geißhalden“ gefasst, mit dem die im Flächennutzungsplan 2030 dargestellte geplante gewerbliche Baufläche in verbindliches Bau-recht umgesetzt werden soll.

Anschließend wurde ein erster Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet, Verhandlungsgespräche mit den Grundstückseigentümern geführt, erste notwendige Gutachten in Auftrag gegeben und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden am 21.07.2021 im Gemeinderat vorgestellt und die Behandlung dieser im Bebauungsplan beschlossen.

Im weiteren wurde dann die Erschließungsplanung weiter ausgearbeitet und ein erster Entwurf des Bebauungsplans mit ersten planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungsvorschlägen erarbeitet.

Im Zuge der Planungen hat sich gezeigt, dass die geplante Mischbaufläche zwischen den geplanten gewerblichen Bauflächen und den geplanten Wohnbauflächen als „Puffer“ nicht erforderlich und aufgrund des Durchmischungs-Gebots planungsrechtlich kritisch zu bewerten ist. Deshalb soll das geplante Mischgebiet dem geplanten Gewerbegebiet zugeschlagen werden.

Auch die Abgrenzung der geplanten Gewerbebaufläche hat sich dahingehend als ungünstig erwiesen, da diese im Westen randlich in bestehende landwirtschaftliche Grundstücke eingreift und sich

hier in der Abgrenzung nicht an den bestehenden landwirtschaftlichen Wegen orientiert. Um Eingriffe in das landwirtschaftliche Wegenetz zu vermeiden und die Eingriffe in landwirtschaftlich günstige Grundstücke zu begrenzen, soll deshalb die Gewerbebaufläche nach Osten verschoben werden.

Die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage wird nicht mehr als notwendig erachtet. Stattdessen wird zur Eingrünung des Gewerbegebiets im Norden, West und Süden Grünflächen als notwendig erachtet.

Darüber hinaus wird das Gewerbegebiet nach Norden bis zur Winzerhäuser Straße ausgeweitet.

Umfang und Art der baulichen Nutzung sind grundsätzlich regionalplanerisch abgestimmt. Die geringfügige Vergrößerung der geplanten gewerblichen Baufläche um ca. 0,5 ha und begründet sich auch aus der Erforderlichkeit das Gewerbegebiet direkt an die Kreisstraße anzuschließen und dadurch, dass Kleingärten entlang der Kreisstraße nicht mehr für erforderlich gehalten werden. Auch soll mit der Anbindung des Gewerbegebietes bereits die Erschließung der geplanten angrenzenden Wohnbaufläche vorbereitet werden, so dass der Verkehr der noch zu entwickelnden Wohnbauflächen künftig nicht ausschließlich über die bestehenden Wohnstraßen abgewickelt werden muss. Die Fläche für diese beiden Bauflächen dienende Erschließungsanlagen wurde vollständig der geplante Gewerbebaufläche in der vorliegenden Abgrenzung zugeschlagen.

Der Flächennutzungsplan soll durch eine punktuelle Änderung an die aktuellen Planungsabsichten angepasst werden. Hierzu dient das vorliegende Verfahren. Die Gemeinde ist auch schon in das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Geißhalden“ zur Umsetzung der geplanten Gewerbebauflächen eingestiegen (Aufstellungsbeschluss 18.09.2019). Für die geplante Gewerbebaufläche wurde bereits der Vorentwurf eines Bebauungsplans erarbeitet und die frühzeitige Beteiligung zu diesem durchgeführt (16.04.2021 bis 17.05.2021). Die Änderung des Flächennutzungsplans soll im Weiteren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Stadt Großbottwar zählt zur Region Stuttgart und ist gem. Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 der Randzone um den Verdichtungsraum des Landkreises Ludwigsburg zugeordnet und die Kernstadt als Kleinzentrum eingestuft.

Im Regionalplan ist Großbottwar als zentraler Ort zur Deckung des überörtlichen Grundbedarfs beschrieben. Die Stadt ist in seiner Siedlungstätigkeit als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ aufgeführt.

