

Stadt Gerlingen

Vorlage Nr. 050/2022

Amt:  
Stadtbauamt 31

Zur Kenntnis genommen:

Amtsleiter/in: Herr Günther

Sachbearbeiter/in:  
Nora Rebmann

BM/EB:

### **Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans für die Stadt Gerlingen - Projektbeschluss und Vergabe**

Info: Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gerlingen ist im Jahr 1984 in Kraft getreten. Seither wurden in Gerlingen nur punktuelle Änderungen des FNP vorgenommen. Ziel ist es nun, über eine gesamtstädtische Analyse der zukünftigen Flächenbedarfe und Flächenverfügbarkeiten eine Strategie für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung zu erarbeiten und in einem neuen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan zu sichern. Für die beiden Planungsverfahren soll der Projektbeschluss sowie der Beschluss zur Vergabe der Leistungen an das Büro bhm – Bresch Henne Mühlinghaus aus Bruchsal gefasst werden.

#### **I. Beratungsfolge der Gemeinderatsvorlage**

| <b>Gremium</b>        | <b>zur</b>       | <b>am</b>  |            |
|-----------------------|------------------|------------|------------|
| Technischer Ausschuss | Vorberatung      | 28.11.2022 | öffentlich |
| Gemeinderat           | Beschlussfassung | 01.02.2023 | öffentlich |

#### **II. Antrag**

1. Der Gemeinderat beschließt die Vergabe der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Gerlingen an das Büro bhm – Bresch Henne Mühlinghaus aus Bruchsal.
2. Der Gemeinderat beschließt die Vergabe der Neuaufstellung des Landschaftsplans für die Stadt Gerlingen an das Büro bhm – Bresch Henne Mühlinghaus aus Bruchsal.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, alle notwendigen Schritte vorzubereiten, um die Planungsverfahren für eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplans einzuleiten.

### III. Finanzierung

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden gemäß dem vorliegenden Angebot Haushaltsmittel in Höhe von rund 200.000 € und für die Neuaufstellung des Landschaftsplans Haushaltsmittel in Höhe von rund 60.000 € benötigt.

Im Haushalt 2022 sind für die Neuaufstellung der beiden Planwerke 20.000 € eingestellt. Diese wurden vollumfänglich für die externe Begleitung des Vergabeverfahrens durch den Dienstleister KUBUS360 benötigt.

Für die Erarbeitung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans werden bis voraussichtlich 2026 zusätzliche Haushaltsmittel erforderlich, die im kommenden Haushalt sowie in der mittelfristigen Finanzplanung entsprechend zu berücksichtigen sind. Für das Haushaltsjahr 2023 wurden für Bauleitplanverfahren (5110020000 42713000) in Summe 250.000 € angemeldet.

Für die Erstellung des neuen Flächennutzungsplans und Landschaftsplans sind verschiedene gesamtstädtische Fachkonzepte erforderlich. Mittel für diese anstehenden Konzepte (z.B. Sportstättenentwicklung, Gewerbeflächenentwicklung, Biotopverbundplanung) müssen ebenfalls in den kommenden Haushaltsplanungen berücksichtigt werden.

Die für die einzelnen Konzepte erforderlichen Projektbeschlüsse werden dem Gemeinderat vorgelegt.

### IV. Begründung

Eine Stadt unterliegt einem ständigen Veränderungs- und Entwicklungsprozess, beeinflusst durch globale, regionale und lokale Herausforderungen und Trends sowie sich verändernde gesetzliche Vorgaben. Somit beeinflussen wirtschaftliche, ökologische und soziale Faktoren die Stadt in ihren planerischen Aktivitäten und politischen Entscheidungen. Um die Stadtentwicklung gezielt zu steuern, sind vorausschauende Planungen erforderlich. Das wesentliche Instrument für eine zukunftsorientierte Planung auf kommunaler Ebene ist der Flächennutzungsplan. Die Notwendigkeit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Gerlingen wurde im Rahmen des Prozesses zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) besonders deutlich und fand als Maßnahme Eingang in das ISEK (ISEK-Maßnahme 1.1). Im Rahmen der Priorisierung 2020 wurde sie als „geplante Maßnahme“ eingestuft.

Des Weiteren wurde als Ergebnis der Klausur „Bauen und Wohnen“ durch den Gemeinderat im Eckpunktepapier folgendes mit Beschluss vom 15.12.2021 festgehalten:

„Die Stadt Gerlingen steigt in ein Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans ein. Ziel des Verfahrens ist es, die (begrenzten flächigen) Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt zu untersuchen und die verschiedenen Nutzungen gegeneinander abzuwägen.“

#### 1. Flächennutzungsplan - Aufgabe und Zweck

Der Flächennutzungsplan (FNP) definiert sich nach dem Baugesetzbuch als vorbereitender Bauleitplan zur langfristigen Steuerung der Grundzüge der räumlichen Entwicklung einer Stadt, Gemeinde oder einem Zusammenschluss von mehreren Gemeinden.

