

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Silke Hauß
09.05.2012

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ortschaftsrat Neukirch (öffentlich)	11.06.2012
Ortschaftsrat Feckenhausen (öffentlich)	12.06.2012
Gemeinde Zimmern ob Rottweil (öffentlich)	12.06.2012
Ortschaftsrat Neufra (öffentlich)	14.06.2012
Ortschaftsrat Hausen (öffentlich)	18.06.2012
Ortschaftsrat Gölldorf (öffentlich)	19.06.2012
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	20.06.2012
Ortschaftsrat Zepfenhan (öffentlich)	25.06.2012
Gemeinde Dietingen (öffentlich)	25.06.2012
Gemeinde Deißlingen (öffentlich)	26.06.2012
Gemeinderat (öffentlich)	27.06.2012
Gemeinde Wellendingen (öffentlich)	28.06.2012
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft (öffentlich)	29.06.2012

Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil -Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (VGRW) beschließt auf Grundlage des § 2 BauGB, für das gesamte Gebiet der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (mit der Großen Kreisstadt Rottweil inklusive der Exklave Hochwald und den Teilorten Gölldorf, Feckenhausen, Neukirch, Zepfenhan, Neufra und Hausen, sowie der Gemeinde Deißlingen mit dem Teilort Lauffen, der Gemeinde Dietingen mit den Teilorten Irslingen, Gößlingen, Rotenzimmern und Böhringen, der Gemeinde Wellendingen mit dem Teilort Wilflingen und der Gemeinde Zimmern ob Rottweil mit den Teilorten Stetten, Flözlingen und Horgen), den Flächennutzungsplan 2025 (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil aufzustellen.

Beratungsfolge:

Zusätzlich zu den oben aufgeführten Sitzungsfolgen wird die Gemeinde Deißlingen die Vorlage in der Ortschaftsratsitzung Lauffen, die Gemeinde Dietingen in den Ortschaftsratsitzungen Irslingen, Böhringen, Gößlingen und Rotenzimmern, die Gemeinde Wellendingen in der Ortschaftsratsitzung in Wilflingen und die Gemeinde Zimmern ob Rottweil wird die Vorlage in den Ortschaftsratsitzungen Stetten, Horgen und Flözlingen vorberaten.

Anlass:

Flächennutzungsplan 2012:

Am 09.09.1995 wurde die Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2012 beschlossen. Parallel dazu wurde der Landschaftsplan erarbeitet. Nach einer Bearbeitungszeit von sechs Jahren wurde der Flächennutzungsplan 2012 am 27.12.2001 rechtswirksam. Danach folgte die 1. Änderung des FNP's mit sechs Änderungsbereichen. Diese wurde am 16.12.2004 rechtswirksam. Die am 10.01.2006 wirksam gewordene 2. Änderung befasste sich mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche für Windenergie.

Flächennutzungsplan 2012 – 3. Änderung und dessen Folgen:

Mit 18 Änderungsbereichen wurde die 3. Flächennutzungsplanänderung am 20.06.2005 eingeleitet. Das Verfahren geriet jedoch 2006 ins Stocken. Die ehemals 18 Änderungsbereiche wurden in Teilen bereits wieder geändert. Vereinzelt kam es von Seiten der Mitgliedsgemeinden zu Reduzierungswünschen, Aufgabe- oder Änderungswünschen der Flächen.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Novellierungen des Baugesetzbuches 2004 und 2007 muss zu jedem Flächennutzungsplan und jeder Teiländerung eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erstellt werden. Durch die Einführung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung kam es zu einem neuen Instrumentarium, das weitreichende Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan hat. So gibt es seit 2007 neben der klassischen Änderung des Flächennutzungsplanes die Möglichkeit der „Berichtigung/Anpassung“ des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung. Die einschlägigste Änderung hat sich jedoch im Jahre 2009 ergeben. Mit dem Erlass des Wirtschaftsministeriums vom 01.01.2009 wird bei jeder Änderung ein sogenannter Nachweis der Plausibilität fällig. Hintergrund ist ein Erlass des Ministeriums, der den Flächenverbrauch einschränkt. Dies bedeutet, dass rechnerische Nachweise erbracht werden müssen, in denen der Neuverbrauch der Flächen in Abhängigkeit zum vorhandenen Bestand von Reserveflächen gesetzt wird. Es müssen alle Reserveflächen (Baulücken nach § 34 BauGB, noch unbebaute Bauplätze in Bebauungsplänen und Wohnbauflächen, die noch nicht durch Bebauungspläne überplant wurden) erhoben, dargestellt und gegengerechnet werden. Ungeachtet der Eigentumsverhältnisse der Flächen und ungeachtet der tatsächlichen Verfügbarkeit. Dadurch wird der Druck im Inneren erhöht und der Fokus auf die Innenentwicklung gelegt. Dies ist eine Entwicklung, die der Forderung der Baugesetzbuchnovelle von 2004, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung trägt und mit dem Instrument des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens (BauGB – Novelle 2007) untermauert wird.