Nördlich des Plangebiets verläuft der regionalen Grünzug (Abschnitt Nr. G 5 „Bottwartal/Oberstenfeld“ (VRG), Regionalplan VRS) an. Die Planung greift nicht in die Flächen dieses regionalen Grünzugs ein.

Der Westteil des Plangebietes ist als Gebiet für Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet (VBG) Regionalplan VRS) festgelegt (Plansatz 3.2.2. (G) Regionalplan Verband Stuttgart).

Im Regionalplan werden zusammenhängende Gebiete, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion vorfindet (Vorrangflur Stufe I gemäß Flurbilanz) als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in

der Raumnutzungskarte dargestellt. In diesen Vorbehaltsgebieten ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Im genehmigten Flächennutzungsplan sind die gewerblichen Bauflächen im Wesentlichen bereits dargestellt. Der Bedarf an der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ist gegeben und wurde in Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans nachgewiesen. Bereits bei der Abwägung zur Darstellung der gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich wurden die Erforderlichkeit der gewerblichen Entwicklung somit über die Belange der Landwirtschaft gestellt. Die gewerblichen Bauflächen werden mit der vorliegenden punktuellen Änderung nach Norden hin in Flächen ausgeweitet, die nicht als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt sind.

Durch die vorliegende Planung werden die geplanten Gewerbebauflächen im Westen zurückgenommen und entsprechend der bestehenden landwirtschaftlichen Wegen abgegrenzt. Hierdurch werden die Auswirkungen auf die Landwirtschaft reduziert.

