

1. Anlass der FNP-Fortschreibung

An verschiedenen Orten in der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft sollen unterschiedliche bauliche Nutzungen realisiert werden für die jeweils ein B-Plan aufzustellen ist. Diese Nutzungen sind im FNP nicht dargestellt, sodass dieser geändert werden muss. Die B-Pläne werden nach § 9 (3) entwickelt (Parallelverfahren).

Bereits in 2015 wurde das Verfahren zur 1. Änderung eingeleitet und eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Anlass war die Ausweisung einer Gewerbefläche in Horrheim für eine Betriebserweiterung und in Sersheim eine Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes Eichwald.

Die Erweiterung in Horrheim hat sich inzwischen erledigt, insb. nachdem der hierfür erforderliche Grunderwerb gescheitert ist. Der B-Plan für die gewerbliche Erweiterung in Sersheim / Zweckverband Eichwald (Industrie und Gewerbepark Eichwald Westerweiterung) wurde im Parallelverfahren entwickelt und ist (nach Genehmigung) inzwischen rechtskräftig.

Die nun anstehenden Nutzungsänderungen umfassen Wohnen (u.a. für Asylunterkünfte), Gewerbe, Einzelhandel und Photovoltaik Freiflächenanlage.

Mit den Änderungen werden verschiedene Berichtigungen aufgrund abgeschlossener B-Planverfahren aufgenommen und es werden laufende Verfahren vorgemerkt.

2. Verfahrensablauf

Der rechtskräftige FNP „Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020“ der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen Sersheim vom 14.04.2010 / 23.05.2013 wurde am 22.01.2014 genehmigt und ist am 03.04.2014 wirksam geworden. Hierbei handelte es sich um eine allgemeine Fortschreibung.

Am 23.02.2015 erfolgte der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des FNP. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde 30.03.- 04.05.2015 durchgeführt. Wegen der grundsätzlichen inhaltlichen Änderungen, kann auf eine Fortsetzung der Vorgänge 2015 (u. a. Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung 2015) verzichtet werden.

30.04.2024	erneuter Aufstellungsbeschluss zur Fortsetzung des Verfahrens
	Information der Träger öffentlicher Belange (TÖB) über die Frühzeitige Beteiligung
	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer einmonatigen Offenlage
	Offenlagebeschluss
	Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt
	Information der TÖB über Offenlage
	Offenlage

3. Methodik, Vorgehensweise

Bei den Änderungen handelt es sich um einzelne konkrete Projekte mit unterschiedlichen Nutzungen. Diese stehen in keinem Zusammenhang. Eine allgemeine Bedarfs- oder Alternativenbetrachtung ist auf FNP Ebene nicht zielführend, sondern gegebenenfalls auf der Projektebene der einzelnen Änderungen zu führen.

Hinzu kommt der „Sonderfall“ der B-Pläne, die nach § 13b BauGB aufgestellt wurden bzw. in Aufstellung sind. Im Rahmen einer Normenkontrolle gegen einen B-Plan, der auf Grundlage von § 13b BauGB erstellt wurde, stellte das BVerwG im Juli 2023 fest, dass diese Norm gegen EU-Recht verstößt und somit ungültig ist (BVerwG, 18.07.2023, AZ 4 CN 3.22).

Aufgrund der Regelungen in den §§ 214 u. 215 BauGB (Planerhalt) lassen sich für B-Pläne nach § 13b BauGB 2 Gruppen unterscheiden:

- B-Pläne, die mindestens 1 Jahr vor dem Urteil in Kraft getreten sind, in denen im Rahmen der Bekanntmachung auf die §§ 214 und 215 BauGB (Planerhalt) hingewiesen wurde (was i. d. R. standardmäßig erfolgt ist) und nicht gerügt wurden, bleiben rechtskräftig. Hier darf von Bestandsschutz ausgegangen werden. Diese werden als Berichtigung in den FNP aufgenommen.
- B-Pläne, die erst innerhalb Jahresfrist vor dem Urteil (nach 18.07.2022) in Kraft gesetzt wurden, sind ungültig. Sie können aber in einem ergänzenden Verfahren in Anlehnung an §13a BauGB „geheilt“ werden - auf Grundlage des neu eingeführten § 215a BauGB. Dieses Verfahren muss allerdings bis Ende 2024 abgeschlossen sein (Bekanntmachung, In Kraft treten). Es genügt dann eine Berichtigung (entsprechend § 13a BauGB). Diese § 13b BauGB B-Pläne werden im Änderungsverfahren „vorgemerkt“. Sollte dies nicht möglich sein, werden Sie in die Änderungen übernommen.