Aufgrund dieser Entwicklungen wurde von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg und des Landratsamtes Rottweil geraten, die 3. Flächennutzungsplanänderung abubrechen und nicht weiter zu verfolgen. Da aus der begonnen 3. Flächennutzungsplanänderung keine Flächenansprüche gestellt werden können und das Verfahren im Stadium der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahre 2006 stecken geblieben ist, die neuen Normen jedoch angewandt werden müssen, wäre eine Fortführung der 3. Änderung nicht durchführbar gewesen. Zusätzlich wurde der Planungshorizont des Flächennutzungsplanes 2012 erreicht.

Daher wurde uns zu einer Neuaufstellung/Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes geraten. Diesem ist der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil gefolgt und hat in seiner öffentlichen Sitzung am 09.03.2010 den Grundsatzbeschluss für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie für die Fortschreibung und Überarbeitung des Landschaftsplanes beschlossen.

Um jedoch flexibel auf planerische „Notsituationen“ reagieren zu können, werden in begründeten Einzelfällen neben der zeitintensiven Bearbeitung des neuen Flächennutzungsplanes einzelne separate Parallelverfahren durchgeführt.

Flächennutzungsplan 2025:

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Flächennutzungsplanverfahren im verfahrenstechnischen Sinne offiziell begonnen. Zwischen dem Grundsatzbeschluss und dem jetzigen Aufstellungsbeschluss wurden wichtige Arbeitsschritte eingeleitet und durchgeführt.

So wurden die umfangreichen Datengrundlagen für den Landschaftsplan und den Flächennutzungsplan erhoben und in Teilen bereits eingearbeitet. Die Naturräume wurden untersucht und die Themenkarten des Landschaftsplanes digitalisiert.

Seit Sommer 2011 wurden sämtliche Baulücken aller Ortsteile der Mitgliedsgemeinden und der Ortsteile der Stadt Rottweil durch die Abteilung 4.1 – Stadtplanung aufgenommen. Die Mitarbeiterinnen der Abteilung haben vor Ort jeden Straßenzug geprüft, dokumentiert und in das Kartenwerk eingearbeitet. Da für die Kernstadt Rottweil zusätzlich zur Erhebung der Baulücken die Datenerhebung für die Fortschreibung der Bodenrichtwertkarte durchgeführt werden muss, ist hier die Dokumentation jedes einzelnen Gebäudes auf Geschossigkeit nötig. Die Bearbeitung wird noch das komplette Frühjahr in Anspruch nehmen. Als parallelen Arbeitsschritt werden derzeit die Baulücken planungsrechtlich überprüft. Dies geschieht in Kooperation mit den Bau- und Hauptämtern der Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft.

Das Potenzial an Baugrundstücken im Innenbereich ist enorm. Es wird davon ausgegangen, dass die Berechnung der vorhandenen Potenziale im Sommer erstellt werden kann. Erst wenn dieses Potenzial quantifiziert ist, können weitere realistische Planungen bezüglich Neuausweisungen (z.B. zusätzliches Wohnbauland) getroffen werden.

Bezeichnung des neuen Flächennutzungsplanes:

Der neue Flächennutzungsplan soll die Bezeichnung „Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil“ tragen. Flächennutzungspläne werden in der Regel mit einem Zeithorizont von 10 – 15 Jahren aufgestellt. In Anbetracht der Tatsache, dass die Verwaltungsgemeinschaft Rottweil am 01.01.1975 gegründet wurde und im Jahre 2025 ihr 50-jähriges Bestehen verzeichnet, hat die zeitliche Bezeichnung auch Symbolkraft.

Allgemeine Informationen zur Thematik des Flächennutzungsplans:

Um ein Gefühl für das abstrakte Konstrukt eines Flächennutzungsplanes zu erhalten, werden im Folgenden Informationen bezüglich der Aufgabe, dem Inhalt und dem Verfahren eines Flächennutzungsplanes gegeben.

Aufgabe und Zeithorizont des Flächennutzungsplanes:

Das Baugesetzbuch legt ein zweistufiges System der Bauleitplanung zu Grunde. Die erste Stufe bildet der Flächennutzungsplan, der auch als vorbereitender Bauleitplan bezeichnet wird. Die zweite Stufe ist der Bebauungsplan. Er bildet den verbindlichen Bauleitplan. Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Er bereitet somit die verbindlichen städtebaulichen Regeln vor, die dann in den Bebauungsplänen im Einzelnen festgeschrieben werden. Es geht somit um die Nutzung von Grund und Boden, allerdings unabhängig von einzelnen Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnissen. Der Flächennutzungsplan ermöglicht den Gemeinden, ihre allgemeinen Entwicklungsziele in räumliche Planungen umzusetzen.

Da sich die Stadt Rottweil mit den Gemeinden Deißlingen, Dietingen, Wellendingen und Zimmern ob Rottweil zu einer Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft zusammengeschlossen haben, wird das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft überplant und dargestellt.

Als vorbereitender Bauleitplan erzeugt er im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber privaten Dritten. Er stellt jedoch für die Verwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Element dar, welches die konkreten Planungen vorbereitet und Rahmen setzend bindet.

