

Stadt Weinstadt



**Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung
nach § 24 Landesplanungsgesetz**

**für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Zentralkelter Weingärtner Remstal eG“**

**sowie die 13. Änderung des Flächennutzungsplans 2015
des Planungsverband Unteres Remstal**

roosplan 
Stadt- und Landschaftsplanung

Adenauerplatz 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 - 9619190
Fax: 07191 - 9619184
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Dipl.-Ing. Rainer Heitzmann, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Dr. Miriam Pfäffle, Diplom-Biologin

Projektnummer: 17.027

Stand: 27.07.2017 / 17.10.2017 / 17.11.2018 / 06.12.2018 / 25.01.2019

1.	Begründung und Vorstellung des geplanten Projekts.....	1
2.	Untersuchung von Standortvarianten	2
2.1	Standorte, die nach einer Vorprüfung ausgeschieden sind.....	4
2.2	Standorte mit eingehender Untersuchung.....	5
3.	Zusammenfassende Beurteilung der Standortvarianten	19
4.	Vorhabensbeschreibung	21
5.	Darstellung der raumordnerischen Konfliktlage	23
5.1	Landesentwicklungsplan 2002	23
5.2	Regionalplan.....	23
6.	Begründung der Voraussetzungen für die Zulassung einer Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG	26
7.	Antrag	29
8.	Anlagen.....	30

1. Begründung und Vorstellung des geplanten Projekts

Die Remstalkellerei in Weinstadt-Beutelsbach ist dringend auf einen neuen, geeigneten Standort in zentraler Lage für eine Traubenannahmestelle mit Kelter und Zwischenlager des Traubenmostes in Lagertanks angewiesen. Aus diesen Tanks erfolgt der Abtransport des gepressten Saftes zur Remstalkellerei.

Bisher wurden die Trauben der beteiligten Weinbaugenossenschaften an den jeweils eigenen Standorten abgeliefert. Vorerst beteiligen sich die Genossenschaften aus Strümpfelbach, Beutelsbach/Endersbach, Schnait, Kleinheppach, Großheppach und Neustadt. Es wird jedoch für eine Fläche geplant, auf der zukünftig auch die Genossenschaften aus Stetten, Korb und Winnenden ebenfalls ihre Trauben abliefern können. Erste Verhandlungen wurden geführt, eine Entscheidung jedoch noch zurückgestellt.

Das seit Jahren praktizierte Vorgehen ist wirtschaftlich nicht mehr tragbar, da die Aufwendungen für Modernisierungen und Reparaturen mit dem Ertrag aus dem Weinverkauf nicht mehr gedeckt werden können. Ebenso werden lange Wartezeiten bei einer neu konzipierten, zentralen Anlieferung mit modernen Einrichtungen deutlich reduziert. Es muss somit ein Standort gewählt werden, der unter Ausnutzung des bestehenden Straßen- und Wegenetzes und unter Berücksichtigung der Anlieferungen aus den einzelnen Ortschaften in zentraler Lage sowohl Merkmale der Landschaft / Ökologie als auch des Städtebaus berücksichtigt.

Da es sich um eine Zwischenverwertung der Produkte des landschaftsprägenden Rebenanbaus handelt, trägt dieser Standort entscheidend zur Erhaltung und Weiterentwicklung einer Jahrhunderte alten Kulturlandschaft bei. Damit einher gehen auch die Erhaltung und Weiterentwicklung des Tourismus im Remstal als Freizeit- und Erholungslandschaft mit ihren Weinfesten, Besenwirtschaften, Kunst- und Kulturveranstaltungen.

Aus einem längeren und komplexeren Standortfindungsprozess aller Beteiligten wurde ein geeigneter Standort in zentraler Lage gefunden. Er liegt im Hauptlesegebiet im Gewann Schur zwischen den Stadtteilen Strümpfelbach, Endersbach, Beutelsbach und Schnait auf Beutelsbacher Gemarkung beim Käppele.