Das Ziel des FNP ist die Vorbereitung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, wobei diese mit den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen ist. Der FNP stellt die bestehenden oder vorgesehenen bebauten wie unbebauten Bodennutzungen dar (§ 5 Abs. 2 BauGB). Damit skizziert er die gewünschte Entwicklung der Stadt in seinen Grundzügen und erhält somit einen steuernden wie informierenden Charakter. Allerdings sind die Darstellungen nicht parzellenscharf, sodass insbesondere an Schwellenbereichen stets ein gewisser Auslegungsspielraum besteht. Der Entwicklungshorizont des FNP liegt bei 10-15 Jahren.

Das Gesamtplanwerk des FNP umfasst einen Planteil mit Textteil und Begründung als Grundlage für die rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Sie sind aus dem FNP zu entwickeln und abzuleiten.

Wesentliche Flächen, die im FNP üblicherweise dargestellt werden („Darstellungen“), sind die folgenden (§ 5 Abs. 2 BauGB):

- Baugebietsflächen (Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen etc.)
- Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen und Einrichtungen für Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Schulen, kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen, kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie Flächen für Spiel und Sport, die Entgegenwirkung des Klimawandels, der Anpassung an den Klimawandel, zentrale Versorgungsbereiche,
- Flächen für überörtlichen Verkehr
- Flächen für Ver- und Entsorgung sowie Ablagerung
- Grünflächen
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach dem BImSchG
- Wasserflächen
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
- Flächen für Landwirtschaft und Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

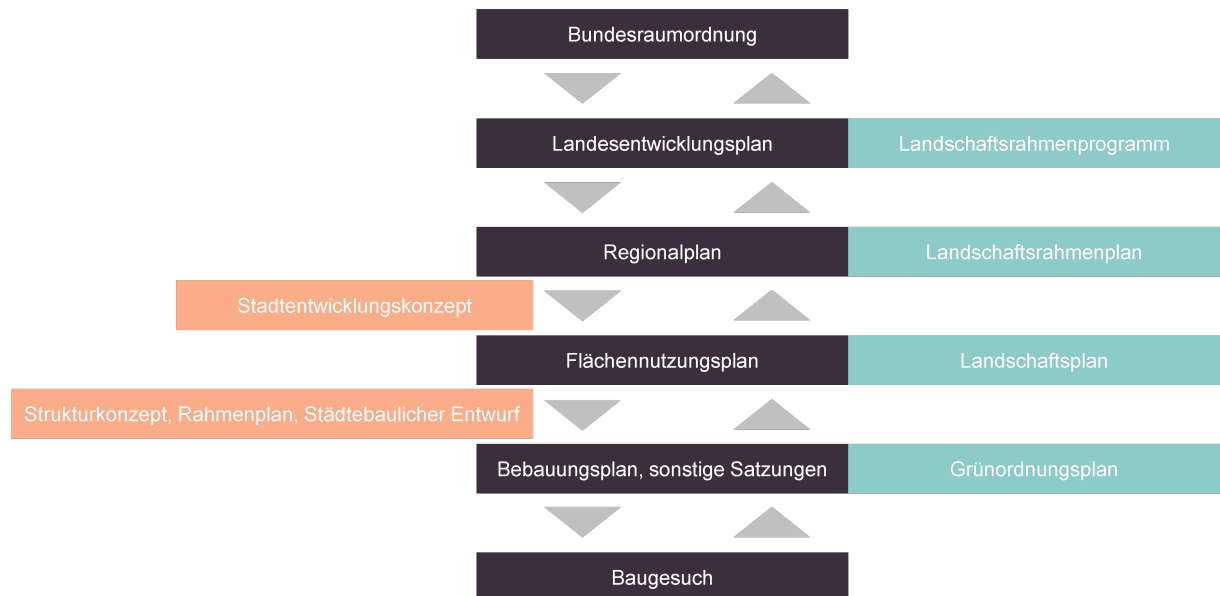
Ebenso sind im FNP Flächen zu kennzeichnen („Kennzeichnungen“), bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind oder eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegt (§ 5 Abs. 3 BauGB).

Nachrichtlich übernommen werden sollen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen („Nachrichtliche Übernahmen“), die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder nach Landesrecht denkmalgeschützte bauliche Anlagen betreffen (§ 5 Abs. 4 BauGB). Ferner werden nachrichtliche Übernahmen aus Fachplanungen dargestellt, wie beispielsweise Schutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete (§ 5 Abs. 4a BauGB).