Mit den geplanten Änderungen werden zudem weitere Berichtigungen aufgenommen. Es handelt sich um

- B-Pläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sowie
- B-Pläne, die im Parallelverfahren entwickelt wurden und inzwischen rechtskräftig sind.

Die FNP Darstellung wurde teilweise nicht „eng“ umgesetzt (im Sinne von z. B. Allgemeines Wohngebiet / WA gem. B-Plan in Wohnbaufläche / W im FNP). Bei der Einstufung wurde auch die bestehende Darstellung des FNPs im Umfeld berücksichtigt und gegebenenfalls eine abweichende Darstellung gewählt, die aber immer dem „Entwicklungsgebot“ Rechnung trägt. Z. B. wurde bei Wohngebieten teilweise Mischbaufläche gewählt, wenn dies inmitten einer Mischbaufläche liegt.

Verfahren, die derzeit nach § 13a BauGB geführt werden, werden im Plan gekennzeichnet in der Annahme, dass diese vor Beschluss zur FNP Änderung rechtskräftig werden und dann noch als Berichtigung aufgenommen werden können.

Die bisher im FNP als „geplante Bauflächen“ dargestellten Gebiete werden nun als Bestandsflächen dargestellt, wenn diese inzwischen mit rechtskräftigen B-Plänen überplant und entwickelt wurden. Auf eine Kennzeichnung wird verzichtet.

4. Änderungen und Berichtigungen

4.1 Änderungen (einschließlich „§ 13b BauGB B-Pläne im Verfahren)

Die Planungsstände sind unterschiedlich und reichen von einem abgeschlossenen B-Planverfahren (Satzungsbeschluss März 2024) bis zu Grundsatzentscheidungen (im GR aber noch kein Aufstellungsbeschluss).

Lage der Änderung	FNP Darstellung, Fläche in Hektar, ca. Werte gerundet auf 0,1 ha			
	bisher	ha	zukünftig	ha
Vaihingen- Ensingen				
Erweiterung Ensinger Mineralheilquellen 2. Änd. Satzungsbeschluss 13.03.2024	Fläche für Landwirtschaft	1,0	G	1,0
„Trasse für Umgehungsstraße“ entfällt mit der Erweiterung Ensinger Mineralheilquellen	Verkehrsfläche weitere mögliche Trassen		Fläche für Landwirtschaft	
Vaihingen- Horrheim				
Pforzheimer Straße 24 Wohngebäude für Asylsuchende	Grünfläche Regenüberlaufbecken Altlastverdächtige Flächen	0,2	W Regenüberlaufbecken Altlastverdächtige Flächen	0,2
Oberriexingen				
Lebensmittelmarkt Oberriexingen	Fläche für Landwirtschaft	0,8	G	0,8
Eberdingen- Hochdorf				
Pulverdinger Weg Erweiterung	Fläche für Landwirtschaft	4,8	G	4,8
Sickental Einleitung als 13b Verfahren Frühzeitige Beteiligung 05 2020	Fläche für Landwirtschaft	0,7	W	0,7
Eberdingen- Nußdorf				
Lebensmittelmarkt Nußdorf	Fläche für Landwirtschaft	0,6	G	0,6
Hinter dem Zaun V Einleitungsbeschluss 29.09.2022	Fläche für Landwirtschaft	0,5	W	0,5
Sersheim				
Photovoltaik Freiflächenanlage Vaihinger Straße Offenlage 11 2023 B-Plan Entwurf setzt „SO Photovoltaik“ fest	Fläche für Landwirtschaft	1,3	Sonderbauflächen PV / Freiflächenphotovoltaikanlagen	1,3

W – Wohnbaufläche, G - gewerbliche Baufläche

Nachfolgend werden die einzelnen Änderungen erläutert und wesentliche Rahmenbedingungen dargelegt.

Vaihingen- Ensingen

Erweiterung Ensinger Mineralheilquellen 2. Änd.

Der B-Plan sieht eine Erweiterung des Betriebsgeländes vor. Betroffen ist ein Landschaftsschutzgebiet. Im Rahmen des B-Planverfahrens gab es eine grundsätzliche Abstimmung. Wegen der Größe ist eine Änderung des LSG nicht erforderlich. Eine Befreiung wurde in Aussicht gestellt.

Im Rahmen der Offenlage gab es keine Bedenken.

Der B-Plan wurde gem. § 8 (3) BauGB (Parallelverfahren) aufgestellt. Das Verfahren ist weitgehend abgeschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 13.03.2024 (Gemeinderat). Wegen der zeitlichen Verzögerung der FNP Änderung ist der B-Plan noch zu genehmigen.

