



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen ■ Postfach 26 66 ■ 72016 Tübingen

Wick+Partner
Architekten Stadtplaner Partnerschaft mbB

per Mail

Datum 01.06.2021

Name

Durchwahl

Aktenzeichen RPT0210-2434-3/1/4

(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren nach Baugesetzbuch
Ihr Schreiben vom 12.5.2021

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde Altheim

- Flächennutzungsplanänderung
- Bebauungsplan „**Gewerbegebiet östlicher Ortsrand**“
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstiges:

B. Stellungnahme

- Keine Bedenken
- Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2

Belange der Raumordnung

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Altheim die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlicher Ortsrand“. Die Gesamtfläche beträgt etwa 3,3, ha. Als Art der Nutzung sollen Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Raumordnung

Der verbindliche Teilregionalplan „Oberflächennahe Rohstoffe 2003“ legt auf der östlich über die FNP-Fläche hinausragenden Teilbereich ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe S 2) fest. Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Zumindest derzeit steht der Planung ein verbindliches Ziel der Raumordnung in diesem Bereich entgegen.

Im Entwurf des Regionalplanes Donau-Iller ist im östlichen Teilbereich der FNP-Fläche ein Gebiet für den Abbau von Rohstoffen (VBG) – PS B IV 3 G (6) sowie in der nördlich geplanten Erweiterung ein Gebiet für Landwirtschaft (VBG) - PS B I 2.1 G (3) festgelegt. In Aufstellung befindliche Ziele sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bauleitplanung

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt nur teilweise im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der erst vor Kurzem durch die 1. Teilfortschreibung erweitert wurde. Etwa 1,6 ha des Geltungsbereiches gehen über die gültige FNP-Abgrenzung hinaus. Hierfür ist auf FNP-Ebene ein Bedarfsnachweis zu erbringen bzw. die Fläche durch Flächentausch zu kompensieren. Der FNP muss entsprechend im Parallelverfahren geändert werden.

Einzelhandel

Für das weitere Bebauungsplanverfahren weist die höhere Raumordnungsbehörde auf folgendes hin:

In Gewerbegebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art und mithin auch Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, sofern diese nicht dem Regime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterfallen.

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Donau-Iller hat mittlerweile den Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller sowie dessen die Auslegung beschlossen. Derzeit sind die im Entwurf befindlichen Ziele der Raumordnung daher nach Ansicht des Regierungspräsidiums als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beurteilen, da mit dem Beschluss des Entwurfs und dem Auslegungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Donau-Iller der Regionalplanentwurf inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlicherklärung vom zuständigen Ministerium in weiten Teilen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Als solche sind sie gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 ROG in die Abwägungsentscheidung des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Konkret dürfte hier der zukünftige Plansatz B IV 2 Z (8) des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Donau-Iller betroffen sein. Demnach sind mehrere, in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu werten, soweit deren gemeinsame Wirkungen überörtlich raumbedeutsam sind (Agglomeration). Da in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, wäre es bei unveränderter Festsetzung nach § 8 BauNVO möglich, dass eine Agglomeration im Plangebiet entsteht, die an diesem Standort nach den in Aufstellung befindlichen Zielen nicht zulässig ist. Nach der Rechtsprechung des VGH BW müssen agglomerationsbedingte Konflikte im Bebauungsplanverfahren gelöst werden und dürfen nicht auf den Planvollzug verlagert werden. Des Weiteren hat der VGH Möglichkeiten entwickelt, wie agglomerationsbedingte Konflikte gelöst werden können. Exemplarisch wird auf den Beschluss des VGH v. 18.05.2016, Az.: 8 S 703/16 verwiesen.

Zwar hat der Entwurf derzeit noch keine Zielqualität. Trotzdem ist im weiteren Verfahren eine Auseinandersetzung mit dem zukünftigen Planziel im Rahmen der Abwägung erforderlich.

Belange der Landwirtschaft

Von der Planung sind landwirtschaftliche Belange betroffen, da durch die Planung ca. 3,5 ha hochwertige landwirtschaftliche Fläche (überwiegend Ackerfläche der Vorrangflur I, teilweise Rekultivierungsfläche) umgewidmet werden und nicht mehr der produktiven Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Flächen der Vorrangflur Stufe I sind

wegen ihrer besonderen Standortgunst für den ökonomischen Landbau unverzichtbar und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzubehalten. sind. Umnutzungen, z.B. als Bauland müssen ausgeschlossen bleiben. Dementsprechend bestehen gegenüber den Planungen grundsätzliche Bedenken.

Da der Bebauungsplan überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ein Teil der Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung zunächst noch rekultiviert werden müsste, können hier die grundsätzlichen Bedenken zurückgestellt werden, wenn ein entsprechender Bedarf für die Umwidmung vorhanden ist, und für planextern naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichs und Kompensationsmaßnahmen keine weiteren hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangflur Stufe I und II) aus der Produktion genommen werden.

Eine abschließende Beurteilung zur Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange kann erst erfolgen, wenn die entsprechenden naturschutzrechtlichen Maßnahmen festgelegt wurden. Es wird angeregt, die Landwirtschaft bei der Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen zu beteiligen, sofern diese auf landwirtschaftlichen Flächen geplant werden.