Entgegen der Festsetzungsmöglichkeiten für Bebauungspläne, die in § 9 BauGB abschließend dargestellt sind, können die Darstellungen des FNP in gewissem Umfang auch variieren, sodass hier eine größere Feinsteuerung und damit Planungsfreiheit erreicht wird. Dennoch sind die Vorgaben der Planzeichenverordnung, die Teil des Baugesetzbuches ist, einzuhalten.

### **Gesetzliche Vorgaben und Anforderungen**

Ähnlich wie im Bebauungsplanverfahren sind auch beim FNP gesetzliche Vorgaben einzuhalten. Dies betrifft die Notwendigkeit eines Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB), einer frühzeitigen sowie förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 u. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB) und einem abschließenden Feststellungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB). Vergleichbar mit der Anpassungspflicht des Bebauungsplans an den Flächennutzungsplan gilt, dass der FNP nach § 1 Abs. 4 BauGB an den Zielen der Raumordnung (übergeordnete Planwerke wie Landesentwicklungsplan, Regionalplan) anzupassen ist. Das nachfolgende Planungsinstrument, der Bebauungsplan, ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.



Der Flächennutzungsplan besteht, wie der Bebauungsplan, aus einem Planteil und einem Textteil. Des Weiteren muss auch im FNP-Verfahren eine Begründung (§ 5 Abs. 5 BauGB) sowie eine zusammenfassende Erklärung (§ 6a Abs. 2 BauGB) beigelegt werden. Darüber hinaus bedarf der Plan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 6 Abs. 1 BauGB). Nach dem Abschluss der Genehmigung durch die amtliche Bekanntmachung ist der FNP rechtskräftig (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Eine der wesentlichen rechtlichen Eigenschaften ist, dass der FNP nicht rechtsverbindlich ist, sondern nur für Behörden eine Bindungswirkung aufweist.

In der Praxis ist es nicht unüblich, dass im Zuge von Bebauungsplanverfahren auch Flächennutzungspläne in Teilen geändert werden (im sog. Parallelverfahren), wenn beispielsweise Gebiete nach Bestandsüberplanungen nicht mehr den Darstellungen des FNP entsprechen.

## 2. Landschaftsplan - Aufgabe und Zweck

Als „grünes Pendant“ zum Flächennutzungsplan gilt der Landschaftsplan als grünplanerisches Instrument auf Ebene der Städte und Gemeinden in Deutschland.

Seine Aufgabe ist es, orientiert an den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge, die konkreten räumlichen und inhaltlichen Erfordernisse und die daraus abzuleitenden Maßnahmen darzustellen und somit einen Handlungsrahmen für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung, die unbebaute Feldflur sowie die Wald- und Naturschutzflächen zu geben. Im Sinne des Gegenstromprinzips konkretisieren Landschaftspläne (kommunale Ebene) die für Landesebene erstellten Landschaftsrahmenpläne und sind zugleich Grundlage für deren Erstellung.

Der Landschaftsplan fasst ökologische und naturschutzrechtliche Belange für den Planungsraum zusammen (Arten und Biotope, Wasser, Klima, Freiraumstruktur, Freizeitnutzung/Landschaftserleben, Schutzgebiete und -objekte, Kompensationsflächen), die für den Abwägungsprozess im Rahmen des FNP-Fortschreibungsverfahrens von Bedeutung sind. Er stellt sie flächendeckend dar und leitet landschaftspflegerische Planungsempfehlungen daraus ab.

Eine besondere Aufgabe des Landschaftsplans liegt in der Darstellung von "Suchräumen" für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB).

Die Aussagen des Landschaftsplans erlangen erst durch Übernahme in den Flächennutzungsplan Verbindlichkeit. Wie der FNP überspannt er einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren und wird der jeweiligen aktuellen Entwicklung angepasst und fortgeschrieben.

### **Gesetzliche Vorgaben und Anforderungen**

Für die Erstellung des Landschaftsplans bestehen keine gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Verfahrensschritte. Er wird in der Regel parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet.

In § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird der Landschaftsplan rechtlich festgelegt. Landschaftspläne sind demnach insbesondere aufzustellen, sobald und soweit wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind.

Die Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung beziehungsweise der Landschaftspläne werden in den §§ 16 und 18 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) definiert.

### **3. Status Quo Flächennutzungsplanung und Landschaftsplan in Gerlingen**

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gerlingen ist im Jahr 1984 in Kraft getreten. Aus dieser Zeit stammt auch der Landschaftsplan. Die Planung wurde damals federführend über den Nachbarschaftsverband Stuttgart koordiniert. Der Nachbarschaftsverband wurde im Jahr 1994 aufgelöst. Seither wurden in Gerlingen nur punktuelle Änderungen des FNP vorgenommen.

