

Verbandsversammlung am 02.05.2024

Beschlussfassung

öffentlich

Flächennutzungsplan 2035 - 1. Änderung (Bereich „Stellfelbe II“ in Donzdorf)

- Grundsatzbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB)

- Vorentwurfsbeschluss

- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag

1. Der Flächennutzungsplan 2035 des Gemeindeverwaltungsverbands Mittlere Fils - Lautertal vom 29.05.2020 wird in einem Teilbereich des von der Stadt Donzdorf geplanten Bebauungsplans „Stellfelbe II“ zur erforderlichen Steuerung des Einzelhandels geändert. Die genaue Abgrenzung des von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereichs ist dem beigefügten zeichnerischen Teil zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 vom 27.03.2024 zu entnehmen. Entsprechend der Bebauungsplanung sollen im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche für Einzelhandel (bisher gewerbliche Baufläche) sowie gewerbliche Bauflächen (bisher Verkehrsflächen) dargestellt werden.
2. Die Vorentwurfsunterlagen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035, bestehend aus dem Zeichnerischen Teil vom 27.03.2024 und der Begründung vom 27.03.2024 (jeweils gefertigt von der Ingenieurgesellschaft mbH VTG Straub, Donzdorf), werden gebilligt. Die zum Bebauungsplanverfahren „Stellfelbe II“ gehörenden Entwurfsunterlagen (Zeichnerischer Teil vom 23.10.2023, gefertigt von der Ingenieurgesellschaft mbH VTG Straub, und Textteil vom 23.10.2023, gefertigt von der Ingenieurgesellschaft mbH VTG Straub und der Stadt Donzdorf, sowie der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vom 21.09.2023 einschließlich der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotentialanalyse vom 17.11.2022 und Plan „1.0 Habitatpotentialanalyse“ vom 17.11.2022, jeweils erstellt vom Büro HELBIG Umweltplanung, Leonberg) werden zur Kenntnis genommen.
3. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll in Form einer Veröffentlichung der Vorentwurfsunterlagen im Internet und einer gleichzeitigen öffentlichen Auslegung der vorgenannten Unterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die durch das Verfahren dem GVV entstehenden Kosten werden entsprechend des Einwohnerschlüssels (Einwohnerzahl des 30. Juni des vorangegangenen Jahres) nach § 8 Abs. 1 Verbandssatzung i. V. m. § 147 (jetzt § 143) Gemeindeordnung auf die Mitgliedsgemeinden umgelegt.

Sachdarstellung

Der Gemeinderat der Stadt Donzdorf hat am 22.06.2020 beschlossen, auf Donzdorfer Gemarkung für das Areal südlich der Süßener Straße und nördlich der Daimlerstraße, beginnend an der östlichen Grenze des Grundstücks Flurstück 1459 im Westen und endend mit den westlichen Grenzen der Grundstücke Flurstücke 1485 und 1487 im Osten einen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Stellfelbe II“ aufzustellen. Durch diese sollen westliche Teilbereiche des bisher geltenden Bebauungsplans „Industriegebiet I (Stellfelbe)“ aus dem Jahr 1965 überplant und damit abgelöst werden. Das Hauptaugenmerk des Bebauungsplans, welcher im klassischen Verfahren nach § 2 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird, liegt auf der erforderlichen Einzelhandelssteuerung: Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanung ist die vorgesehene Umstellung von der bisher im Plangebiet maßgeblichen Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 (welche keinerlei Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels enthält) auf die aktuelle BauNVO (laut welcher großflächiger Einzelhandel nur in dafür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig ist). Im Bereich des Flurstücks 1481/1 (bestehender großflächiger Einzelhandel Supermarkt und Drogerie) ist ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vorgesehen, wobei im Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen entsprechend dem genehmigten und bestehenden Bestand festgesetzt werden. Im übrigen Plangebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimenten ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan „Stellfelbe II“ weicht insbesondere aufgrund des geplanten Sondergebiets von den Darstellungen im Flächennutzungsplan 2035 des GVV Mittlere Fils-Lautertal ab: Das geplante Sondergebiet liegt auf einer momentan als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesenen Fläche. Ebenso erstrecken sich Gewerbe- und Industriegebietsflächen auf momentan im Flächennutzungsplan dargestellten Verkehrsflächen. Neben der Bebauungsplanaufstellung ist demnach auch ein Verfahren zur Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan 2035 nach § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) notwendig.

Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Stellfelbe II“ wurde von der Stadt Donzdorf vom 17.04.2023 bis 19.05.2023 in Form einer Planoffenlage mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchgeführt. Nach dem Entwurfsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Donzdorf am 23.10.2023 wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden

Flächennutzungsplan 2035 - 1. Änderung (Bereich „Stellfelbe II“ in Donzdorf)

- Grundsatzbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB) und Vorentwurfsbeschluss

- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, wofür die Bebauungsplan-Entwurfsunterlagen ab 19.01.2024 bis einschließlich 01.03.2024 auf der Homepage der Stadt Donzdorf als PDF-Dateien zum Download zur Verfügung standen. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird der Gemeinderat voraussichtlich in einer seiner Sitzungen im Sommer 2024 abwägen und nach Möglichkeit zeitgleich auch den Satzungsbeschluss fassen. Durch die Flächennutzungsplanänderung können die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Stellfelbe II“ geschaffen werden.

Wir schlagen vor, den unter Ziffer 1 des Beschlussvorschlags aufgeführten Grundsatzbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 zu fassen, die unter Ziffer 2 des Beschlussvorschlags genannten Planunterlagen als Vorentwurf zu billigen und die Verwaltung entsprechend Ziffer 3 des Beschlussvorschlags zu beauftragen, die frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Die im Beschlussvorschlag unter Ziffern 1 und 2 aufgeführten Unterlagen sind als Anlage beigefügt. Weitere Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren „Stellfelbe II“ (insbesondere die Begründung zum Bebauungsplanentwurf) können bei Bedarf unter folgendem Link über das Ratsinformationssystem der Stadt Donzdorf heruntergeladen und eingesehen werden: <https://donzdorf.ris-portal.de/web/guest/sitzungen?sitzungId=96273>



Martin Stölzle
Verbandsvorsitzender

Anlagen

1. Zeichnerischen Teil vom 27.03.2024 zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035
2. Begründung vom 27.03.2024 zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2035
3. Zeichnerischer Teil vom 23.10.2023 zum Bebauungsplanentwurf „Stellfelbe II“
4. Textteil vom 23.10.2023 zum Bebauungsplanentwurf „Stellfelbe II“
5. Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vom 21.09.2023
6. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotentialanalyse vom 17.11.2022
7. Plan „1.0 Habitatpotentialanalyse“ vom 17.11.2022.