

Vorlage VG 2016/005 – Anlage 2

**Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
der Stadt Rottenburg am Neckar mit den
Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach**

**Punktuelle Änderung
Nr. 23/1**

**für den Bereich „Beim Friedhof“
Gemeinde Neustetten - Ortsteil Remmingsheim**

Begründung

Stand: 11.01.2016

1 Planungsanlass und Planbereich

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die punktuelle Änderung Nr. 23/1 des Flächennutzungsplans der vVG.

Der Änderungsbereich umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich angrenzend an die Wolfenhausener Straße und westlich des Friedhofs von Remmingsheim. Die Umgebung wird ebenfalls durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

Bis zum 18.05.2006 war das Areal im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Mit der Änderung Nr. 23 „Beim Friedhof“ wurde die Umwandlung in eine geplante gewerbliche Fläche realisiert. Die Gemeinde Neustetten beabsichtigte auf der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche eine gewerbliche Fläche für einen Lebensmittelmarkt auszuweisen. Am 19.05.2006 wurde die Änderung Nr. 23 rechtswirksam.

Abweichend von dieser ursprünglichen Konzeption, wurde der Lebensmittelmarkt zwischenzeitlich im nahegelegenen Bereich „Bondorfer Teich“ umgesetzt. Hierzu wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet, dieser wurde am 27.04.2014 rechtsverbindlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Bondorfer Teich“ wurde zwischen der Gemeinde Neustetten und dem Landratsamt Tübingen Einigkeit dahingehend erzielt, dass die Gemeinde im Tausch für das Areal „Bondorfer Teich“ auf die geplante gewerbliche Fläche „Beim Friedhof“ verzichtet.

Zu diesem Sachverhalt gibt es ein Schreiben des Landratsamts Tübingen vom 28.01.2014 an das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur über das Regierungspräsidium Tübingen. Darin wird festgehalten (Auszug):

Auf Anfrage des Landratsamts hat sich die Gemeinde im Übrigen bereit erklärt, auf die Ausweisung der Fläche des möglichen Standorts 4 an der Wolfenhausener Straße im Flächennutzungsplan zu verzichten. Aus Sicht des Landratsamts ist diese Maßnahme geeignet, eine Art „Kompensation“ für die durch den Bebauungsplan und den parallel geänderten Flächennutzungsplan in Anspruch genommenen geplanten Standort an der Seebronner Straße herbeizuführen.

Bezug nehmend auf diese Übereinstimmung beabsichtigt die Gemeinde Neustetten, die Darstellung des Bereichs „Beim Friedhof“ umzuwandeln von einer geplanten gewerblichen Fläche in eine landwirtschaftliche Fläche. Zur Umsetzung ist der Flächennutzungsplan im Zuge eines Änderungsverfahrens anzupassen.

2 Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dieses Anpassungsgebot gilt auch bei Änderungen des Flächennutzungsplans.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013 ist der Änderungsbereich als geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Diese Darstellung ist bei der nächsten Fortschreibung des Regionalplans anzupassen.

Für die geplante Änderung Nr. 23/1 ergeben sich aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans keine konfliktträchtigen Darstellungen. Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der geplanten Änderung entgegenstehen.

3 Standortalternativen

Die Änderung Nr. 23/1 ist eine Folge der Standortsuche für den Lebensmittelmarkt. Als der am besten geeignete Standort wurde, in Abstimmung mit dem Landratsamt, der Bereich „Bondorfer Teich“ ermittelt.

4 Inhalte der Planänderung

Inhalt der punktuellen Änderung Nr. 23/1 des Flächennutzungsplans ist die Umwandlung einer geplanten gewerblichen Baufläche in eine landwirtschaftliche Fläche im Bereich „Beim Friedhof“. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha.

5 Flächenbilanz

Geplante Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans:

	Wirksamer FNP 2010	FNP-Änderung Nr. 23/1
Gewerbliche Fläche - Planung	0,46 ha	-
Landwirtschaftliche Fläche - Bestand	-	0,46 ha
Summe	0,46 ha	0,46 ha

6 Verfahren

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 31.08.2015 bis zum 30.09.2015 statt. Zum Planentwurf der Änderung Nr. 23/1 wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 15.08.2015 bis zum 30.09.2015 durchgeführt. Im Zuge der Behördenbeteiligung wurden keine Bedenken geäußert.

7 Umweltbericht

Mit der Planänderung wird auf eine ursprünglich geplante bauliche Entwicklung im Bereich „Beim Friedhof“ verzichtet und die bis zum 18.05.2006 rechtswirksame Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche wieder hergestellt.

Auf die Erarbeitung eines Umweltberichts kann verzichtet werden, da mit der Planänderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind.

Rottenburg am Neckar, den 11.01.2016

Ulrich Bode
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt