

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Möckmühl

Flächennutzungsplan 1999

1. Fortschreibung

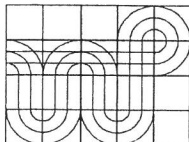
1. Änderung

- Züttlingen - Nord

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Stand: 27. Februar 2012

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

0 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1999 hat die Entwicklung des Wohn- und Mischgebietes Züttlingen-Nord zum Anlass. Laut der Prognose des Regionalplanes Heilbronn-Franken wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung des Verwaltungsraumes Möckmühl bis zum Jahr 2020 zunehmen wird (+428 EW).

Aufgrund fehlender Mobilisierungs- und Erschließungschancen bei den in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1999 ausgewiesenen Wohnbauflächen kam es grundsätzlich zu einer allgemeinen Stagnation der Bautätigkeit.

Ziel ist es, durch Neuausweisungen von mobilisierbaren Wohnbauflächen sowie gemischten Bauflächen, die Bevölkerung in dem Stadtteil Züttlingen, insbesondere junge Familien, zu halten. Dadurch können vorhandene technische sowie soziale Infrastruktureinrichtungen erhalten bleiben. Weiterhin trägt eine Neuausweisung von Bauflächen zur endgültigen Ausbildung des Siedlungsrandes bei.

1 Berücksichtigung der Umweltbelange

1.1 Umweltprüfung

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Möckmühl wurde ein Umweltbericht nach § 2 (4) u. 2a BauGB erstellt.

Der Inhalt des vorliegenden Umweltberichtes zur punktuellen Änderung orientiert sich an der Anlage 1 zu § 2 (4) u. §§ 2a und 4c BauGB.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hatten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Gelegenheit wahrgenommen, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

1.2 Ergebnisse der Umweltprüfung

Das Vorhaben ist mit erheblichen Eingriffen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Arten / Biotope verbunden. Durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff minimiert werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu konkretisieren und festzusetzen. Weiterhin ist der exakte Ausgleichsbedarf zu ermitteln und es sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu formulieren.

Für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung und Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen ersichtlich.

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu behandeln.

2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Vorentwurfsplanung

Zur Vorentwurfsplanung des Bauleitplans gingen 7 Anregungen ein. Von diesen ist die Stellungnahme des LRA Heilbronn hervorzuheben. Das LRA regte an, die Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächen des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg in der Fassung vom 01.01.2009 zu berücksichtigen. Diese flossen in die textliche Ausarbeitung der Begründung ein. Auch die Anregungen zum Umweltbericht wurden im Anschluss berücksichtigt.

Weiter regte das LRA eine Veränderung des Gebietszuschnittes an, um die Belange der Landwirtschaft stärker zu berücksichtigen. Durch die Nähe zu einem Aussiedlerhof, wurde die Ausdehnung des Baugebietes nach Osten bereits reduziert. Aufgrund der städtebaulichen Fügung, war die gewünschte vollständige Aussparung der Flurstücke 1637 und 1638 nicht zielführend. Die Anregung zur Anlage von Gehölzen zur Pufferung von Immissionen aus der Landwirtschaft, wurde als Empfehlung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Das Regierungspräsidium Stuttgart regte an die Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktion nach § 44 BNatSchG im weiteren Verfahren zu konkretisieren, was beachtet wurde. Weitere Anregungen betrafen das parallel laufende Bebauungsplanverfahren.

2.2 Entwurfsplanung

Zur Entwurfsplanung des Bauleitplans gingen insgesamt 3 Anregungen und Stellungnahmen ein. Von diesen sind die des Landratsamtes Heilbronn und des Regierungspräsidiums Stuttgart hervorzuheben, wenngleich sie eigentlich das parallel laufende Bebauungsplanverfahren betrafen. Beide regen an einen öffentlich rechtlichen Vertrag zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen zu schließen. Der Abschluss eines öffentlich rechtlichen Vertrages war jedoch nicht notwendig.

Die vorgesehenen Kompensationsflächen befanden sich bereits im Eigentum der Stadt Möckmühl. Damit galt die Verfügbarkeit als rechtlich gesichert.

Weiterhin erfolgte der Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB durch geeignete Darstellung und Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 zum Ausgleich bereits im Bebauungsplan. Die Flächen und Maßnahmen sind im B-Plan dargestellt und unter § 9 (1) Nr. 20 festgesetzt und ausreichend beschrieben.

