



**BESCHLUSSVORLAGE 69/2016**

**Planungsausschuss öffentlich 07.12.2016**

**Betreff: Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Teinachtal**  
**Hier: Stellungnahme vom 12.10.16**

**Bezug:** Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Der Verbandsdirektor

**Regionalverband**  
**Nordschwarzwald**  
Körperschaft des  
öffentlichen Rechts

**Antrag:**

Der beigefügten Stellungnahme vom 12.10.16 wird zugestimmt.

**Datum:**  
15.11.16

**Begründung:**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst 3 Flächen. Zum einen wird ein Sondergebiet Ferienhausgebiet in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Da das Gebiet einen regionalen Grünzug überlagert, der Bedarf aber grundsätzlich nachgewiesen wurde und Alternativen nicht zur Verfügung stehen, wurde vorgeschlagen, das bereits in der Vorbereitung befindliche Zielabweichungsverfahren für eine gewerbliche Planung in Oberhaugstett um diese Planung zu ergänzen.

**Unser Zeichen:**  
Bm

Die anderen beiden Planungen umfassen Flächentausche für eine gewerbliche Entwicklung, da die im gültigen FNP enthaltenen Flächen nicht realisiert werden können. Die geplante Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes in Oberhaugstett würde in einen regionalen Grünzug eingreifen. Für diese Planung wird derzeit ein Zielabweichungsverfahren vorbereitet.

**Anschrift:**  
Westliche Karl-Friedrich-  
Straße 29 – 31  
D-75172 Pforzheim

**Telefon:**  
+49 7231 14784-0

**Telefax:**  
+49 7231 14784-11

**Homepage:**  
[www.rvnsw.de](http://www.rvnsw.de)

Im Gegenzug soll für die Eingriffe in den Grünzug die Neufestlegung eines Grünzuges über einen raumordnerischen Vertrag abgesichert werden.

Jürgen Kurz  
Verbandsvorsitzender

**Verbandsvorsitzender**  
Bürgermeister a.D. Jürgen Kurz  
**Verbandsdirektor**  
N.N.  
**Bankverbindung**  
Sparkasse Pforzheim Calw  
IBAN  
DE24 6665 0085 0000 8220 35  
BIC PZHSDE66

# BESCHLUSS



RV Nordschwarzwald | Postfach 10 11 20 | D-75111 Pforzheim

**I** Gemeindeverwaltungsverband Teinachtal  
Rathausstraße 9  
75385 Bad Teinach-Zavelstein

## Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

### Allgemeine Angaben:

Gemeinde	GVV Teinachtal
Fristablauf der Stellungnahme	04.10.16 (verlängert)
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	Fortschreibung des FNP
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet	

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für das freundliche Gespräch am 11.10.16 im Rathaus Bad Teinach-Zavelstein und die gewährte Fristverlängerung. Die folgende Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung unserer Gremien.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst drei Flächen, die im Folgenden aus regionalplanerischer Sicht bewertet werden:

### 3.1 Zavelstein, Umwidmung SO Ferienhausgebiet in eine Wohnbaufläche (W, 1.05 ha)

Es wird nachvollziehbar im Rahmen einer Wohnbauflächenbedarfsanalyse dargestellt, dass in Bad Teinach-Zavelstein keine Flächen mehr für die künftige wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen und somit die Umwandlung einer Sonderbaufläche in eine Wohnbaufläche im Umfang von 1.05 ha bedarfsgerecht erfolgt.



Abb.1, Ausschnitt RNK, Plangebiet und Vorschlag zur Neuausweisung eines Grünzuges

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2015 ist für den Bereich ein Regionaler Grünzug dargestellt. In Grünzügen ist gemäß PS 3.2.1 Regionalplan 2015 keine Siedlungsentwicklung zulässig. Wie bei unserer gemeinsamen

**Der Verbandsdirektor**

Regionalverband  
Nordschwarzwald  
Körperschaft des  
öffentlichen Rechts

**Datum:**  
12.10.16

**Unser Zeichen**  
Bm

**Ihr Schreiben vom:**  
17.08.16

**Ihr Zeichen**  
We-Mü

**Bearbeiterin:**  
Kerstin Baumann  
baumann@rvnsw.de  
07231-14784-16

**Anschrift:**  
Westliche Karl-Friedrich-  
Straße 29 – 31  
D-75172 Pforzheim

**Telefon:**  
+49 7231 14784-0

**Telefax:**  
+49 7231 14784-11

**Homepage:**  
www.rvnsw.de

**Verbandsvorsitzender**  
Bürgermeister a.D. Jürgen Kurz  
**Verbandsdirektor**  
N.N.  
**Bankverbindung**  
Sparkasse Pforzheim Calw  
IBAN  
DE24 6665 0085 0000 8220 35  
BIC PZHSDE66

Besprechung vorgetragen, ist daher zur Überwindung dieses Ziels ein Verfahren erforderlich. Wir empfehlen, das aktuell in der Vorbereitung befindliche Zielabweichungsverfahren für die Planung eines Gewerbegebietes in Oberhaugstett (sh. unter Punkt 3.2) um diese Planung zu ergänzen. Wir bitten, diese Vorgehensweise auch mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Raumordnung, als verfahrensführende Behörde der Zielabweichung abzustimmen.

