



**Regionalverband
Südlicher Oberrhein**
Planen. Beraten. Entwickeln.

DS PIA 07/14
(Anlage)

24.06.2014
Freiburg i. Br.,
84545
Unser Zeichen:

Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Reichsgrafenstraße 19
79102 Freiburg i. Br.

Planungsausschuss am 03.07.2014

TOP 1 (öffentlich)

Antrag der Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl auf Zulassung einer Abweichung von einem Ziel des Regionalplans Südlicher Oberrhein 1995 für die im Rahmen einer Flächennutzungsplan-Änderung vorgesehene Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Weingut“

– *beschließend* –

1. Beschlussvorschlag der Verbandsgeschäftsstelle

Der Planungsausschuss ermächtigt die Verbandsgeschäftsstelle, eine zustimmende Stellungnahme zur o. g. beantragten Zielabweichung abzugeben, sofern sich im Zielabweichungsverfahren keine wesentlichen Änderungen des derzeit bekannten Sach- und Planungsstands ergeben.

2. Anlass und Begründung

Die Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl beabsichtigt, für die Auslagerung und Betriebserweiterung eines Weinguts im Flächennutzungsplan die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Weingut“ im Außenbereich zwischen den Stadtteilen Oberbergen und Schelingen. Dieser Darstellung steht die im rechtsgültigen Regionalplan 1995 festgelegte Grünzäsur Nr. 39 entgegen. Randlich wird ferner ein Regionaler Grünzug des rechtsgültigen Regionalplans 1995 tangiert.

Die Stadt Vogtsburg hatte beim Regierungspräsidium Freiburg mit Schreiben vom 28.06.2013 den Antrag auf Zulassung einer Abweichung von einem Ziel des Regionalplans Südlicher Oberrhein 1995 gestellt. Ein förmliches Zielabweichungsverfahren nach § 6 ROG i. V. m. § 24 LplG war vom Regierungspräsidium Freiburg aufgrund unvollständiger bzw. nicht ordnungsgemäßer Antragsunterlagen jedoch nicht eingeleitet worden.

Mit Schreiben vom 16.06.2014 hat die Stadt Vogtsburg einen ergänzten Antrag auf Zielabweichung beim Regierungspräsidium gestellt. Auf Grundlage dieser nachrichtlich an den Regionalverband übermittelten Unterlagen wurde die nachfolgende Vorhabensbeschreibung (s. Ziff. 3) und regionalplanerische Bewertung (s. Ziff. 4) verfasst. Es ist damit zu rechnen, dass das Regierungspräsidium nun ein Zielabweichungsverfahren zur beantragten Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Vogtsburg einleiten und die in diesem Rahmen vorgesehene Beteiligung des Regionalverbands und weiterer Träger öffentlicher Belange durchführen wird.

Erforderlichkeit eines Gremienbeschlusses

Im Interesse der Stadt Vogtsburg sowie des aussiedlungswilligen Betriebs liegt es, die weiteren Verfahrensschritte des Zielabweichungsverfahrens möglichst rasch zu vollziehen. Es kann im Einzelfall verfahrensbeschleunigend wirken, wenn die antragstellende Gemeinde darauf hinweisen kann, dass der Regionalverband das Vorhaben vom Grundsatz her unterstützt. Da die abschließende Stellungnahme des Regionalverbands jedoch erst im Rahmen des formalen Anhörungsverfahrens zur beantragten Zielabweichung erfolgen kann, steht die unter Ziff. 1 genannte „zustimmende Stellungnahme“ unter dem Vorbehalt, dass sich gegenüber dem derzeit bekannten Sach- und Planungsstand keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Da die Durchführung des Anhörungsverfahrens voraussichtlich in die sitzungsfreie Zeit fallen wird, ist es sinnvoll, wenn der Planungsausschuss bereits in seiner Sitzung am 03.07.2014 die Verbandsgeschäftsstelle ermächtigt, eine zustimmende Stellungnahme zur o. g. beantragten Zielabweichung abzugeben.

