Stadt Gerlingen

Änderung des Flächennutzungsplans 1990

Nachbarschaftsverband Stuttgart
Bereich Stadt Gerlingen

für den Planbereich

„Bruhweg II“

Begründung

- Entwurf -

Stand 31.07.2026

Planverfasser: RAAB NORDHEIM REUTLER

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2
1 Anlass, Erfordernis, Ziele und Zwecke der FNP-Änderung 3
2 Verfahrensdaten 3
3 Beschreibung des Plangebiets 5
3.1 Räumliche Lage des Änderungsbereichs 5
3.2 Bestandssituation 5
4 Planerische und rechtliche Grundlagen 5
4.1 Landesentwicklungsplan (LEP) 5
4.2 Regionalplan 7
5 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans 8
6 Zukünftige Darstellungen des Flächennutzungsplans 8
7 Belange des Umweltschutzes - Umweltbericht 10

1 Anlass, Erfordernis, Ziele und Zwecke der FNP-Änderung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilfläche „Bruhweg II“ ist die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Bruhweg II“. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans geschaffen werden.

Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans grenzt an den nördlichen Siedlungsrand der Stadt Gerlingen (Kernstadt) und wird zum größten Teil von landwirtschaftlichen Nutzflächen eingenommen. Die Stadt Gerlingen beabsichtigt schon seit längerer Zeit die städtebauliche Entwicklung dieser Flächen, weswegen die Flächen bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Bau- und Grünflächen dargestellt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Gerlingen nun die Aufstellung des Bebauungsplans „Bruhweg II“. Dazu wurde am 08.10.2012 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Zur Konkretisierung der zukünftigen Bebauung hat die Stadt Gerlingen im Jahr 2016 einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt und den Siegerentwurf einschließlich einzelner Änderungen als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen.

Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans sind bisher eine Wohnbaufläche (Planung), Gewerbegebiet (Planung), eine Grünfläche (Planung) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und eine sonstige Grünfläche (Planung) dargestellt. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht entsprechend dem Wettbewerbsergebnis Wohngebiete, ein urbanes Gebiet, ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet sowie zentral einen Park vor. Die räumliche Anordnung sowie die Größe der Wohnbaufläche, der Gewerblichen Bauflächen und der Grünfläche im Flächennutzungsplan entsprechen damit nicht dem Bebauungsplan. Zugleich fehlt im Flächennutzungsplan eine Gemischte Baufläche für das im Bebauungsplan festgesetzte urbane Gebiet. Darüber hinaus sollen die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans im Bereich der zentralen Parkanlage und nördlich der Dieselstraße im Flächennutzungsplan abgebildet werden.

Damit die Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 Verfahrensdaten

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im sogenannten „Normalverfahren“. Dies schließt eine zweifache Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ein.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

Folgende Verfahrensschritte wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss *§ 2 Abs. 1 BauGB*	Technischer Ausschuss	11.10.2021
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung *§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB*	Technischer Ausschuss	11.10.2021
	Bekanntmachung im Amtsblatt	22.10.2021
	Frühzeitige Beteiligung *(§ 3 Abs. 1 BauGB)*	25.10.2021 - 26.11.2021
	Frühzeitige Behörden- und TöB-Beteiligung *(§ 4 Abs. 1 BauGB)*	25.10.2021 - 26.11.2021
Beschluss über die Veröffentlichung im Internet *§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB*	Technischer Ausschuss	
	Gemeinderat	
	Bekanntmachung im Amtsblatt	
	Veröffentlichung im Internet (*§ 3 Abs. 2 BauGB)*	
	Behörden- und TöB-Beteiligung *(§ 4 Abs. 2 BauGB)*	
Abwägung und Feststellungsbeschluss *§ 1 Abs. 7 BauGB u. § 10 Abs. 1 BauGB*	Technischer Ausschuss	
	Gemeinderat	
Genehmigung durch das Landratsamt		
Inkrafttreten *§ 10 Abs. 3 BauGB*	Bekanntmachung im Amtsblatt	

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumliche Lage des Änderungsbereichs

Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans grenzt an den nördlichen Siedlungsrand der Kernstadt und umfasst eine Fläche von ca. 11,6 ha. Der Geltungsbereich der Änderung wird wie folgt umgrenzt:

im Süden: durch die Kupferwiesenstraße und die Siemensstraße,

im Osten: durch die Dengelwiesenstraße,

im Norden: durch den Grundgraben,

im Westen: durch die Ditzinger Straße.