Mit der Betriebserweiterung entfällt die dargestellte Umgehungsstrasse / Verkehrsfläche. Diese ist bereits im FNP 1980 enthalten, wurde aber nie besonders thematisiert. Auch im Verkehrsentwicklungsplan (2005) wird sie nicht als Maßnahme genannt.

Schutzgebiete Erweiterungsfäche liegt im LSG (s. o.)
FFH-Gebiet angrenzend

Landschaftsplan Fläche für Landwirtschaft / Acker

Regionalplan landwirtschaftliche Fläche

Vaihingen- Horrheim

Grundstück Pforzheimer Straße 24

Vorgesehen ist die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes für Wohngebäude zur Unterbringung von Asylsuchenden. Der GR hat am 06.02.2024 im Rahmen einer Standortalternativenprüfung diese Lage beschlossen. Die Stadt verfügt über keine anderen Wohnbauflächen in Horrheim.

Altlastverdachtsfläche Altablagerung Tiefer Kessel (1968-1979 Erdaushubablagerung, Bauschuttablagerung). Eine aktuelle Untersuchung hat ergeben, dass vor Ort von dem Erdmaterial geht keine Gefährdung ausgeht.

Hochwasser Das Plangebiet liegt in einem Überschwemmungsgebiet (Metter). Infolge der Auffüllung ist das Plangebiet aber Hochwasserfrei (auch kein HQ extrem).

Schutzgebiete Angrenzend FFH-Gebiet und § 33 NatSchG geschütztes Biotop

Landschaftsplan Fläche für Landwirtschaft / Grünland
besondere Beachtung siedlungsklimatischer Belange

Regionalplan landwirtschaftliche Fläche

Oberriexingen

Lebensmittelmarkt Oberriexingen

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Baugebietes für „nicht großflächigen Einzelhandel“ (Verkaufsfläche < 800 m²). Hierdurch soll eine umfassende Nahversorgung von Oberriexingen ermöglicht werden. Zudem soll der Bäcker, der in der Innenstadt keine gewerbliche Entwicklungsmöglichkeit mehr hat, hier einen Standort bekommen. Die Stadt verfügt über keine geeigneten Flächen in der Ortslage. Auch sonst gibt es keine (verfügbaren) geeigneten Flächen. Die Fläche des geplanten Standortes ist im Eigentum der Stadt. GR hat die „Vorbereitung des Verfahrens“ beschlossen.

In Anlehnung an das gegenüberliegende Gewerbegebiet wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Auf die Darstellung einer „Sonderbaufläche Einzelhandel“ wird verzichtet. Diese wird grundsätzlich nur für „großflächigen Einzelhandel“ verwendet.

Die GMA (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung) hat aktuell eine Potentialanalyse durchgeführt und den Standort für machbar befunden.

Das Plangebiet ist teilweise von Starkregenereignissen betroffen.

Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet Zone III B LSG im südlichen Bereich
Landschaftsplan	Fläche für Landwirtschaft / Acker Ziel Neuausweisung eines Naturdenkmals
Regionalplan	landwirtschaftliche Fläche Plangebiet liegt am Rande eines Regionalen Grünzugs sowie Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege

Eberdingen- Hochdorf

Pulverdinger Weg Erweiterung

Die Gemeinde beabsichtigt die Gewerbeentwicklung in Hochdorf voranzutreiben. Das bestehende Gewerbegebiet soll nach Norden erweitert werden.

Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet Zone III B
Landschaftsplan	Fläche für Landwirtschaft / Acker Ziel Biotopanreicherung landwirtschaftlich intensiv genutzter Agrarlandschaften und Ortsrandgestaltung
Regionalplan	Plangebiet liegt am Rande eines Regionalen Grünzugs Gebiet für Landwirtschaft und Landschaftsentwicklung

Sickental

Die Gemeinde plant die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes. Da das Plangebiet bereits von 3 Seiten mit Wohnbebauung umschlossen ist, drängt sich die Abrundung städtebaulich förmlich auf. Bereits im Mai 2020 erfolgte die Frühzeitige Beteiligung. Die Planung erfolgte auf der Grundlage von § 13 b BauGB. Aufstellungsbeschluss: 24.10.2019.

Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet Zone III B
Landschaftsplan	Fläche für Landwirtschaft / Acker
Regionalplan	Gebiet für Landwirtschaft

Eberdingen- Nußdorf

Lebensmittelmarkt Nußdorf

Der Gemeinderat hat im September 2023 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in die Wege zu leiten.