Rechtliche Grundlagen:

Nach § 4 Abs. 1 LplG sind die Ziele der Raumordnung eines für verbindlich erklärten Regionalplanes bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Des Weiteren sind gemäß § 4 Abs. 2 LplG die Grundsätze eines für verbindlich erklärten Regionalplanes bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung zu berücksichtigen. Hieraus folgt, dass Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen sind und diese nicht nur in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG kann die höhere Raumordnungsbehörde jedoch eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn

- die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und
- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

2. Untersuchung von Standortvarianten

Der Standortfindungsprozess hat sich über einen längeren Zeitraum erstreckt. Als Orientierungsgröße sollte es ein Standort sein, der abschließend eine Gebäudefläche von ca. 2.000 m² ermöglicht. Das Gebäude wird in Modulen zunächst kleiner gebaut und kann bei Beteiligung der noch nicht entschiedenen Genossenschaften entsprechend vergrößert werden. Hinzu kommen Parkplätze, Aufstellflächen, Grünflächen und ökologische Ausgleichflächen, die im Gebiet liegen sollten. Insgesamt sollte der Standort daher eine Größe von ca. 1 ha umfassen. Es wurden 8 Standortflächen benannt (siehe Tab. 1), die in Abbildung 1 in ihrer Lage dargestellt sind.

Tab. 1: Standortvarianten für den Bau der „Zentralkelter Weingärtner Remstal eG“

Nr.	Name	Fläche [m ²]
1	Umfeld Kelter Endersbach / Beutelsbach - Nord	9.046
2	Umfeld Kelter Endersbach / Beutelsbach - Süd	8.830
3	Happenhalde / Endersbach	9.263
4	Beim Käppele / Gewinn Schur	8.480
5	Weinbergstraße I	13.732
6	Weinbergstraße II	8.459
7	Großheppach / Heuweg	9.790
8	Schnaiter Kelter	7.526