3.2 Bestandssituation

Im Änderungsbereich befinden sich derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich der Kreuzung von Dengelwiesen- und Siemensstraße gibt es eine befestigte Parkplatzfläche mit einer Größe von ca. 3.800 m². Die Parkplätze sind den Gewerbegebieten östlich von Dengelwiesen- und Siemensstraße zugeordnet. Nördlich der Parkplatzfläche, an diese angrenzend, befindet sich eine ehemalige Gehölzfläche mit einer Größe von ca. 5.000 m², nördlich davon eine als Abstellfläche genutzte Schotterfläche. Der Baumbestand auf der Gehölzfläche wurde bereits gerodet. Mittig durch das Gebiet von Süd nach Nord verläuft in Verlängerung des Bruhweges ein Feldweg. Die Flächen nördlich der Dieselstraße sind ebenfalls größtenteils landwirtschaftlich genutzt, unterbrochen mit einzelnen baumbestandenen, ehemals gärtnerisch genutzten Flächen.

4 Planerische und rechtliche Grundlagen

4.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Der aktuelle Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg trat am 21.08.2002 in Kraft. Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP) legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung im Gesamtraum des Landes Bade-Württemberg fest. Er bestimmt verbindliche Ziele (Z) und enthält bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigende Grundsätze (G).

Die Stadt Gerlingen gehört gemäß dem LEP in der Region Stuttgart zum Verdichtungsraum Stuttgart und zum Mittelbereich Stuttgart.

Im rechtswirksamen, durch Änderung vom 26.01.1995 für den Bereich „Bruhweg II“ geänderten, Flächennutzungsplan von 1984 sind im Änderungsbereich eine Wohnbaufläche Planung, eine Gewerbliche Baufläche Planung, eine Grünfläche Planung mit der

Zweckbestimmung Parkanlage und eine sonstige Grünfläche Planung dargestellt. Die heutigen Darstellungen des geltenden FNP im jetzigen Änderungsbereich sowie die geplanten Darstellungen widersprechen nicht Plansatz Z 5.3.2 des LEP. Nach diesem Plansatz sollen die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren. Das Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz hat am 31.03.2022 die Verwaltungsvorschrift Standorteignungskartierung und Bodenbilanz erlassen. Diese sieht die Einteilung von Fluren in fünf Wertstufen vor: Vorrangflur, Vorbehaltsflur I, Vorbehaltsflur II, Grenzflur und Untergrenzflur. Flächen der Vorrangflur sind gemäß Ziff. 5.1.2.3 der Verwaltungsvorschrift „besonders landbauwürdige Flächen und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst, Hopfen, Spargel für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind“. Die Flächen im Änderungsbereich des FNP sind als Vorbehaltsflur I ausgewiesen. Flächen der Vorbehaltsflur I sind „landbauwürdige Flächen und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind“.

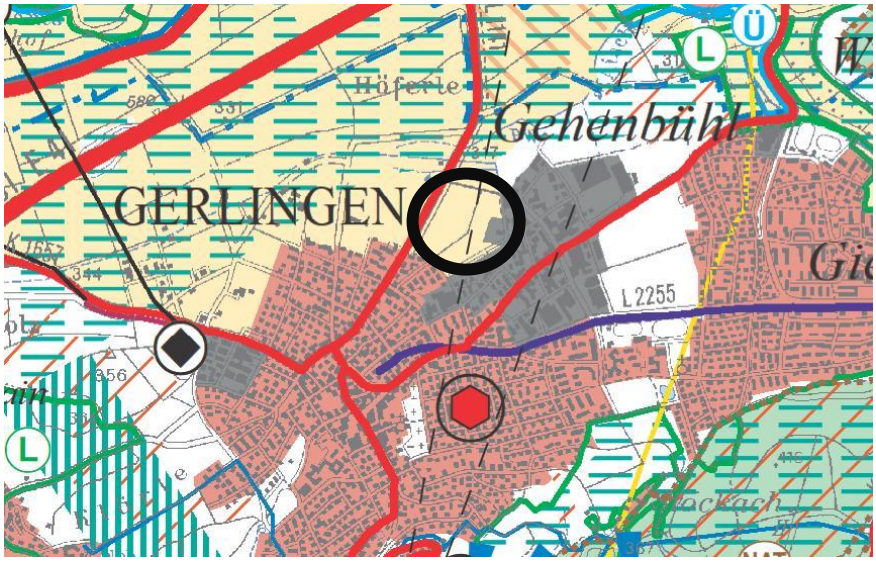
Der VGH Baden-Württemberg hat zur Vorgängerklassifizierung für die dortige zweithöchste Schutzstufe entschieden, dass Flächen der zweithöchsten Schutzstufe nicht unter den Umwidmungsschutz des Plansatzes Z 5.3.2 LEP 2002 fallen[1]. Dies lässt sich auf die heutige Klassifizierung übertragen, nach der die Vorbehaltsflur I die zweithöchste Schutzstufe darstellt. Deshalb ist kein Zielabweichungsverfahren für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich; ein Verstoß gegen das Ziel der Raumordnung liegt nicht vor.

[1] Vgl. VGH BW, Urt. V. 01.07.2020 – 8 S 2280/18 –, ZfBR 2021, S. 171, 174f.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart ist am 12.11.2010 in Kraft getreten.

Gemäß Ziel 2.3.4 ist Gerlingen (Kernstadt) als Kleinzentrum in der Region Stuttgart festgelegt und in der Strukturkarte entsprechend gekennzeichnet. Der zentralörtliche Siedlungs- und Versorgungskern für die Stadt Gerlingen ist der Stadtteil Gerlingen (Begründung zu G 2.3.5, S. 45).



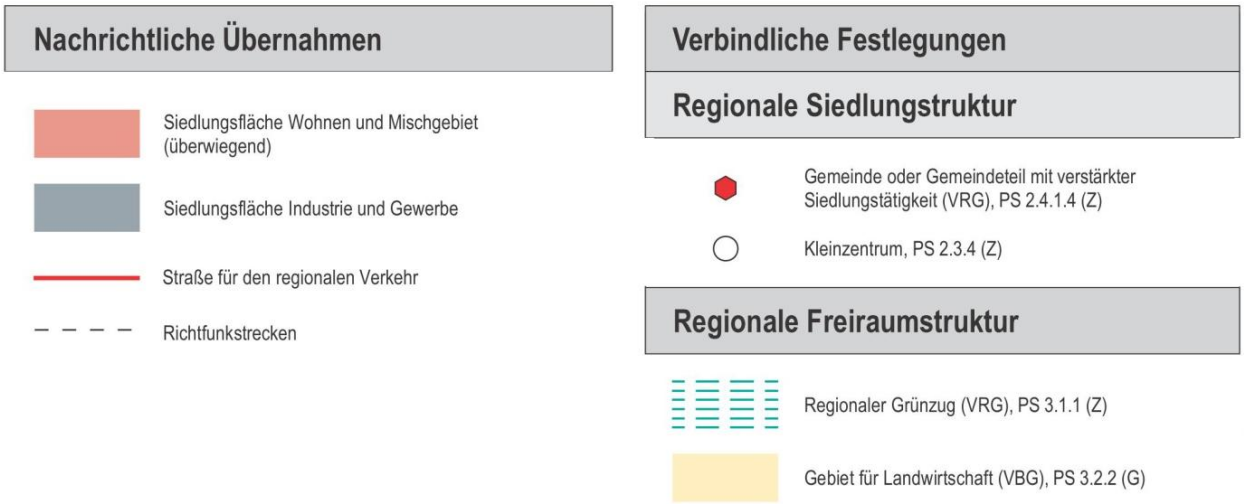


Abbildung 1: Ausschnitt Raumordnungskarte (Verband Region Stuttgart)

Bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1984 wurden im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans Wohnbauflächen Planung, Gewerbliche Bauflächen Planung und Grünflächen Planung dargestellt. Die Art der Nutzung wird im Grundsatz beibehalten. Es werden weiterhin Wohnbauflächen, Gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dargestellt und um eine Gemischte Baufläche für Wohnen und Gewerbe ergänzt. Das Verhältnis aus Wohnen und Gewerbe verändert sich geringfügig zugunsten der Wohnbauflächen. Aus diesem Grund

ergeben die geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplans keine im Grundsatz unterschiedliche raumordnerische Beurteilung. Die Änderung des Flächennutzungsplans entspricht dem Regionalplan mit Ausnahme des Grundsatzes G 3.2.2 im Zusammenhang mit der Raumnutzungskarte, in welcher der größte Teil des Änderungsbereichs als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt ist. Zugleich entspricht die Änderung des Flächennutzungsplans dem Ziel 2.4.0.6 „Vorrang der Bestandsnutzung“, da der Bauflächenbedarf durch eine bereits im Flächennutzungsplan von 1984 als Baufläche dargestellte Fläche gedeckt wird.

Die Festlegung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft im Regionalplan ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (G 3.2.2). Dies geschieht in der vorzunehmenden Abwägung.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist den Zielen des Regionalplanes gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

5 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich enthielt bisher folgende Darstellungen:

- Wohnbaufläche (Planung), ca. 5,6 ha,
- Gewerbegebiet (Planung), ca. 3,1 ha,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (Planung), ca. 1,4 ha,
- sonstige Grünfläche (Planung), ca. 1,2 ha,
- Flächen ohne Darstellungen, ca. 0,2 ha.

6 Zukünftige Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich enthält zukünftig folgende Darstellungen:

- Wohnbauflächen (Planung), ca. 4,8 ha,
- Gemischte Baufläche (Planung), ca. 1,8 ha
- Gewerbliche Baufläche (Planung), ca. 2,2 ha,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (Planung), ca. 1,6 ha,
- Flächen für die Landwirtschaft (Planung), ca. 1,2 ha,
- Flächen ohne Darstellungen, ca. 0,2 ha.

Die Grünflächen und die Flächen für die Landwirtschaft sind überlagert mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planung).

Die zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen dem Bebauungsplanentwurf.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bleibt südlich der Dieselstraße in ihrer Fläche im Wesentlichen unverändert und wird gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan um zusätzliche Flächen nördlich der Dieselstraße erweitert, welche bisher als sonstige Grünflächen dargestellt waren. Die übrigen Grünflächen nördlich der Dieselstraße werden neu als Flächen für die Landwirtschaft (Planung) dargestellt. Die Wohnbauflächen und Gewerblichen Bauflächen werden zugunsten einer neu eingefügten Gemischten Baufläche um ca. 0,8 bzw. 1,0 ha reduziert. Damit soll dem gesteigerten Bedarf nach gemischten Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe gerecht werden und ein lebendiger Mittelpunkt des zukünftigen Stadtquartiers geschaffen werden. Das Gesamtverhältnis aus Wohnen und Gewerbe verändert sich dadurch nur geringfügig.

In die gemäß § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauGB vorzunehmende Abwägung wurden die öffentlichen und privaten Belange eingestellt sowie gegeneinander und untereinander abgewogen. Im Zuge der Abwägung überwiegen die für die vorgenannten Darstellungen sprechenden Belange. Konkret überwiegen hier die für die weiterhin erfolgende Darstellung des Plangebietes als Baugebiet sprechenden Belange. Konkret sprechen hierfür insbesondere folgende Gesichtspunkte: Die Stadt Gerlingen gehört gemäß LEP zum Verdichtungsraum Stuttgart und zum Mittelbereich Stuttgart. Die geplanten Darstellungen entsprechen insbesondere den Grundsätzen Ziff. G 2.2.2.3 und 2.2.3.2 des LEP sowie dem Ziel 2.3.4 und dem Grundsatz G.2.3.5 des Regionalplans. Die geplanten Darstellungen als Baugebiet knüpfen zudem an die bestehende Darstellung im FNP an, der seitens des Landratsamts Ludwigsburg am 12.01.1995 genehmigt und somit auch in seiner raumordnungsrechtlichen Zulässigkeit bestätigt wurde.

