

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	16.11.2023	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	21.11.2023	Ö

15. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Sondergebiet Neue Ramtelstraße - Inklusionseinrichtungen“ in Leonberg-Ramtel (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB)

- Behandlung der Belange Landwirtschaft und Klima**
- Behandlung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden**
- Erneuter Wirksamkeitsbeschluss**

Beschlussvorschlag

1. Die Behandlung der Belange Landwirtschaft und Klima werden im Rahmen der erneuten Abwägung zur Kenntnis genommen.
2. Die Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Behörden gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans wurden geprüft und abgewogen. Den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen wird zugestimmt (Gesamtabwägung Anlage 2).
3. Der Wirksamkeitsbeschluss für die 15. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Sondergebiet Neue Ramtelstraße - Inklusionseinrichtungen“ in der Fassung vom 15.08.2019/03.02.2022 wird gem. § 6 BauGB gefasst (Anlage 3). Der Begründung vom 23.03.2023/20.09.2023 und dem Umweltbericht vom 21.01.2022/20.09.2023 wird zugestimmt (Anlage 5). Sie werden der 15. Flächennutzungsplanänderung gem. § 5 Abs. 5 BauGB beigelegt.

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

1. Zusammenfassung des Sachverhalts

Erläuterung erneuter Wirksamkeitsbeschluss

Am 03.05.2023 wurden der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“ mit Örtlichen Bauvorschriften sowie der Wirksamkeitsbeschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans hierzu durch den Gemeinderat gefasst. Die Flächennutzungsplanänderung musste von der höheren Verwaltungsbehörde – dem Regierungspräsidium Stuttgart (RPS) – zur Genehmigung gemäß § 6 Abs.1 BauGB vorgelegt werden. Von Seiten des RPS kam mit Schreiben vom 20.07.2023 der Hinweis, dass eine Genehmigung nicht erteilt werden könne, da die Belange

der Landwirtschaft nicht ausreichend und sachgerecht abgewogen seien. Dies gelte ihrer Einschätzung nach ebenfalls für den Bebauungsplan. Daher wurde dieser Belang in Abstimmung mit der Unteren Landwirtschaftsbehörde, Landratsamt Böblingen, erneut näher untersucht und einer erneuten Abwägung zugeführt. Parallel hierzu wurde ebenfalls der Belang Klima/Klimaschutz tiefergehend aufgearbeitet und erneut einer Abwägung zugeführt. Dies mündete in Ergänzungen der Begründung sowie dem Umweltbericht hierzu. Des Weiteren wurden die Abwägungsvorschläge zu dem Belang Landwirtschaft zu der Stellungnahme des Landratsamts Böblingens, aus der Behördenbeteiligung, erneut abgewogen. Auf Ebene des Bebauungsplans wurden redaktionelle Änderung bzgl. der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen vorgenommen. Auf Grundlage dieser Beschlussvorlage wird der Wirksamkeitsbeschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans (zum Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“ mit Örtlichen Bauvorschriften) erneut gefasst. Der Wirksamkeitsbeschluss vom 03.05.2023 verliert somit seine Gültigkeit.

Das Planerfordernis ergibt sich aus dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplans „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“ (siehe Sitzungsvorlage 2023/235 hierzu). Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich Abweichungen zum derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Dieser ist daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB anzupassen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Inklusionsunternehmens der Atrio Leonberg e.V. (Werkstätten für Menschen mit Behinderungen) sowie hierzu eine Ergänzung von betreutem Wohnen von schwerstbehinderten Menschen am Standort Böblinger Straße 30 zu schaffen. Durch den Erwerb von Grundstücken durch die Stadt Leonberg, bietet sich die Möglichkeit, im Flächentausch mit Atrio Leonberg e.V., die Gebietsfläche des „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“ zu arrondieren und im Tausch mit Atrio Leonberg e.V. Flächen für eine verkehrliche Erschließung des östlich angrenzenden Entwicklungsbereichs für eine wohnbauliche Nutzung zu generieren. Für das allgemeine Wohngebiet plant die Stadt Leonberg derzeit eine Anschlussunterbringung für Flüchtlinge und für wohnungslose Bürger. Hier besteht im Stadtgebiet dringender Bedarf. Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Böblinger Straße.