In Anlehnung an das angrenzende Gewerbegebiet wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Auf die Darstellung einer „Sonderbaufläche Einzelhandel“ wird verzichtet. Diese wird grundsätzlich nur für „großflächigen Einzelhandel“ verwendet.

Schutzgebiete	keine Betroffenheit
Landschaftsplan	Gebiet für Landwirtschaft / Acker Ziel Ortsrandgestaltung
Regionalplan	Landwirtschaftliche Fläche

Hinter dem Zaun V

Der GR hat am 29.09.2022 beschlossen den B-Plan auf der Grundlage von § 13b BauGB aufzustellen. Ziel ist die Ausweisung von Wohnbauflächen und die Erweiterung des bestehenden Kindergartens.

Ausweisung einer Wohnbaufläche entsprechend der angrenzenden Flächen. Der bestehende Kindergarten wurde auf einer Wohnbaufläche entwickelt.

Schutzgebiete	keine Betroffenheit
Landschaftsplan	Gebiet für Landwirtschaft / Acker Ziel Biotopanreicherung landwirtschaftlich intensiv genutzter Agrarlandschaften
Regionalplan	Landwirtschaftliche Fläche

Sersheim

Photovoltaik Freiflächenanlage Vaihinger Straße

Die Eigentümer des angrenzenden Aussiedlerhofes in der Vaihinger Str. beabsichtigen eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten. Die Frühzeitige Beteiligung zum B-Plan erfolgte im Februar 2023.

Schutzgebiete	keine Betroffenheit
Landschaftsplan	Ackerflächen
Regionalplan	Plangebiet liegt am Rande eines Regionalen Grünzugs Gebiet für Landwirtschaft

4.2 Berichtungen

Diese umfassen B-Pläne auf Grundlage §§ 13a und 13b BauGB, letztere wenn diese mindestens 1 Jahr vor Urteil des BVerwG (AZ 4 CN 3.22 vom 18. 07. 2023) in Kraft getreten sind und in der Bekanntmachung auf §§ 214, 215 BauGB hingewiesen wurde.

Bei der Bekanntmachung der 13b B-Pläne wurde auf §§ 214/ 215 BauGB hingewiesen. Es liegen keine schriftlichen Rügen gegenüber den § 13 b BauGB- B-Plänen gegenüber der Gemeinde vor. Hier darf grundsätzlich von Bestandsschutz ausgegangen werden.

Im Einzelnen siehe Anhang.

4.3 Sonstige Berichtungen

Hier handelt es sich um genehmigte und entwickelte B-Pläne.
Im Einzelnen siehe Anhang.

4.4 Vormerkungen für Berichtungen („gescheiterte § 13b BauGB- Verfahren“)

B-Pläne, die nach § 13b BauGB entwickelt wurden und die weniger als 1 Jahr vor Urteil des BVerwG (AZ 4 CN 3.22 vom 18. 07. 2023) in Kraft getreten sind. Hier bedarf es eines Heilungsverfahrens gem. § 215a BauGB (Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach §13b). Gegebenenfalls sind diese ins reguläre Änderungsverfahren zu übernehmen, sofern bis Ende 2024 keine Rechtskraft vorliegt.

Im Einzelnen siehe Anhang.

4.5 Vormerkungen für Berichtungen (laufende „§ 13a BauGB Verfahren“)

Hier handelt es sich um laufende Verfahren von B-Plänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Werden diese vor Beendigung des FNP- Änderungsverfahrens rechtskräftig, können sie als Berichtungen aufgenommen werden.

Im Einzelnen siehe Anhang.

5. Umweltprüfung / Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zur Offenlage erstellt.

Für die Fläche „Erweiterung Ensinger Mineralheilquellen“ wurde im Rahmen der B-Plan Änderung ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung erstellt. Es wurden Ausgleichsmaßnahmen festgelegt und teilweise auch schon umgesetzt. Der Satzungsbeschluss zum B-Plan erfolgte am 13.03.2024 (GR). Hierauf wird verwiesen.

Für die Fläche „Photovoltaik Freiflächenanlage Vaihinger Str.“ wurde im Rahmen der B-Plan Aufstellung ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung erstellt. Die Offenlage erfolgte im November 2023. Hierauf wird verwiesen.

6. Eingriffs- / Ausgleichsbewertung

Die Eingriffs- / Ausgleichsbewertung erfolgt auf Grundlage des Umweltberichtes, ebenfalls zur Offenlage.

