

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2018-052

Datum: 16.03.2018

Beschlussvorlage

Vorarbeiten zur Planung und Ausweisung von Gewerbeflächen im Gewann Lautenbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	09.04.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	26.04.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

Die Planungen für ein Gewerbegebiet im Gewann Lautenbach werden nicht weiter verfolgt. Das betreffende Quartier wird nicht in ein Flächennutzungsplan (FNP) Änderungsverfahren einbezogen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 26.10.2017 wurde seitens der CDU-Fraktion ein Minderheitenantrag gestellt, die Planungen für ein Gewerbegebiet Lautenbach per Grundsatzbeschluss im Gemeinderat wieder aufzunehmen. Die Fläche soll dann zukünftig im Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn als Gewerbefläche aufgenommen werden. Das Thema wurde somit in einer der nächsten Sitzungen auf die Tagesordnung genommen.

Über den Antrag wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 21.12.2017 beraten. Der Antrag wurde in abgewandelter Form mehrheitlich beschlossen und hatte folgenden Inhalt:

Die Vorarbeiten für die Planungen für ein Gewerbegebiet Lautenbach sollen per Grundsatzbeschluss im Gemeinderat wieder aufgenommen werden. Die Fläche soll dann zukünftig im FNP der vVG Eberbach-Schönbrunn als Gewerbefläche aufgenommen werden.

2. Bisherige Planung bzw. Untersuchungen des Quartiers

Bereits im Jahr 2000, gab es Planungsabsichten der Stadt Eberbach das Quartier Lautenbach auf der Ebene des FNP zu überplanen, um zukünftig gewerbliche Bauflächen entwickeln zu können. Die Abgrenzung und der Umfang des Plangebietes kann dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan vom 08.03.2001 entnommen werden.

Seitens der Verwaltung wurden damals im Rahmen einer Vorprüfung die Behörden der Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt. Wesentliche Kriterien waren der Natur- und Hochwasserschutz. Hierzu wurden betroffene Fachbereiche beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises zur Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen einer nichtöffentlichen Sitzung des beratenden Bau- und Umweltausschusses am 05.07.2001 den Mitgliedern vorgestellt. An dieser Sitzung nahmen der Leiter der Gewässerdirektion Nördlicher Oberrhein/Heidelberg sowie der Leiter des Dezernats IV des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises teil.

Im Ergebnis der Voruntersuchungen konnte folgendes zu der Planung festgestellt werden:

Die vorgesehene Ausweisung einer Gewerbefläche im Quartier Lautenbach verstößt gegen Ziele der Raumordnung, der Landesplanung und gegen höherrangiges Recht. Soweit im Verfahren der Fortschreibung des FNP die rechtlichen Voraussetzungen für eine Überplanung der Fläche nicht geschaffen werden, wäre die Genehmigung des FNP durch die zuständige höhere Verwaltungsbehörde (Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises aufgrund § 1 Abs. 2 der DVO-BauGB) zu versagen.

Zusammenfassend konnte aufgrund der damaligen Voruntersuchungen und Stellungnahmen der TÖB festgestellt werden, dass die Verwirklichung der Planung nur möglich ist, wenn einem Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan in den genannten Bereichen durch das Regierungspräsidium Karlsruhe zugestimmt wird. Des Weiteren wären die o. g. Verordnungen entsprechend anzupassen bzw. zu ändern. Würde das Anpassungsverfahren unterbleiben oder scheitern, widerspräche die Aufnahme der Gewerbeflächen in den FNP den Rechtsvorschriften des BauGB und sonstigen Rechtsvorschriften. Eine Änderung des FNP wäre demnach zwingend zu untersagen.

Der Gemeinderat hat in der Folge die Verwaltung beauftragt, die Ausweisung und Entwicklung des Quartiers Lautenbach nicht weiter zu planen und nicht in ein FNP-Änderungsverfahren einzubeziehen.

Als Vorarbeiten wurden nun die vorgetragenen Hinweise aus dem Jahr 2001 in der nachfolgenden Gegenüberstellung mit einer aktuellen Stellungnahme der Verwaltung zusammengefasst.

Übergeordnete Planung und höherrangiges Recht	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Verstöße gegen Ziele der Raumordnung und der Landesplanung</p> <p>Regionalplan Unterer Neckar Neue Bezeichnung: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Grünzug • Schutzbedürftiger Bereich für Natur und Landschaftspflege • Überschwemmungsgefährdender Bereich <p>Landesentwicklungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gefährdeter Bereich, natürliches Überschwemmungsgebiet 	<p>Der derzeit gültige Regionalplan sowie der Landesentwicklungsplan sind für das Quartier Lautenbach unverändert. Die damals vorgetragenen Bedenken gegen eine Ausweisung von gewerblichen Flächen bestehen nach Einschätzung der Verwaltung noch immer.</p>

<p>Verstöße gegen höherrangiges Recht</p> <p>Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG) „Neckartal II-Eberbach“ vom 14.04.1983</p> <p>Verordnung über den Naturpark Neckartal-Odenwald vom 06.10.1986</p> <p>Rechtsverordnung Überschwemmungsgebiet Neckar</p>	<p>Die genannten Verordnungen haben nach wie vor Bestand und sind entsprechend zu beachten.</p> <p>Die Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg weist Teilflächen des Gewerbegebietes als Überschwemmungsgebiet aus.</p>
<p>Allgemeine Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB)</p> <p>Berücksichtigung des Trennungsgebotes Grundsatz der Trennung von Wohn- und Gewerbenutzung unter dem Aspekt des gegenüberliegenden Sondergebietes Pflegeheim/Sanatorium</p>	<p>Auch der Ortsteil Rockenau könnte durch Immissionen betroffen sein. Eine Berücksichtigung des Trennungsgebotes müsste im Rahmen eines Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan untersucht und abgewogen werden.</p>

3. Vorarbeiten zur Ausweisung von Gewerbeflächen

Wie in der Tabelle bei Punkt 2 der Beschlussvorlage dargestellt, geht die Verwaltung davon aus, dass für eine Ausweisung des Quartiers Lautenbach als gewerbliche Fläche im FNP gewichtige rechtliche Hindernisse bestehen. Hierfür würden umfangreiche Untersuchungen und kostenaufwendige Gutachten erforderlich werden. Eine nochmalige Abfrage bei den TÖB wird aus Sicht der Verwaltung keine anderen Ergebnisse liefern.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Planungen für ein Gewerbegebiet im Gewann Lautenbach nicht wieder aufzunehmen und das Quartier nicht in ein FNP Änderungsverfahren mit einzubeziehen, siehe Anlage 2.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Auszug aus dem am 29.08.2011 genehmigten FNP der vVG Eberbach-Schönbrunn