Die 15. Flächennutzungsplanänderung stellt sich wie folgt dar: Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs „Sonderbaufläche für sonstige Nutzungen“ „Soziale Hilfseinrichtung“ und im westlichen Teilbereich „Wohnbaufläche“.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung mit paralleler Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fanden statt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden untereinander abgewägt, so dass nun die 15. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen werden kann.

2. Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“ in unmittelbar angrenzender Nachbarschaft zur bestehenden Werkstatt für Menschen mit Behinderungen an der Böblinger Straße in Leonberg. Ein weiteres Ziel ist es, im Außenbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und der 15. Flächennutzungsplanänderung sind die Erweiterungsabsichten in direkter Nachbarschaft zur angrenzenden, bestehenden Werkstatt für Menschen mit Behinderungen.

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- den fehlenden planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung von Sondergebietsnutzungen mit untergeordnetem Wohnen am vorgesehenen Standort,
- der Notwendigkeit für wesentlich behinderte Menschen, passgenaue Angebote in den Bereichen Arbeit, Wohnen und Tagesstruktur anzubieten,

- den fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort für die Inklusionseinrichtungen,
- fehlendem Wohnraum in der Stadt Leonberg für schwächere soziale Schichten,
- der Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am Siedlungsrand.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind im Wesentlichen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bebauungsplans „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“,
- Stärkung und Weiterentwicklung der Behindertenhilfe und der Leistungsangebote am Standort Neue Ramtelstraße / Böblinger Straße,
- Bereitstellung von sozial gerechtem Wohnraum als Reaktion auf den zunehmenden Bedarf.

3. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südosten von Leonberg im Stadtteil Ramtel und bildet dabei den Stadteingangsbereich Leonbergs aus Richtung Gerlingen. Das Plangebiet „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“ weist eine Größe von ca. 1,3 ha auf und ist am Ortsrand südlich der Neuen Ramtelstraße und östlich der Böblinger Straße einzuordnen. Der räumliche Geltungsbereich 15. Flächennutzungsplanänderung wird in etwa wie folgt begrenzt (siehe hierzu Anlage 3):

- im Norden durch die Neue Ramtelstraße (Teile von Flst.-Nr. 2451/1) und Flst.-Nr. 2229/3,
- im Süden durch die Flst.-Nr. 2296 und Teile von Flst.-Nr. 2455/1 (Teile liegen innerhalb des Plangebiets),
- im Westen durch das ausgewiesene „Gewerbegebiet Ramtel II – 1. Änderung“ (Flst.-Nr. 2297 u. 2298 sowie Teile der Böblinger Straße Flst.-Nr. 2450/1).
- Die östliche Plangebietsgrenze verläuft teilweise durch Flurstücke, die auch innerhalb des Plangebiets liegen: Der Geltungsbereich verläuft durch die Flurstücke mit den Flst.-Nr. 2270/4, 2270/3 und 2271; und wird im weiteren Verlauf begrenzt durch die Flst.-Nr. 2277/4, 2277/1 und 2277/2 im weiteren vertikalen Verlauf.

Innerhalb des Gebiets sind Anlagen einer ehemaligen Gärtnerei vorhanden. Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Planteil der 15. Flächennutzungsplanänderung mit Stand vom 15.08.2019/03.02.2022 ersichtlich (Anlage 3).

4. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe“ dargestellt.

Die 15. Flächennutzungsplanänderung sieht eine Umgestaltung des Plangebietes als Sondergebiets- und Wohnbauflächen vor; analog zum künftigen Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Geltungsbereich im westlichen Bereich „Sonderbaufläche für sonstige Nutzungen“ „Soziale Hilfseinrichtung“ und im westlichen Teilbereich „Wohnbaufläche“ darstellen.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“ ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Aus diesem Grund wird dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (siehe Sitzungsvorlage zum Bebauungsplanverfahren 2023/235).

