

Gemeindeverwaltungsverband Villingendorf

Villingendorf



Bösingen



Flächennutzungsplan 6. punktuelle Fortschreibung

Begründung

1. Veranlassung

1.1 Punktuelle Änderung im Rahmen der 6. Fortschreibung

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Villingendorf bestehend aus den Mitgliedsgemeinden Villingendorf und Bösingern mit Ortsteil Herrenzimmern hat am 16.11.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Rahmen der 6. Fortschreibung punktuell zu ändern.

Mit dieser punktuellen Fortschreibung wird nicht die gesamte räumliche Disposition des Flächennutzungsplans hinterfragt. **Die 6. punktuelle Fortschreibung beinhaltet ausschließlich die Änderung einer Fläche für gewerbliche Nutzung in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Damit soll die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels ermöglicht werden.** Um eine wirksame Einzelhandelssteuerung zu gewährleisten, sind Bauleitpläne mit Festsetzung GE auf die aktuelle BauNVO umzustellen.

Parallel zur 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Riedstraße West“, welchem weiterführende und detaillierte Informationen entnommen werden können.

2. Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch

Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S.4147)

BauNVO Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33, S.1802) in Kraft getreten am 23.06.2021

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetze vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

GemO Gemeindeordnung für Baden Württemberg

Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBL. S. 403)

NatSchG Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz) i.d.F. vom 23.06.2015 (GBL. S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBL. S. 1233, 1250)

PlanzV Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057,1063)

3. Planungsrechtliche Gegebenheiten – Planungsvorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan – LEP

Der LEP enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Der Gemeindeverwaltungsverband Villingendorf ist nach dem Landesentwicklungsprogramm 2002 dem Ländlichem Raum der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg zugeordnet.

Einschlägig für die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie an die Grundsätze der Raumordnung, die es zu berücksichtigen gilt, sind nach dem LEP die Ziele und Grundsätze (2.4.3.4) auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs hinzuwirken.

3.2 Regionalplan und Flächennutzungsplan

3.2.1 Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die ländlichen Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige, gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden.

Die Gemeinde Bösinggen ist im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion eingestuft, so dass großflächige Einzelhandelsvorhaben i.d.R. nicht zulässig sind. Im Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg sowie im Regionalplan ist jedoch eine Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion aufgenommen.

Für den Wirtschaftsnachweis und die raumordnerische Auswirkungen wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt. Diese liegt dem parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren „Riedstraße West“ bei. Fortführende und eingehende Erläuterungen können dieser Auswirkungsanalyse entnommen werden.

Der geplante Standort der Änderung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist im nachfolgend abgebildeten Ausschnitt der Raumnutzungskarte dargestellt.

