



Schwäbisch Gmünd, 07.11.2011
Gemeinderatsdrucksache Nr. 300/2011

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Vorberatung
- öffentlich -

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft mit Waldstetten

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten
Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten mit Zieljahr 2022
- Änderungsbeschluss**

Anlagen:

1. Lagepläne zu den Änderungsbereichen

Beschlussantrag:

1. Für die in Anlage 1 abgegrenzten Bereiche ist ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten durchzuführen
2. Es ist eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchzuführen.



Sachverhalt und Antragsbegründung:

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Schwäbisch Gmünd – Waldstetten wurde am 20.07.2011 vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft beschlossen und am 02.08.2011 dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt. Das Regierungspräsidium hat am 26.10.2011 die Genehmigung erteilt, wobei einzelne Flächen von der Genehmigung ausgenommen wurden. Von inhaltlicher Relevanz ist dabei lediglich eine gewerbliche Fläche auf dem Gügling von 5,8 ha. Mit dem Beitrittsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses, der noch dieses Jahr erfolgen soll, wird der neue Flächennutzungsplan wirksam.

Zwischenzeitlich hat sich bereits Änderungsbedarf am neuen Flächennutzungsplan ergeben. Daher soll in der nächsten Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses zugleich ein Änderungsbeschluss gefasst werden, durch den ein Änderungsverfahren an der dann wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans eingeleitet wird.

Die 1.Änderung des neuen Flächennutzungsplans umfasst vier Bereiche:

1. Das 10 Punkte-Programm Energie- und Klimaschutz beinhaltet unter anderem den Ausbau der regenerativen Energien. Mit der GR-Drucksache 258/2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan auf der Mutlanger Heide gefasst, der die Errichtung eines Solarparks zum Ziel hat. Parallel dazu soll der Flächennutzungsplan angepasst werden, indem der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich in eine Sonderbaufläche Solarpark umgewandelt wird.
2. Die bisher enthaltene Wohnbaufläche „Hangendeinbach-Ost“ lässt sich mangels Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer nicht realisieren. Da aktuell Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohnbauland in Hangendeinbach besteht, soll alternativ eine Wohnbaufläche im Nordwesten von Hangendeinbach entwickelt werden. Diese Fläche hat annähernd die gleiche Größe wie die bisher enthaltene Fläche. Letztere entfällt dafür als Wohnbaufläche und wird nur noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der GR-Drucksache Nr. 268/2011 wird der Aufstellungsbeschluss für das parallele Bebauungsverfahren für die Fläche „Hangendeinbach-Nordwest“ gefasst.
3. Bereits in der Urfassung des Flächennutzungsplans war eine schraffierte Darstellung „Wohnbaufläche durchsetzt mit privaten Grünflächen“ enthalten. Diese Darstellung bezieht sich auf locker bebauter Hanglagen mit hohem Grünanteil, wie sie auf der Nordseite des Remstals vorkommen. Dort besteht zwar Baurecht, aber eine weitere bauliche Verdichtung soll vermieden werden. Da sich an diesem Ziel nichts geändert hat, wurde die Darstellung bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beibehalten. Obwohl die Darstellung bei der Genehmigung des Urplans von Regierungspräsidium nicht beanstandet worden war, wurde im Zuge der Neuaufstellung diesen Flächen die Genehmigung durch das



Regierungspräsidium versagt. Der alte Flächennutzungsplan hat damit für die betroffenen Flächen keine Wirksamkeit entfaltet, in baurechtlicher Hinsicht handelt es sich somit um Flächen ohne Nutzungsdarstellung. Dieser Mangel soll durch die Änderung behoben werden, indem für die betroffenen Bereiche konkret definiert wird, welche Bereiche Wohnbauland oder Grünfläche sind. Es handelt sich um die Bereiche „Vogelhof“, „Lindenfirst“, „Ziegelberg“ und „Grabenallee“.

4. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden für den Bereich der Benzholzstraße die Darstellungen „Gewerbliche Baufläche“ und „Sonderbaufläche für den Einzelhandel“ durch eine Schraffur überlagert. Hintergrund dieser Darstellung war, dass im Zuge des Konzepts von 2003 zum Fachmarktzentrum Ost zwar die Ansiedlung von insgesamt 22.000 m² Verkaufsfläche für Erweiterungen, Verlagerungen und Neuansiedlungen im Bereich der Benzholzstraße mit der Raumordnung abgestimmt war, eine parzellenscharfe Verortung aber wegen der ungewissen Grundstücksverfügbarkeit nicht möglich war. Das Regierungspräsidium hat die Darstellung jedoch von der Genehmigung ausgenommen, weil es sie nicht als hinreichend konkret betrachtete. Damit gilt weiterhin die Darstellung „Gemischte Baufläche“ für den gesamten Bereich der Benzholzstraße, die im alten Flächennutzungsplan enthalten war. Im Zuge der Planänderung sollen alle Bereiche, in denen großflächiger Einzelhandel bereits vorhanden oder geplant ist, als Sonderbaufläche für Einzelhandel dargestellt werden.