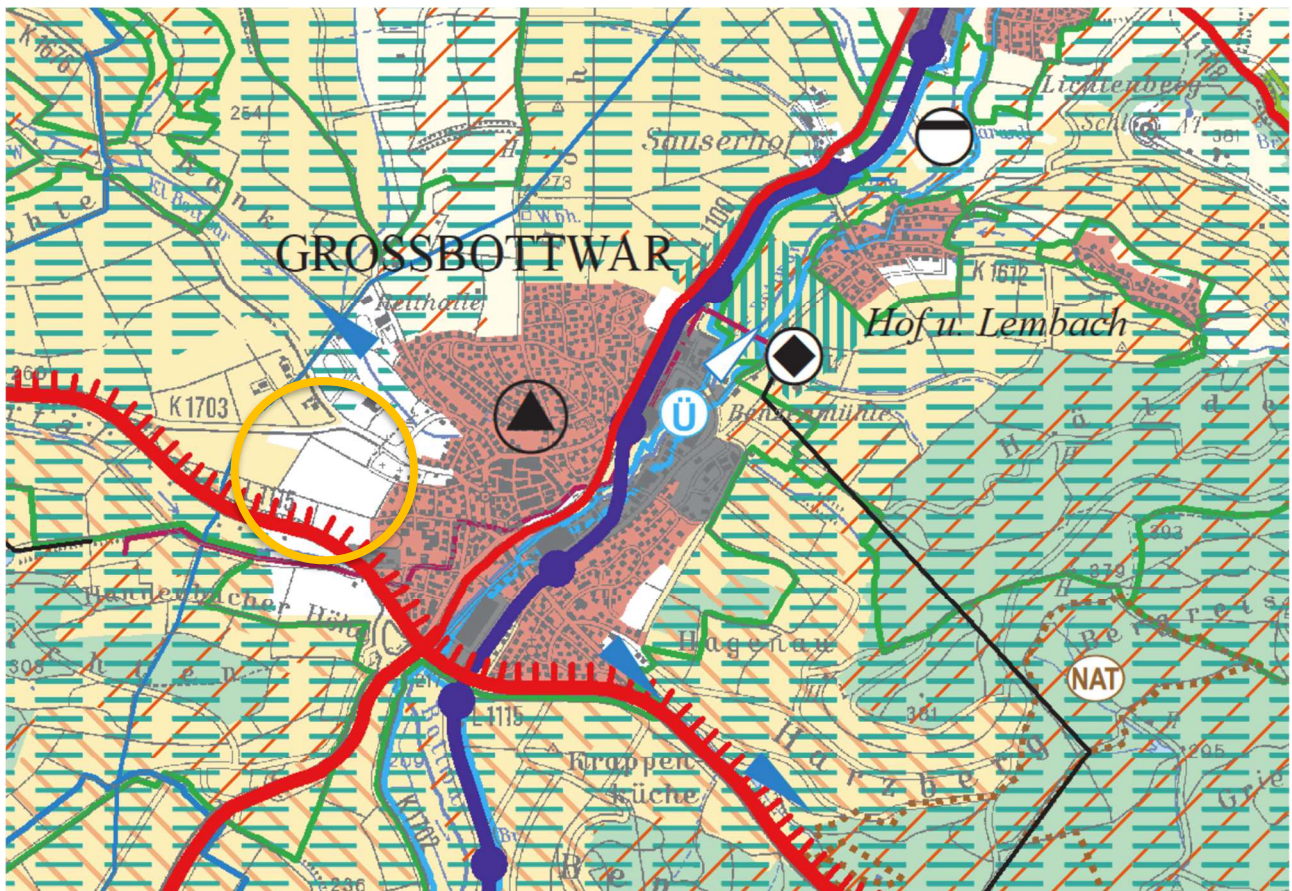


Abb. 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Verband Region Stuttgart 2020

Nach PS 3.1.9 (Z) Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) ist die Siedlungstätigkeit vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Die Stadt Großbottwar hat vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich großen Wert darauf gelegt, die im Siedlungsbereich vorhandenen Potenziale zu nutzen. Bei der Planung wurde darauf geachtet, die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht.

4 UMWELTBELANGE, UMWELTBERICHT

Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens und des parallelen Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. In diesem werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht wird gem. § 2a BauGB, als gesonderter Teil der Begründung, den Unterlagen beigelegt werden.

Im Zuge des schon 2019 begonnenen Bebauungsplanverfahrens „Geißhalden“ wurde bereits ein Scoping-Papier erstellt. Da die Abgrenzung des Geltungsbereichs identisch mit dem der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist, wird diese Unterlage auch für das vorliegende Flächennutzungsplanverfahren verwendet.

5 PLANUNG

Die wesentliche städtebauliche Entwicklung von Großbottwar ist am westlichen Ortsrand geplant. Neben einer Wohnbaufläche mit 6,2 ha Größe im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper sind in der weiteren Abfolge eine Mischbaufläche mit 1,0 ha und eine Gewerbebaufläche mit 3,5 ha geplant. Nach Norden zur Kreisstraße (K1703) hin sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage (ca. 1,4 ha) im Anschluss an den bestehenden Friedhof vorgesehen.