Berichtigungen Ziff. 4.2

	Lage der Berichtigung	FNP Darstellung, Fläche in Hektar, ca. Werte gerundet auf 0,1 ha			
		bisher	ha	zukünftig	ha
	Vaihingen- Kleinglattbach				
	Weinbergweg Wohngebäude für Asylsuchende 13b Verfahren Rechtskraft 09.07.2020	Grünfläche Dauerkleingärten	0,2	W	0,2
	Kindergarten Osterwiesenweg 13a Verfahren Rechtskraft 18.05.2017	Grünfläche Dauerkleingärten	0,3	Fläche für Gemeinbedarf Kindergarten	0,3
	Vaihingen- Horrheim				
	Lebensmittelmarkt Horrheim 13a Verfahren Rechtskraft 30.07.2015	Grünflächen Sportanlage	0,6	M	0,6
	Oberriexingen				
	Schrankenäcker West 13b Verfahren Rechtskraft 22.12.2021	landwi Flä	3,0	W	3,0
	Gartenstraße Ost 13b Verfahren Rechtskraft 11.05.2022	Grünfläche Dauerkleingärten	0,1	W	0,1
	Eberdingen				
	Kirchäcker Ost 2. Änd. 13a Verfahren Rechtskraft 30.07.2015	Grünflächen Friedhof	0,3	W	0,3
	Hirschstraße / Bachstraße 1. Änd. Rechtskraft 21.04.2016	Grünflächen	0,1	M	0,1
	Eberdingen- Nußdorf				
	Hinter dem Zaun IV 13b Verfahren Rechtskraft 31.03.2022	Fläche für Land- wirtschaft / Sonder- kultur Obstanlage	1,8	W	1,8
				W	
	Sersheim				
	Goethestraße 2. Änd. 13a Verfahren Rechtskraft 02.10.2018	Grünfläche Dauer- kleingärten	0,5	W G	0,1 0,5
	Schöllbrunnen 13a / 13b Verfahren Rechtskraft 09.10.2019	Fläche für Land- wirtschaft M	0,8 0,1	W	0,9

W – Wohnbaufläche, M – gemischte Baufläche, G - gewerbliche Baufläche

Sonstige Berichtigungen Ziff. 4.3

	Lage der Berichtigung	FNP Darstellung, Fläche in Hektar, ca. Werte gerundet auf 0,1 ha			
		bisher	ha	zukünftig	ha
	Oberriexingen				
	Biogasanlage Sersheimer Weg Genehmigung 04.08.2011 Rechtskraft 21. 09.2011	Fläche für Landwirtschaft	2,5	Sonderbaufläche Biogas	2,5
	Eberdingen- Hochdorf				
	Lebensmittelmarkt Hochdorf Genehmigung 27.08.2012, Rechtskraft 06.09.2012	Fläche für Landwirtschaft	0,6	M	0,6
	Biogasanlage Hochdorf Rechtskraft 09.06.2016	Fläche für Landwirtschaft	1,1	Sonderbaufläche Biogas	1,1
	Sersheim				
	Industrie und Gewerbepark Eichwald Westerweiterung Genehmigung 10.09.2020 Rechtskraft 26.09.2020	Fläche für Landwirtschaft	1,5	G	1,5

M – Mischbaufläche, G - gewerbliche Baufläche

Vormerkungen für Berichtigungen Ziff. 4.4 („Heilungsverfahren“ für gescheiterte § 13b BauGB- Verfahren)

	Lage der Vormerkungen	FNP Darstellung, Fläche in Hektar, ca. Werte gerundet auf 0,1 ha			
		bisher	ha	zukünftig	ha
	Vaihingen				
	Leimengrube „In Kraft getreten“ am 03.11.2022 Verfahrensrüge eines Bürgers liegt vor (04.11.2023)	Fläche für Landwirtschaft	1,4	W	1,4
	Eberdingen- Hochdorf				
	Betteläcker Erweiterung „In Kraft getreten“ am 08.12.2022 Verfahrensrüge BUND liegt vor (18.09.2023)	Fläche für Landwirtschaft	0,7	W	0,7

W – Wohnbaufläche

Vormerkungen für Berichtigungen Zi. 4.5 (laufende Verfahren B-Pläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

	Lage der Vormerkungen	FNP Darstellung, Fläche in Hektar, ca. Werte gerundet auf 0,1 ha			
		bisher	ha	zukünftig	ha
	Sersheim				
	Goethestraße 3. Änd. im Bereich Bonlanden Offenlage 12 2022	Grünfläche Dauerkleingärten	2,9	W M Grünfläche, Parkanlage	0,9 0,6 1,4
	Erweiterung Bauhof und Gewerbe, Vaihinger Str. Frühzeitige Beteiligung 03 2022	Fläche für Landwirtschaft	1,0	Gemeinbedarfsfläche und M	0,4 0,6

W – Wohnbaufläche, M – Mischbaufläche