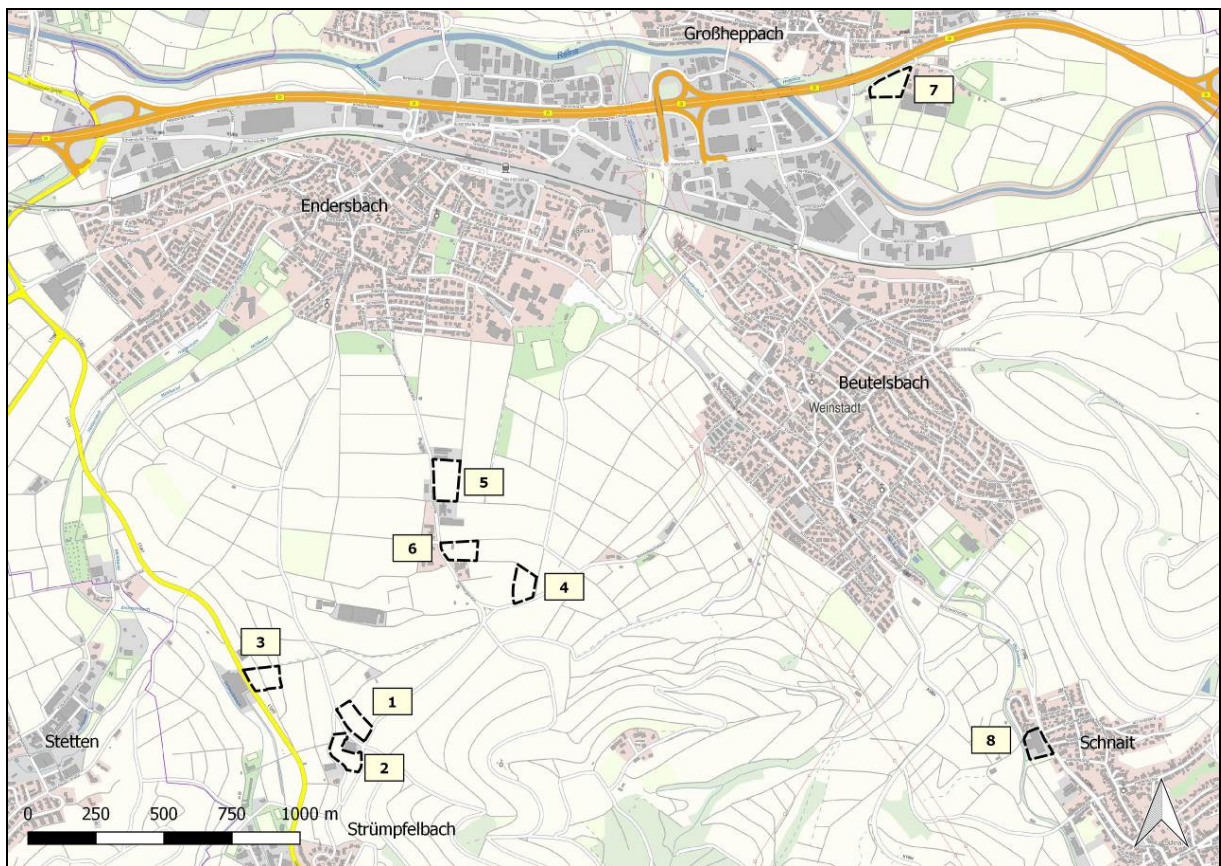


Abb.1: Übersichtskarte zu den 8 Standortvarianten für den Bau der „Zentralkelter Weingärtner Remstal eG“.

Quelle: LEL - Grundlage: ALK, LGL (www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19

2.1 Standorte, die nach einer Vorprüfung ausgeschieden sind

Der Standort 7 „Großheppach / Heuweg“ ist gut zu erreichen und in ebener Lage auch gut bebaubar, wurde aber aufgrund der dezentralen Lage zum Hauptlesegebiet sehr bald ausgeschlossen. Die Lage in einem Überschwemmungsgebiet bei HQ 100 führte ebenfalls zum Ausschluss; außerdem ist die Fläche in der langfristigen Planung des Hochwassermanagements zum Teil als Rückhalteraum vorgesehen. Aufgrund dieser Ausschlusskriterien wurde dieser Standort nicht näher untersucht.

Ein weiterer Standort, der sehr frühzeitig im Fokus der Standortuntersuchung war, ist der Bereich der bestehenden Kelter in Schnait (Standort 8, siehe Abb. 1). Dieser ist im Norden und Osten umgeben von Wohnbebauung, im Westen von einem Bach (Schweizerbach, mit Überschwemmungsgebiet HQ 100) und im Süden von einer kleinen freien Fläche und gewerblicher Nutzung. Die bestehende Kelter könnte evtl. den Raumbedarf einer neuen Zentralkelter aufnehmen, für die zusätzlichen Fahrzeuge müssten neue Zufahrts- und Aufstellflächen mit Warteschleifen geschaffen werden, die auf dem ca. 0,8 ha großen Areal nicht zur Verfügung stehen. Aufgrund eines deutlich höheren Verkehrsaufkommens und eines intensiveren Keltereibetriebs einer Zentralkelter wären die zusätzlichen Emissionen für die dort wohnenden Bürger nicht zumutbar. Dies würde zu völlig unwirtschaftlichen Betriebszeiten führen, um entsprechende Richtwerte einhalten zu können. Er würde auch für die Lesegebiete Winnenden und Korb die maximale Entfernung aller Standorte darstellen. Zusätzlich müssten sämtliche Fahrten durch die Stuttgarter Straße in Beutelsbach erfolgen, wovon aufgrund der schon vorhandenen Verkehrsbelastungen abgeraten werden muss (siehe Anlage A 1). Somit steht auch dieser Standort wegen der Verkehrsproblematik und der Wohnsituation einem reibungslosen Ablauf einer neuen Zentralkelter entgegen und wird nicht weiterverfolgt.