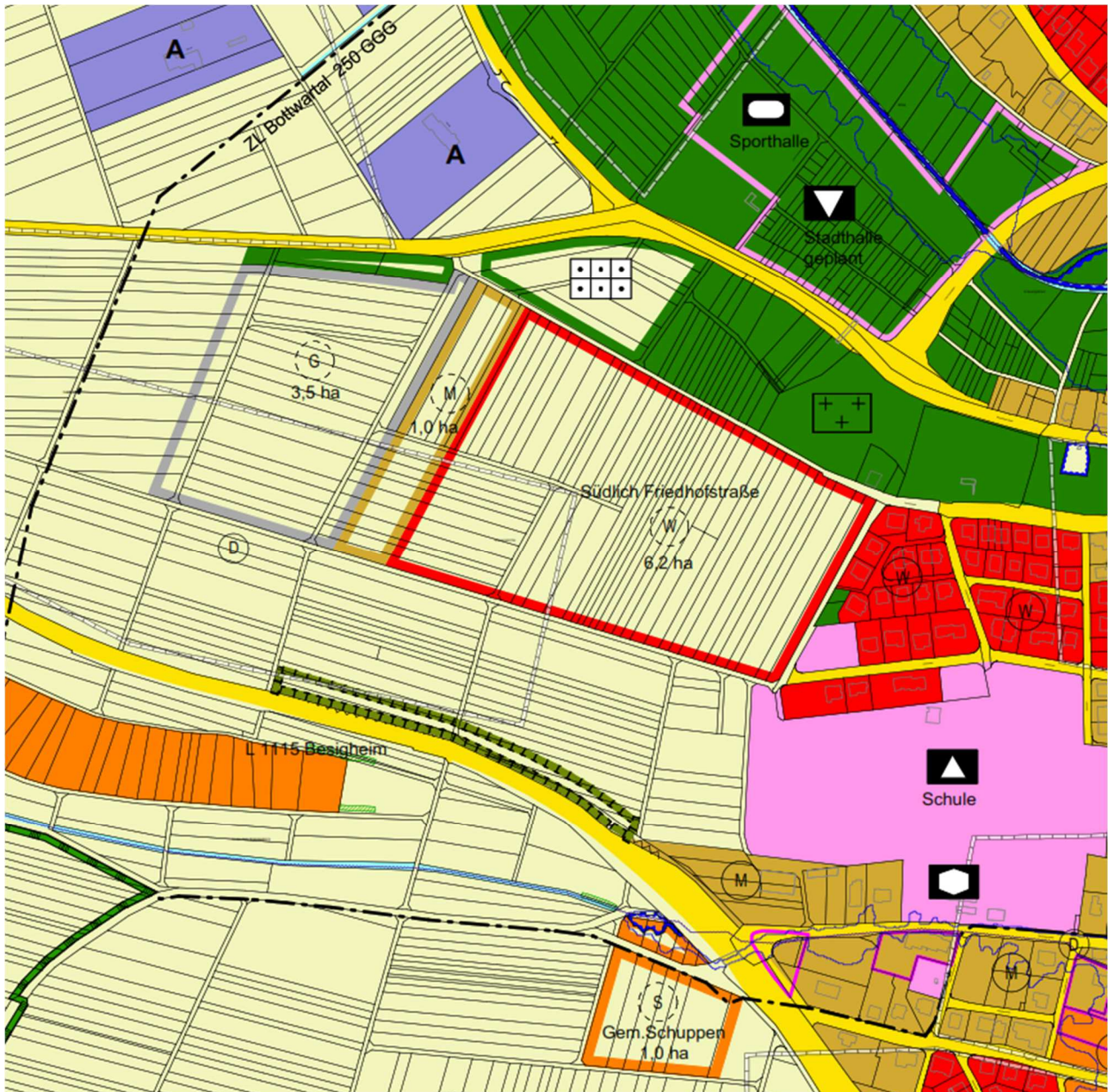


Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan 2030 Stadt Großbottwar (Bestand)

Die städtebauliche Entwicklung soll weiterhin überwiegend im westlichen Bereich der Stadt erfolgen.

