

Gemeindeverwaltungs- und Wasserversorgungsverband (GVWV)
der Stadt Lauchheim und der Gemeinde Westhausen
Ostalbkreis - Baden-Württemberg

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der GVWV Kapfenburg

2. Änderung

Wohngebiet „Kalvarienberg“
im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

Begründung

Anerkannt: *Lauchheim, den*

.....
Andrea Schnele, Vorsitzende

Gefertigt: *HPC AG Harburg (Schwaben)*



Dipl. Ing. Michael Jeltsch
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Plandatum: **22.03.2017**



HPC AG
Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 299
michael.jeltsch@hpc.ag

INHALTSANGABE

1.0	ANLASS UND ZIEL DER 2. FNP – ÄNDERUNG „KALVARIENBERG“	3
2.0	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GVWV KAPFENBURG	4
3.0	PROJEKTDESCHEIBUNG	5
3.1	Städtebaulicher Entwurf Wohngebiet „Kalvarienberg“	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung Wohngebiet „Kalvarienberg“	7
4.0	RECHTLICHE GRUNDLAGEN / VERFAHREN	9
5.0	BEGRÜNDUNG DER 2. FNP - ÄNDERUNG	9
5.1	Übergeordnete Ziele	9
5.2	Kommunale Ziele	11
6.0	UMWELTBERICHT ZUR 2. FNP - ÄNDERUNG	13
6.1	Vorbemerkung und Projektbeschreibung	13
6.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	13
6.3	Umweltauswirkungen und vorgesehene Maßnahmen	14
6.4	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	14
6.5	Zusätzliche Angaben	14
6.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	15
7.0	PLANZEICHNUNG DER 2. FNP - ÄNDERUNG WOHNGEBIET „KALVARIENBERG“	16
8.0	VERFAHRENSVERMERKE	18

Anlage: Planausschnitt 2. FNP - Änderung mit Legende M. 1 : 1.000

1.0 ANLASS UND ZIEL DER 2. FNP – ÄNDERUNG „KALVARIENBERG“

Im Stadtgebiet Lauchheim ist die Ausweisung des neuen Wohnbaugebiets „Kalvarienberg“ vorgesehen. Für die geplante Baugebietsausweisung besteht aktuell ein konkreter und dringender Bedarf, da im Stadtgebiet keine geeigneten alternativen Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Das Vorhaben kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (genehmigt am 08.07.2008, wirksam mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung) des gemeinsam mit der Gemeinde Westhausen gebildeten Gemeindeverwaltungs- und Wasserversorgungsverbandes Kapfenburg (GVVW Kapfenburg) entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Kalvarienberg“ geändert (2. FNP- Änderung „Kalvarienberg“).

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden FNP Änderung umfasst analog zum Bebauungsplanverfahren die Flurstücke der Stadt Lauchheim, Gemarkung Lauchheim Fl.st. Nr.: 2100, 2620, 2621, 2622, 2623, 2623/1, 2625, 2629, 2630/1 und 2630/2 jeweils vollständig sowie jeweils Teilflächen der Flurstücke Nrn. 2610, 2619, 2626, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651 und 2618.

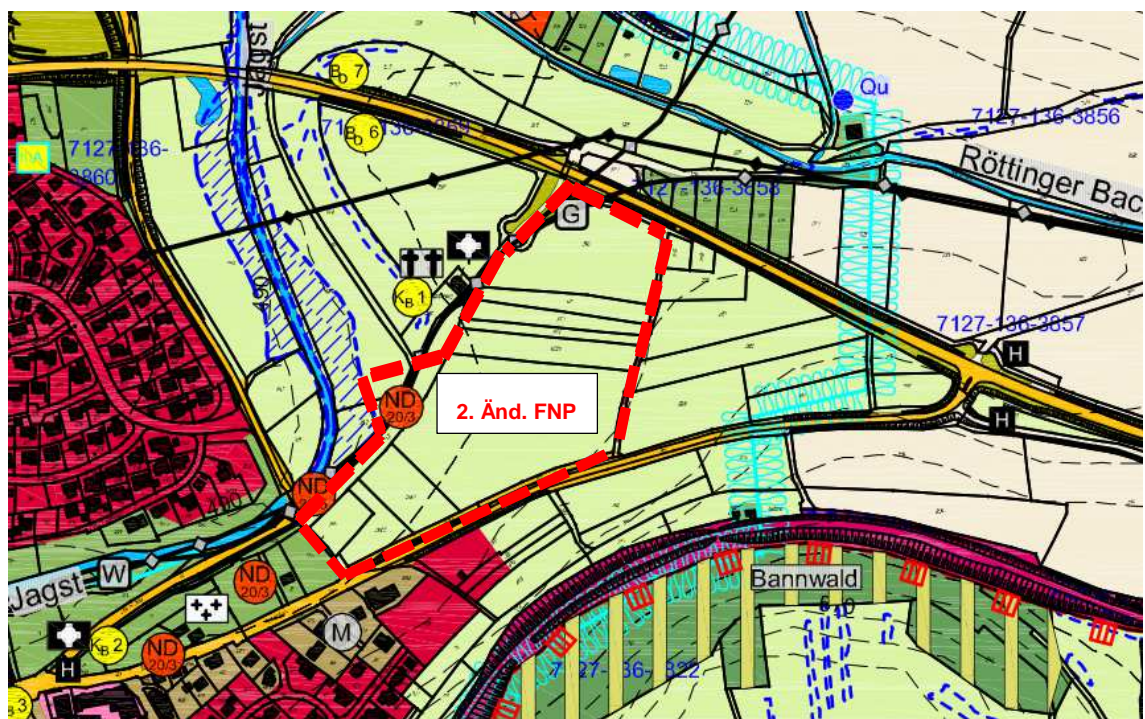


Abb. 1: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der GVWV Kapfenburg, räumlicher Geltungsbereich der 2. FNP - Änderung „Kalvarienberg“ in Rot ergänzt

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Lauchheim ist die vorgesehene Wohnbaufläche als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und landschaftsgestaltender Funktion“ ausgewiesen. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, muss der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) entsprechend geändert werden. Es wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Planungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Wohngebiet „Kalvarienberg“ im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Folgende Änderungen sind in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) im Zuge der vorliegenden 2. FNP - Änderung einzuarbeiten: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 2. FNP - Änderung erfolgt die Änderung der ausgewiesenen „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und landschaftsgestaltender Funktion“ in ein „Wohngebiet“ gemäß § 8 BauNVO. Zudem werden „Grünflächen“ zur Baugebietseingrünung aus-

gewiesen und auf den Immissionskonflikt mit der im Norden angrenzenden Bundesstraße hingewiesen. Für die Entwässerung des Baugebiets wird ein Regenrückhaltebecken erforderlich, welches im Jagsttal an entsprechender Stelle durch ein Symbol gekennzeichnet wird.

Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lauchheim

Mit dem Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Wohngebiet „Kalvarienberg“ und der parallel dazu gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführten 2. Änderung des Flächennutzungsplans Wohngebiet „Kalvarienberg“ soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, welche die Umsetzung der kommunalen Ziele gewährleistet, die übergeordneten Planungsziele berücksichtigt und dabei die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen an die Bauleitplanung miteinander in Einklang bringt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ermittlung der zu berücksichtigenden Belange wird durch die vorgesehene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange entsprechend den Vorgaben des BauGB gewährleistet.

2.0 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GVWV KAPFENBURG

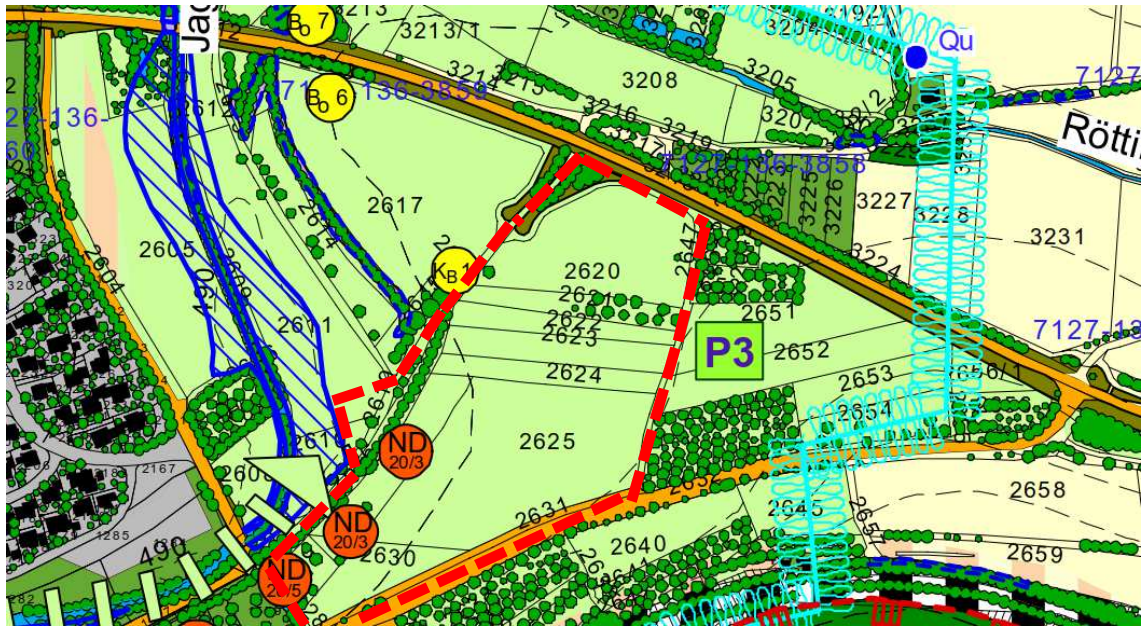
Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der GVWV Kapfenburg wurde am 08.07.2008 genehmigt und mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wirksam. Der FNP weist das Gebiet des geplanten Wohngebiets „Kalvarienberg“ im nördlichen Teil als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und landschaftsgestaltender Funktion“ aus (siehe Abb. 1).

Die Festsetzung als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und landschaftsgestaltender Funktion“ erfolgte mit der Zielsetzung, die landschaftsökologischen und -ästhetischen Funktionen dieser Flächen durch landwirtschaftliche Nutzung und Pflege zu erhalten und zu entwickeln. Den als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und landschaftsgestaltender Funktion“ ausgewiesenen Flächen kommt insbesondere hinsichtlich dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, der Gestaltung des Landschaftsbildes und dem Verbund der Biotope eine hohe Bedeutung zu.

Die Abgrenzung der „Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und landschaftsgestaltender Funktion“ an dieser Stelle erfolgte insbesondere aufgrund der Lage innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grünzugs sowie aufgrund der an dieser Stelle am östlichen Stadtrand von Lauchheim noch vorkommenden Obstbaumbestände / Streuobstwiesen. Entsprechend wurde für diesen Landschaftsteil im Maßnahmenplan des Landschaftsplans (siehe Abb. 2) als vorrangig umzusetzende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für das Plangebiet die kurzfristig umzusetzende Maßnahme „P 3 - Entwicklung und Pflege von Streuobstwiesen“ ausgewiesen.

Diese Zielsetzung der Landschaftsplanung diene dem Erhalt bestehender, kulturlandschaftstypischer Stadtrandstrukturen in Form eines Obstbaumgürtels um die Siedlungslagen. Eine mögliche Bebauung der Fläche wurde zum Zeitpunkt dieser Zielsetzung aufgrund von Belangen des Denkmalschutzes nicht in Betracht gezogen, da hier wertvolle Bodendenkmale (z.B. ein weiteres Kastell aus der Römerzeit) erwartet wurden. Archäologische Untersuchungen jüngerer Datums haben diese Vermutung jedoch nicht bestätigt.

Aufgrund des akuten Bedarfs an geeigneten, stadtnahen Wohngebieten und der nach Rücknahme von Denkmalschutzbelangen an dieser Stelle möglichen Bebauung wurde das Plangebiet der 2. FNP Änderung von der Stadt Lauchheim als Potentialfläche für Wohnbebauung in Betracht gezogen. Nach intensiver Abwägung aller Belange wurden die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele für das Plangebiet durch die Stadt Lauchheim geändert. Mit der vorliegenden 2. FNP Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf der Fläche geschaffen werden.



I. PLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Vorgabe

- Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und/oder landschaftsgestaltender Funktion
- Bestehende Feldgehölze und Hecken
- Bestehende Einzelbäume und Baumgruppen
- Vorrangig zu entwickelnde landschaftspflegerische Maßnahmen - Pflegemaßnahme

Zielsetzung LP

- Flächennutzung mit Nutzungsempfehlung "extensive Dauergrünlandnutzung" aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und als Beitrag zum Schutz, Entwicklung und Verbund von Biotopen auf Feucht- und Trockenstandorten sowie auf landschaftsprägenden Hängen und Böschungen.
- Erhalt, Entwicklung und Pflege
- Erhalt, Entwicklung und Pflege
- Entwicklung eines Landschaftspflegekonzepts in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde unter besonderer Berücksichtigung der Schäferlei

Abb. 2: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (LP) - Maßnahmenplan der GVWV Kapfenburg mit Ausschnitt der Legende; räumlicher Geltungsbereich der 2. FNP - Änderung „Kalvarienberg“ in Rot ergänzt

3.0 PROJEKTBE SCHREIBUNG

3.1 Städtebaulicher Entwurf Wohngebiet Kalvarienberg

Im Stadtgebiet Lauchheim (Hauptort) besteht ein konkreter Bedarf an Wohnbauflächen, welcher nicht aus den Baulandreserven und den Innenentwicklungspotentialen gedeckt werden kann. Eine neue Entwicklungsfläche für ein Wohnbaugebiet entsteht nun am „Kalvarienberg“ im Osten von Lauchheim. Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht die abschnittsweise Erschließung von insgesamt ca. 75 Bauparzellen (Einfamilienhäuser oder Doppelwohnhäuser sowie Mehrfamilienhäuser) in zweigeschossiger, entlang der Bopfinger Straße bis zu dreigeschossigen Bauweise vor.

