

Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2020-2035 des GVV Besigheim
- Wohnbauflächenreduzierung auf Gemarkung Besigheim und Ottmarsheim

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	20.04.2021	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

In der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim am 06.05.2019 wurden der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Zeitraum 2020 bis 2035 gefasst. Der beschlossene Vorentwurf (GVV/001/2019) in der Fassung vom 06.05.2019 wurde in der Zeit vom 28.05.2019 bis 28.06.2019 bei den Bürgermeisterämtern der Mitgliedskommunen und bei der Verbandsverwaltung im Rathaus Besigheim öffentlich ausgelegt. Am 03.06.2019 fand in der Stadthalle Alte Kelter in Besigheim hierzu eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, bei der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt wurden. Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in der nächsten Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes behandelt und abgewogen.

Im weiteren Verfahren ist es nun erforderlich, dass der Gemeinderat der Stadt Besigheim über die Reduzierung der im Vorentwurf ausgewiesenen Wohnbauflächen auf Besigheimer und Ottmarsheimer Gemarkung Beschluss fasst. Im Vorentwurf wurden bewusst mehr Wohnbauflächen ausgewiesen, als nach der Wohnbauflächenbegründung ermittelt wurde. Diese Mehrausweisung wurde bewusst vorgenommen, um nach der frühzeitigen Beteiligung eine Gebietsauswahl treffen zu können.

II. Beschlussvorschlag

1. Für das weitere Verfahren werden folgende Wohnbauflächen im Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020-2035 nicht mehr weiterverfolgt:
 - Erweiterung Spindelberg (2,0 ha)
 - Schimmelfeld a) (8,2 ha)
 - Ingersheimer Feld (0,9 ha)
 - Südlich Friedhof (2,8 ha)
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren über die Verlegung des Wohnbauschwerpunkts „Erweiterung Ziegelwerk“ (Lehmgrube) mit 4,4 ha in das Gebiet „Schimmelfeld b)“ mit dem Verband Region Stuttgart abzustimmen.

III. Begründung

1. Übersicht über die ausgewiesenen Wohnbauflächen im Vorentwurf (Stand 06.05.2019)

Gebiet	Gebietsausweisung	Flächengröße
Erweiterung Spindelberg	Wohnbaufläche	ca. 2,0 ha
Erweiterung Seiten	Wohnbaufläche	ca. 6,3 ha
Erweiterung Schimmelfeld a)	Wohnbaufläche	ca. 8,2 ha
Erweiterung Schimmelfeld b)	Wohnbaufläche	ca. 6,5 ha
Ingersheimer Feld	Wohnbaufläche	ca. 0,9 ha
Friedrich-Schelling-Weg	Wohnbaufläche	ca. 0,3 ha
Südlich Friedhof	Wohnbaufläche	ca. 2,8 ha
Nördlich Uhlandstraße	Wohnbaufläche	ca. 5,7 ha
Gesamt:		32,7 ha

2. Überarbeitung der Berechnung zum Wohnbauflächenbedarf

Zum Vorentwurfsstand im Jahr 2019 betrug der Wohnbauflächenbedarf für Besigheim nach der Plausibilitätsprüfung 22,6 ha. Nach der Betrachtung der tatsächlichen Altersstruktur ergab sich ein nahezu identischer Wert von 22,3 ha.

Mittlerweile mussten die Berechnungen überarbeitet werden. Nach der überarbeiteten Plausibilitätsprüfung ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 12,3 ha. Die Betrachtung der tatsächlichen Altersstruktur zeigt allerdings auf, dass nach wie vor ein deutlich höherer Bedarf vorhanden ist. Hiernach ergibt sich für Besigheim ein relativer Flächenbedarf von 21,2 ha, von dem noch die anteiligen Baulücken abzuziehen sind. Flächenreserven, welche zudem vom berechneten Bedarf abzuziehen wären, sind in Besigheim nicht vorhanden. Die bestehenden Wohnbauschwerpunkte „Besigheim West“ mit 7,2 ha und „Bülzen/Schimmelfeld“ mit der Restfläche von 2,5 ha werden nicht als Flächenreserven abgezogen.