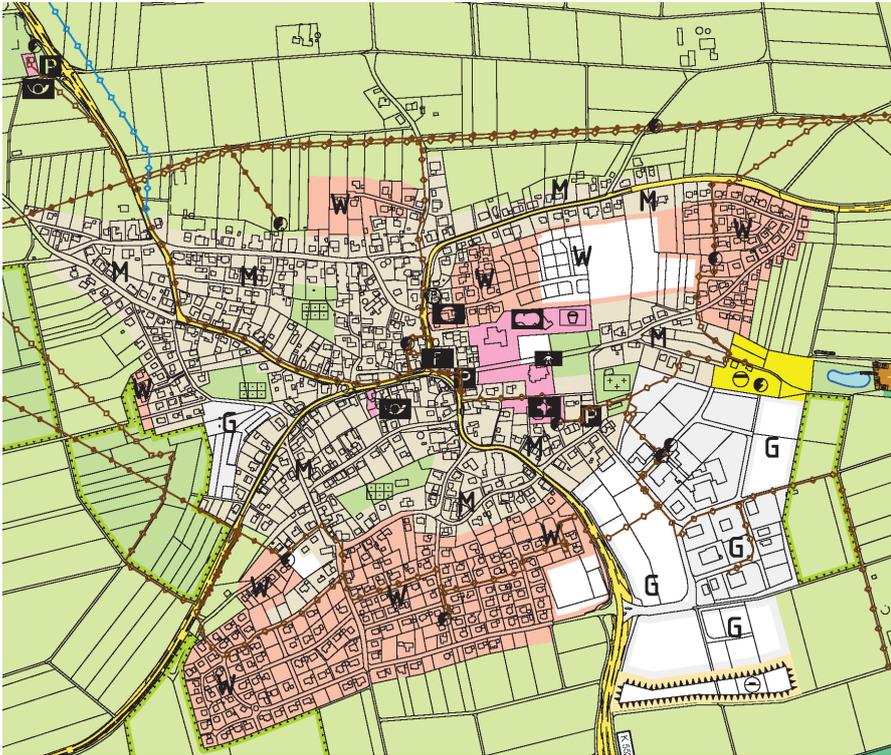


Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Schwarzwald-Baar-Heuberg“

3.1.2 Das Plangebiet des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Villingendorf, 6. punktuelle Fortschreibung umfasst die gesamten Gemarkungen der Verbandsgemeinden Villingendorf und Böisingen. Diese sind:

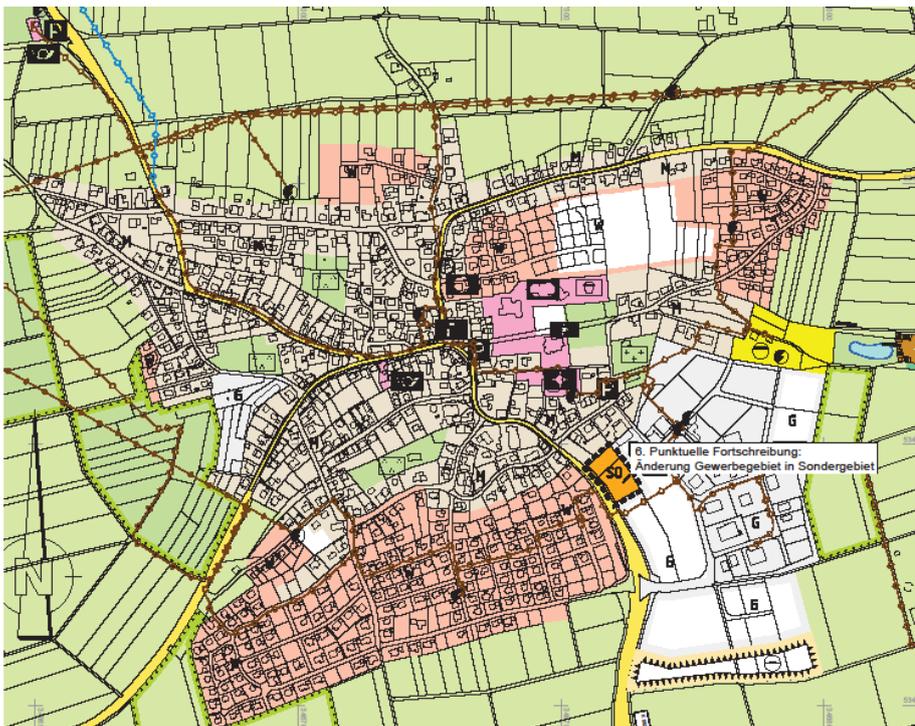
- Gemeinde und Gemarkung Villingendorf
- Gemeinde Böisingen mit Gemarkung Böisingen und Gemarkung Herrenzimmern

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Gemeindeverwaltungsverband am 16.11.2021 beschlossen die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. An den Zielsetzungen der Planung des Flächennutzungsplanes hat sich auch durch die 6. Änderung prinzipiell nichts geändert. Außerhalb der dargestellten Geltungsbereiche behält der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Villingendorf uneingeschränkt seine Wirksamkeit.



Kartenauszug Gemarkung Bösingen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der nachfolgend abgebildete Planausschnitt dokumentiert die punktuelle Änderung im Ortsteil Bösingen der Gemeinde Bösingen.