5. Ergebnisse aus den Beteiligungen und Auswirkungen auf die Bauleitplanung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung im Zeitraum vom 04.11.2019 bis einschließlich 25.11.2019 durchgeführt. Parallel hierzu fand die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Aushang der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung im Zeitraum vom 09.01.2023 bis 13.02.2023

durchgeführt. Parallel hierzu fand die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

5.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

5.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gingen 9 Stellungnahmen ein: Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 24.10.2019 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Ebenso wurden die Unterlagen der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über das Beteiligungsportal digital zur Verfügung gestellt (Zeitraum 04.11. bis einschl. 25.11.2019). Es gingen Stellungnahmen ein, die zu Ergänzungen im Bebauungsplan führten.

5.3 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

5.4 Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Während der Beteiligung der Behörden gingen 16 Stellungnahmen ein. Davon haben lediglich 4 Behörden Hinweise oder Anregungen eingebracht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 05.01.2023 gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Ebenso wurden die Unterlagen der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über das Beteiligungsportal digital zur Verfügung gestellt. Es gingen Hinweise von Seiten der Landwirtschaft (Landratsamt Böblingen) und zum Naturschutz (Nabu und BUND) ein.

Bei den Stellungnahmen der Behörden handelt es sich überwiegend um ergänzende bzw. klarstellende Stellungnahmen, die die Grundzüge der Planung nicht berührt haben. Diese wurden auf der Ebene des Bebauungsplans aufgearbeitet (siehe Sitzungsvorlage zum Bebauungsplanverfahren 2023/235) sowie in Begründung und Umweltbericht tiefergehend ausgearbeitet. Die Planzeichnung des Flächennutzungsplans musste nicht geändert werden. Die Begründung wurde teilweise tiefergehend ausgearbeitet; Änderungen bzw. Ergänzungen ggü. der Fassung zur Offenlage und ggü. dem Wirksamkeitsbeschluss sind farbig dargestellt. Der Umweltbericht wurde hinsichtlich des Belangs Landwirtschaft überarbeitet.

6. Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat hat bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Vor Fassung des Wirksamkeitsbeschlusses ist deshalb abschließend der Abwägungsbeschluss über alle eingegangenen Stellungnahmen während des Planverfahrens zu treffen (frühzeitige Beteiligungen und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, siehe Anlage 2). Im Anschluss muss die Flächennutzungsplanänderung durch das Regierungspräsidium genehmigt werden.

Hinweis Anlagen:

Der Sitzungsvorlage sind alle Gutachten beigelegt.

Anlage/n

- 1 FNP_Anlage1_Verfahrensübersicht (öffentlich)
- 2 FNP_Anlage2_Abwägungstabelle (öffentlich)
- 3 FNP_Anlage3_Planteil (öffentlich)

- 4 FNP_Anlage4_Begründung (öffentlich)
- 5 FNP_Anlage5_Umweltbericht (öffentlich)
- 6 01_Klimagutachten_2018-03-26 (öffentlich)
- 7 02_Klimagutachten_2021-05-18 (öffentlich)
- 8 03_Lärmschutz_20212023-10 (öffentlich)
- 9 04_Bodenschutzkonzept_2021-11-05_2021-12-03 (öffentlich)
- 10 05_Potenzialhabitatanalyse_2016-05 (öffentlich)
- 11 06_Fauna_2017-01 (öffentlich)
- 12 07_Fauna_2019-01 (öffentlich)
- 13 08_Streuobstkartierung_2020-12 (öffentlich)
- 14 09_Höhlenbaumkontrolle_2021-1 (öffentlich)
- 15 10_Baugrund_2021-02-19 (öffentlich)
- 16 11_Entwässerungskonzept_2021-07-29_ (öffentlich)
- 17 12_Kampfstoffgutachten_2018-01-11 (öffentlich)
- 18 13_Bewertung Starkregenereignisse_2022-03-20 (öffentlich)