Insgesamt betrachtet, müssen die im weiteren Verfahren ausgewiesenen Wohnbauflächen zwischen 12,3 ha und unter 19 ha liegen.

3. Vorschlag zur Reduzierung der Wohnbauflächenausweisungen

<u>Gebiet</u>	<u>Gebietsausweisung</u>	<u>Flächengröße</u>
Erweiterung Spindelberg	Wohnbaufläche	ca. 2,0 ha
<p>Die Fläche „Erweiterung Spindelberg“ befindet sich im Artenschutzprogramm Baden-Württemberg. Dort finden sich Vorkommen einer Wespenbienen-Art, die nach der Roten Liste Baden-Württemberg als stark gefährdet eingestuft ist. Diese Tatsache könnte ein dauerhaftes rechtliches Hindernis für eine Wohnbebauung darstellen, würde aber zumindest eine Realisierung erheblich erschweren, wenn nicht gar unmöglich machen. Deshalb wird vorgeschlagen, diese Fläche nicht mehr weiter zu verfolgen.</p>		
Erweiterung Seiten	Wohnbaufläche	ca. 6,3 ha
Erweiterung Schimmelfeld a)	Wohnbaufläche	ca. 8,2 ha
<p>Bereits im Frühjahr 2020 hat sich der Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung dafür ausgesprochen, die „Erweiterung Schimmelfeld a)“ nicht mehr weiter zu verfolgen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf haben sowohl die Behörden und Träger öffentlicher Belange, als auch die dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich auf dieser Fläche 3 Hofanlagen im Haupterwerb mit Expansionsabsicht befinden sowie eine Obstannahmestelle. Eine Realisierung von Wohnbauflächen bis 2035 ist daher als unrealistisch einzustufen.</p>		
Erweiterung Schimmelfeld b)	Wohnbaufläche	ca. 6 ha (4,4 ha + 1,6 ha)
<p>Verweis auf Nr. 4 - Erläuterungen zu den Wohnbauschwerpunkten</p>		
Ingersheimer Feld	Wohnbaufläche	ca. 0,9 ha
<p>Bei dieser Fläche handelt es sich um ökologisch hochwertige Streuobstflächen und Vorkommen von streng geschützten Arten wie Wendehals, Grünspecht und Zauneidechsen. Darüber hinaus schützt das mit Datum vom 23.07.2020 geänderte Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) nun größere Streuobstbestände am Ortsrand vor der Umwandlung in Baugebiete. Der neu aufgenommene § 33a NatSchG legt fest, dass Streuobstbestände, die eine Mindestfläche von 1.500 m² umfassen, zu erhalten sind. Selbst bei einer Umwandlung des Streuobstbestands in eine Wohnfläche wären in Besigheim keine geeigneten Flächen vorhanden, um einen entsprechenden Ausgleich zu schaffen. Erschwerend käme dazu, dass im Südosten eine größere Fläche, wegen der Einhaltung der Waldabstandsgrenze, nicht bebaubar wäre. Deshalb soll diese Fläche nicht weiterverfolgt werden.</p>		
Friedrich-Schelling-Weg	Wohnbaufläche	ca. 0,3 ha
Südlich Friedhof	Wohnbaufläche	ca. 2,8 ha
<p>Bei der Fläche „Südlich Friedhof“ bestehen Bedenken gegen eine Wohnbebauung seitens des Denkmalschutzes. Die Ev. Pfarrkirche St. Hippolyt ist ein raumwirksames Kulturdenkmal und genießt Umgebungsschutz. Darüber hinaus sind bei der Realisierung der Fläche „Südlich Friedhof“ aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) erforderlich, die neben einer Bebauung des Gebiets zusätzlich die Freistellung des Kulturdenkmals „Hippolytkirche“ für immer verwehren würden, zumal die Lärmschutzwand oder der Lärmschutzwall direkt an der Lärmquelle erstellt werden müsste, also unmittelbar neben der Landesstraße. Die Herstellung einer äußeren Regenwasserableitung führt zudem zu unverhältnismäßig hohen Kosten, weil auf einer Strecke von 300 m keine getrennte Ableitungsmöglichkeit für Regenwasser vorhanden ist. Deshalb ist ein Anschluss für Regenwasser an die Mischwasserkanalisation zu beabsichtigen mit einer vorherigen Regenrückhaltung. Auch der Anschluss des Schmutzwassers an die bestehende Kanalisation ist im freien Gelände schwierig. Eventuell ist eine Entwässerung zu der nordwestlichen Ecke mit einer Entwässerung mit Pumpförderung der nordwestlichen Teilfläche erforderlich. Die Fläche soll deshalb nicht weiterverfolgt werden.</p>		
Nördlich Umlandstraße	Wohnbaufläche	ca. 5,7 ha
Gesamt:		18,3 ha
<p>Summe nach Verlegung des Wohnbauschwerpunkts (abzügl. 4,4 ha):</p>		13,9 ha

