

1. VERFAHREN

1.1 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2081, Zeitpunkt des Inkrafttretens am 1. Januar 1998) ist die geltende Rechtsgrundlage für die städtebauliche Planung. Im BauGB sind die Grundsätze, die planungsrechtlichen Inhalte, der Verfahrensablauf sowie Regelungen zur Sicherung und Durchführung der vorbereitenden Bauleitplanung festgelegt.

Nach § 5 des BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Dabei sind die im § 1 BauGB festgelegten Grundsätze für eine geordnete bzw. nachhaltige städtebauliche Entwicklung und für eine dem Allgemeinwohl dienende, sozialgerechte Bodennutzung zu berücksichtigen. Darüber hinaus soll die Flächennutzungsplanung zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen.

Nach § 1a BauGB wird der Beitrag der Bauleitplanung zum Natur- und Umweltschutz deutlich geregelt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, 1993 mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz eingeführt, wurde dahingehend weiterentwickelt, daß nunmehr auch außerhalb eines Bebauungsplangebietes Ausgleichsmaßnahmen möglich sind (räumliche Flexibilisierung gemäß § 200a BauGB). Die Flächennutzungsplanung wurde im Hinblick auf die Lösung der Eingriffsproblematik deutlich gestärkt, weil sie das Instrument ist, mithilfe dessen Eingriffs- und Ausgleichsflächen auf eine nachvollziehbare Weise planungsrechtlich und finanztechnisch (im Rahmen der Kostenerstattung) verknüpft werden können. Zugleich besteht mit § 135a BauGB auch die Möglichkeit einer vorgezogenen Eingriffskompensation durch die Gemeinde, um die im Flächennutzungsplan absehbaren Siedlungsprojekte künftig nicht mit aufwendigen Nachweisverfahren zu belasten (zeitliche Flexibilisierung); wir sprechen hier vom sogenannten „Ökokonto“ oder „Ökosparbuch“, in das alle Bauherren und Investitionsträger einen bestimmten Ausgleichsbetrag einzahlen.

Gemäß § 8 (2) BauGB (Entwicklungsgebot) sind alle nachfolgenden Bebauungspläne und sonstigen gemeindeeigenen Satzungen und Planungen mit Genehmigung und Wirksamwerdung des Flächennutzungsplanes aus diesem zu entwickeln. Die spätere Bindung der städtischen Dienststellen und staatlichen Aufsichts- und Fachbehörden schließt allerdings nicht aus, daß z.B. die verbindliche Bauleitplanung auch vor oder während einer von Zeit zu Zeit notwendigen Fortschreibung der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen kann (§§ 8 (3) und (4) BauGB).

Mit dem weitgehenden Verzicht auf die Rechtskontrolle von städtebaurechtlichen Satzungen durch zuständige Landesaufsichtsbehörden und Stärkung der kommunalen Planungshoheit auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung („Plananzeige“) sowie mit einer geänderten Genehmigungspraxis im Außenbereich (insbesondere großflächige Gewächshäuser) wurde die Rolle der Flächennutzungsplanung als vorbereitender Teil des allgemeinen Städtebaurechts, insbesondere

im Hinblick auf sachgerechte Abstimmungen und eine interessengerechte Abwägung, aufgewertet.

Baunutzungsverordnung

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 ergänzt die planungsrechtlichen Vorschriften des BauGB durch die Definition der jeweils zulässigen Art und des Maßes der Nutzung.

Planzeichenverordnung

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 enthält bundeseinheitliche Vorschriften über die Verwendung von Planzeichen in der Bauleitplanung; sie regelt somit auch die Darstellung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Planungsanforderungen

Planfunktionen

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan (§ 1 (2) BauGB) ist auch ein stadtbaupolitischer Ziel- und Leitplan. Er besitzt im Hinblick auf die Abstimmungs- und Planungspraxis der Kommunalverwaltung Aufgaben der fachlichen Koordinierung, der Aufgabenpriorisierung und Flächenbewirtschaftung; üblicherweise findet eine Abstimmung mit der mittelfristigen Finanzplanung der Gemeinden statt. Er hat bindende Wirkung für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) der Gemeinden selbst, begründet jedoch keine Rechtsansprüche einzelner Betroffener.

