

29.11.2019
AZ 621.41
Stefan Adam

Antrag zur Schaffung von Bauland betreffend die Grundstücke Flst. Nrn. 2259 und 2403, Gemarkung Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

Aus städtebaulichen und planungsrechtlichen Gründen wird keine Möglichkeit zur Schaffung von Baurecht auf den Grundstücken Flst. Nrn. 2259 und 2403, Gemarkung Pliezhausen, gesehen. Der entsprechende Antrag der Grundstückseigentümerin wird abgelehnt.

II. Begründung

Die Eigentümerin der Grundstücke Flst. Nrn. 2259 und 2403, Gemarkung Pliezhausen, hat sich mit dem Wunsch an die Verwaltung gewandt, diese beiden Grundstücke einer Wohn- bzw. gewerblichen oder gemischten Bebauung zuzuführen und hierfür entsprechendes Baurecht zu schaffen. Beide Grundstücke (siehe Darstellung im beigefügten Übersichtsplan - Anlage 1) liegen derzeit im Außenbereich und sind somit einer baulichen Nutzung nicht zugänglich. Es besteht kein Baurecht, solches müsste mithin bei beiden Grundstücken mittels Aufstellung eines Bebauungsplans, welche jeweils eine Änderung des Flächennutzungsplans bedingen würde, geschaffen werden.

Grundstück Flst. Nr. 2259

Das Grundstück Flst. Nr. 2259 mit einem Flächeninhalt von ca. 2.178 m² liegt im Gewann „Ob dem Wengert“ zwischen der Bauzeile nördlich der Teckstraße und dem Aussiedlerhof und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Es ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Acker-/Grünland) dargestellt. Das Grundstück liegt exponiert am vom Merzenbachtal Richtung Hochfläche (Gewerbegebiet) ansteigenden Osthang. Im Regionalplan Neckar-Alb ist das Gebiet, innerhalb dessen das Grundstück liegt, als regionaler Grünzug (Vorranggebiet - VRG) und als Gebiet für die Landwirtschaft (VRG) sowie Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet - VBG) und Gebiet für Bodenerhaltung (VBG) ausgewiesen (siehe Anlage 2).

Regionale Grünzüge dienen zum Schutz der regionalen Freiraumstruktur der Gewährleistung einer ausgewogenen Siedlungsstruktur, zur Stabilisierung des Siedlungsklimas und zur Erhaltung der landschaftlichen Erholungsqualität und eines ausgewogenen Landschaftshaushalts und sind in Vorranggebieten von Besiedelungen und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Flächen, die aufgrund der Bodengüte sowie infrastruktureller und betrieblicher Gegebenheiten besondere Bedeutung für die Landwirtschaft haben, sind für die landwirtschaftliche Nutzung zu sichern. Sie sind als Vorranggebiete für Landwirtschaft festgelegt. In den Vorranggebieten für Landwirtschaft sind andere raumbedeutsame Nutzungen (z.B. Siedlungsentwicklungen) ausgeschlossen, soweit sie mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen nicht vereinbar sind.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) und § 4 Abs. 1 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes (LplG) sind Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Schon allein aus diesen Gründen ist, angesichts der vorstehenden Ausführungen zu den betroffenen Zielen der Raumordnung, eine Baulandentwicklung auf dem gegenständlichen Grundstück rechtlich nicht zulässig. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans sind unzulässig. Die Voraussetzungen für ein Zielabweichungsverfahren nach § 24 LplG liegen nicht vor.

Landschaftlich besonders attraktive und abwechslungsreiche Teile der Region sind als Vorbehaltsgebiete für Erholung festgelegt. Sie dienen gleichermaßen dem naturverträglichen landschaftsgebundenen Tourismus und der Daseinsvorsorge. Sie sind langfristig zu sichern. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung haben die Belange der Erholung und des landschaftsgebundenen Tourismus bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.

Zum Schutz des Bodens und wichtiger Bodenfunktionen sind Vorbehaltsgebiete für Bodenerhaltung festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten für Bodenerhaltung hat der Schutz der Böden bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.

Aufgrund von § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG und § 4 Abs. 2 LplG sind Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die vorstehend erläuterten Festlegungen als Vorbehaltsgebiet für Erholung sowie für Bodenerhaltung sind daher mit besonderem Gewicht in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Überdies sprechen weitere gewichtige städtebauliche Gründe gegen eine Baugebietsentwicklung in diesem Bereich. Dies sind zuvorderst die landschaftlich und topographisch sensible Lage hin zum Merzenbachtal, die bereits bislang von der Gemeinde als zu schützende Situation angesehen wurde (weshalb in der Vergangenheit bspw. bereits mehrfach Bestrebungen zur Ausweitung des etwas weiter nordwestlich gelegenen Gartenhausgebiets „Unter dem Wäldle / Gaieräcker“ abschlägig beschieden wurden), sowie die Nähe zum Aussiedlerhof, der in seinem Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu schützen ist (mögliche immissionsschutzrechtliche Abstandsvorgaben müssten geprüft werden). Unabhängig davon, dass eine Baulandentwicklung in diesem Bereich schon planungsrechtlich unzulässig ist, gelangt die Verwaltung daher auch zu der festen Überzeugung, dass sie auch aus städtebaulichen Gründen nicht angezeigt ist.