2.2 Standorte mit eingehender Untersuchung

Die verbleibenden 6 Standorte (siehe Abb. 2) wurden einer näheren Untersuchung und Beurteilung unterzogen. Die Bewertungsmerkmale sind:

Merkmale aus Natur und Landschaft:

Schutzgüter:

- Relief
- Boden mit Landnutzung
- Wasserhaushalt
- Klima und Luft
- Flora und Fauna
- Landschaftsbild
- Erholung

Schutzgebiete:

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Besonders geschützte Biotope
- Regionaler Grünzug
- Wasserschutzgebiet

Merkmale zur Infrastruktur und Planung:

- Zentrale Lage / Flächengröße
- Flurstücke / Verfügbarkeit
- Erreichbarkeit / Verkehrsanschließung
- Städtebau
- Bauleitplanung
- Übergeordnete Planungen

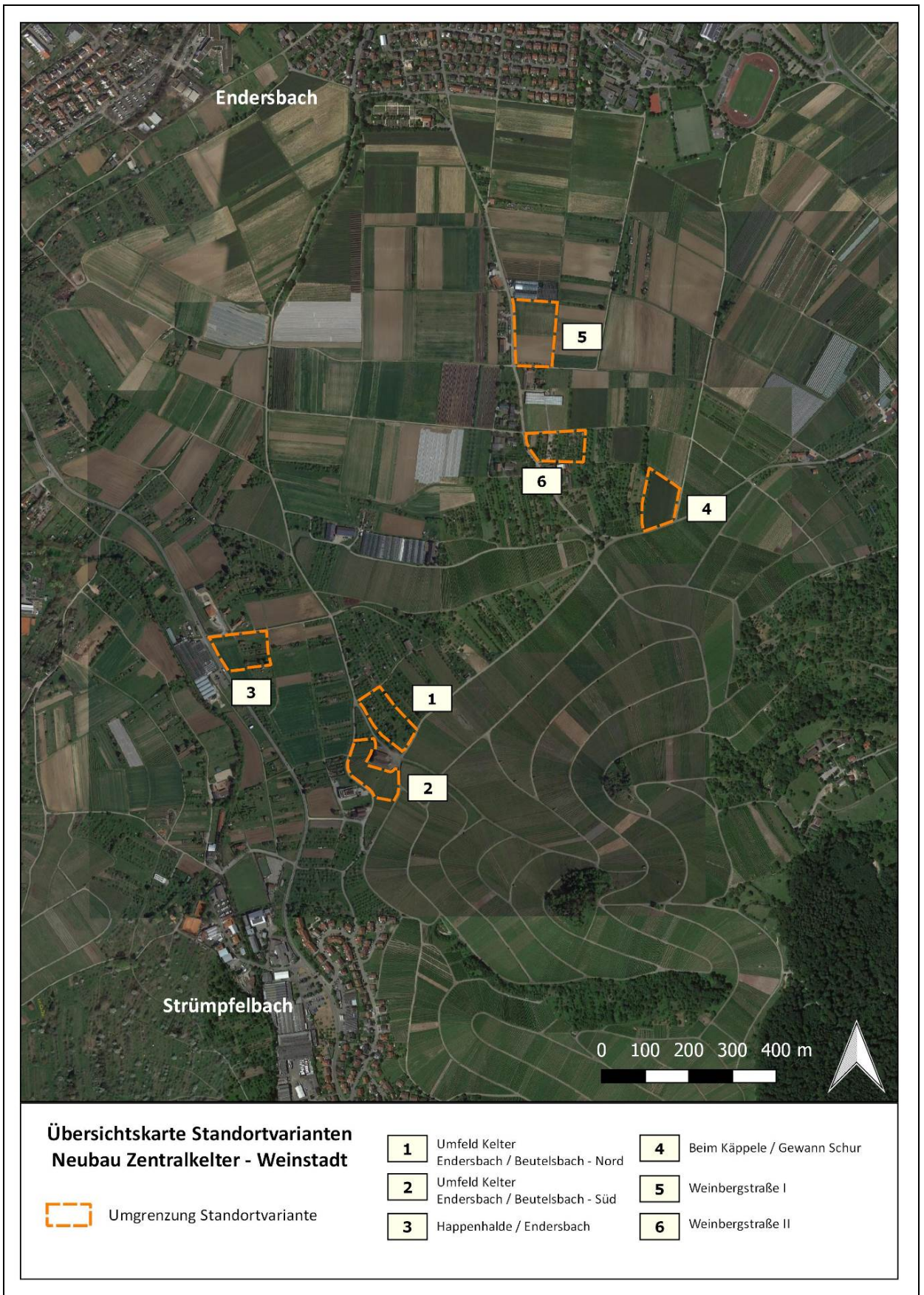


Abb.2: Übersichtskarte zu den 6 Standortvarianten für den Bau der „Zentralkeller Weingärtner Remstal eG“.



