



am 20.03.2019 in Neuenbürg

Tagesordnungspunkt 10 – zur Beschlussfassung

Betreff: Bebauungsplan Ölbronn-Dürrn „Ob dem Obern Dorf“

Stellungnahme vom 15.02.2019 im Rahmen der Beteiligung nach 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

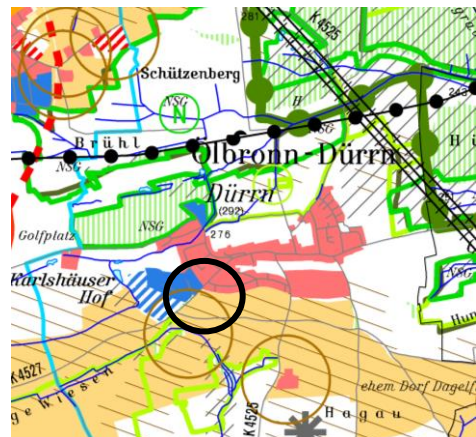
Der Planungsausschuss beschließt die beigefügte Stellungnahme vom 15.02.2019.

Sachdarstellung/Begründung:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes sowie ein Wohngebiet geschaffen werden. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3,8 ha.

Die Gemeinde hat die Geschäftsstelle frühzeitig über die Planungen informiert. Da in Dürrn eine Unterversorgung im Lebensmittelbereich vorliegt, und die Gemeinde nun die Chance auf die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes hat, hat die Geschäftsstelle der Gemeinde ihre grundsätzliche Unterstützung zugesagt. Das Plangebiet überlagert allerdings ein im Teilregionalplan Landwirtschaft festgelegtes Vorranggebiet für die Landwirtschaft, in welchem die geplanten Nutzungen ausgeschlossen sind. Daher bereitet die Gemeinde derzeit einen Antrag auf Zielabweichung vor.

In der Stellungnahme wurde auf den Zielverstoß hingewiesen und der Planung aufgrund des Zielverstoßes zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt. Es wurde weiter darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens die Alternativenprüfung besondere Bedeutung hat. Nur wenn ausgeschlossen werden kann, dass an anderer Stelle eine Entwicklung möglich ist, ist ein Eingriff in das Vorranggebiet Landwirtschaft denkbar. Zusätzlich wurde angeregt, dass Flächen untersucht werden sollen, die als Ausgleich für eine Aufstufung zum Vorranggebiet Landwirtschaft in Frage kommen. Der Regionalverband wird im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens gehört und kann erneut Stellung nehmen.



Jürgen Kurz

Verbandsvorsitzender

Anlage: Stellungnahme



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

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Allgemeine Angaben:

Gemeinde	Ölbronn-Dürrn
Fristablauf der Stellungnahme	01.03.2019
<input type="radio"/> Flächennutzungsplan	
<input checked="" type="radio"/> Bebauungsplan	„Ob dem Obern Dorf“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Die folgende Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung unserer Gremien (voraussichtlich im Planungsausschuss am 20.03.2019). Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von 3,8 ha, davon sollen 2,6 ha für Wohnzwecke und 0,5 ha für einen kleinflächigen Einkaufsmarkt genutzt werden. Die restlichen 0,7 ha werden als Verkehrs- und öffentliche Grünfläche genutzt.

Das Plangebiet überlagert ein im Teilregionalplan Landwirtschaft festgelegtes Vorranggebiet Landwirtschaft. Diese Böden sind regional bedeutsam und sollen als zentrale Produktionsgrundlagen geschont werden (PS 3.3.3 Z (6), Teilregionalplan Landwirtschaft). Gemäß PS 3.3.3 Z (7) des Teilregionalplans Landwirtschaft können Vorranggebiete für landwirtschaftskonforme Nutzungen in Anspruch genommen werden. Bestimmte Nutzungen wie Verkehrs- und Energietrassen sowie bestimmte privilegierte Vorhaben des § 35 (1) BauGB sind ebenfalls zulässig. Andere Nutzungen sind gemäß PS. 3.3.3 Z (8), Teilregionalplan Landwirtschaft ausgeschlossen.