Die von der Versammlung am 18.07.2013 beschlossene Ermächtigung der Verbandsgeschäftsstelle, „im Rahmen von Zielabweichungsverfahren auf Grundlage des rechtsgültigen Regionalplans 1995 zustimmende Stellungnahmen abzugeben, wenn das beabsichtigte Vorhaben in Einklang mit dem Offenlageentwurf steht“ (vgl. DS VVS 04/13, Ziff. 1.3 und 5.2), kann im vorliegenden Fall nicht zum Tragen kommen. Der geplante Standort wird auch von der ausgeformten Grünzäsur Nr. 47 des am 18.07.2013 beschlossenen Offenlageentwurfs erfasst.

(DS VVS 04/13)

3. Vorhabensbeschreibung

Zur Auslagerung und Erweiterung eines in Innerortslage der Stadtteils Oberbergen ansässigen Weinguts soll nordöstlich des Stadtteils im Abstand von ca. 150 m zum bestehenden Siedlungsrand (vgl. Anlage) eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Weingut“ von ca. 3.500 m² Größe im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Wie der Entwurf des Bebauungsplans erkennen lässt, sind dabei neben Weingut samt Kelter- und Lagerhalle auch ein Gastronomiebetrieb sowie zwei Wohngebäude/Ferienhäuser vorgesehen. Das Vorhaben fällt somit nicht unter die Ausnahmetatbestände der Plansätze 3.1.1 und 3.1.2 des Regionalplans 1995 oder die Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB.

(Anlage)

Durch die derzeit beengte Lage im Siedlungsbestand und der benachbarten Wohnbebauung hat das Weingut nach Angaben der Stadt Vogtsburg am bisherigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten. Durch die Auslagerung könnten zudem durch „die gastronomische Nutzung hervorgerufene Konflikte zwischen Weingut und Wohnbebauung“ (Zielabweichungsantrag Stadt Vogtsburg, ergänzter Stand vom 16.06.2014, S. 4) vermindert werden.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung wurden insgesamt acht Standorte betrachtet. Das Ergebnis wurde von den maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange bei einem Abstimmungstermin im November 2013 akzeptiert. Davon scheiden nach den vorliegenden Unterlagen sieben Standorte mangels kurzfristiger Grundstücksverfügbarkeit, aufgrund der Topografie, geplanter Hochwasserschutzmaßnahmen und/oder seitens der Stadt Vogtsburg geplanter Wohnbauflächen aus. Der demnach einzige zeitnah realisierbare Standort befindet sich im Ausgang des Hessentals nordöstlich des Ortsrands des Stadtteils Oberbergen (vgl. Anlage).

(Anlage)

4. Regionalplanerische Bewertung

4.1 Allgemein

Der geplante Standort im Ausgang des Hessentals ist raumordnerisch nicht unproblematisch. Wenngleich Weingut, Gastronomiebetrieb und Ferienwohnungen fußläufig aus dem Stadtteil Oberbergen erreichbar sind, handelt es sich um einen von der Ortslage abgesetzten Standort und somit um einen Widerspruch zu landes- und regionalplanerischen Vorgaben (vgl. Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995, Plansätze 1.9 Abs. 3 und 2.0; Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Plansatz 3.1.9). Die geplante bauliche Anlage trägt zu einer weiteren Zersiedlung der ebenen Tallagen des inneren Kaiserstuhls bei. Der bislang unverbaute, landschaftlich sensible Ausgang des Hessentals wird beeinträchtigt, die Freiraumbrücke zwischen den Ortstagen Oberbergen und Schelingen weiter eingeengt.