Das neue Baugebiet schließt sich östlich und nordöstlich an das zuletzt in Lauchheim erschlossenen Baugebiet „Häuslenäcker II“ an. Die Verkehrserschließung erfolgt ausschließlich von der Bopfinger Straße aus über zwei Ringstraßen. Fußläufige Verbindungen führen zum Kalvarienberg und zur Bopfinger Straße. Eine grüne Spielfläche „Spielen unter Bäumen“ mit Besonnung im Winter und Beschattung im Sommer lädt Alt und Jung zum Treffpunkt ein. Mehrere Grünzüge innerhalb des Gebiets sowie ein Grünstreifen als Puffer gegenüber dem zu erhaltenden, baum- und heckenbewachsenden Stationenweg verleihen dem Plankonzept eine „grüne Lunge“. Die

Wasserversorgung erfolgt per Anschluss ans bestehende Rohrleitungsnetz, die Abwasserbeseitigung im Trennsystem mit Anschluss an die Kläranlage bzw. auf Grundlage eines durchdachten Regenwasserkonzepts über Zisternen, Mulden-Rigolen und ein vorgeschaltetes Regenrückhaltebecken hin zur Jagst. Die Energieversorgung regelt ein spezielles Energiekonzept, u.a. ist eine zentrale Wärmeversorgung möglich. Ein Lärmschutzwall als Landschaftselement mit Bepflanzung mit ergänzender Lärmschutzwand soll Verkehrslärm von der Umgehung B 29 her abhalten. Ein Lärmschutzgutachten wird noch genauen Aufschluss über die Ausführungsdetails der Lärmschutzmaßnahmen geben.

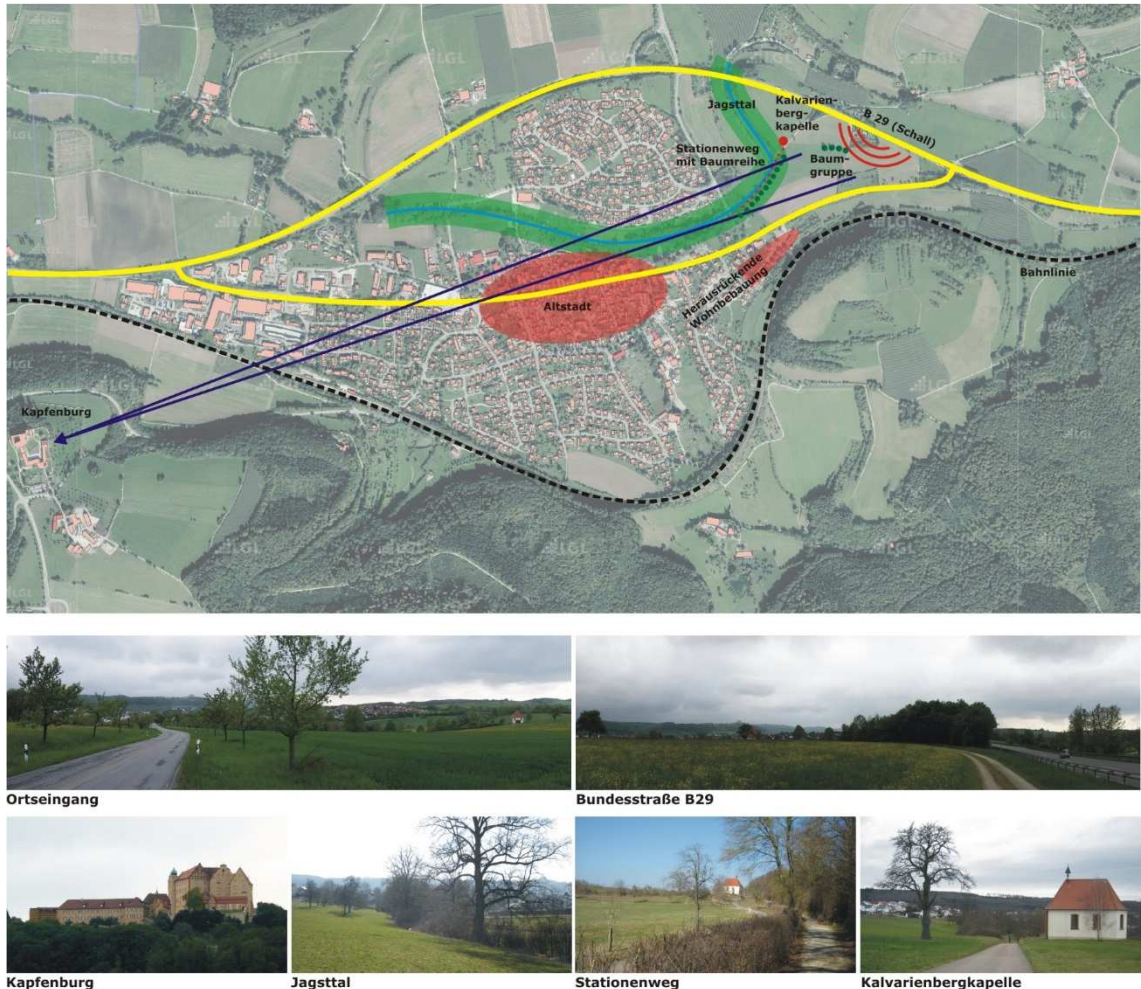


Abb. 3: Rahmenbedingungen für die Planung eines Wohngebiets „Kalvarienberg“

Es entsteht ein hochwertiges Wohnquartier, welches sich städtebaulich harmonisch an den Bestand anbindet und eine hohe Wohnqualität für die Bewohner aufweisen wird. Die Umsetzung ist in mehreren Bauabschnitten entsprechend dem tatsächlich bestehenden Bedarf vorgesehen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2016 ein städtebauliches Entwicklungskonzept (siehe Abb. 2) für das Plangebiet beschlossen.

Entsprechend dem nachweisbaren Bedarf an Bauflächen soll in einem 1. Bauabschnitt der westliche Teil des städtebaulichen Entwurfs erschlossen und als Baugebiet ausgewiesen werden. Diese Fläche entspricht dem Umgriff der 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Weitere Abschnitte des städtebaulichen Konzepts sollen entsprechend des künftigen Bedarfs umgesetzt werden.