Die vorgesehene bauliche Nutzung ist weder landwirtschaftskonform noch als Ausnahme zulässig. Sie widerspricht somit den genannten Zielen des Teilregionalplans Landwirtschaft.

Derzeit kann der Planung aufgrund eines Zielverstoßes (PS 3.3.3 Z (6), Z (7), Z (8), Teilregionalplan Landwirtschaft) nicht zugestimmt werden.

**Regionalverband
Nordschwarzwald**
Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Datum:
15.02.2019

Unser Zeichen
Bm

Ihr Schreiben vom:
24.01.2019 (E-Mail)

Ihr Zeichen

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
Dr. Matthias Proske

Zum Vorhaben fanden bereits Gespräche zwischen Vertretern der Gemeinde, des Gemeindeverwaltungsverbandes und dem Regionalverband statt, in denen wir frühzeitig über die Planung informiert wurden. Dafür bedanken wir uns recht herzlich. Auf der Basis der Gespräche gehen wir davon aus, dass beim Regierungspräsidium Karlsruhe ein Antrag auf Zielabweichung gestellt werden wird.

Regionalplanerische Ersteinschätzung:

Wir unterstützen die Gemeinde darin, die Grundversorgung ihrer Bürger durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sicherzustellen. Derzeit existiert kein Lebensmittelmarkt, sodass die Bürger weitere Wege in Kauf nehmen müssen. Das städtebauliche Konzept sieht neben dem Einkaufsmarkt ein Wohngebiet mit einer Mischung aus Altengerechtem Wohnen, Geschosswohnungsbau, Einfamilienhaus-/ und Doppelhausbebauung vor. Dies ist aus unserer Sicht positiv zu bewerten, da so die Erreichbarkeit u.a. auch für mobilitätseingeschränkte Menschen gewährleistet ist. Zum Wohnbauflächenbedarf wurde im Vorfeld eine Untersuchung durchgeführt. Diese kommt nachvollziehbar zum Ergebnis, dass in Ölbronn-Dürrn ein Bedarf von bis zu 6,2 ha besteht, gemeindeeigene Innenentwicklungspotenziale existieren nicht. Private Baulücken sind in einem Umfang von rund 3,7 ha vorhanden, allerdings stehen diese nicht zur Verfügung. Die geplante Ausweisung liegt somit im Bereich des ermittelten Wohnbauflächenbedarfes für die Gemeinde Ölbronn-Dürrn und kann daher mitgetragen werden.

Da das Plangebiet ein Vorranggebiet Landwirtschaft überlagert, hat im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens aus unserer Sicht die Alternativenprüfung eine wesentliche Bedeutung. Nur wenn keine anderen Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet außerhalb des Vorranggebietes für die Landwirtschaft realisierbar sind, sind der Standort und eine Zustimmung im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens denkbar. Wir schlagen vor, sofern es keine alternativen Entwicklungsmöglichkeiten geben sollte, als Ausgleich für den Eingriff in ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft an anderer Stelle vorhandene hochwertige landwirtschaftliche Böden neu als Vorranggebiet für die Landwirtschaft aufzunehmen. Hinweise auf geeignete Flächen kann möglicherweise das Landwirtschaftsamt des Landkreises Enzkreis geben.

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet auch ein Vorbehaltsgebiet Bodenschutz (PS 3.3.1 G (1), Regionalplan 2015) überlagert und es sich darüber hinaus innerhalb eines 300 m - Radius eines regionalbedeutsamen landwirtschaftlichen Betriebes befindet (PS 3.3.3 V (11), Teilregionalplan Landwirtschaft). Diese Aspekte wären ebenfalls zu betrachten.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass der Planungsausschuss des Regionalverbandes erst im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens bei Vorliegen aller entscheidungserheblicher Unterlagen über eine abschließende Stellungnahme entscheiden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Kerstin Baumann

Nachrichtlich:
Gemeinde Ölbronn-Dürrn
RP Karlsruhe, Raumordnung
Gemeinde Kieselbronn
Gemeinde Neulingen
Landratsamt Enzkreis