

Sitzung	Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemein- schaft Weilheim an der Teck	öffentlich beschließend
	18.05.2017	

Amt/Sachgeb.:	Stadtbauamt	Vorlagen Nr.:	2017/0056	TOP
Verfasser:	Jens Hofmann			
Datum:	04.05.2017	AZ:	621.3111 600 JH/Tr	
HH-Auswirkung	überplanmäßig	außerplanmäßig	NachtragsHH notwendig	
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein				

**11. FNP-Änderung "Grund", Gemarkung Ochsenwang
(Wohngebiet "Grund" Eduard-Mörrike-Straße, Herausnahme der Ge-
biete Krumme Äcker und Wittumsäcker)
- Beendigung des Verfahrens**

K E N N T N I S N A H M E :

Johannes Züfle
Bürgermeister

Anlage(n):

A Vorgang

Gemeinsamer Ausschuss 13.03.2006

- Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Ausweisung des Wohngebiets „Grund“ nördlich der Eduard-Mörrike-Straße in Bissingen-Ochsenwang und der Herausnahme der Gebiete „Krumme Äcker“ und „Wittumsäcker“ aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan.

Gemeinsamer Ausschuss 29.01.2008

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss zur Öffentlichen Auslegung der Planunterlagen vom 07.03.2008 bis 07.04.2008.

Gemeinsamer Ausschuss 15.04.2008

- Verweisung der während der Auslegung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zur Vorberatung an die Gemeinde Bissingen.

Gemeinsamer Ausschuss 30.09.2008

- Feststellungsbeschluss 11. FNP-Änderung

B Sach- und Rechtslage

Schon länger als 30 Jahre ist das Gebiet „Krumme Äcker“ auf Gemarkung Ochsenwang im Flächennutzungsplan als künftiges Wohngebiet ausgewiesen. 1982 wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der nicht zur Rechtskraft gelangte. Hintergrund war eine mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Dasselbe galt für das Gebiet „Wittumsäcker“.

Da aus der Ortschaft Ochsenwang und von Grundstückseigentümern ein Bedarf nach Wohnbauflächen immer drängender wurde, hat die Gemeinde Bissingen bei der Verwaltungsgemeinschaft Weilheim erneut die Ausweisung eines 0,8 ha großen Wohngebietes nördlich der Eduard-Mörrike-Straße im Gewann „Grund“ beantragt. Zum Ausgleich der Flächenbilanz sollten die Gebiete „Krumme Äcker“ und „Wittumsäcker“ aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Der Gemeinsame Ausschuss hat dem Antrag der Gemeinde Bissingen entsprochen und den Beschluss zur Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Ausweisung des Wohngebiets „Grund“ am 13.03.2006 gefasst.

Bereits bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden zahlreiche Stellungnahmen von Privatpersonen und Fachbehörden abgegeben. Im Mittelpunkt standen dabei Bedenken aus naturschutzrechtlichen Gründen, da das neu geplante Wohngebiet „Grund“ in das bestehende Landschaftsschutzgebiet eingreift. Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft hat am 29.01.2008 die Stellungnahmen einer Abwägung unterzogen. Dabei hat er den öffentlichen Belangen der Siedlungsentwicklung zur Sicherung der Eigenentwicklung des Ortsteils Ochsenwang eine höhere Bedeutung zugemessen als den vorgetragenen Bedenken und Anregungen.

Im weiteren Verfahren lag der Änderungsplan in der Fassung vom 02.03.2006 zusammen mit der Begründung vom 29.01.2008 und dem Umweltbericht vom 15.08.2006 im Zeitraum vom 07.03.2008 bis 07.04.2008 zur öffentlichen Einsichtnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus.

Während der Auslegung wurden erneut von Privatpersonen, teilweise vertreten durch ihre Anwälte, Anregungen und Bedenken vorgetragen. Inhaltlich wurden über die bereits bekannten und auch schon abgewogenen Bedenken zu dem Komplex des Natur- und Landschaftsschutzes und der Naherholung vor allem eine Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer in den Gebieten „Wittumsäcker“ und „Krumme Äcker“ behauptet. Ferner wurde auf eine unzureichende Abwägung zum Alternativgebiet „Zinge“ hingewiesen. Auch das Landratsamt hat gegen die Darstellung der neuen Wohnbaufläche aus fachlichen und rechtlichen Gründen seine Bedenken gemäß Stellungnahme vom 03.12.2007 aufrechterhalten.

Wegen der detaillierteren Kenntnis der Verhandlungen zur Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer hat der Gemeinsame Ausschuss die eingegangenen Anregungen zu diesem Punkt an die Gemeinde Bissingen zur Vorprüfung und Stellungnahme verwiesen. Die Gemeinde Bissingen hat sich nochmals intensiv um den Aufkauf der Grundstücke im Gebiet „Krumme Äcker“ bemüht und das schon im März 2006 dem Eigentümer unterbreitete Kaufangebot Anfang Mai 2008 konkretisiert. Auf die zahlreichen Bitten der Gemeinde sich zu dem Angebot zu äußern, erfolgte von Seiten des Eigentümers keine Reaktion. Es musste somit festgestellt werden, dass die Aufkaufverhandlungen erneut keinen Schritt weiter kamen. Der Gemeinderat Bissingen hat in seiner Sitzung am 15.09.2008 beschlossen: ‚Die angestrebten Verhandlungen mit einem Eigentümer lassen sich nicht zeitnah zu Ende führen, das 11. FNP-Änderungsverfahren der VVG Weilheim/Teck wird daher fortgeführt.‘

Die endgültige Abwägung zu den Stellungnahmen, auch bezüglich der Verfügbarkeit der Grundstücke in den Gebieten „Wittumsäcker“ und „Krumme Äcker“ ist vom Gemeinsamen Ausschuss zu treffen.