Ein wesentliches Charakteristikum des Flächennutzungsplanes ist die Beschränkung des Inhaltes auf die Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung; es verbleibt der notwendige Spielraum für die Konkretisierung der daraus zu entwickelnden Bebauungspläne.

Der Flächennutzungsplan bereitet die Ordnung der Nutzung des ganzen Gemeindegebietes vor (§ 5 (1) BauGB); er beschränkt sich nicht auf die bauliche Flächenentwicklung bzw. -nutzung, sondern hat auch Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Verkehrsflächen, städtische Grün- sowie natur- und kulturlandschaftliche Schutzgebietsflächen darzustellen.

Belange

In § 1 (5) BauGB werden beispielhaft eine Vielzahl von Belangen aufgeführt, denen die Bauleitpläne genügen sollen. Unter vielen anderen werden z.B. aufgeführt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Erhalt der Natur- und Kulturgüter),
- die Gestaltung der Orts- und Landschaftsbilder und der Erholungsgebiete,
- die Belange des Produktionsgewerbes, der Dienstleistungen, des Einzelhandels und des örtlichen Gemeinbedarfs, eines ausgewogenen Verkehrswesens, des Nachrichtenwesens, der Ver- und Entsorgungsnetze und der Abfallbehandlung.

Die einzelnen Belange in ihrer besonderen Bedeutung für die Stadtverwaltung werden bei den Ausführungen zur Planung für die Sachbereiche erläutert.

Abwägung

Nach § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Daraus spricht die Erkenntnis, daß sich die vielen Anforderungen an den Flächennutzungsplan untereinander widersprechen können und daß es in der Planung darauf ankommt, eine sachliche Entscheidung darüber zu fällen, welchem Belang im jeweiligen Einzelfall der Vorrang zu geben ist.

Beteiligung

In den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB ist die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange an der Planung geregelt. In der Stadtverwaltung wird darüber hinaus großer Wert auf die frühzeitige Einbeziehung der Ortschaftsräte in den Planaufstellungsprozeß gelegt. Die örtliche Landwirtschaft wurde bevorzugt in Abstimmungen eingebunden.

In den Prozeß der Planaufstellung sollen gegebenenfalls noch Mitwirkungsmöglichkeiten der Bürger im Rahmen der Lokale Agenda 21 eingebunden werden. Schließlich ist die bürgerschaftliche Verankerung der Planungen ein verfolgswürdiger Ansatz.

Anpassung an die Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne - zu denen der Flächennutzungsplan zählt - den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Öffentliche Planungsträger haben die niedergeschriebenen Ziele bei ihren Planaufstellungen und Planfortschreibungen zu beachten und ggf. auch umzusetzen. Dazu zählen der in Fortschreibung befindliche Landesentwicklungsplan 1983 und der ebenfalls fortgeschriebene Regionalplan 1998 des Verbands Region Stuttgart.

Die Raumnutzungskarte zeigt eine Verräumlichung der verbindlichen Ziele und Grundsätze sowie Vorschläge der Regionalplanung auf. Sie ist generalisiert (Maßstab 1:50.000) und nicht parzellenscharf abgebildet. Standortentscheidungen, Trassenvormerkungen und funktionale Sicherungsbereiche sind vorsorgende und ausgewogene Planungsvorgaben.

Darüber hinaus sind alle raumbedeutsamen bzw. raumwirksamen Aufgaben der Fachplanungsträger aufeinander abzustimmen.

