



LANDTAG VON BADEN-WÜRTTEMBERG

Petitionsausschuss - Der Vorsitzende

Landtag von Baden-Württemberg Konrad-Adenauer-Straße 3 70173 Stuttgart

Herrn
Sven Martin
Am Schmerzenmöslle 4
78464 Konstanz

Stuttgart, 08.04.2022
Telefon: 0711 2063 525
Telefax: 0711 2063 540
Aktenzeichen: Petition 17/00295

E-Mail: petitionen@landtag-bw.de

**Petition 17/00295; Bürgervereinigung Allmannsdorf Staad e. V., 78464 Konstanz
Bauvorhaben Jungerhalde West in Konstanz**

Sehr geehrter Herr Martin,

der 17. Landtag von Baden-Württemberg hat in seiner 35. Sitzung am 07.04.2022 entsprechend der Beschlussempfehlung des Petitionsausschusses über die Petition 17/00295 entschieden. Die Entscheidung und Begründung wollen Sie bitte der beiliegenden Kopie aus der Landtagsdrucksache 17/2192 entnehmen.

Gemäß § 68 Absatz 4 der Geschäftsordnung des Landtags benachrichtige ich Sie als Vorsitzender des Petitionsausschusses über diese Landtagsentscheidung.

Das Petitionsverfahren ist mit dieser Mitteilung abgeschlossen.

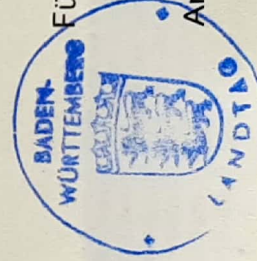
Ich bitte Sie, die Mitunterstützer der Petition entsprechend zu benachrichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Thomas Marwein

Anlagen



Für die Richtigkeit

Susanne M.
Angestellte

Telefonzentrale: 0711 2063-0 Telefax: 0711 2063-299 (Haus des Landtags) oder -521 (Haus der Abgeordneten)
E-Mail: post@landtag-bw.de Internet: <http://www.landtag-bw.de>

9. Petition 17/295 betr. Bauvorhaben

Die Petenten richten sich gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans, mit dem Baurecht für bis zu 250 Wohnungen geschaffen werden soll.

Die Fläche sei im Flächennutzungsplan als geschützter Grünraum dargestellt und insofern von einer baulichen Nutzung freizuhalten.

Aufgrund vielfältiger weiterer Potenziale zur Wohnraumschaffung innerhalb der Stadt bestehe kein Bedarf für die Planung.

Dem Bebauungsplan stehe der im Baugesetzbuch verankerte Vorrang der Innenentwicklung entgegen.

Die Petenten vermuten zudem, dass die Stadt auf der Grundlage der zeitlich befristeten Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte des Baugesetzbuchs unzulässigerweise Wohnraum schaffen will.

Die Prüfung der Petition hat das Folgende ergeben:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt, Baurecht für dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Die Fläche, die eine Arrondierung des betreffenden Stadtteils darstellt, ist im städtischen Handlungsprogramm Wohnen, das durch den Gemeinderat 2013/2014 beschlossen und 2017/2018 evaluiert wurde, als Potenzialfläche für den Wohnungsbau identifiziert worden. Daraus ergibt sich für die Gesamtstadt bis ins Jahr 2035 ein Bedarf von 7.900 neuen Wohnungen. Ziel des Handlungsprogramms Wohnen ist nach Aussage der Stadt die Steuerung des Wohnungsmarkts zugunsten der Schaffung bezahlbarer Wohnungen im Miet- und Eigentumssektor.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von zwei Hektar und befindet sich in städtischem Eigentum. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft wird es als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es wird dementsprechend als Ackerland genutzt und ist zudem Bestandteil eines durch städtische Satzung geschützten Grünbestands. Südlich und westlich angrenzend befindet sich ein FFH-Gebiet.