4. Erläuterungen zu den Wohnbauschwerpunkten:

Im Regionalplan ist Besigheim als Gemeinde mit „Schwerpunkt des Wohnungsbaus“ ausgewiesen. In solchen ausgewiesenen Vorranggebieten soll eine verstärkte Wohnungsbautätigkeit stattfinden.

In Besigheim sind davon aktuell folgende Gebiete betroffen:

Ziegelwerk und Erweiterung: 2,8 ha Ziegelwerk (ehem. Ziegelei) 4,4 ha Erweiterung Ziegelwerk (Lehmgrube)	Wohnbauschwerpunkt	ca. 7,2 ha
Bülzen/Schimmelfeld:	Wohnbauschwerpunkt	ca. 2,5 ha
Gesamt:		ca. 9,7 ha

Bei der Fläche „Erweiterung Ziegelwerk“ mit 4,4 ha handelt es sich größtenteils um Flächen der ehemaligen Lehmgrube, die im Artenschutzprogramm Baden-Württemberg beinhaltet sind. Hier finden sich Vorkommen einer Wespenbienen-Art, die nach der Roten Liste Baden-Württemberg als stark gefährdet eingestuft ist. Das Landratsamt Ludwigsburg beabsichtigt dort die Ausweisung eines flächenhaften Naturdenkmals. Eine Nutzung als Wohnbauschwerpunkt kommt daher definitiv nicht mehr in Betracht. Deshalb schlägt die Verwaltung die Verlegung dieses Wohnbauschwerpunktes im Anschluss an den Wohnbauschwerpunkt „Bülzen/Schimmelfeld“ vor.

Durch die Verlegung des Wohnbauschwerpunktes „Erweiterung Ziegelwerk“ in das Gebiet „Schimmelfeld b)“ reduziert sich rechnerisch die Wohnbaufläche um 4,4 ha. Da das Gebiet „Erweiterung Schimmelfeld b)“ im Süden an hochwertige Streuobstwiesenflächen angrenzt, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind, wurde das Gebiet im Süden um 0,5 ha verkleinert, um so einen größeren Abstand zu schaffen.

Die Verlegung des Wohnbauschwerpunktes „Erweiterung Ziegelwerk“ (Lehmgrube) mit 4,4 ha in das Gebiet „Schimmelfeld b)“ soll mit dem Verband Region Stuttgart abgestimmt werden. Zur Verdeutlichung ist in der Anlage 2 hierzu die zeichnerische Darstellung beigefügt. Der Wegfall der Fläche „Schimmelfeld a)“ ist bereits im Plan berücksichtigt.

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Die Fortschreibung des FNP ist ein elementarer Bestandteil des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Keine.