

STADT GÜGLINGEN
Tagesordnungspunkt Nr. 1
Vorlage Nr. 87/ 2014
Sitzung des Gemeinderates
am 15. Juli 2014
-öffentlich-

Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Zabergäu

7. Änderung der 1. Fortschreibung

-Änderung des Entwurfs

Sachverhalt:

Die Verwaltung hatte in der Gemeinderatssitzung am 17.09.2013 ausgeführt, dass im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Zabergäu eine Wohnbaufläche zwischen der Michaelsbergstraße und Ransbachstraße dargestellt ist (Gewann „Untere Gassenweinberge“). Das neue Gebiet „Lehen“ ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen. Durch diese neue Ausweisung aufgrund des Ergebnisses aus der Ortsidee ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Es wurde damals offen gelassen, ob dies im Rahmen einer 2. Fortschreibung oder 7. Änderung erfolgen muss. Mit dem Landratsamt und Regionalverband ist noch nicht abgeklärt, ob dabei bereits bei diesem Anhörungsverfahren auf das ausgewiesene WA –Gebiet „Untere Gassenweinberge“ verzichtet werden muss.

Durch Beschlussfassung wurden die Vertreter in der Verbandsversammlung beauftragt der notwendigen 7. Änderung oder eine 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zuzustimmen.

Diese Situation wie auch Änderungen beim Bebauungsplan „Friedhof Frauenzimmern – Erweiterung“, Zaberfeld – Bebauungsplan „Gottesacker II und Zaberfeld – Ochsenburg – Bebauungsplan „Eppinger Straße Ost“ wurden in der Sitzung der Verbandsversammlung am 20.05.2014 vorgestellt.

Die Verbandsversammlung fasste in dieser Sitzung folgende Beschlüsse,

- a) das Gebiet „Lehen“ in Güglingen-Eibensbach im Zuge der 7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechend der beiliegenden Planunterlagen als Wohngebiet mit aufgenommen.
- b) das Gebiet „Erweiterung Friedhof“ in Güglingen-Frauenzimmern im Zuge der 7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechend der beiliegenden Planunterlagen von Wohngebiet in öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof geändert.
- c) das Gebiet „Gottesacker 2“ in Zaberfeld im Zuge der 7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechend der beiliegenden Planunterlagen als Wohngebiet mit aufgenommen.
- d) das Gebiet „Eppinger Straße Ost“ in Zaberfeld-Ochsenburg im Zuge der 7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechend der beiliegenden Planunterlagen für gemischte Bauflächen mit aufgenommen.

Aufgrund der Plausibilitätsprüfung der Notwendigkeit von Flächenausweisung und des Bedarfsnachweises wurde ein Gespräch beim Landratsamt und Regionalverband Heilbronn-Franken am 30.06.2014 anberaunt, an dem die Unterzeichnete der Vorlage teilnahm.

Es wurde begründet, dass die Ausweisung des Gebietes Lehen aus der Ortsidee entwickelt und vom Gemeinderat als sinnvolle städtebauliche Entwicklung beschlossen wurde. Im Stadtteil Eibensbach besteht eine Nachfrage nach Bauplätzen, die die Stadt nicht erfüllen kann, da keine städtischen Bauplätze zur Verfügung stehen. Konkreter namentlich genannter Bedarf konnte nicht vorgelegt werden, sondern durch die Ausweisung soll eine kurzfristige Druckentlastung entstehen, um bei Nachfragen Plätze anbieten zu können. Dabei wurde auch darauf verwiesen, dass durch die Firma Layher Zuzug von Arbeitskräften und somit auch Zuzug junger Familien erfolgt, die auch Bauland erwerben wollen.

Um keine zu erwartenden negativen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geradezu herauszufordern, muss die Ausweisung von Baugebieten ausreichend begründet werden.

Das Ortsentwicklungskonzept für den Stadtteil Eibensbach, sieht die Streichung der ausgewiesenen Wohnbaufläche „Untere Gassenwengert“ vor und macht daher die Bedarfsdeckung an anderer Stelle erforderlich.

Dies bedeutet auf die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte ca. 1,9 ha große Wohnbaufläche zu verzichten, das Gebiet „Lehen“ auszuweisen, wobei auch dabei das Gebiet auf eine Größe von ca. 1,5 ha und ca. 22 Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser als ausreichend angesehen wird.

