

Drucksache GemA 002 / 2022

Heidenheim, 11.05.2022
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung
und Umwelt
Mehana, Kushtrim

I. Vorlage an:

**Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungs- 30.05.2022 beschließend öffentlich
gemeinschaft Heidenheim/Nattheim**

Tagesordnungspunkt:

**Partielle Änderung Nr. 14 des Flächennutzungsplans 2029 der Verwaltungsgemeinschaft
Heidenheim-Nattheim im Bereich "Rotbühl" in Nattheim
- Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

Anlage 1: Vorentwurf Planzeichnung 14. Änderung FNP 2029 vom 28.04.2022
Anlage 2: Vorentwurf Begründung 14. Änderung FNP 2029 vom 28.04.2022

II. Beschlussantrag:

1. Dem vorgestellten Geltungsbereich und Vorentwurf der partiellen Änderung Nr. 14 des Flächennutzungsplans 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim in dem Bereich „Rotbühl“ in der Fassung vom 28.04.2022 wird zugestimmt.
2. Der Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans 2029 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt und die Verwaltung mit den weiteren Verfahrensschritten beauftragt.

III. Sachdarstellung und Begründung:

Im nördlichen Bereich des Nattheimer Gemeindegebiets befindet sich der Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung (Genehmigung vom 13.03.98). Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim als „bestehendes Gewerbegebiet“ verzeichnet. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die noch verfügbaren Flächen durch Änderungen im Straßenverlauf und im Flächenzuschnitt besser ausgenutzt und somit Flächen im Außenbereich geschont werden. Damit sich die Planung besser in die Umgebungsbebauung einfügt, soll im Übergang zu den südlichen Flächen außerdem ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Derzeit befindet sich die 2. Änderung des Bebauungsplans im Verfahren. Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Bebauungsplanänderung wurden im Zeitraum vom 15.11.2021 bis 17.12.2021 durchgeführt. Dabei wurde auch die Stadt Heidenheim beteiligt. Die Stadt Heidenheim hat keine Anregungen und Bedenken vorgebracht (Mail vom 17.11.2021).

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 27.12.2021 wurde in Frage gestellt, ob der Bebauungsplan mit den geplanten Änderungen noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei. Der entsprechende Auszug aus der Stellungnahme lautet wie folgt:

„Es ist aus derzeitiger Sicht fraglich, ob der Bebauungsplan noch als aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt angesehen werden kann. Es wird empfohlen, im weiteren Verfahren nochmals eingehend zu prüfen, ob die vorgelegte Planung dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entspricht.

Zwar lässt das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Festsetzungen eines Bebauungsplans gewisse Abweichungen von den Darstellungen des nicht parzellenscharfen FNPs als Rahmenplan zu. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die im FNP dargestellten Bauflächen mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart artverwandt sind und diese Festsetzung nicht von der Grundkonzeption des FNPs abweicht. Zu dieser gehören beispielsweise die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander und die von der Bebauung freizuhaltenden Gebiete.

Durch die vorgelegte Planung wird die im FNP dargestellte Grünfläche in ihrer Ausdehnung reduziert. Sie soll lediglich als ein schmales Band bestehen bleiben. Eine Einbeziehung der von einer Bebauung freizuhaltenden Grünfläche in ein Gewerbe- bzw. Mischgebiet würde beispielsweise dann dem Entwicklungsgebot widersprechen, wenn es sich bei der Grünfläche in ihrer dargestellten Ausdehnung um eine faktisch eindeutige und sinnvolle Begrenzung der beiden Gewerbegebietsflächen handeln sollte und auch nicht mehr nur eine quantitativ geringfügige Abweichung vorliegen würde. Gegebenenfalls wäre hierbei die Begründung des FNPs bezüglich der Darstellung der Grünfläche an dieser Stelle mit heranzuziehen um beurteilen zu können, ob der FNP hier eine andere Grundsatzentscheidung treffen wollte. Weitere Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplans, weshalb hier noch von einem „Entwickeltsein“ ausgegangen werden kann, sind daher erforderlich.

Des Weiteren weicht die im Süden des Plangebiets vorgesehene Festsetzung eines Mischgebiets (in dem „Wohnen“ zulässig ist) ebenfalls von den Darstellungen des FNPs ab. Dieser sieht dort eine Gewerbefläche und eine Gemeinbedarfsfläche vor. Ein Bebauungsplan muss sich innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des FNPs bewegen und damit die im FNP zum Ausdruck kommenden Grundzüge beachten. Die vorgelegte Planung dürfte jedoch diesen durch den FNP vorgegebenen Rahmen nicht einhalten, da die Festsetzung eines Mischgebiets mit der Zweckbestimmung „Gewerbegebietsfläche“ und „Gemeinbedarfsfläche“ nicht übereinstimmt. Um beurteilen zu können, weshalb nach Auffassung der Gemeinde hier durch die geplante Festsetzung noch keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und noch von einer Einhaltung des Entwicklungsgebots ausgegangen werden kann, sind daher ebenfalls weitere Ausführungen in der Begründung notwendig.“

Um sicherzustellen, dass mit den Änderungen des Bebauungsplans nicht gegen das Entwicklungsgebot verstoßen wird, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren ebenfalls geändert werden. Hierzu soll als nächster Verfahrensschritt die 14. Änderung des Flächennutzungsplans (Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs) und die frühzeitigen Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen werden. Es wird angestrebt, die anschließenden Verfahrensschritte von Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung zeitgleich durchzuführen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Salomo Michael'. The signature is stylized with large, flowing loops.

Michael Salomo
Oberbürgermeister