Die am heutigen Standort gegebene nachbarschaftliche Konfliktstellung zwischen Gastronomiebetrieb und ruhesuchenden Anwohnern ist nachvollziehbar. In einer planerischen Gesamtabwägung muss jedoch auch der einhergehende Funktionsverlust des Stadtteils gesehen werden: Gastronomiebetriebe gehören grundsätzlich neben öffentlichen Einrichtungen und Einzelhandel zum Wesen und Inbegriff vitaler Ortsmitten und Dorfkerne.

Die Möglichkeit zur Eigenentwicklung eines bestehenden Betriebs ist grundsätzlich mit einem hohen Gewicht in die Abwägung einzustellen. Dabei kann im Fall eines Weinguts auch eine höhere Standortgebundenheit zu den eigenen Rebflächen innerhalb des Kaiserstuhls und eine Verbundenheit zum Stadtteil Oberbergen anerkannt werden. Darüber hinaus ist zu würdigen, dass das Bauvorhaben einen qualitativen Beitrag zur touristischen Entwicklung des Kaiserstuhls leisten kann, wie dies auch die zuletzt realisierten Projekte verschiedener anderer Weingüter zeigen.

4.2 Betroffenheit der Grünzäsur Nr. 39 Oberbergen – Schelingen

Der geplante Standort am Ausgang des Hessentals liegt in der Grünzäsur Nr. 39 des rechtsgültigen Regionalplans 1995 zwischen den Ortslagen der Stadtteile Oberbergen und Schelingen (vgl. Anlage). Als Begründung führt der Regionalplan 1995 (S. 71 f.) für diese Grünzäsur unter anderem an:

(Anlage)

- Vermeidung einer bandartigen Siedlungsentwicklung, Vermeidung einer Zersiedlung der Landschaft sowie klare Trennung der Siedlungen,
- Sicherung und Erhaltung zusammenhängender Landschaftsteile (Austauschwege für die Tierwelt, Freiraumbrücken zwischen verschiedenen Landschaften).

Die Breite der bestehenden und im Offenlageentwurf des Regionalplans gebietsscharf ausgeformten Grünzäsur beträgt rund 900 m und umfasst den gesamten Freiraum zwischen den Siedlungsrändern der beiden Ortsteile. In diesem baurechtlichen Außenbereich befinden sich bereits einzelne bauliche Anlagen. Östlich der geplanten Sonderbaufläche „Weingut“ beträgt die verbleibende Freiraumbreite bis zum Ortsrand von Schelingen rund 720 m. Die genannten Funktionen zur Siedlungstrennung und für den Freiraumverbund werden mithin beeinträchtigt, durch die randliche Lage des Vorhabens im Ausgang des Hessentals und den verbleibenden Abstand zum Siedlungsrand von Schelingen jedoch nicht vollständig in ihrer Funktionsfähigkeit aufgehoben.

4.3 Betroffenheit des Regionalen Grünzugs

Rebflur und Höhenlagen des Kaiserstuhls sind im Regionalplan 1995 großräumig als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Das geplante Sondergebiet ragt mit einem Teilstück (ca. 0,1 ha) rund 30 m in den Regionalen Grünzug hinein. Da das Vorhaben den Regionalen Grünzug nur randlich tangiert und der Umgriff der Bauflächen nach Angaben der Stadt Vogtsburg bereits minimiert wurden, fällt das Vorhaben in den Ausformungsspielraum bei der konkreten Abgrenzung des Regionalen Grünzugs. Die Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzugs wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Nach dem Offenlageentwurf des Regionalplans ist in diesem Bereich keine Festlegung eines Regionalen Grünzugs vorgesehen.

5. Fachrechtliche Bewertung

Der geplante Standort liegt im vollständig im FFH-Gebiet „Kaiserstuhl“ sowie im Vogelschutzgebiet „Kaiserstuhl“, so dass die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wesentlich von der fachrechtlichen Einschätzung seitens der hierfür zuständigen Behörden abhängt.

