



am 21.02.2018 in Loßburg

Tagesordnungspunkt 3 – zur Beschlussfassung

**Betreff: Bebauungsplan Freudenstadt-Dietersweiler „Nördlich d. Freudenstädter Straße“
Stellungnahme vom 21.02.2018 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB**

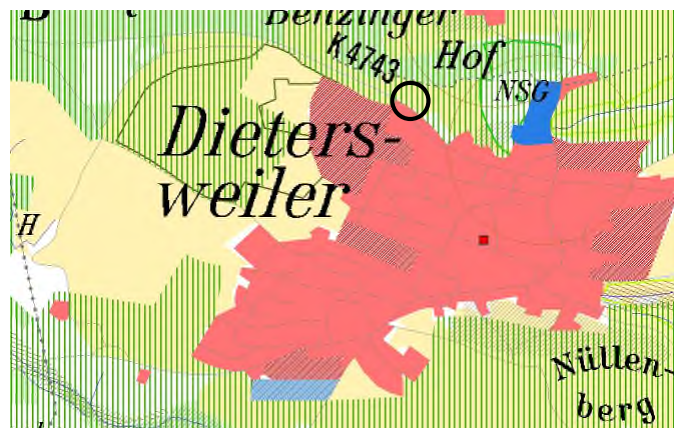
Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt die beigefügte Stellungnahme vom 21.02.2018.
(Entwurf)

Sachdarstellung/Begründung:

Am nordöstlichen Ortsrand von Freudenstadt-Dietersweiler ist die seit längerem geplante Erweiterung eines großen ortsansässigen Architekturbüros vorgesehen. Es wurden verschiedene alternative Standorte in Dietersweiler geprüft, die jedoch insbesondere aufgrund der Erschließungs- und Eigentumssituation oder starker Emissionsbelastungen benachbarter Gewerbebetriebe nicht in Frage kommen.

Das nach der Alternativenprüfung verbleibende Plangebiet (insgesamt knapp 0.7 ha, davon 0.2 ha private Grünfläche) überlagert einen Regionalen Grünzug sowie ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. In Regionalen Grünzügen ist grundsätzlich keine Siedlungsentwicklung möglich. Die Festlegungen im Regionalplan sind jedoch nicht parzellenscharf, weshalb



sich ein maßstabsbedingter Ausformungsspielraum ergibt. Dieser Spielraum ist abhängig von der jeweiligen Situation vor Ort. Im vorliegenden Fall wird der Grünzug lediglich im Randbereich tangiert und die Planung schließt direkt an die bestehende Bebauung an. Durch die vorgesehene hochwertige Architektur wird die Ortseingangssituation dabei aufgewertet und abgerundet. Die Erschließung des Vorhabens kann zudem – anders als bei den alternativ geprüften Standorten – weitgehend über den Bestand abgewickelt werden.

In der Gesamtschau dieser Punkte werden keine Einwände bezüglich der geplanten Erweiterung des ortsansässigen Unternehmens vorgebracht. Der Siedlungsbereich ist mit der vorgelegten Planung an dieser Stelle aber abschließend ausgeformt. Auch das Regierungspräsidium Karlsruhe kommt zu der Einschätzung, dass die Planung noch innerhalb des maßstabsbe-

dingten Ausformungsspielraums liegt. Der Flächennutzungsplan 2010 der VVG Freudenstadt ist entsprechend zu ändern (aktuell: landwirtschaftl. Fläche, künftig: Mischgebiet). Die Geschäftsstelle regt zudem an, die Begründung des Bebauungsplans im weiteren Verfahren um die konkrete Auflistung der untersuchten Alternativen zu ergänzen und explizit darzulegen, warum diese jeweils nicht geeignet sind.

Jürgen Kurz
Verbandsvorsitzender

Anlage: Stellungnahme



RV Nordschwarzwald | Westl. Karl-Friedr.-Str. 29 - 31 | 75172 Pforzheim

Stadtverwaltung Freudenstadt
Postfach 140
72231 Freudenstadt

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Allgemeine Angaben:

Gemeinde	Freudenstadt-Dietersweiler
Fristablauf der Stellungnahme	23.02.18
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan	„Nördlich der Freudenstädter Straße“

Sehr geehrte Frau Zepf,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren. Am nordöstlichen Ortsrand von Freudenstadt-Dietersweiler ist die Erweiterung eines großen ortsansässigen Architekturbüros vorgesehen. Das Plangebiet tangiert einen Regionalen Grünzug und ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. In Regionalen Grünzügen ist grundsätzlich keine Siedlungsentwicklung möglich. Allerdings sind die Festlegungen im Regionalplan nicht parzellenscharf, wodurch sich ein maßstabsbedingter Ausformungsspielraum ergibt. Dieser Spielraum ist abhängig von der tatsächlichen Situation vor Ort.

Im vorliegenden Fall sehen wir diesen Ausformungsspielraum. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 0.7 ha und tangiert den Grünzug lediglich im Randbereich. Wir halten den Standort für geeignet, da er sich im Anschluss an die bestehende Bebauung befindet und durch die vorgesehene hochwertige Architektur eine ansprechende Ortseingangssituation geschaffen werden kann. Alternative Standorte wurden zudem untersucht, scheiden jedoch aufgrund von Eigentumsverhältnissen und Emissionsbelastung aus. Aus unserer Sicht ist der Regionale Grünzug mit dem Vorhaben abschließend ausgeformt. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt und der Flächennutzungsplan wie angekündigt geändert. Wir regen – wie schon im Rahmen der frühzeitigen Vorabstimmung – an, die Begründung des Bebauungsplans im weiteren Verfahren um eine Auflistung der untersuchten Alternativen zu ergänzen und konkret darzulegen, warum diese jeweils nicht geeignet sind.

**Regionalverband
Nordschwarzwald**
Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Datum:
21.02.18

Unser Zeichen
Br

Ihr Schreiben vom:
20.12.2017

Ihr Zeichen
ze

Bearbeiter:
Sebastian Brüggemann
brueggemann@rvnsw.de
07231-14784-15

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
Dr. Matthias Proske

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Brüggemann

Nachrichtlich:

RP Karlsruhe, Raumordnung
Landratsamt Freudenstadt