Der Planungshorizont des Flächennutzungsplanes beträgt im Allgemeinen 10 – 15 Jahre. Ein Flächennutzungsplan tritt jedoch nach dieser Zeit nicht außer Kraft. Vielmehr bedingen städtebauliche Veränderungen in den Gemeinden eine immer wiederkehrende Anpassung, Änderung und Fortschreibung des Planwerkes.

Inhalt des Flächennutzungsplanes:

Im Flächennutzungsplan sind die raumrelevanten Maßnahmen, Vorhaben und Absichten der Gemeinde zeichnerisch und textlich darzustellen. Im Flächennutzungsplan können insbesondere die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung dargestellt werden. Darüber hinaus können die der Versorgung dienenden Einrichtungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt werden. Des Weiteren können Flächen für den überörtlichen Verkehr, Züge, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, Flächen für die Landwirtschaft und Wald, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, dargestellt werden. Die Aufzählung ist nicht abschließend, jedoch vermittelt sie einen Einblick.

Flächennutzungspläne enthalten neben den Darstellungen auch Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke. Kennzeichnungen erhalten Flächen, die besondere Eigenschaften haben, zum Beispiel nur mit besonderen Sicherungsmaßnahmen bebaut werden können, oder die mit Altlasten belastet sind. Nachrichtliche Übernahmen sind Hinweise auf Planungen, die bereits nach anderen gesetzlichen Vorschriften geregelt sind, die also zu ihrer Wirksamkeit keine Darstellung mehr im Flächennutzungsplan bedürfen und auf deren Inhalte die Gemeinde auch keine planerischen Einflussmöglichkeiten mehr hat. Dies sind zum Beispiel Trassen von Straßen oder wasserwirtschaftliche Projekte. Vermerke sind Hinweise auf künftige Festsetzungen dieser Art.

Planform des Flächennutzungsplanes:

Die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplans beinhaltet die Gesamtdarstellung der Ausweisungen für die Verwaltungsgemeinschaft Rottweil (Gesamtkarte) sowie die Auffächerung in Teilkarten mit den Darstellungen für die einzelnen Gemeindegebiete.

Neben der zeichnerischen Darstellung wird dem Flächennutzungsplan eine Begründung, ähnlich des Bebauungsplanes, beigelegt. Vor der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2004 wurde die Begründung Erläuterungsbericht genannt. Danach fand eine Vereinheitlichung des Begriffes statt. Bestandteil der Begründung ist auch der Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung. Hinzu kommen Ausführungen von Fachbeiträgen zu speziellen Themen, die in der Begründung dargestellt und abgearbeitet werden müssen (z.B. Einzelhandel, Bevölkerungsvorausrechnungen).

Verfahren:

Das offizielle Verfahren beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss, der aufgrund der Betroffenheit aller Ortsteile und Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil in 22. Sitzungsfolgen behandelt werden muss. Da der Landschaftsplan das Gegenstück zum Flächennutzungsplan bildet, wird der Landschaftsplan zeitgleich erarbeitet.

Nach der Durchführung der Bestandserhebung und Auswertung der Ergebnisse des vorhandenen Potenzials, sowie der planerischen und politischen Er- und Einarbeitung von Leitbildern, werden Entwicklungs- und Bedarfsberechnungen sowie Prognosen erstellt. Bei der Erarbeitung von Prognosen ist zu beachten, dass sie zwar der Legitimation der planerischen und politischen Zielvorstellungen dienen, im Grundsatz dienen sie aber der Prüfung ob überhaupt Flächenbedarf rechnerisch nachgewiesen werden kann.

Nach Fertigstellung des Entwurfes für den Flächennutzungsplan 2025 wird dieser durch Zustimmung und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in die erste Auslegungsrunde gegeben. Hier wird der Bevölkerung und den Behörden die Möglichkeit gegeben, die Planungen zu sichten und Anregungen abzugeben. Sollten keine realistischen und dem Erlass des Wirtschaftsministeriums entsprechenden Bauflächenbedarfsnachweise erbracht sein, können Auflagen bezüglich der Reduzierung von Bauflächen durch das Regierungspräsidium Freiburg gemacht werden.

Nach dem ersten Abwägungsprozess der eingegangenen Anregungen und den damit verbundenen Anpassungen/Änderungen des Planentwurfes wird dieser durch den Offenlagebeschluss einer zweiten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugeführt. Ein transparenter Beteiligungsprozess durch die Öffentlichkeit und den Behörden wird dadurch sichergestellt. Das zweistufige Planverfahren wiederholt sich im Prozess solange, bis der Entwurf endgültig steht und durch den Abwägungs- und Feststellungsbeschluss der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidiums Freiburg), zugeführt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes 2025 wird durch die Abteilung 4.1 – Stadtplanung der Stadt Rottweil durchgeführt. Kosten für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes 2025 sowie die Beauftragung von speziellen Fachbeiträgen werden über den Haushalt der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft finanziert. Da das Verfahren und die Bearbeitung einen mehrjährigen Planungsprozess bedingt, können keine Gesamtkosten zum gegenwärtigen Zeitpunkt genannt werden.