Gemäß den Unterlagen der antragstellenden Stadt Vogtsburg sind innerhalb des Plangebiets „keine Biotopstrukturen von besonderer Bedeutung vorhanden“, es wird jedoch „gelegentlich als Nahrungshabitat“ geschützter Vogelarten genutzt. Zu rechnen ist „mit einer indirekten Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zaunammer“. Dies könne jedoch durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden (Zielabweichungsantrag Stadt Vogtsburg, ergänzter Stand vom 16.06.2014, S. 16 f.).

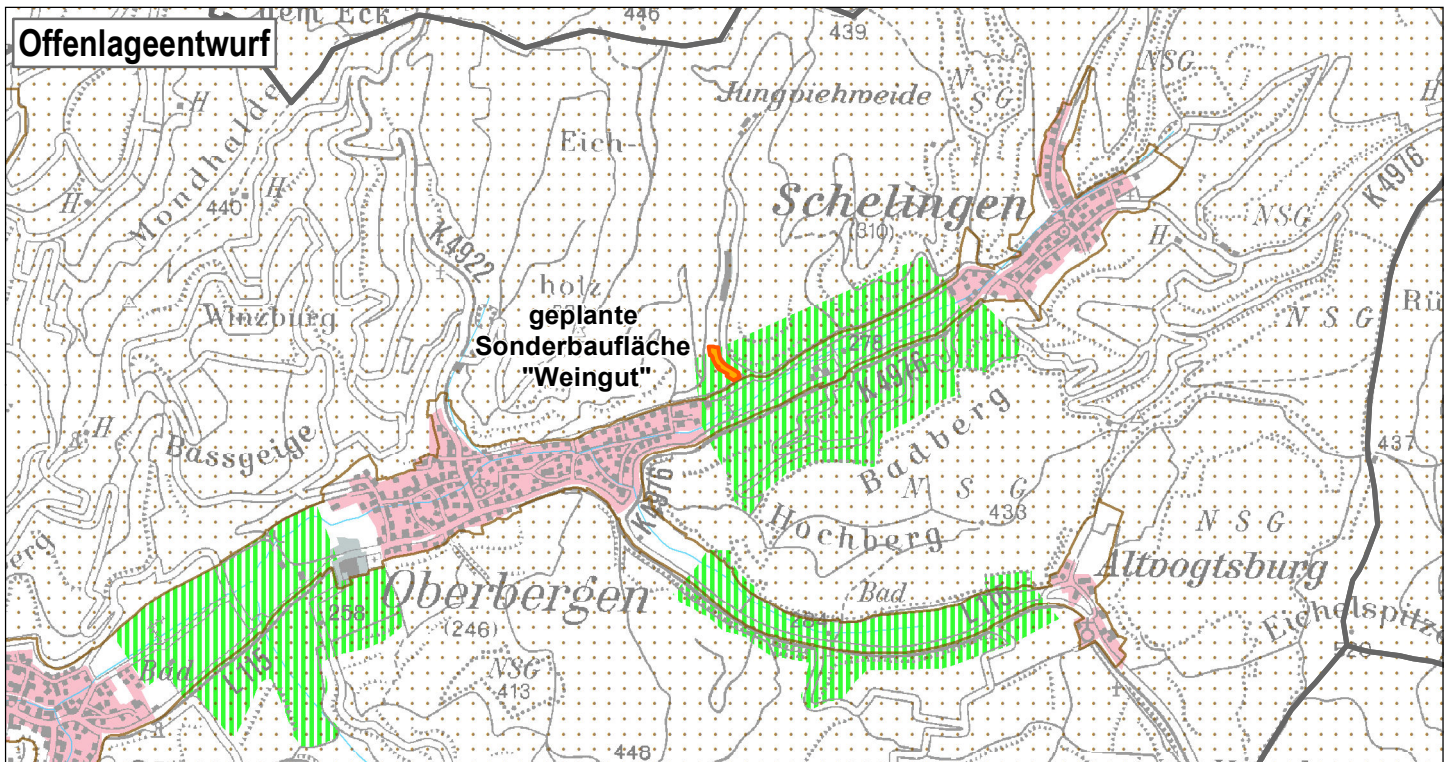
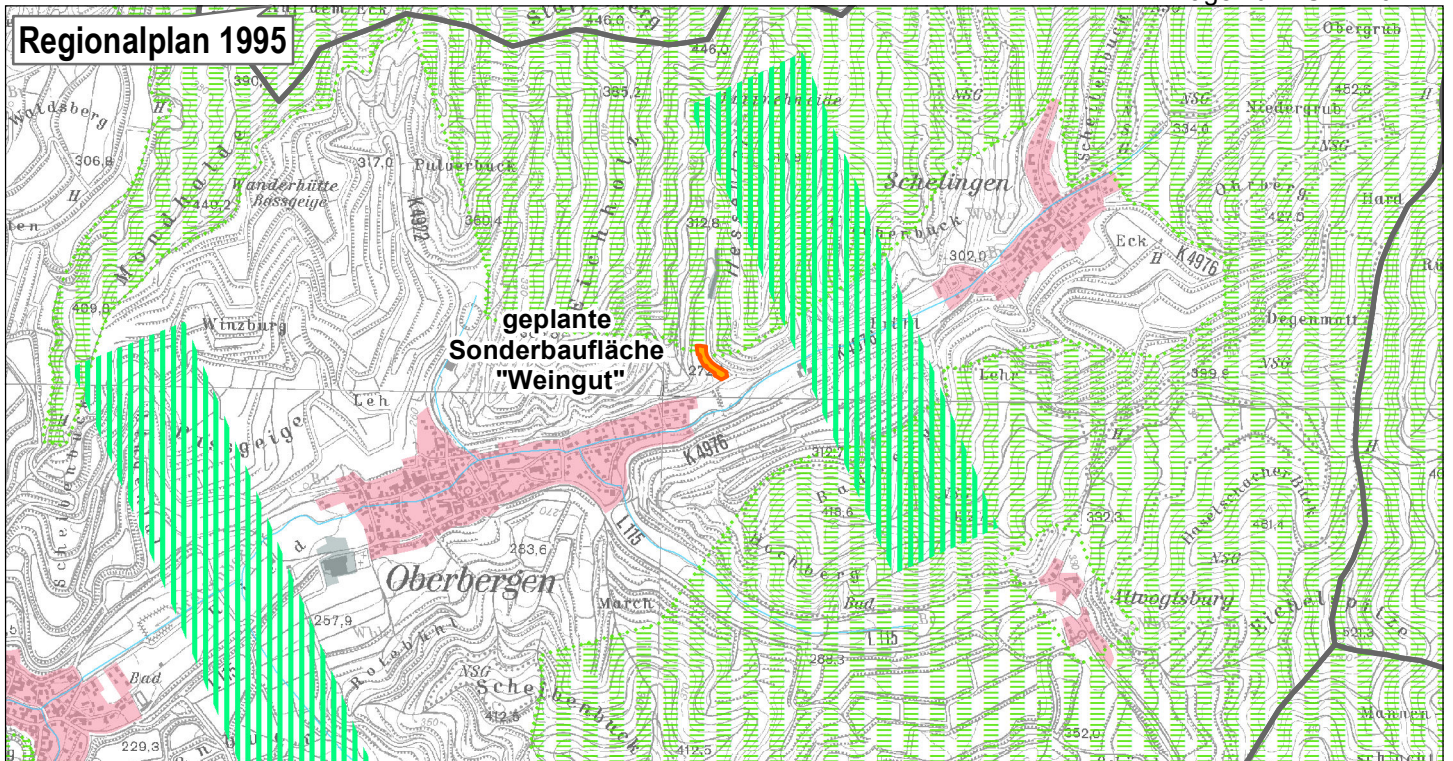
Vorkommen und die mögliche Betroffenheit des Lebensraums der nach Artenschutzrecht besonders geschützten Wildkatze im Bereich des Planungsgebiets wurden in einem Fachgutachten aufgearbeitet, das mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde und der Verbandsgeschäftsstelle vorliegt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass durch die geplante Bebauung weder ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko der Wildkatze noch eine Störung im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten sei. Die negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Ausbreitungs- und Wanderkorridore der Wildkatze seien ausgleichbar.