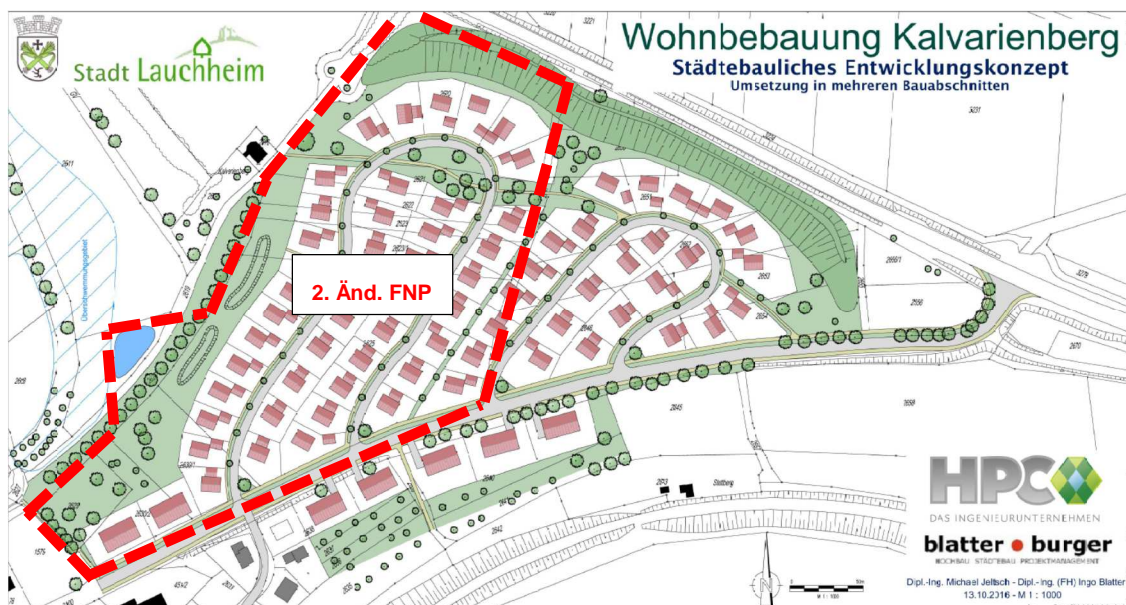


Abb. 2: Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Wohnbaugebiet „Kalvarienberg“ Stand 13.10.2016, räumlicher Geltungsbereich der 2. FNP - Änderung „Kalvarienberg“ in Rot ergänzt

3.2 Verbindliche Bauleitplanung Wohngebiet Kalvarienberg

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wurde für eine Teilfläche ein Bebauungsplan ausgearbeitet, welcher im Parallelverfahren zur 2. FNP Änderung aufgestellt werden soll.

Die Grundzüge der Planung sind wie folgt definiert:

- Es entstehen ca. 50 zentrumsnahe Bauplätze unterschiedlicher Größe. Es sind maximal zwei, entlang der Bopfinger Straße auch dreigeschossige Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
- Die Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt von der Bopfinger Straße mittels einer neu zu bauenden Ringstraße.
- Die an das Baugebiet im Westen angrenzenden landschaftsbildprägenden Biotopstrukturen entlang der Jagst und zwischen Lauchheim und Kalvarienberg (Hangkante mit z.T. als Naturdenkmal geschützten Einzelbäumen, Hecken, Obstbäume) werden erhalten und durch die Planung nicht beeinträchtigt.
- Die bestehenden Obstbäume innerhalb des Baugebiets werden weitgehend erhalten und als Teil eines innerörtlichen Grünzugs entwickelt. Innerhalb des Grünzuges können Sitzgelegenheiten und Gestaltungselemente (Mauern, Bänke, Spielgeräte, etc.) integriert werden. Im Wohnquartier soll ein Treffpunkt für alle Generationen geschaffen werden.
- Entlang der B19 werden geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen. Es ist vorgesehen, einen Lärmschutzwall mit integrierter Lärmschutzwand zu errichten. Die Ausführung erfolgt auf Grundlage eines Immissionsschutzgutachtens.
- Die Kalvarienberg-Kapelle einschließlich deren Erschließung, der Baumreihe und dem Stationenweg werden bei der Planung bestmöglich berücksichtigt.
- Das Wohngebiet wird landschaftsgerecht in die Umgebung eingebunden. Die landschaftliche Einbindung erfolgt naturnah mit Gehölzen wie freiwachsenden Heckenelementen, standortheimischen Laubbäumen und regional bewährten Obstbaumsorten. Die Belange von Natur und Landschaft werden angemessen berücksichtigt.



Abb. 3: Vorentwurf der Planzeichnung Bebauungsplan Wohngebiet „Kalvarienberg“ (Ausschnitt, HPC AG, Planungsstand 20.03.2017)

Mit der Bauleitplanung für das Wohngebiet „Kalvarienberg“ schafft die Stadt Lauchheim die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am östlichen Stadtrand von Lauchheim.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt Lauchheim werden für den in der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Wohngebiet „Kalvarienberg“ abgegrenzten räumlichen Geltungsbereich durch die Stadt Lauchheim planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur baulichen Nutzung, Erschließung, Bauweise und Grünordnung festgesetzt. Diese umfassen die Ausweisung eines Wohngebietes, dessen Erschließung über Verkehrsflächen sowie Festsetzungen zur Grünordnung durch Ausweisung von Grünflächen und Pflanzgeboten.

4.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN / VERFAHREN

Da sich der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Wohngebiet „Kalvarienberg“ nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauchheim entwickeln lässt und der räumliche Geltungsbereich sich damit auf Flächen des planerischen Außenbereichs nach § 35 BauGB bezieht, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan zu ändern.

5.0 BEGRÜNDUNG DER 2. FNP - ÄNDERUNG

5.1 Übergeordnete Ziele

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) ist das Rahmen setzende und Fachplanungen integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes. Der LEP 2002 ist seit 21.08.2002 rechtsverbindlich. An ihm sind alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung und die kommunale Bauleitplanung auszurichten.

Gemäß Landesentwicklungsplan BW 2002 ist die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die vorhandenen Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen. Zudem sind Baulücken oder Konversionsflächen vor einer Außenentwicklung in Betracht zu ziehen (LEP 2002, Planansatz 3.1.9 (Z)). Die Bauleitplanung ist dazu angehalten, das Innenentwicklungspotential ihrer Gemeinde zu erheben und zu nutzen. Der für das Bauleitplanverfahren vorliegende Bauflächenbedarfsnachweis zeigt auf, dass die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen für die Bauleitplanung des Wohngebiets „Kalvarienberg“ gegeben sind und die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

Die Ziele der Raumordnung im Plangebiet werden im Regionalplan Ostwürttemberg 2010 durch Ziele und Grundsätze konkretisiert. Ziele und Grundsätze der Raumordnung entfalten Bindungswirkung (§ 4 ROG) gegenüber öffentlichen Stellen im Sinn von § 3 Abs. 1 Nr. 5 ROG. Die Ziele der Raumordnung sind abschließend abgewogene, rechtsverbindliche Vorgaben, die bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten sind. Es besteht ggf. ein Konkretisierungsspielraum, jedoch keine Möglichkeit zu einer planerischen Abwägung oder Ermessensausübung. Die durch den Regionalplan festgelegten Grundsätze sind mit ihren fachlichen Gesichtspunkten von den genannten Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Stadt Lauchheim befindet sich gemäß Regionalplan Ostwürttemberg 2010 PS 2.2.1 (Z) an einer Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes. Nach PS 2.1.3.1 (G) ist Lauchheim gemeinsam mit Westhausen als Doppelzentrum auf der Stufe eines Kleinzentrums (kooperierende Kleinzentren) ausgewiesen. Gemäß Plansatz 2.3.1 (Z) wird Lauchheim als Siedlungsbereiche zur räumlichen Ausformung der Entwicklungsachse und zur Verwirklichung des Konzentrationsprinzips ausgewiesen. Gemäß PS 2.3.0.2 (G) ist in den Siedlungsbereichen grundsätzlich eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erforderlich durch Außenwanderungsgewinne, eine gezielte Vermehrung der Arbeitsplätze durch Neuansiedlung und Erweiterung sowie ein gezielter Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen im Versorgungskern des Zentralen Ortes anzustreben. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Lauchheim ist deshalb im Sinne der Raumplanung. Die Ziele der Raumordnung können in Lauchheim jedoch nur bei Verfügbarkeit von geeigneten Bauflächen im Hauptort erreicht werden.