Für den Eingriff in den Grünzug geben wir eine erste Einschätzung ab: Es handelt sich um eine Waldfläche für die bereits eine Waldumwandlungserklärung vorliegt. Aufgrund eines Waldanteils von über 60 % ist es Ziel, die wenigen offenen Flächen vor allem aus Gründen der Erholung und des Landschaftsbildes zu erhalten. Daher ist aus regionalplanerischer Sicht der Eingriff in eine Waldfläche nachvollziehbar. Zudem handelt es sich um einen Randbereich des Grünzuges, der trotz Eingriffs nach erster Einschätzung nicht wesentlich in seiner Funktion beeinträchtigt würde. Wie in unserer gemeinsamen Besprechung vorgeschlagen, würde eine flächengleiche Neuausweisung eines Grünzuges an anderer Stelle, (wir schlagen dazu die Freifläche unterhalb des NSG's vor (sh. Abb. 1)), den Eingriff in den Grünzug ausgleichen. Wie vereinbart sollte dieser Tausch im Rahmen eines raumordnerischen Vertrages zwischen dem Regionalverband und dem GVV festgeschrieben werden. Dazu würden wir einen entsprechenden Vertrag vorbereiten.

Für die Bewertung des Eingriffs in den Grünzug ist die Umweltprüfung im Rahmen des FNP-Verfahrens eine wesentliche Grundlage. Eine weitere Stellungnahme erfolgt daher nach Erstellung des Umweltberichtes im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens.

### 3.2 Neubulach, Erweiterung GE Neubulach – Oberhaugstett und Flächentausch (G, 1,8 ha)

Da eine bereits genehmigte gewerbliche Baufläche in Oberhaugstett (1,8 ha) insbesondere aufgrund der Nähe zu einem Wohngebiet nicht realisiert werden kann, soll im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Seeäcker“ eine Fläche neu (1,8 ha) im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die ursprüngliche Planung soll im Gegenzug entfallen, so dass in der Bilanz keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen wird (vgl. Abb. 2).



Abb.2, Ausschnitt RNK, Plangebiet und Vorschlag zur Neuausweisung eines

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2015 überlagert die Planung einen Regionalen Grünzug, in welchem grundsätzlich keine Siedlungsentwicklung zulässig ist (PS 3.2.1 Regionalplan 2015). Im Vorfeld fanden bereits Gespräche statt mit dem Ergebnis, dass ein Flächentausch grundsätzlich vorstellbar ist, der Eingriff in den Grünzug aber über ein Zielabweichungsverfahren behandelt werden muss. Zudem wurde vereinbart, dass im Bereich der entfallenen Planung ein Grünzug im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans 2015 neu festgelegt wird und dies über einen raumordnerischen Vertrag zwischen dem GVV und dem Regionalverband abgesichert wird.

Aktuell werden die Unterlagen für die Zielabweichung vorbereitet. Eine weitere Stellungnahme erfolgt im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens.

Wir empfehlen, wie unter Punkt 3.1 dargestellt, Zielabweichungsantrag und Raumordnerischen Vertrag für die Planungen 3.1 und 3.2 zusammenzufassen. Für den Entwurf eines Raumordnerischen Vertrages bitten wir um die genaue Flächenabgrenzung für den Bereich des neu abzugrenzenden Grünzuges für die Planung in Zavelstein.

### 3.3 Neuweiler, Erweiterung G Neuweiler – Zwerenberg (Flächentausch)

Die geplante Erweiterung eines bestehenden Unternehmens soll statt in nördlicher nun in östlicher Richtung erfolgen. Dazu soll eine gewerbliche Baufläche im Umfang von 2.2 ha neu im Flächennutzungsplan dargestellt und auf die bereits genehmigte nördliche Planung verzichtet werden.

In der Raumnutzungskarte ist die genehmigte Planung nachrichtlich dargestellt, im Bereich der Neuplanung ist Wald dargestellt. Darüber hinaus ist die Fläche gemäß Regionalplan 2015 als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus (PS 3.3.5, G) festgelegt. Da diese Vorbehaltsgebiete großräumig in der Region festgelegt sind, halten wir den Eingriff für verträglich. Aus regionalplanerischer Sicht kann dem Flächentausch zugestimmt werden. Der Eingriff in den Wald muss mit den zuständigen Fachbehörden weiter abgeklärt werden.

In Vertretung

Thomas Bahnert

II Nachrichtlich:

Regierungspräsidium Karlsruhe, Raumordnung ✓  
Landratsamt Calw ✓

III 2. od. A.