Abb.3: Lage der Standortvarianten im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (2009).

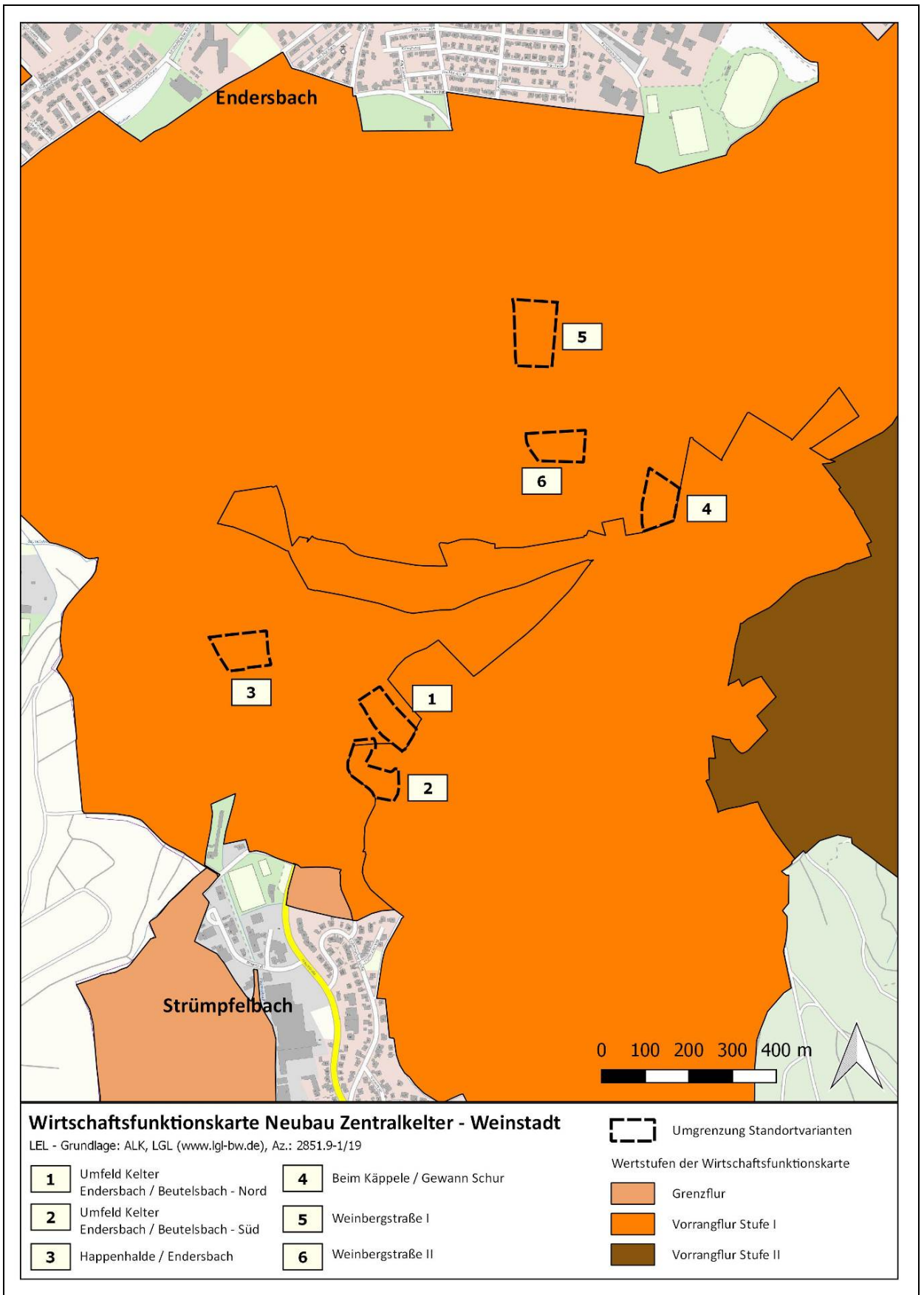


Abb.4: Landwirtschaftliche Wirtschaftsfunktionenkarte zur Flurbilanz an den 6 Standortvarianten mit Vorprüfung für den Bau der „Zentralkelter Weingärtner Remstal eG“.