Nachdem die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern für eine Bereitstellung der Flächen in den Gebieten „Wittumsäcker“ und „Krumme Äcker“ als Bauflächen zeitnah nicht zu Ende geführt werden können, andererseits aber die Befriedigung der aufgestauten Nachfrage nach Baugrundstücken aus der Eigenentwicklung im Ortsteil Ochsenwang nicht länger aufgeschoben werden kann, ist durch Änderung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung von Bauland im Gebiet „Grund“ planerisch zu vollziehen.

Das Gebiet „Zinge“ ist wegen seiner Nähe zu dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb und der Kreisstraße K 1254 mit Immissionen belastet und somit weniger für eine Wohnbebauung geeignet als das Gebiet „Grund“. Hinzu kommt, dass die Erschließungsaufwendungen im Gebiet „Zinge“ deutlich höher sind als im Gebiet „Grund“. Die fachlichen und rechtlichen Bedenken des Landratsamtes Esslingen gegen das geplante Wohngebiet „Grund“ werden nicht geteilt, da kein anderes Gebiet in Ochsenwang geeigneter ist und für die Wohnbebauung zeitnah verfügbar gemacht werden kann. Der geringe Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet erscheint *vertretbar*.

Der Gemeinsame Ausschuss fasste am 30.09.2008 folgende Beschlüsse:

- 1. Von der Vorprüfung der Stellungnahmen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Weilheim, insbesondere dem Vortrag der Privatpersonen zur Verkaufsbereitschaft von Baugrundstücken in den Gebieten Krumme Äcker und Wittumsäcker wird Kenntnis genommen. Ebenso wird vom Beschluß des Gemeinderates vom 15.09.2008 mit dem inhaltlichen Antrag auf Fortführung des FNP-Änderungsverfahrens Kenntnis genommen.*

2. *Die bisherigen Beschlüsse zur Abwägung von Stellungnahmen Privater und Fachbehörden werden aufrechterhalten. Zur Verkaufsbereitschaft für Grundstücke in den Gebieten Krumme Äcker und Wittumsäcker wird festgestellt, daß ein Aufkauf zeitnah nicht realisierbar ist.*
3. *Um die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Ochsenwang befriedigen zu können und die Eigenentwicklung der Ortschaft zu sichern, bleibt nur die Möglichkeit zum Austausch der bisher im FNP ausgewiesenen Flächen Krumme Äcker und Wittumsäcker gegen das Gebiet Grund.*
4. *Der Plan zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Weilheim gemäß Deckblatt vom 02.03.2006 mit Begründung vom 29.01.2008 und Umweltbericht vom 15.08.2006 wird festgestellt und die Verwaltung beauftragt, die Genehmigung der Planänderung gemäß § 6 Abs.1 BauGB zu beantragen.*

Mit Schreiben vom 31.07.2009 wurde die 11. FNP-Änderung zur Genehmigung beim LRA ES eingereicht. Mit Schreiben des LRA ES vom 23.10.2009 wurde die Genehmigung abgelehnt.

Die Stadt Weilheim legte mit Schreiben vom 10.11.2009 Widerspruch gegen die Ablehnung ein. Die Begründung wurde mit Schreiben der Stadt Weilheim vom 02.02.2010 nachgereicht. Darin wird Bezug genommen auf die umfangreichen Schriftsätze von RA Prof. Dr. Büchner vom 30.12.2009. Gleichzeitig legte die Gemeinde Bissingen Widerspruch gegen die Ablehnung des Befreiungsantrags von den Festsetzungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Gebiete um Bissingen und Ochsenwang“ vom 01.06.1988 ein.

Mit Schreiben vom 23.06.2010 forderte RA Prof. Dr. Büchner das LRA ES auf, den Widerspruch dem Regierungspräsidium vorzulegen. Dies erfolgte im Juli 2010.

Mit Schreiben vom 02.05.2011 des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde der Widerspruch der Gemeinde Bissingen gegen die Ablehnung des Befreiungsantrags von den Festsetzungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Gebiete um Bissingen und Ochsenwang“ zurück gewiesen.

Am 06.06.2001 reichte die Gemeinde Bissingen Klage wegen naturschutzrechtlicher Befreiung beim Verwaltungsgericht ein.

Nach mündlicher Verhandlung am 16.03.2016 wird die Klage der Gemeinde Bissingen abgewiesen. (Festgestellt wird dabei auch, dass bezüglich des Flächennutzungsplans ausschließlich die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft klageberechtigt ist.)

Nach Vorliegen der Urteile teilte die Gemeinde Bissingen mit, dass von weiteren Schritten bezüglich des Wohngebiets „Grund“, Gemarkung Ochsenwang abgesehen wird.

Die 11. FNP-Änderung ist damit abgeschlossen. Für die in diesem Verfahren genannten Bereiche gilt somit der rechtskräftige Flächennutzungsplan vom 26.10.1993.

C Finanzielle Auswirkungen