Um das Ziel der Flächenreduzierung gerecht zu werden und eine Genehmigung der 7. Änderung zu erhalten, ist diese Vorgehensweise unabdinglich.

Auf die weiteren Ausführungen in der Anlage 1 zur Vorlage wird verwiesen.

Beigefügt haben wir der Vorlage auch die Darstellung der beschriebenen Wohnbauflächen (Anlage 2).

Antrag zur Beschlussfassung:

- a) Auf die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche (Untere Gassenweinberge) wird verzichtet.
- b) Um Interessenten neues Wohnbauland zur Verfügung stellen zu können, wird ein Bebauungsplan für ein neues Wohngebiet „Lehen“ mit ca. 1,5 ha (22 Plätze für Einzel- und Doppelhäuser) aufgestellt. Die Flächen im Gewann „Lehen“ sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan ist somit nicht aus

dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die erforderliche Änderung soll im sog. Parallelverfahren erfolgen.

- c) Die Vertreter in der Verbandsversammlung werden bevollmächtigt diesem geänderten Entwurf der 7. Änderung zuzustimmen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Aktivierung der innerörtlichen Fläche im Stadtteil Eibensbach ist von der Plausibilitätsprüfung nicht betroffen.

09.07.2014 Schuh

| ABSTIMMUNGSERGEBNIS | | |
|----------------------------|--------|--|
| | Anzahl | |
| Ja-Stimmen | | |
| Nein-Stimmen | | |
| Enthaltungen | | |

A. Güglingen-Eibensbach – Wohnbaufläche „Lehen“

Erfordernis

Um Interessenten neues Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, soll im Stadtteil Eibensbach ein Bebauungsplan für ein Wohngebiet mit 22 Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser aufgestellt werden.

Die Flächen im Gewann Lehen sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan (Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung) „Lehen“ ist somit nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans soll im sogenannten Parallelverfahren erfolgen.

Begründung

Der Stadtteil Eibensbach bildet einen Gewerbeschwerpunkt der Stadt Güglingen mit einem guten Angebot an Arbeitsplätzen. Die Nähe zum Arbeitsplatz und seine gute Erreichbarkeit sind wichtige Faktoren bei der Wahl des Wohnortes.

Bau-Interessenten kann die Stadt Güglingen in Eibensbach aktuell keine Bauplätze anbieten, obwohl es noch freie Bauplätze in den bestehenden Baugebieten gibt. Diese Bauplätze befinden sich jedoch in Privateigentum und stehen einer Vermarktung durch die Stadt nicht zur Verfügung stehen.

Die Aktivierung von innerörtlichen Potentialflächen ist im Bestreben der Stadt und wird Schritt für Schritt umgesetzt.