2.2.1 Standort 1 - Umfeld Kelter Endersbach / Beutelsbach - Nord

Dieser Standort (siehe Abb. 5) befindet sich nördlich von Strümpfelbach im Bereich der bestehenden Kelter Endersbach / Beutelsbach. Es handelt sich um Streuobstwiesen, die leicht von Nordwesten nach Südosten ansteigen (Höhendifferenz ca. 10 m). Die insgesamt 12 Grundstücke werden teilweise als Freizeitgrundstücke genutzt. Ein Grunderwerb ist nicht gesichert. Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte zur Flurbilanz (siehe Abb. 4) handelt es sich bei der Fläche um eine landwirtschaftliche Vorrangflur I.

Aufgrund des stark geneigten Reliefs sind starke Eingriffe in den Boden und Untergrund erforderlich. Da zahlreiche ältere Bäume vorhanden sind, muss hier auch mit besonders und streng geschützten Tierarten gerechnet werden. Der Standort wirkt weit in die Landschaft; die Einfügung in diese stellt hohe Ansprüche an die Architektur. Schutzgebiete im naturschutzrechtlichen Sinn sind nicht betroffen. Aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug (siehe Abb. 3) muss ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden.

Eine Verkehrsanschließung ist bisher über bestehende Straßen und Feldwege gegeben. Aufgrund des zusätzlichen Verkehrs müssten Feldwegabschnitte ausgebaut bzw. verbreitert werden. Das deutlich höhere Verkehrsaufkommen führt zur Einschränkung des stark frequentierten Schulweges Strümpfelbach - Endersbach, die nicht hingenommen werden kann. Auf dem Verbindungsweg zwischen Käppele und der Kelter können ausliefernde Schlepper in einer Warteschlange warten. Anschlüsse für Wasser- und Abwasser sind bereits vorhanden. Städtebaulich wäre eine Benachbarung durch das bestehende denkmalgeschützte Gebäude gegeben. Die Lage im Außenbereich erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP).