6. Fazit und weiteres Vorgehen im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Regionalplans


Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Stadt Vogtsburg und des Weinguts kann aus Sicht der Verbandsgeschäftsstelle eine zustimmende Stellungnahme zur beantragten Zielabweichung in Aussicht gestellt werden. In der regionalplanerischen Abwägung des vorliegenden Einzelfalls können dabei die besonderen Erfordernisse und Potenziale des Vorhabens (beengte Situation am heutigen Standort, Ortsgebundenheit des Weinguts, Beitrag zur touristischen Entwicklung im Kaiserstuhl) die gegebenen Konfliktstellung zu raumordnerischen Vorgaben (Erhalt lebendiger Dorfkerne, kompakte Siedlungsentwicklung, Vermeidung von Zersiedlung, Sicherung von Freiraumbrücken u. a.) überwiegen.

Mit dem unter Ziff. 1 formulierten Beschlussvorschlag kann zu einem zügigen Verfahrensgang beigetragen werden. Eine nachträgliche Änderung der im geltenden Regionalplan 1995 dargestellten Grünzäsur ist dafür nicht erforderlich. Über die räumliche Ausformung (und ggf. Neuabgrenzung) der Grünzäsur des am 18.07.2013 beschlossenen Offenlageentwurfs des Regionalplans ist im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Gesamtfortschreibung – d. h. im Lichte sämtlicher Stellungnahmen und in Kenntnis der dann ggf. erfolgten Genehmigung für die geplante Sonderbaufläche – zu entscheiden. Die Ausgrenzung der im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens ggf. genehmigten Sonderbaufläche aus der im Offenlageentwurf festgelegten Grünzäsur ist nicht erforderlich.




Die Stadt Vogtsburg hat gegenüber dem Regionalverband mit Schreiben vom 06.06.2014 schriftlich mitgeteilt, dass ihre Anregungen und Bedenken zur Fortschreibung des Regionalplans mit Blick auf die Grünzäsur Nr. 47 für den Ortsteil Oberbergen erledigt seien, wenn ihrem Antrag auf Zielabweichung für die Aussiedlung des Weinguts entsprochen werde. Weitergehenden Forderungen zur Rücknahme oder Neuabgrenzung der ausgeformten Grünzäsur werden in diesem Bereich nicht erhoben.



Regionalplan 1995

-  Grünzäsur
-  Regionaler Grünzug
-  Gemeindegrenze

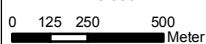
Offenlageentwurf (Stand September 2013)

-  Grünzäsur
-  Natura-2000 Gebiet (FFH- bzw. Europäisches Vogelschutzgebiet) (nachrichtliche, generalisierte Darstellung aus RIPS)
-  Gemeindegrenze

**Stadt Vogtsburg, Stadtteil Oberbergen
geplante Sonderbaufläche "Weingut"**

Arbeitsmaßstab

1 : 25.000



**Regionalverband
Südlicher Oberrhein**
Planen. Beraten. Entwickeln.

**Regionalverband
Südlicher Oberrhein**
Reichgrafenstr. 19
D - 78102 Freiburg
Tel.: +49 (761) 70327-0
Fax: +49 (761) 70327-50
mail: rvso@rvso.de

Grundlage: Digitale Geodaten
© Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19

Erstellt unter Verwendung von Daten aus dem WIBAS-Verbund,
übermittelt aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem
(RIPS) des Umweltinformationssystems bei der Landesanstalt für
Umwelt, Messungen und Naturschutz, Baden-Württemberg.