Die Stadt hat Alternativstandorte auch im Innenbereich geprüft. Gemäß Plausibilitätsprüfung der Gerlinger Bauflächenbedarfsnachweise sind die Innenentwicklungspotenziale bereits ausgeschöpft und es stehen keine innerstädtischen Brachflächen, die umgenutzt werden könnten, zur Verfügung. Aufgrund des erhöhten Wohnbau- sowie Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 besteht ein dringender Bedarf an Flächen für Wohn- und Gewerbenutzungen, welcher auf den bisher zur Verfügung stehenden Flächen nicht gedeckt werden kann, weswegen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Da die Entwicklung des Plangebietes am Stadtrand geplant ist und die Fläche direkt an bereits bebaute Stadtteile anschließt, entsteht eine sinnvolle flächensparende Abrundung des Siedlungsbereiches. Eine Zersiedelung wird damit verhindert und langfristig werden umliegende landwirtschaftliche Flächen in ihrer Nutzung gesichert. Mit der Neubebauung im Plangebiet wird eine Bruttowohndichte von ca. 80 Einwohnern pro Hektar erreicht, womit dem Zielwert der Regionalplanung von >60 EW/Hektar entsprochen wird. Durch die hohe Bruttowohndichte wird die zur Verfügung stehende Fläche optimal zur Deckung der bestehenden dringenden Bedarfe genutzt.

Was die landwirtschaftlichen Belange betrifft, so sind diese gewichtig. Die Einstufung als Vorbehaltsflur I über die VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz, mithin die daraus resultierende Wertigkeit der Flächen, stellt nach der einschlägigen Rechtsprechung – ebenso wie das grundsätzliche Gebot des § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB, landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen – eine Gewichtungsvorgabe für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB dar (vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urt. v. 01.07.2020 – 8 S 2208/18 –, ZfBR 2021, S. 171, 174 f.). Auch die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft führt dazu, der Erhaltung besonders geeigneter landwirtschaftlicher Bodenflächen ein besonderes Gewicht beizumessen.

In der Abwägung aller maßgeblichen Belange überwiegen die für die vorgenommene Darstellung des Plangebiets sprechenden Belange. Dabei fallen folgende Argumente besonders ins Gewicht: Um der dringenden Wohnungsnot und der Nachfrage nach Gewerbeflächen zu begegnen, kommt angesichts fehlender Umnutzungs- und Nachverdichtungspotentiale im bestehenden Innenbereich ausschließlich die Inanspruchnahme heutiger Außenbereichsflächen in Betracht. Mit der vorgesehenen hohen Bruttowohndichte und der auch im Übrigen vorgesehenen hohen Nutzungsdichte des Gebiets wird der Grund und Boden intensiv genutzt, was zugleich die Wahrscheinlichkeit des Erfordernisses, künftig weitere landwirtschaftliche Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch nehmen zu müssen, verringert. Durch die Lage im Anschluss an die bestehende Ortslage werden die Vorteile vorhandener Infrastruktur optimal genutzt; es entsteht eine sinnvolle flächensparende Abrundung des Siedlungsbereiches, eine Zersiedelung wird verhindert. Andere, mindestens gleich geeignete Flächen im Außenbereich für eine Siedlungserweiterung stehen der Stadt Gerlingen nach eingehender Prüfung nicht zur Verfügung. Hinzu kommt, dass die Fläche bereits im geltenden Flächennutzungsplan als Siedlungsbereich dargestellt ist, wobei die dortige Darstellung keine Flächen für die Landwirtschaft mehr vorsah, die nun noch mit ca. 1,2 ha dargestellt sind. Es findet also gegenüber dem heutigen, seinerzeit vom Landratsamt Ludwigsburg genehmigten Stand der Flächennutzungsplanung keine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen statt. Schließlich ist noch zu erwähnen, dass die Stadt Gerlingen insgesamt über eine hohe Bodenqualität an vielen Standorten verfügt; so befinden sich etwa im Westen/Nordwesten anschließend sehr große Gebiete, die auf Grundlage der VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz als „Vorrangflur“, mithin als höchste Wertkategorie, einstuft. Es erscheint in der Abwägung vorzugswürdig, die Vorrangflur-Flächen nicht in Anspruch zu nehmen.

7 Belange des Umweltschutzes - Umweltbericht

Für den parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Bruhweg II“ wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird für die Änderung des Flächennutzungsplanes keine gesonderte Umweltprüfung durchgeführt und auch kein Umweltbericht erstellt. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen als durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.