Etwa zwei Drittel des Plangebiets sind für eine bauliche Entwicklung vorgesehen, ein Drittel im Übergang zur freien Landschaft soll nach den Planungen der Stadt von einer Bebauung freigehalten werden und für ökologische und grüngestalterische Maßnahmen genutzt werden. Mit ihrer Planung will die Stadt ein durchmischtes Quartier nach ökologischen, energetischen und sozialen Kriterien in Holzbauweise entwickeln, das sich „durch eine hohe gestalterische Qualität hinsichtlich der Architektur, des Wohnens und des Umgangs mit dem Freiraum sowie der Übergänge zum angrenzenden Landschaftsraum auszeichnet“. Bestandteil der Planung ist zudem die Realisierung eines benötigten Feuerwehrgebäudes in dem Stadtteil.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 19. November 2020 gefasst.

Im Bauleitplanverfahren hat die Stadt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer Bürgerinformation im Online-Format am 14. Januar 2021 sowie eines auf Antrag der Petenten ergänzenden umfassenden Mitwirkungsverfahrens, das eine Themensammlung der Öffentlichkeit, einen Beteiligungs-Workshop und die Präsentation der daraus resultierenden planerischen Ergebnisse beinhaltete, durchgeführt.

Das Bauleitplanverfahren dauert noch an.

Beurteilung des Falles, insbesondere rechtliche Würdigung:

1. Bauleitplanverfahren

Die Gemeinden haben nach § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB die Bauleitpläne – dazu zählen der Flächennutzungsplan sowie die Bebauungspläne – aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt begründet das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans nachvollziehbar mit der notwendigen Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

Die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen – dazu zählen der Flächennutzungsplan sowie die Bebauungspläne – gehört zu den nach Artikel 28 Grundgesetz (GG) garantierten Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinden. Dies bedeutet, dass die Gemeinden, hier vertreten durch einen Zweckverband – vertreten durch die von der Bürgerschaft gewählten Gemeinderäte – die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet im Rahmen der zu beachtenden Rechtsvorschriften selbst bestimmen. Welche Inhalte sie letztlich in ihren Bauleitplänen darstellen beziehungsweise festsetzen, entscheiden sie im Rahmen der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne in eigener Verantwortung.

Die Gemeinden haben die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren nach den §§ 3 ff. BauGB zu beteiligen. Dabei ist die Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nicht vorgegeben. Vielmehr können die kommunalen Planungsträger hierbei aus einer Vielzahl an Formaten auswählen. Die von der Stadt durchgeführten Formate werden dem Anspruch des Gesetzgebers an die frühzeitige Beteiligung im Bauleitplanverfahren jedenfalls in hohem Maße gerecht.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren vorgebrachten Belange sind wie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 2 Absatz 3 BauGB zu bewerten und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Absatz 7 BauGB einzustellen.

Eine gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander stellt nach

§ 1 Absatz 7 BauGB die zentrale Verpflichtung einer den rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechenden Planung dar. Dabei stehen sich die verschiedenen Belange grundsätzlich als gleichrangig gegenüber. Einen Vorrang ihrer Belange – hier dem Erhalt des bestehenden Landschaftsraums – können die Petenten deshalb nicht verlangen. Jedoch haben sie ein Recht darauf, dass ihre Belange in die Abwägung eingestellt und ihrer Gewichtigkeit entsprechend behandelt werden.

Insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB hat die Stadt im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Dazu hat sie im Rahmen ihrer bauplanungsrechtlichen Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Absatz 3 BauGB eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen vorzunehmen und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz aufzustellen, die zum Bestandteil des Umweltberichts zum Bebauungsplan nach § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB wird.

Die Petenten haben die Möglichkeit, im Rahmen der noch ausstehenden, gesetzlich vorgeschriebenen Planoffenlage im Bauleitplanverfahren nach § 3 Absatz 2 BauGB Stellungnahmen zu ihren Anliegen abzugeben. Zudem haben sie nach dem Satzungsbeschluss und der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans die Möglichkeit, gemäß § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vor dem Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg ein Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan zu beantragen, sofern sie sich auch weiterhin in ihren Rechten verletzt sehen.

Da das Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert werden.

Die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Im Genehmigungsverfahren für ihren Flächennutzungsplan müssen die Gemeinden ihren Flächenbedarf plausibel darstellen. Der Bedarfsprüfung legen die Genehmigungsbehörden unter anderem die Lage der Gemeinde, die Entwicklung der Einwohnerzahl und die Begründung zusätzlicher Wohnbauflächenbedarfe, aber auch die bestehenden Flächenpotenziale im Innenbereich und Strategien zu deren Mobilisierung zugrunde. Damit wird sichergestellt, dass Bauflächen im Flächennutzungsplan nur in einem Umfang ausgewiesen werden, der dem voraussichtlichen Bedarf der Planungsträger entspricht und dass Maßnahmen der Innenentwicklung, wie der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung gegeben wird.