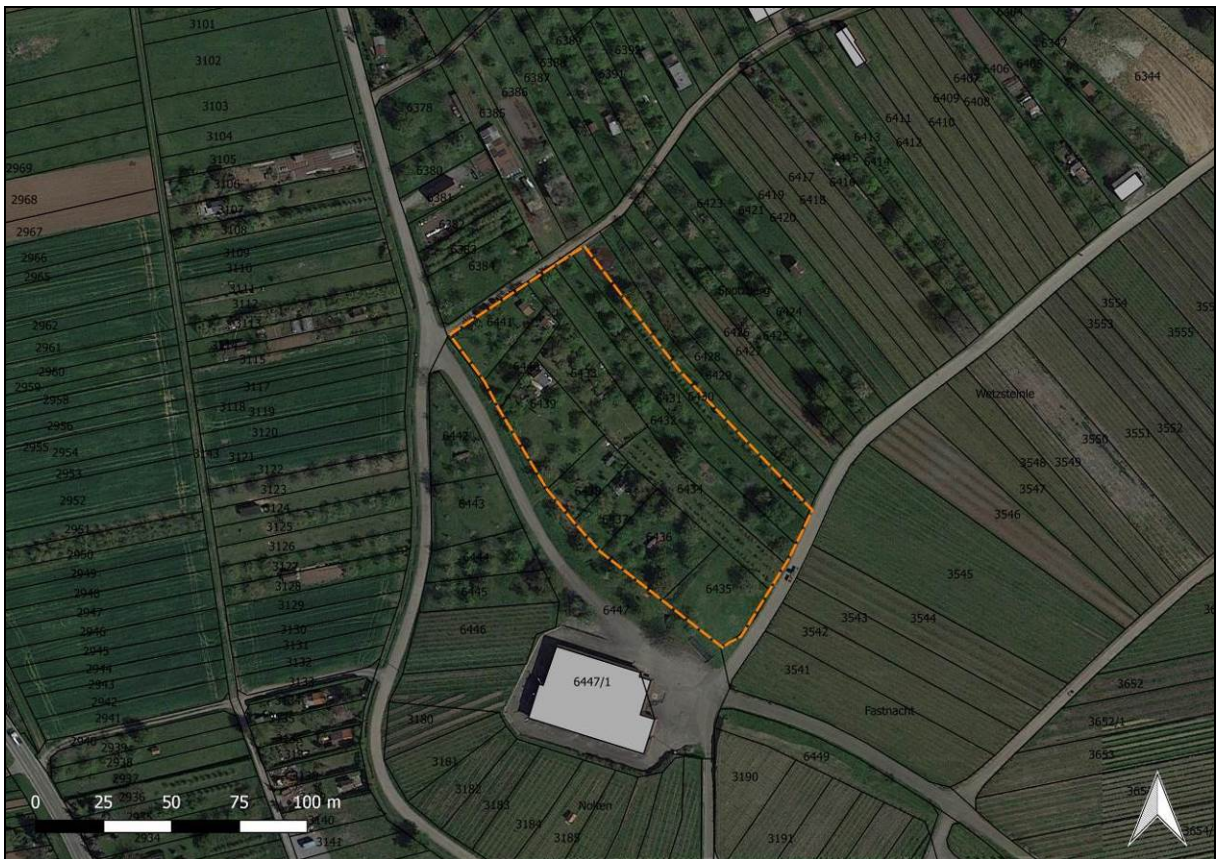


Abb.5: Standort 1 „Umfeld Kelter Endersbach / Beutelsbach – Nord“ (orange Markierung)

2.2.2 Standort 2 - Umfeld Kelter Endersbach / Beutelsbach - Süd

Hier handelt es sich um den Standort südlich der bestehenden denkmalgeschützten Kelter Endersbach / Beutelsbach (siehe Abb. 6). Der Standort mit Weinbergslage ist nach Süden geneigt mit einer Höhendifferenz von ca. 10 m. Bei einer Fläche von 0,8 ha sind 12 Grundstücke betroffen, die fast alle Rebflächen sind. Ein Grunderwerb wäre möglich. Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte zur Flurbilanz (siehe Abb. 4) handelt es sich bei der Fläche um eine landwirtschaftliche Vorrangflur I.

Die Steillage erfordert einen massiven Eingriff in den Boden und den Untergrund, wobei entsprechende Stützmauern erforderlich werden. Der Standort wirkt mit der bestehenden Kelter weit in die Landschaft und stellt somit hohe Anforderungen an die Architektur und die Einfügung in das Landschaftsbild. Schutzgebiete im naturschutzrechtlichen Sinne sind nicht betroffen. Aufgrund der Lage in einem Regionalen Grünzug (siehe Abb. 3) muss zur Realisierung ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden.

Eine Verkehrserschließung ist bisher über bestehende Straßen und Feldwege gegeben. Aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs müssten Feldwegabschnitte ausgebaut bzw. verbreitert werden. Die zeitweise Verkehrszunahme führt auch zu Einschränkungen des hochfrequentierten Schulweges von Strümpfelbach nach Endersbach, die so nicht hingenommen werden können. Die bestehenden Anschlüsse Wasser- und Abwasseranschlüsse an die bestehende Kelter können genutzt werden; evtl. müsste Abwasser vom tiefsten Punkt ausgepumpt werden. Städtebaulich müsste durch eine anspruchsvolle Architektur der Zusammenhang mit der historischen Kelter hergestellt werden. Die Lage im Außenbereich erfordert eine FNP-Änderung.