Der Regionalplan Ostwürttemberg 2010 weist das Gebiet des geplanten Baugebiets „Kalvarienberg“ als Teil eines Regionalen Grünzugs gemäß Plansatz 3.1.1 (Z) aus. Der Regionale Grünzug gemäß Plansatz 3.1.1 (Z) stellt ein rechtsverbindliches Ziel der Regionalplanung dar.

„Die in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalen Grünzüge längs der Entwicklungsachsen bilden ein zusammenhängendes regionales Grünsystem. Ihre in der Regel landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen und zur Pflege des für Ostwürttemberg typischen Landschaftsbildes zu erhalten. Sie dürfen daher keiner weiteren Beeinträchtigung dieser Funktionen, insbesondere durch eine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, ausgesetzt werden. Gleichzeitig soll vor allem einer Beeinträchtigung des Bodens, des

Wassers, der Luft und der Tier- und Pflanzenwelt sowie einer Minderung ihrer Erholungsfunktion entgegengewirkt werden. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.“

Die Ziele der Raumordnung sind von den Gemeinden bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Regionale Grünzüge stehen für eine Ausweisung von Siedlungsflächen nicht zur Verfügung. Die geplante 2. Änderung des FNP widerspricht somit den Zielen der Raumordnung.

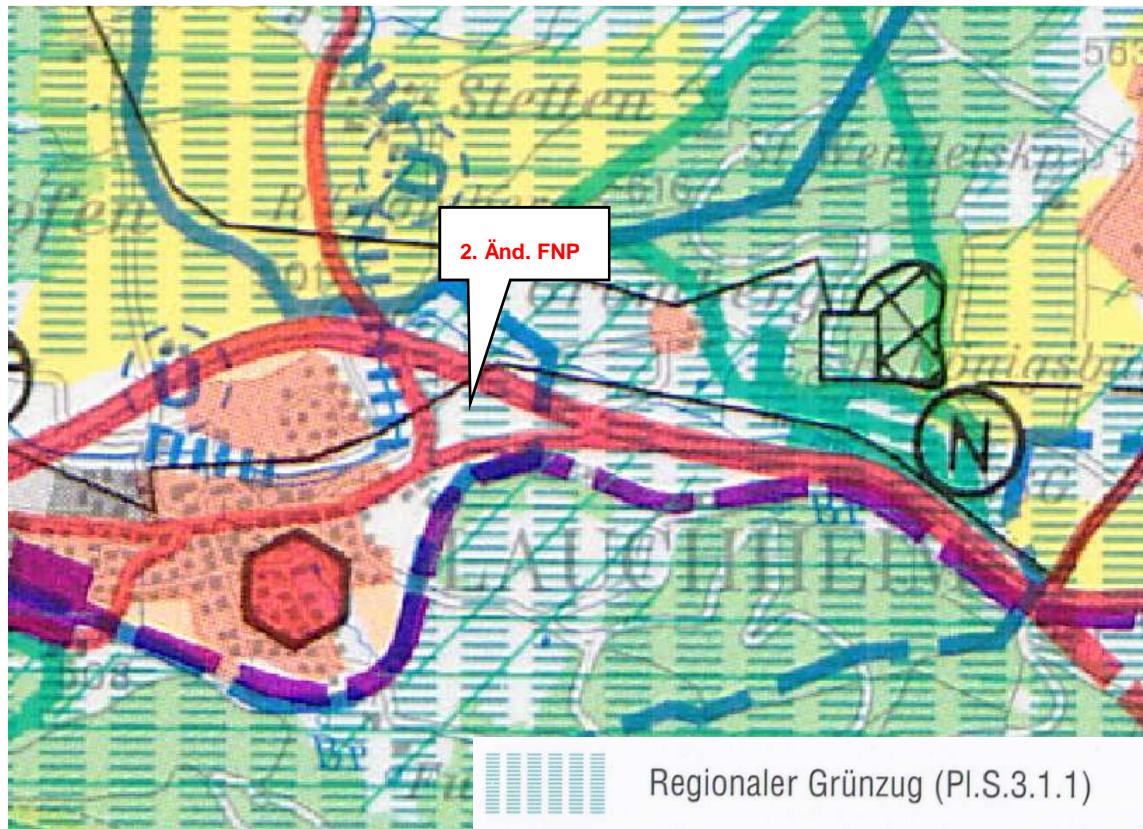


Abb. 4: Ausschnitt aus Regionalplan Ostwürttemberg – Raumnutzungskarte mit Darstellung des Regionalen Grünzugs um Lauchheim, Lage der FNP Änderung ergänzt.

Die Stadt Lauchheim beantragt deshalb beim Regionalverband ein Zielabweichungsverfahren (ZAV), damit der Stadt Lauchheim die erforderliche städtebauliche Entwicklung am Kalvarienberg ermöglicht wird. Im ZAV wird geklärt, ob ein konkretes Projekt (Maßnahme oder Planung) zugelassen werden kann, obwohl es in einem Bereich liegt, für den ein Ziel der Raumordnung Restriktionen vorsieht. Gemäß § 24 LplG ist Voraussetzung dafür, dass in einem begründeten Einzelfall die Abweichung raumordnerisch vertretbar ist und den Grundzügen der Planung nicht widerspricht. Der VGH BW fordert außerdem das Vorliegen eines Härtefalls.

In vorliegendem Einzelfall hält die Stadt Lauchheim die Abweichung von dem Ziel der Raumordnung „Regionaler Grünzug“ für rechtmäßig, da die Tatbestandsvoraussetzungen des § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LPlG vorliegen:

Es handelt sich um einen für die Stadtentwicklung dringend erforderlichen und städtebaulich begründeten Einzelfall, es bestehen keine alternativen Entwicklungsmöglichkeiten im Hauptort Lauchheim. Die Voraussetzungen für einen Härtefall sind damit gegeben.