Der derzeitige Flächennutzungsplan stellt lediglich den Status quo dar, bildet in Teilen nicht den Bestand ab oder bietet nur noch sehr eingeschränkt Entwicklungsmöglichkeiten. Damit erfüllt er seine Aufgabe als zukunftsorientiertes Planwerk für die städtebauliche Entwicklung nicht in ausreichendem Maße. Anpassungen des Planwerks wurden ebenso lediglich mit dem Hintergrund der Korrektur des FNP bei Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Eine umfängliche Korrektur im Sinne einer Neuaufstellung in Anbetracht der zeitgemäßen Fragen, die auch Entwicklungen wie den Wohnraummangel oder den Umgang mit dem Klimawandel und dessen Auswirkungen umschließt, wurde seit 1984 nicht mehr vorgenommen. So fehlen beispielsweise Darstellungen zu Hochwasserschutz, Starkregen oder Ausgleichsflächen, was sich auf Planungen erheblich auswirkt.

### **4. Erfordernis und Ziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans für Gerlingen**

Die seit der letzten Aufstellung veränderten Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung erfordern neue Zielsetzungen für die konzeptionelle Zukunft der Bauleitplanung. Darüber hinaus haben sich inzwischen die gesetzlichen und inhaltlichen Rahmenbedingungen auf allen Ebenen der räumlichen Planung geändert (Landesentwicklungsplan 2002 und Fortschreibung seit 2021, Regionalplan 2009 mit Teilfortschreibungen). Daher ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wichtig, um auf die veränderten Rahmenbedingungen, wie beispielsweise in den Bereichen Wohnen, Wirtschaft, Umwelt, Energie und Verkehr, einzugehen, sie zu berücksichtigen und zusammenzuführen.

Während der Neuaufstellung ist es notwendig, Bedarfe und Flächenverfügbarkeiten für Wohn-, Gewerbe- und Infrastrukturfläche zu überprüfen und in einer Gesamtbetrachtung einer Abwägung zu unterziehen. Für die vorangehende Grundlagenarbeit sind sog. Fachkonzepte bzw. spezifische Untersuchungen erforderlich, aus denen für verschiedene Themen Bedarfe und Handlungsmöglichkeiten hervorgehen. Diese stellen das wesentliche Abwägungsmaterial dar, anhand dessen die Darstellungen des neuen FNP und LSP begründet werden.

### **5. Vergabeverfahren und weiteres Vorgehen**

Das Vergabeverfahren wurde mit dem externen Dienstleister KUBUS360 vorbereitet und durchgeführt.

Bei der Erarbeitung eines Flächennutzungsplans und eines Landschaftsplans handelt es sich um eine freiberufliche Leistung. Mit einer nach HOAI ermittelten voraussichtlichen Auftragssumme von ca. 170.000€ wird der Schwellenwert von 215.000€ nicht erreicht, sodass keine öffentliche Ausschreibung erforderlich war, sondern eine Verhandlungsvergabe genügte. In diesem Fall wurde eine Vergabe mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt.

Am Teilnahmewettbewerb haben sich drei Büros für den Flächennutzungsplan sowie zwei Büros für den Landschaftsplan beworben. Nach Prüfung der Bewerbungsunterlagen wurden zwei Büros für das Los des FNP sowie zwei Büros für das Los des LSP zugelassen. Mit diesen Bietern wurden Verhandlungsgespräche - anhand von zu Beginn festgelegten Kriterien - geführt. Für die Beauftragung des Vergabegewinners bhm – Bresch Henne Mühlinghaus aus Bruchsal ist nun ein Gremienbeschluss erforderlich.

#### **6. Profil des Büro bhm – Bresch Henne Mühlinghaus**

Das Büro bhm vereint die beiden Bereiche Stadtplanung und Landschaftsplanung und weist verschiedene aktuelle Referenzen für die Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen und Landschaftsplänen vor (z.B. Stadt Waghäusel, Verbandsgemeinde Rhein-Selz). Das Büro überzeugte in den Verhandlungsgesprächen v.a. mit den Ausführungen zur Projekteinschätzung und zur personellen Projektorganisation sowie mit der Qualifikation und Erfahrung des Projektteams und insbesondere der Projektleitung. Durch die Bündelung der erforderlichen Kompetenzen an einem Standort wird eine integrierte Erarbeitung der beiden Pläne gewährleistet.

#### Anlagen

Anlage 1: Vergabevorschlag Los 1 Flächennutzungsplan

Anlage 2: Vergabevorschlag Los 2 Landschaftsplan

Anlage 3: Präsentation bhm (nicht öffentlich)