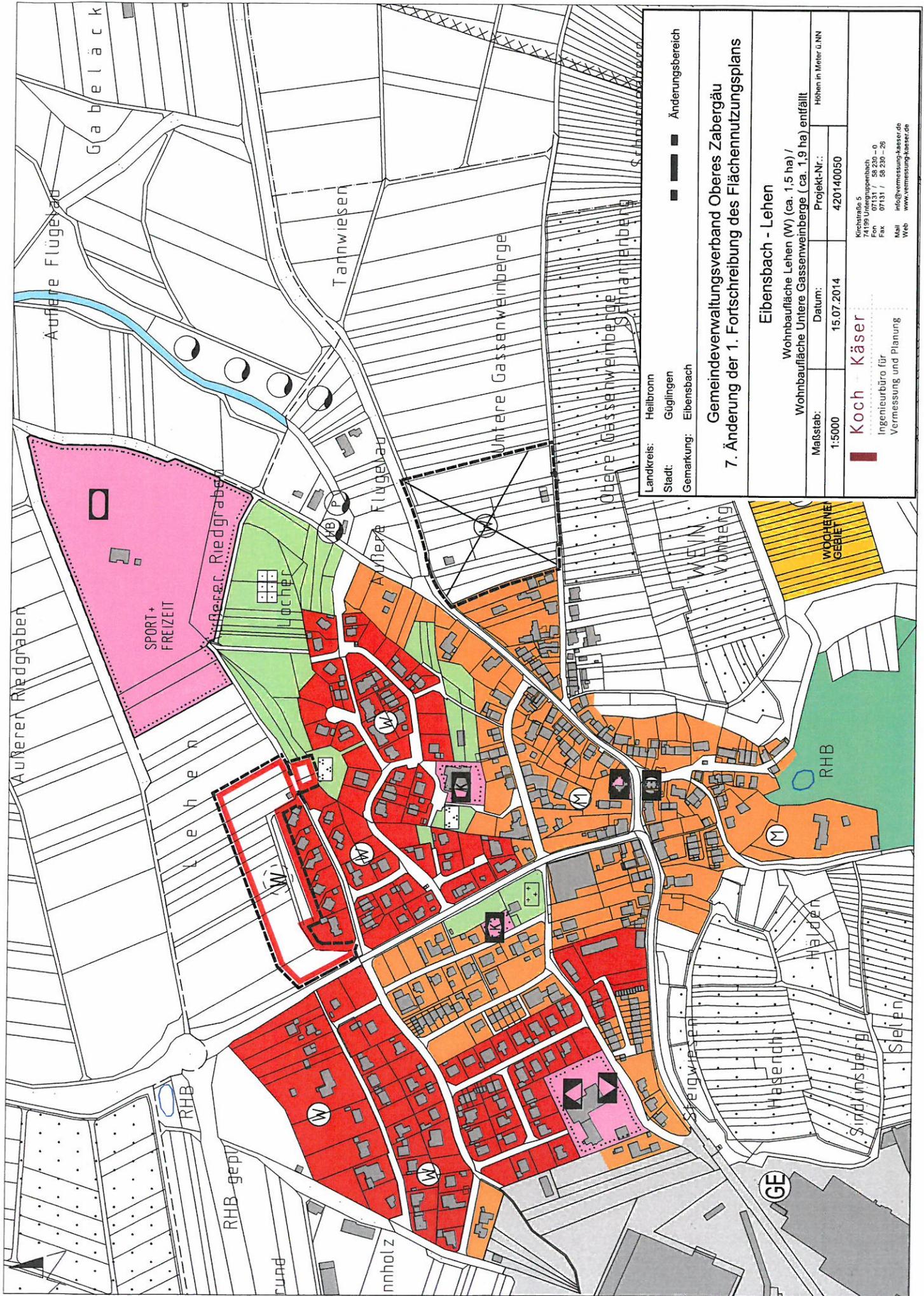
Um für eine Entlastung des Drucks durch die Bau-Interessenten zu sorgen soll kurzfristig ein neues Baugebiet mit einer Größe von ca. 1,5 ha und 22 Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen werden.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan von 1999 ist dafür in Eibensbach die Wohnbaufläche „Untere Gassenweinberge“ geeignet, die bislang noch nicht durch die verbindliche Bauleitplanung überplant ist. Im Jahr 2002 wurde im Auftrag der Stadt Güglingen ein Dorfentwicklungskonzept für Eibensbach erstellt, in welchem für die weitere Baulandentwicklung der nördliche Ortsrand von Eibensbach empfohlen wird. Um den Empfehlungen des Dorfentwicklungskonzepts zu folgen, sollen die neuen Bauplätze in diesem Bereich ausgewiesen werden, und der dort bisher ungeordnete Siedlungsrand ausgeformt und ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild geschaffen werden.

Um den Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs gerecht zu werden, entfällt die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte ca. 1,9 ha große Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand von Eibensbach, im Bereich „Untere Gassenweinberge“.

Umweltbericht

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird von der Abschichtungsmöglichkeit gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht, das heißt die Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes erfolgt durch die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht des Bebauungsplanverfahrens „Lehen“, das im Parallelverfahren zeitgleich aufgestellt wird.



Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Güglingen
 Gemarkung: Eibensbach

7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Eibensbach - Lehen
 Wohnbaufläche Lehen (W) (ca. 1,5 ha) /
 Wohnbaufläche Untere Gassenweinberge (ca. 1,9 ha) entfällt

Maßstab: 1:5000
 Datum: 15.07.2014
 Projekt-Nr.: 420140050
 Höhen in Meter ü.N.N.

Koch Käser
 Ingenieurbüro für
 Vermessung und Planung
 Kirchstraße 5
 74199 Unterguppenbach
 Tel. 07131 / 58 230 - 0
 Fax 07131 / 58 230 - 26
 Mail info@vermessung-kaeser.de
 Web www.vermessung-kaeser.de