Denn die auch von den Petenten vorgetragene Stärkung der Innenentwicklung ist der zentrale Ansatzpunkt zu einer weiteren Senkung des Flächenverbrauchs und einem dem § 1a Absatz 2 BauGB entsprechenden sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Einer bedarfsgerechten Baulandentwicklung, die in der Stadt für die Schaffung von Wohnraum erforderlich ist, kann allerdings auch die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuchs nicht entgegengehalten werden.

Es ist vorgesehen, einen circa 60 Meter breiten Streifen entlang der südlichen Grenze des künftigen Baugebiets von einer Bebauung freizuhalten und durch entsprechende ökologische als auch in Teilen grügestalterische Maßnahmen aufzuwerten. Dies soll eine Doppelfunktion als Ausgleichsfläche sowie nutzbare Freifläche ermöglichen. Eine Vernetzung mit den umliegenden Freiflächen und ein Puffer zu dem angrenzenden FFH-Gebiet und Biotopen soll gewährleistet werden. Zusammen mit einer sinnvollen Anordnung der Wegebeziehungen soll das Gebiet sowohl an den Ort als auch an die hochwertigen Landschafts- und Erholungsräume angebunden werden.

Der südwestliche Bereich des Bebauungsplans grenzt direkt an einen Regionalen Grünzug gemäß Plansatz 3.1.1 des Regionalplans an. Grundsätzlich findet in Regionalen Grünzügen eine Besiedlung nicht statt. In der Kartierung der Schutzgebiete entsteht aufgrund des dort gewählten Maßstabs der Eindruck, der Regionale Grünzug überlagere den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Hierbei ist jedoch der insbesondere bereits aufgrund des Maßstabs des Regionalplans gegebene Konkretisierungsspielraum der Bauleitplanung zu beachten. So erfolgen die Festlegungen des Regionalplans im Maßstab 1:50.000 und sind nicht parzellenscharf. In den Randbereichen verbleibt der Bauleitplanung daher ein Ausformungsspielraum. Aufgrund der Tatsache, dass sich das Plangebiet allenfalls in Randlage des im Regionalplan festgelegten Regionalen Grünzugs befindet und vor dem Hintergrund der fehlenden Parzellenschärfe der zeichnerischen Festlegungen des Regionalplans und des damit verbundenen Konkretisierungsspielraums der Bauleitplanung liegt kein Zielkonflikt mit Plansatz 3.1.1 des Regionalplans vor.

2. Natur- und Artenschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB hat die untere Naturschutzbehörde im zuständigen Landratsamt bereits darauf hingewiesen, dass die Bebauung im Südwesten des Plangebiets den Kernbereich des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte tangiert. Um diesen im Umfeld des Plangebiets entsprechend § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) zu sichern und insgesamt zu stärken, wurden von der unteren Naturschutzbehörde verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen, deren Umsetzung im weiteren Verfahren durch die Stadt zu prüfen ist.

Beispielsweise könnte ein angrenzendes Flurstück in den geschützten Grünbestand mit aufgenommen und langfristig als Entwicklungsfläche für Streuobst und artenreiche Wiesen entwickelt werden. Hierzu könnte auch eine Erweiterung des Bebauungsplangebiets und eine entsprechende Festsetzung zur Entwicklung von

Streuobst und Wiesen an dieser Stelle vorgenommen werden. Auch durch Einbeziehung eines anderen angrenzenden Flurstücks könnten die eingegrenzten Wiesenflächen im Sinne der Biotopvernetzung als schmaler Wiesenkorridor geöffnet und ein Stück landschaftlicher Zusammenhang der Natur und Landschaft zurückgegeben werden.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist zudem die städtische Satzung über den Schutz des Grünbestandes anzupassen. Es ist ebenfalls zu prüfen, ob mit dem Vorhaben Arten oder naturschutzrechtlich geschützte Bereiche (z. B. FFH-Gebiet, Biotope) beeinträchtigt werden.

Beschlussempfehlung:

Der Petition kann nicht abgeholfen werden.