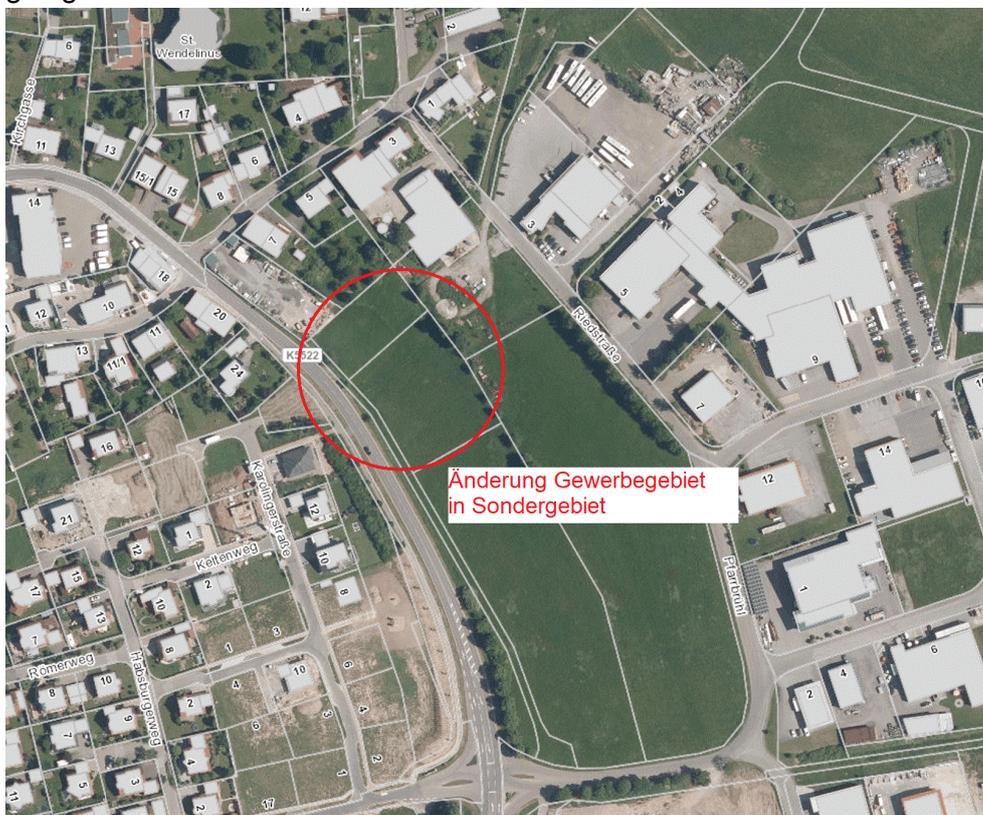
4.2 Planinhalt und Bedarfsflächennachweis

4.2.1 Punktuelle Änderung /Fortschreibung Gemeinde Böisingen, Gemarkung Böisingen

Änderung Gewerbegebiet in Sondergebiet

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Villingendorf als gewerbliche Baufläche /Gewerbegebiet ausgewiesen. In Böisingen ist im Ortsteil Böisingen die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m² zuzüglich eines vermieteten Backshops mit Café mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m² vorgesehen. Der Markt fällt somit unter die Kategorie „Großflächiger Einzelhandel“. Gemäß § 11 Abs. 3.2 BauNVO ist für diese Kategorie die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich. Durch die vorgesehene Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Sortimentsbereich Lebensmittel ist der Flächennutzungsplan im Wege der 6. Fortschreibung anzupassen. Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes wird gemäß § 8 Abs 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren ergänzt.

Der Planbereich dieser punktuellen Änderung beinhaltet Flächen an der Kreisstraße K522 auf der Gemarkung Böisingen. Als Umfangsbereich der Fortschreibung wird ausschließlich die für das Vorhaben benötigte Fläche von Grundstück Flst.-Nrn. 2346, 2347 und eine Teilfläche von Grundstück Flst.-Nr. 2291 auf Gemarkung Böisingen festgelegt.



Kartenauszug aus RIPS der LUBW

4.2.2 Gemeinde Bösing, Gemarkung Herrenzimmern

Derzeit keine weiteren Entwicklungsflächen vorgesehen.

4.2.3 Gemeinde Villingendorf, Gemarkung Villingendorf

Derzeit keine weiteren Entwicklungsflächen vorgesehen.