Regionalplanung

Der aktuell wirksame Regionalplan des Verband Region Stuttgart wurde gemäß Satzungsbeschluß des Regionalparlamentes vom 1. März 1999 für den Zeitraum 1995 -2010 aufgestellt. Grundlage dieses Regionalplanes bildet das Landesplanungsgesetz in der Bekanntmachung vom 08.04.92 (GBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 16.12.96 (GBl. S. 776) und des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg i.d.F. von 1983. Der Regionalplan beinhaltet die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, nachrichtliche Übernahmen aus den Fachgesetzen (mit allen Raumordnungs-, Planfeststellungs- und fachrechtlichen Zulassungsverfahren) und eine Begründung der für die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung maßgeblichen Plansätze.

1.3 Planungsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Ditzingen in seiner seit Ende 1998 in Erarbeitung befindlichen Form fußt auf verschiedenen vorher und zeitgleich erarbeiteten Plänen, Programmen, Gutachten und Studien.

Großräumige Planung

Eine Vielzahl übergeordneter räumlicher Aspekte ist in folgenden Vorarbeiten erörtert und entschieden worden:

- Landesentwicklungsplan 1983 (VO vom 12.12.1983), Innenministerium Baden-Württemberg;
- Generalverkehrsplan 1995, Innenministerium Baden-Württemberg
- Regionalplan 1998 (insbesondere die Raumnutzungskarte), mit Landschaftsrahmenplan und dem Regionalverkehrsplan (Entwurf), Verband Region Stuttgart (VRS)
- Festlegung der Landschafts- und Wasserschutzgebiete nach einschlägigen gesetzlichen Regelungen

Flächennutzungsplanung

Bezogen auf die hoheitlichen Planungsaufgaben der Stadt sind Vorüberlegungen und gutachterliche Ergebnisse zur Flächennutzungsplanung in folgenden Arbeiten enthalten:

- Wirksamer Flächennutzungsplan 1975-1990, verbindlich seit dem 03.04.84, und seine Fortschreibungen, Nachbarschaftsverband Stuttgart
- Planerische Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Ditzingen und ihrer Ortsteile von 1992, Planungsgruppe KPS
- Landschaftsplan zum Planungsstand Frühjahr 1999, Werkgruppe GRUEN (integriert in FNP, vgl. Anhang)
- Baulückenkataster für die Ditzinger Stadtteile – Nachweis des innerörtlichen Potentials an verfüg-, nutz- und bebaubaren Grundstücken, PLANzeit Herbst 2001 (integriert in FNP, vgl. Anhang)
- Radwegkonzept 1995, Verkehrsuntersuchungen Heimerdingen und Schöckingen, Fortschreibungen 2000, Planungsbüro Kölz; Netzplan Nahverkehr, Zweckverband Nahverkehr Region Stuttgart
- Schulentwicklungsplan 2006, Projektgruppe Bildung&Region Bonn
- Standortanalyse und Rahmenkonzept Innenstadt, Planungsbüro Pressmar 1999,
- Markt- und Standortuntersuchung zum Einzelhandelsstandort Ditzingen, GMA 2000
- Eine Reihe von Dorfentwicklungs-, Stadterneuerungs- und Ortsgestaltungs- und Trassierungsplänen (Umgehungsstraßen), welche die Stadt seit Rechtskraft des wirksamen Flächennutzungsplanes erarbeitet hat (siehe Anhang);
- Diverse Genehmigungsunterlagen für Einzelvorhaben (Lärmkarte, Verkehrslärmgutachten 1995-99, Steinbrucherweiterung 1999 etc.);
- Bedarfsermittlungen für öffentliche Einrichtungen und technische Infrastrukturen durch die zuständigen Fachämter, u.a. Kindertageseinrichtungen, Sportstätten, Abwasserrahmenpläne;
- Bebauungspläne zur Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung aus den Jahren 1990 bis 1999 (Parallelverfahren), genehmigt oder in unterschiedlichen Verfahrensständen; Bestandsentwicklungsplanungen, Freiraumplanungen etc.

Grundkarte

Digitalisierte Katastergrundkarte des Landesvermessungsamts im Maßstab 1:10.000 (Stand 1994), im Markungsbereich der Stadt Ditzingen mit Nachdigitalisierungen, aktualisiert nach Luftbildern (1998) und aktuellen Bestandsaufnahmen (1998-99).