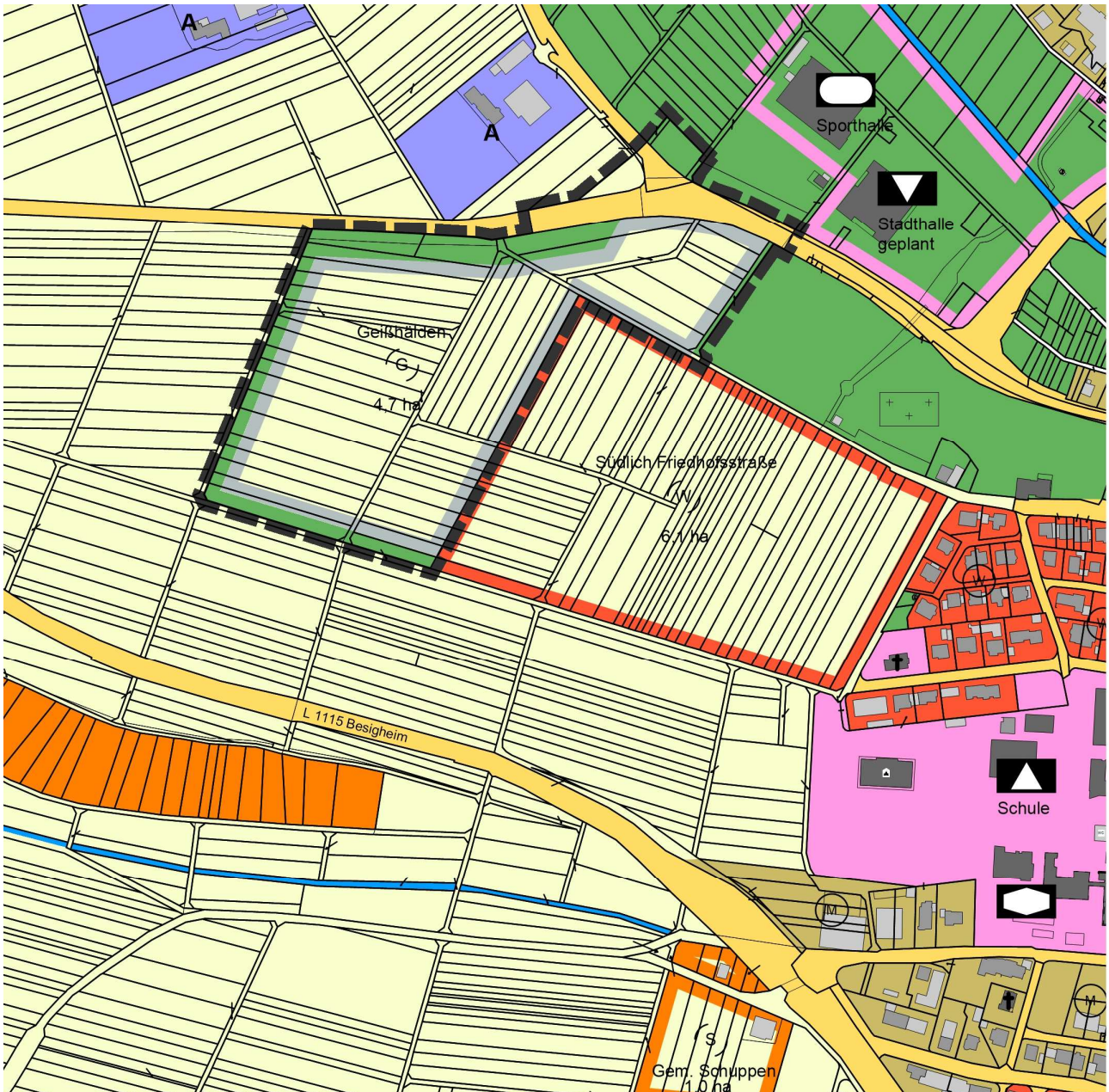


Abb. 3: 1. Änderung Flächennutzungsplan 2030 Stadt Großbottwar (Vorentwurf)

Die geplanten Gewerbebauflächen werden im Westen auf die bestehende landwirtschaftlichen Wege zurückgenommen. Die geplanten Mischbauflächen sollen den geplanten Gewerbebauflächen zugeschlagen werden. Die geplante Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung wird zugunsten der Eingrünung der geplanten Gewerbebauflächen aufgegeben. Die geplanten Gewerbebauflächen werden geringfügig nach Norden bis zur Kreisstraße (K 1703) erweitert.

Mit der Anbindung des Gewerbegebietes soll bereits die Erschließung der geplanten angrenzenden Wohnbauflächen vorbereitet werden, so dass der Verkehr der noch zu entwickelnden Wohnbauflächen künftig nicht ausschließlich über die bestehenden Wohnstraßen abgewickelt werden muss. Die Fläche für diese beiden Bauflächen dienenden Erschließungsanlagen wurde vollständig der geplante Gewerbebaufläche in der vorliegenden Abgrenzung zugeschlagen.

Zusammengefasst sieht die vorliegende punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans folgende Änderungen vor:

Flächendarstellung	Bestand	Änderung	Differenz
Gewerbebaufläche	3,5 ha	4,7 ha	+ 1,2 ha
Mischbaufläche	1,0 ha	0,0 ha	- 1,0 ha
Grünfläche	1,4 ha	0,8 ha	- 0,6 ha
Wohnbaufläche	6,2 ha	6,1 ha	- 0,1 ha
Bilanz	12,1 ha	11,6 ha	- 0,5 ha

ANLAGEN:

- Anlage 1: FNP 2030 Stadt Großbottwar (Zeichnerischer Teil M 1: 5.000, Begründung)
- Anlage 2: Lageplan Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan
- Anlage 3: Scopingunterlage zum Bebauungsplan „Geißhalden“