Die Abweichung vom Ziel der Raumordnung „Regionaler Grünzug“ ist möglich, da die Planung raumordnerisch vertretbar ist und den Grundzügen der Regionalplanung nicht widerspricht. Durch die Planung an der vorgesehenen Stelle werden die mit dem Regionalen Grünzug verbundenen Ziele (Erhalt eines regionalen Grünsystems entlang der Entwicklungsachsen als ökologische

Ausgleichsflächen und zur Pflege des für Ostwürttemberg typischen Landschaftsbildes) nicht erheblich beeinträchtigt, da

- die in Anspruch genommene Fläche innerhalb des Regionalen Grünzugs nur eine vergleichbar geringe und bereits sehr nahe an der Siedlungsfläche gelegene Fläche betrifft;
- das Plangebiet durch Straßen (Bundesstraße und Bopfinger Straße) und die daraus entstehenden Beeinträchtigungen, Barrierewirkungen und Immissionen bereits erheblich vorbelastet ist;
- die im Plangebiet vorkommenden wertgebenden Strukturen durch Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung weitestgehend erhalten werden können. Im Bebauungsplan werden Grünflächen mit entsprechenden Pflanzgeboten und Pflanzbindungen für Bäume und Sträucher ausgewiesen und damit die ökologisch wertvollen Strukturen weitgehend erhalten und das Baugebiet insgesamt harmonisch in die Landschaft eingebunden.

5.2 Kommunale Ziele

Wichtigstes städtebauliches Ziel der Stadt Lauchheim ist die Ausweisung von Wohnbauflächen im Hauptort Lauchheim entsprechend dem bestehenden Bedarf.

Im wirksamen FNP (2008) der GVWV Kapfenburg wurde das Plangebiet der 2. FNP Änderung „Kalvarienberg“ noch als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und landschaftsgestaltender Funktion“ ausgewiesen. Die Abgrenzung der „Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und landschaftsgestaltender Funktion“ an dieser Stelle erfolgte insbesondere aufgrund der Lage innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grünzugs sowie aufgrund der an dieser Stelle am östlichen Stadtrand von Lauchheim vorkommenden Obstbaumbestände / Streuobstwiesen. Entsprechend wurde als kurzfristig umzusetzende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für das Plangebiet die kurzfristig umzusetzende Maßnahme „P 3 - Entwicklung und Pflege von Streuobstwiesen“ ausgewiesen. Diese Festsetzung erfolgte mit der städtebaulichen Zielsetzung, die landschaftsökologischen und -ästhetischen Funktionen dieser Flächen durch landwirtschaftliche Nutzung und Pflege zu erhalten und zu entwickeln. Als Entwicklungsziel Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, der Gestaltung des Landschaftsbildes und dem Verbund der Biotopie eine hohe Bedeutung zu.

Die städtebaulichen Ziele für das Plangebiet wurden zwischenzeitlich nach umfassender Abwägung durch den Gemeinderat den Stadt Lauchheim korrigiert, da in Lauchheim (Hauptort) kein ausreichendes Entwicklungspotential für eine Wohnbauentwicklung zur Deckung eines akuten Wohnflächenbedarfs vorhanden ist.

Die bisherigen städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Lauchheim für das Plangebiet der 2. FNP Änderung „Kalvarienberg“ mussten korrigiert werden, da in der Vergangenheit und noch im wirksamen FNP (2008) verstärkt Wohnbauflächen in Hülen ausgewiesen wurden. Eine vergleichbare stadt- und regionalplanerisch positive Entwicklung wie in Aalen – Waldhausen schien hier möglich zu sein. Diese Entwicklung ist jedoch nicht eingetreten.

Es besteht ein nachweisbarer akuter Bedarf an Wohnbauflächen im Hauptort Lauchheim, da

- der Hauptort Lauchheim ein gesunder Entwicklungskern an der Entwicklungsachse entlang der B 29 mit vielen sicheren Arbeitsplätzen, einer intakten Infrastruktur und einem gesunden Wohnumfeld an einer überregionalen Entwicklungsachse ist.
- der Hauptort Lauchheim sich darüber hinaus im Einzugsgebiet / Nahbereich des Mittelzentrums Stadt Aalen mit entsprechendem Arbeitsmarkt (z. B. in Aalen und Oberkochen) befindet;
- die ÖPNV-Anbindung an die großen Kreisstädte Aalen und Nördlingen mit Schiene und Straßen sehr gut entwickelt ist und entsprechend gut genutzt wird. Lauchheim dadurch auch für Berufspendler ist ein interessanter Wohnort darstellt;
- die Stadt Lauchheim (insbesondere am Hauptort) zudem über zentrale Infrastruktureinrichtungen verfügt (z. B. Kindergarten, Schulstandort, Einkaufen, Kultur) und damit zu einem in der Region sehr attraktiven Wohnort aufgewertet wird;

- Lauchheim eine attraktive Kleinstadt mit guter Grundversorgung, Bereitstellung von Arbeitsplätzen und guter Anbindung an den ÖPNV ist und damit alle Anforderungen für eine entsprechende städtebauliche Entwicklung mit entsprechendem Wachstum erfüllt.

Im aktuellen Flächennutzungsplan wurden zahlreiche Alternativflächen für eine Wohnbauentwicklung untersucht. Zum geplanten Standort „Kalvarienberg“ konnten unter Berücksichtigung der bestehenden örtlichen Begrenzungen (B 29 im Norden, Bahn und Albtrauf im Süden) keine besser geeigneten Standorte für eine städtebauliche Wohnbau-Entwicklung gefunden werden. Ein akuter Bedarf an Wohnraum besteht aktuell nur im Hauptort Lauchheim. Hier besteht auch die Infrastruktur, welche von der Stadt Lauchheim aufrechterhalten werden muss, hier bestehen die Verkehrsanbindungen und hier muss auch die künftige städtebauliche Entwicklung – auch bei einer räumlich beengten Situation – ermöglicht werden. Die anstehende Ausweisung des Wohngebiets „Kalvarienberg“ in Lauchheim entspricht den neuen städtebaulichen Zielen der Stadt Lauchheim.

Die Standortwahl für die Ausweisung eines Wohngebiets „Kalvarienberg“ im Zuge der 2. Änderung des FNP stellt eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar, kann kurzfristig entwickelt werden und beeinträchtigt an dieser Stelle keine besonders sensiblen oder wertvollen Bereiche.

6.0 UMWELTBERICHT ZUR 2. FNP - ÄNDERUNG

6.1 Vorbemerkung und Projektbeschreibung

Mit der 2. FNP - Änderung wird die bauliche Entwicklung des 1. Bauabschnitts des Wohngebiets „Kalvarienberg“ entsprechend dem konkreten örtlichen Bedarf vorbereitet. Im Zuge dieser Änderung wird im FNP das Wohngebiet „Kalvarienberg“ ausgewiesen (siehe Abb. 1). Die hier zuvor ausgewiesenen „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und landschaftsgestaltender Funktion“ werden entsprechend zurückgenommen.

Die 2. FNP - Änderung Bereich Wohngebiet „Kalvarienberg“ erfolgt im Parallelverfahren zum Planaufstellungsverfahren des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Wohngebiet „Kalvarienberg“. Im Zuge der Planaufstellung des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht als separater Teil der Begründung erstellt. Da der räumliche Geltungsbereich von Bebauungsplan und 2. FNP – Änderung identisch sind, wird an dieser Stelle auf die im Bebauungsplanverfahren ausführlich ausgearbeiteten Unterlagen verwiesen.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die projektbedingten Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt einschließlich der entstehenden Wechselwirkungen gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 2 (4) BauGB. Die Untersuchungsmethoden stützen sich dabei auf die Erfassung und Erhebung von Grundlagendaten zu den einzelnen Schutzgütern, deren fachliche Bewertung und der Erarbeitung von Wirkungsprognosen (Konflikte). Zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen werden geeignete Maßnahmen aufgezeigt.