4.2.4 Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweises

Eine Prüfung von alternativen Standorten für das Bauvorhaben fand im Vorfeld der Planung statt. Als möglicher integrierter Standort wurde die vorhandene Parkfläche an der Haslenstraße betrachtet. Diese Alternative wurde jedoch aufgrund fehlender notwendiger Flächengröße verworfen. Im Ortsteil Bösing konnten keine als integriert einzustufenden Alternativflächen gefunden werden, da Flächen in der benötigten Größe nicht vorhanden sind. Somit ist eine weitergehende Prüfung integrierter Alternativstandorte nicht möglich.

5. Erschließung und Infrastruktur der Erweiterungsfläche

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße K 5522. Das Baugrundstück liegt direkt am Ortseingang von Herrenzimmern kommend. Neue öffentliche Straßen und Wege sind nicht erforderlich.

5.1.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Sondergebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalisation weitergeleitet, sodass eine den Regeln der Technik entsprechende Behandlung des Abwassers über die Kläranlage gewährleistet ist. Das Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal zur Retention geleitet.

5.1.3 Wasserversorgung

Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage. Bei der Planung und Ausführung sind die Richtlinien und der Arbeitsblätter des DVGW zu beachten.

5.1.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Energieversorgung und die Telekommunikation erfolgen über die bestehenden Netze der Versorger und sind mit diesen noch im Benehmen herzustellen.

6. Natur- und Landschaftsschutz

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes werden, abgesehen davon, dass sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone III befindet, keine kartierten Schutzgebiete berührt. Die in ihrer Nutzung zu ändernden Flächen innerhalb des Plangebiets sind bisher im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Flächen dargestellt. Durch die Änderung einer gewerblichen Nutzung in ein Sondergebiet werden die Flächen im Plangebiet größtenteils in ihrer Nutzung nicht verändert. Es ist daher davon auszugehen, dass unter Beachtung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlichen konfliktvermeidenden Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft entstehen.

Mit der Aufstellung des weiterführenden Bebauungsplans im Parallelverfahren wird eine Grünordnungsplanung erstellt. Ein Nachweis des Ausgleichsflächenbedarfs nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls erstellt. Für den parallel aufgestellten Bebauungsplan wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Bestandsaufnahme der Avifauna nach den Standards der aktuellen Leitfäden über eine Vegetationsperiode erstellt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können. Die sich aus dem bereits vorliegenden Gutachten ergebenden Maßnahmen werden im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren „Riedstraße West“ wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf die zu schützenden Nutzungen ermittelt und beurteilt. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten zeigen die Ergebnisse, dass durch den Betrieb des geplanten Lebensmitteldiscounters mit Backshop die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten während der Tages- und Nachtzeit unterschritten werden.

8. Bodenschutz, Klimaschutz

Gemäß § 1a, Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Änderung der Fläche mit gewerblicher Nutzung in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.

Mit der Grünordnungsplanung sowie dem geplanten ökologischen Ausgleich innerhalb und außerhalb des Gebietes ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt.

Gemäß § 1a, Abs. 5 BauGB soll sowohl den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch dem Klimawandel Rechnung getragen werden. Mit den vorgenannten Regelungen im Plangebiet ist nicht zu erwarten, dass die Realisierung erhebliche Auswirkungen auf das Klima haben wird.

9. Umweltbericht

Im Baugesetzbuch (BauGB) ist in § 5 geregelt, dass dem Flächennutzungsplan eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB („Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht“) beizufügen ist.

Wegen des parallelen Bauleitplanverfahrens wird eine gemeinsame Umweltprüfung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit dem Bebauungsplan „Riedstraße West“ gemäß § 2a BauGB durchgeführt.

Im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB, werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes als Bestandteil der Begründung eingebunden. Der Umweltbericht zur 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist Bestandteil dieser Begründung und dieser als Anlage angefügt.

10. Zusammenfassung

Die im vorliegende 6. punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans sieht insgesamt nur eine punktuelle Änderung vor und zwar die Änderung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.

Die Änderung ist als Detaildarstellung im Maßstab 1:2500 abgedruckt.

Aufgestellt:

Villingendorf, 29.03.2022 (Beschlussfassung)

Ingenieurbüro Weisser & Kernl

Martin Weisser, Dipl. Ing. FH

Anlage: Umweltbericht als Bestandteil der Begründung