Grundstück Flst. Nr. 2403

Das Grundstück Flst. Nr. 2403 mit einem Flächeninhalt von ca. 2.587 m² liegt im Gewann „Hungeräcker“ nordöstlich anschließend an das Gewerbegebiet „Jäcklesäcker“ bzw. die Mischgebietsbebauung an der Hohenstaufenstraße, von denen das Grundstück durch den land- und forstwirtschaftlichen Verbindungsweg zwischen der verlängerten Teckstraße und der verlängerten Robert-Bosch-Straße getrennt ist. Das Grundstück wird derzeit als Grünfläche (Wiese) genutzt und verfügt über einen spärlichen Baumbestand. Die im südöstlichen Teil des Grundstücks bewaldeten Flächen sind als naturschutzrechtlich geschütztes Biotop sowie als Bestandteil eines Naturdenkmals ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft (Acker-/Grünland) dargestellt. Im Regionalplan Neckar-Alb ist der Bereich als regionaler Grünzug (VBG), Gebiet für Erholung (VBG) und Gebiet für Bodenerhaltung (VBG) ausgewiesen.

Zur gewichtigen Einstellung von Grundsätzen der Raumordnung in die Abwägungsentscheidung sowie zur inhaltlichen Ausformung der Gebiete für Erholung und der Gebiete für Bodenerhaltung wird auf die vorigen Ausführungen verwiesen. Auch bezüglich des regionalen Grünzugs (VBG) wird zunächst auf die grundlegende Zielsetzung, die vorstehend bereits erläutert ist, verwiesen. In den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden.

Anders als beim Grundstück Flst. Nr. 2259 gibt es somit beim Grundstück Flst. Nr. 2403 somit keine raumordnerischen Ausschlusskriterien für eine Baulandentwicklung, aber doch eine Häufung mehrerer gewichtiger, in die Abwägung besonders einzustellender Grundsätze der Raumordnung. Dazuhin kommen einige städtebauliche Gründe, die aus Sicht der Verwaltung eine Baulandentwicklung auf dem gegenständlichen Grundstück nicht angezeigt erscheinen lassen.

Dies liegt zunächst an der ebenfalls exponierten landschaftlichen Lage des Grundstücks; auf die vorigen Ausführungen hierzu wird verwiesen. Die vorhandene wegemäßige Erschließung ist überdies, neben der fehlenden Anbindung an Kanalisation und Wasserversorgung, dazuhin nicht ausreichend für eine Bebauung. Über das Wohngebiet entlang der Teckstraße sollen zum Schutz der dortigen Wohnbebauung keine intensiveren Verkehre abgewickelt werden. Die verlängerte Robert-Bosch-Straße hingegen ist aufgrund ihres Ausbaustandards sowie ihres Höhenverlaufs ebenfalls nicht für eine Erschließung geeignet. Bei einer grundlegenden planerischen Entscheidung über die Erschließung neuer Baugebiete sind auch diese Aspekte mit einigem Gewicht in eine Bewertung einzubeziehen.

Dazuhin kommt, dass entsprechende Entwicklungen nur eingebettet in eine Konzeption zur Ausweisung weiterer Flächen erfolgen können, da Leitlinie des städtebaulichen Handelns der Gemeinde ist, bauliche Entwicklung konzentriert im öffentlichen Interesse und in eine Gesamtschau eingebunden umzusetzen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht zudem gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Die Gemeinde hat gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine Planung, die ausschließlich im privaten Interesse liegt, ist in diesem Sinne nicht erforderlich, damit liegen die städtebaurechtlichen und politischen Voraussetzungen für die Einleitung der notwendigen Bauleitplanverfahren nicht vor. Dies gilt unabhängig von den unterschiedlichen Vorstellungen, die die Antragstellerin geäußert hat (Gewerbebebauung, Mischgebietsbebauung, Wohnbebauung -günstiger Wohnraum) und unabhängig von grundsätzlich in diesen Bereichen bestehenden Bedarfen.

Fazit

Nach alledem ist die Verwaltung der festen Überzeugung, dass eine Baulandentwicklung auf beiden antragsgegenständlichen Grundstücken planungsrechtlich nicht möglich, aus städtebaulichen Gründen keinesfalls angezeigt und im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung der weiteren Baulandentwicklungen in der Gesamtgemeinde nachteilig, nicht zielführend und nicht opportun ist. Dies bei allem Verständnis für und bei Würdigung des Anliegens und des subjektiven Interesses der Grundstückseigentümerin, die beiden Grundstücke einer baulichen Entwicklung zuzuführen.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb, Raumnutzungskarte, mit ergänzenden Eintragungen