Der Umweltbericht zur 2. FNP – Änderung beschränkt sich auf die Merkmale möglicher Umweltauswirkungen, welche die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung betreffen. Die Ziele des Umweltschutzes werden bei der 2. FNP – Änderung durch Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß den Vorgaben des BauGB sowie durch Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken durch den Gemeinderat angemessen berücksichtigt.

6.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB). Auf die erforderliche Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird insbesondere in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hingewiesen. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz erfolgen in § 1a BauGB. Für die 2. Änderung des FNP ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur FNP Änderung beizufügen.

Übergeordnete Ziele der Raumordnung sind gemäß bei der 2. Änderung des FNP zu berücksichtigen. Die 2. FNP - Änderung „Kalvarienberg“ widerspricht durch die Lage innerhalb einer als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesenen Fläche den Zielen der Raumordnung. Ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) wurde deshalb von der Stadt Lauchheim beantragt (siehe Kapitel 5.1).

Im westlichen Plangebiet befinden sich als Naturdenkmal ausgewiesene Einzelobjekte (Bäume) und geschützte Biotop (Hecken). Diese Elemente werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der Schutzstatus bleibt bestehen und wird durch Pflanzbindungen im Bebauungsplan sogar noch verstärkt. Bei den durch die 2. FNP - Änderung für den Bau von Wohngebäuden und Erschließungsflächen in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen und durch Verkehrsinfrastruktur vorbelastete Flächen mit geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit.

Die Belange von Natur und Landschaft werden entsprechend der rechtlichen Vorgaben wie z.B. denen des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG, Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – BImSchG auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geregelt und bei der Planung berücksichtigt.

6.3 Umweltauswirkungen und vorgesehene Maßnahmen

Mögliche anlagebedingte Wirkfaktoren

- Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung und Bodenversiegelung;
- Mögliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenumlagerungen (Bodenaufschüttungen, Bodenabgrabungen);
- Mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Verlust oder Beeinträchtigung schützender Bodenschichten;
- Möglicher erhöhter Abfluss und damit mögliche Erhöhung von Hochwasserspitzen durch Verminderung der Retention;
- Möglicher Verlust von Versickerungs- und Verdunstungsflächen;
- Mögliche Verminderung der klimatischen Ausgleichsfunktionen durch erhöhte Wärmerückstrahlung;
- Möglicher Verlust von Teilebensräumen für Arten des Offenlandes und der Obstwiesen;
- Mögliche ungewünschte Sichtbarkeit der Baukörper und Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Mögliche Beeinträchtigung des nahegelegenen Kulturdenkmals Kalvarienbergkapelle.

Mögliche baubedingte Wirkfaktoren

- Mögliche Veränderung von Standortfaktoren durch Bodenumlagerung, Abgrabung, Auffüllung und Verdichtung (Bauzufahrt, Baustellenlager);
- Mögliche Bodenverunreinigungen durch Lagern von Baumaterialien außerhalb versiegelter Flächen.

Mögliche nutzungsbedingte Wirkfaktoren

- Mögliche Beeinträchtigungen des Wohnumfelds und des Erholungspotentials durch eine Zunahme von Immissionen und Verkehr.

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Darstellung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung und Verminderung, Ausgleich und Ersatz wird auf die Ausarbeitungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Wohngebiet „Kalvarienberg“ verwiesen. Im Zuge der 2. FNP - Änderung ergeben sich hierzu keine weiteren Aspekte.

6.4 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Die Standortfindung für ein Wohngebiet für die Stadt Lauchheim erfolgte zunächst auf der Grundlage des wirksamen FNP. Da hier keine entsprechenden Flächenpotentiale vorhanden sind (siehe Bauflächenbedarfsermittlung mit Alternativenprüfung zum Bebauungsplan) erfolgte eine neue Standortsuche für Wohnbauflächen durch die Stadt Lauchheim. Bei der Standortsuche spielten insbesondere der unmittelbare Anschluss an das bestehende Wohngebiet, die günstige Verkehrsanbindung sowie die kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen eine Rolle. Geeignete Alternativflächen stehen im Gemeindegebiet nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erfolgen.

6.5 Zusätzliche Angaben

Die detaillierte Ausarbeitung des Umweltberichts erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergeben sich hierzu keine Aspekte.

6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die 2. Änderung des FNP Wohngebiet „Kalvarienberg“ stützt sich auf die Ergebnisse der Ausarbeitungen zum Umweltbericht zum Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Wohngebiet „Kalvarienberg“, da sich für den Bereich der vorbereitenden Bauleitplanung keine zusätzlichen Aspekte ergeben. Dieser Umweltbericht wird wie folgt zitiert:

„Durch die geplante Bebauung entstehen Konflikte mit den Belangen des Natur- und Artenschutzes (Verlust von Biotopstrukturen, mögliche Beeinträchtigung geschützter Arten wie Fledermäuse und Vögel), des Bodenschutzes (Versiegelung) und des Denkmalschutzes (Nähe zu Kalvarienberg-Kapelle). Zur Verminderung und Vermeidung von Konflikten wurden umfangreiche Maßnahmen vorgesehen, wie z.B.:

- *Begrenzung der zulässigen Bebauung und Bodenversiegelung innerhalb des Bebauungsplangebiets durch entsprechende Festsetzungen;*
- *Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zur Baugebietseingrünung;*
- *Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zur inneren Durchgrünung;*
- *gebietstypische Gestaltung der Grünflächen (Gestaltungsvorgaben zu Art und Umfang der Bepflanzung) mit umfassenden Pflanzgeboten für standortheimische Gehölzarten und extensiver Flächennutzung;*
- *Vorgaben zum Erhalt lokalklimatischer Wirkungen (Durchlässigkeit für Kaltluftabfluss), Förderung regenerativer Energien durch Zuschnitt der Bauparzellen, Schaffung frischluftrelevanter Vegetationsstrukturen (Eingrünung und Durchgrünung des Baugebiets).*

Für die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen wurde ein entsprechendes Kompensationskonzept entwickelt. Die Kompensation erfolgt durch Abbuchung der erforderlichen Ökopunkte vom kommunalen Ökokonto. Die entsprechenden Flächen werden dem vorliegenden Bebauungsplan „Kalvarienberg“ als Ausgleichsflächen zugeordnet. Als weitere Ausgleichsmaßnahmen werden im Umfeld des Bebauungsplangebiets Spaltenkästen für Fledermausarten und Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten ausgebracht.