Eine zusätzliche vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB war daher nicht notwendig, da diese anstelle von Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB tritt.

Weiterhin fordert das Landratsamt Heilbronn Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten für einen zweiten Bauabschnitt. Der Umweltbericht betrachtet bereits die Auswirkungen der Planänderung, diese beinhaltete die gesamte dargestellte Fläche, unabhängig von möglichen Bauabschnitten.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Einzelartenniveau nach § 44 BNatSchG erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Planungs- und Standortalternativen

Eine Alternativenprüfung wurde ebenfalls durchgeführt. Im Flächennutzungsplanverfahren werden Standortalternativen aufgezeigt. Die Darstellung von Planungsalternativen ist Teil des Bebauungsplanverfahrens.

Im FNP-Verfahren wurden drei alternative Entwicklungsbereiche geprüft und gegeneinander abgewogen. Dies waren der Entwicklungsbereich im Osten im Bereich Rädle IV, der Entwicklungsbereich im Nord-Osten im Bereich Lehmgrube und der Entwicklungsbereich im Norden im Bereich Breites Löchle.

Die Hauptkriterien für die Auswahl des Planungsstandortes sind Entwicklungspotenziale und -ziele, verkehrliche Anbindung und landschaftliche Einbindung.

Der östliche Siedlungsrand im Bereich Rädle IV fällt stark nach Norden und Westen ins Jagsttal ab, dadurch ist das Gebiet von der gegenüberliegenden Jagsttalflanke gut einsehbar. Die östliche Entwicklung wird durch ein Wasserschutzgebiet im Süden beeinträchtigt. Im Süden befindet sich in ca. 100 m Entfernung ein Aussiedlerhof. Der östliche Siedlungsrand ist durch Gehölze geprägt, welche bei einer Siedlungsentwicklung gerodet werden müssten. Die Entwicklung Rädle IV ist erst mittelfristig realisierbar.

Der Entwicklungsbereich Nord-Osten weist ebenfalls topographische Schwierigkeiten auf, auch die Nähe zum Aussiedlerhof begrenzen das Entwicklungspotential. Das Wohnbaugebiet "Lehmgrube" wird zu Gunsten der nördlichen Siedlungsentwicklung aus der längerfristigen Planung (FNP) genommen.

Die Ausformung des Nordrandes von Züttlingen stellt unter den oben genannten Kriterien die städtebaulich verträglichste Entwicklung dar. Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie auch die Verkehrsbelastung der angrenzenden Siedlungsgebiete ist geringer. Aufgrund topographischer Gegebenheiten ist das flächige Entwicklungspotential in Züttlingen-Nord höher als am Siedlungsrand im Osten.

Die Siedlungsentwicklung in Richtung Westen ist aufgrund der Nähe zur Jagst mit ihrer Flußauflage nicht möglich.

Das Flächenpotential im Innenbereich ist durch private Besitzansprüche eines landwirtschaftlichen Betriebs in zentraler Position begrenzt.

Die Bedarfsermittlung, welche sich auf die Einwohnerentwicklung und den Belegungsdichterückgang zum Zieljahr 2020 bezieht, zeigt, dass der Wohnraumbedarf nicht allein durch Nachverdichtung im Innenbereich gedeckt werden kann. Durch die Herausnahme des Wohnbaugebiets "Lehmgrube" wird die Entwicklung im Außenbereich zusätzlich reduziert. Die Entwicklung Züttlingen-Nord bezieht teilweise innenliegende Flächen (dreiseitige Bebauung des westlichen BA) mit ein.

Aufgrund des Entwicklungspotentials, konzentriert sich die Siedlungsentwicklung langfristig auf den Norden von Züttlingen. Durch die 1. Änderung wird der endgültige nördliche Siedlungsrand definiert und städtebaulich sinnvoll angegliedert.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Planung auf die Anforderungen des Baugesetzbuches nach einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt (§1 (5) BauGB) und dem Abwägungsgebot unterschiedlicher Belange (§1 (7) BauGB) gerecht wird, weiter untersucht und angepasst.

aufgestellt:

Stuttgart, den 27.02.2012

Wick+Partner