Die mit dem Vorhaben verbundenen unvermeidbaren Eingriffe wurden als ausgleichbar beurteilt. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich hat bezüglich aller untersuchter Schutzgüter ergeben, dass die durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Kalvarienberg“ entstehenden unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen grünordnenden Festsetzungen und der Umsetzung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlich erforderlichen Umfang keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie der Kultur- und Sachgüter verbleiben.

Mit Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.“

7.0 PLANZEICHNUNG DER 2. FNP - ÄNDERUNG WOHNGEBIET „KALVARIENBERG“

Gegenüberstellung FNP (2008) und 2. FNP - Änderung (2017)



Abb. 5: Links: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der GVWV Kapfenburg – unmaßstäblicher Ausschnitt
Rechts: Auszug aus der 2. Änderung des FNP der GVWV Kapfenburg – unmaßstäblicher Ausschnitt mit räumlichem Geltungsbereich der 2. FNP – Änderung (2017) Wohngebiet „Kalvarienberg“ (rote Linie)

Planzeichnung der 2. FNP - Änderung

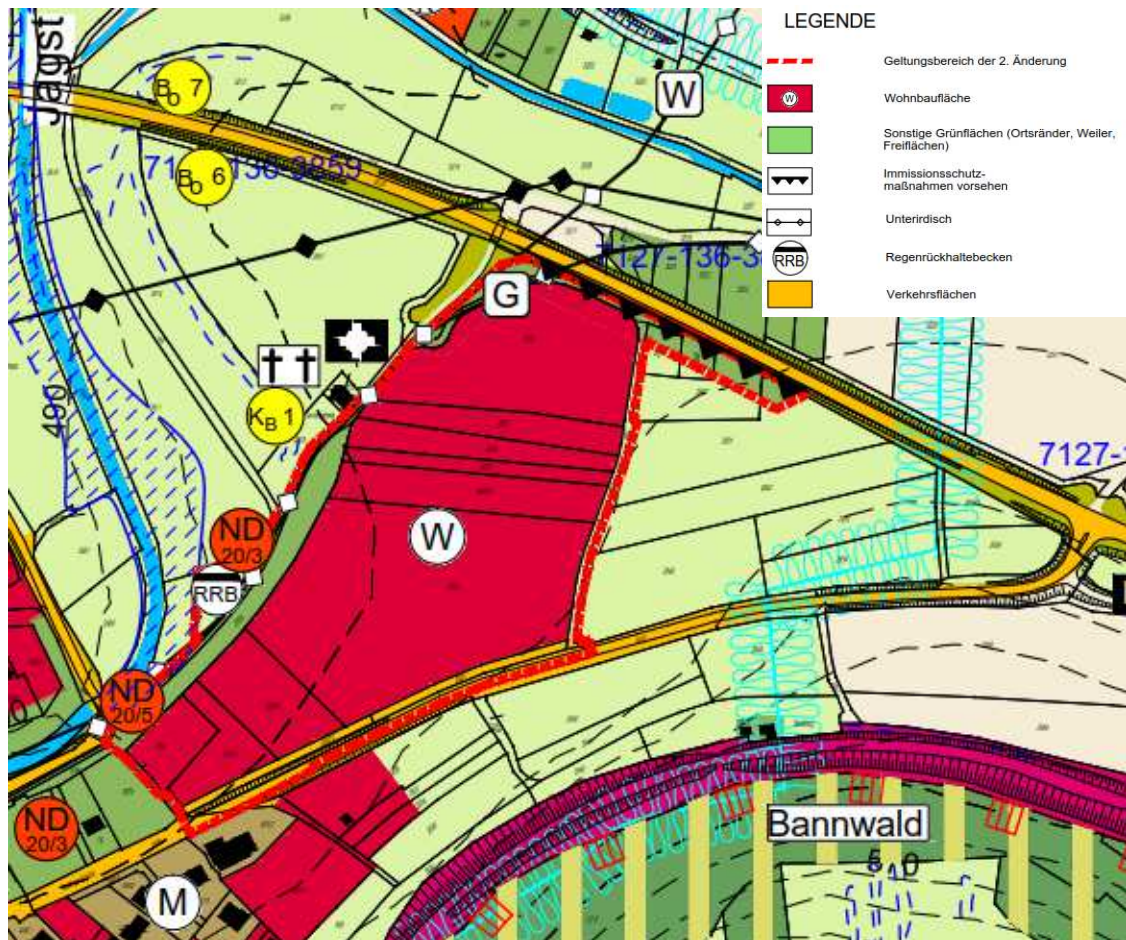



Abb. 6: unmaßstäbliche Verkleinerung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der der GVWV Kapfenburg mit räumlichem Geltungsbereich der 2. FNP – Änderung (2017) „Kalvarienberg“

Die Stadt Lauchheim und das Landratsamt Donau-Ries erhalten Aufkleber mit der Darstellung der 2. FNP – Änderung Wohngebiet „Kalvarienberg“ im Maßstab des bereits vorliegenden Flächennutzungsplans M. 1 : 10.000 bzw. M. 1 : 5.000 zur Dokumentation der Planänderung.

In der Anlage ist ein Planausschnitt der 2. Änderung FNP Wohngebiet „Kalvarienberg“ mit Legende im Maßstab M. 1 : 1.000 beigelegt.

8.0 VERFAHRENSVERMERKE

<p>LAND: BADEN- WÜRTEMBERG KREIS: OSTALBKREIS STADT: LAUCHHEIM BEZEICHNUNG: 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Wohngebiet „Kalvarienberg“ bestehend aus: 1. Planzeichnung zur 2. Änderung 2. Begründung mit Umweltbericht</p>	<p>Plan gefertigt: 22.03.2017 zuletzt geändert am: HPC AG  i.A. Michael Jeltsch Dipl. -Landschaftsplaner / Stadtplaner Nördlinger Straße 16, 86655 Harburg Tel. 09080/999-244, Fax 09080/999-299</p>
<p>Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB gefasst am 11.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht am Lauchheim, den Andrea Schnele, Bürgermeisterin der Stadt Lauchheim und Verbandsvorsitzende des GVWV Kapfenburg</p>	<p>Feststellungsbeschluss gem. § 5 BauGB gefasst am ortsüblich bekannt gemacht am Lauchheim, den Andrea Schnele, Bürgermeisterin der Stadt Lauchheim und Verbandsvorsitzende des GVWV Kapfenburg</p>
<p>Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt in der Zeit von (einschließlich) bis Lauchheim, den Andrea Schnele, Bürgermeisterin der Stadt Lauchheim und Verbandsvorsitzende des GVWV Kapfenburg</p>	<p>Genehmigung gemäß § 6 BauGB Das Landratsamt Ostalbkreis hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt. Aalen, den Klaus Pavel, Landrat</p>
<p>Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am durchgeführt in der Zeit von (einschließlich) bis Lauchheim, den Andrea Schnele, Bürgermeisterin der Stadt Lauchheim und Verbandsvorsitzende des GVWV Kapfenburg</p>	<p>Inkrafttreten gem. § 6 Abs. 5 BauGB Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam. Lauchheim, den Andrea Schnele, Bürgermeisterin der Stadt Lauchheim und Verbandsvorsitzende des GVWV Kapfenburg</p>