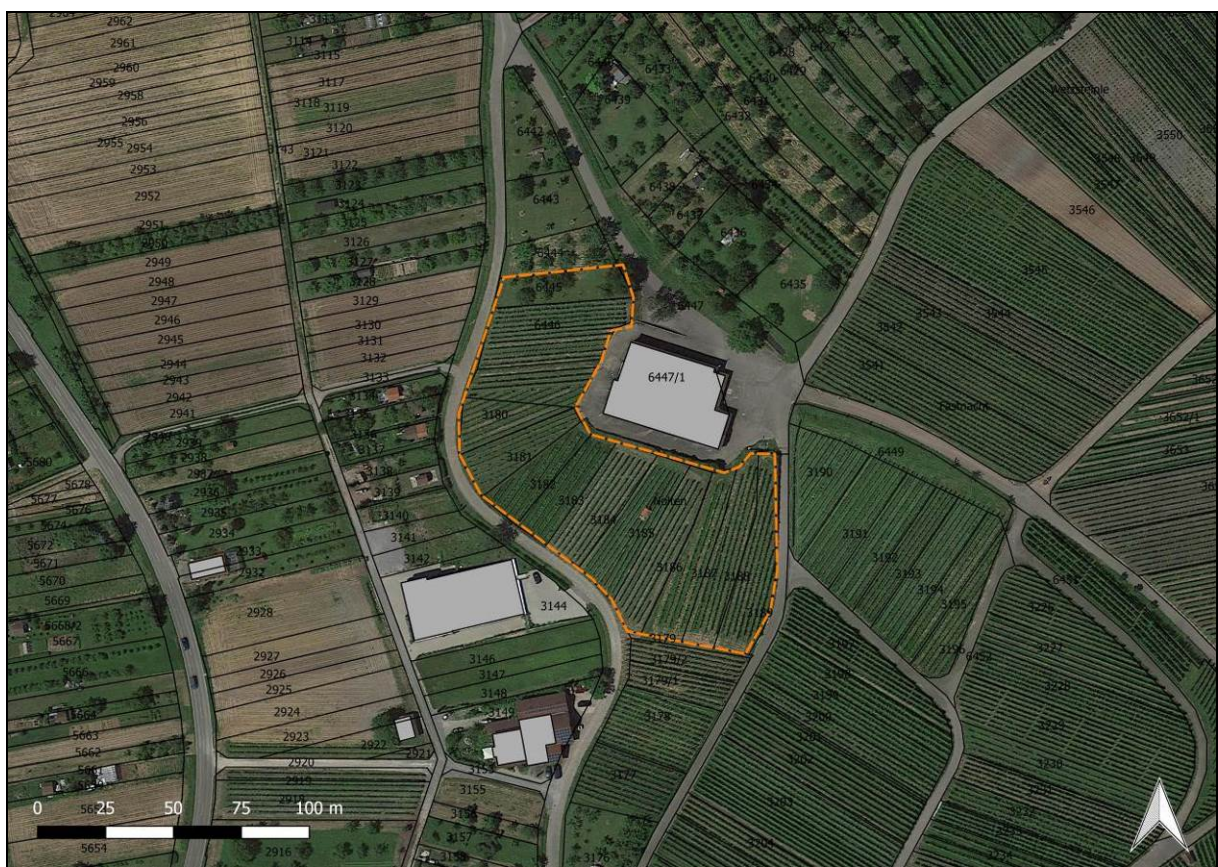


Abb.6: Standort 2 „Umfeld Kelter Endersbach / Beutelsbach – Süd“ (orange Markierung)

2.2.3 Standort - Happenhalde / Endersbach

Dieser Standort (siehe Abb. 7) liegt an der Hauptstraße (L1201), an der Zufahrt zum denkmalgeschützten Weindorf Strümpfelbach. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 0,9 ha, bei der 15 Grundstücke mit einer gemischten Nutzung – Ackerflächen, Obstwiesen mit Feldscheunen, Freizeit- und kleingärtnerische Nutzung – betroffen sind. Ein Grunderwerb ist bei der Vielzahl der Eigennutzungen kaum möglich. Die vorhandenen älteren Obstbäume müssten auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten untersucht werden. Die Auswirkungen auf das Kleinklima und das Landschaftsbild können durch Dachbegrünung und Baumpflanzungen minimiert werden. Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte zur Flurbilanz (siehe Abb. 4) handelt es sich bei der Fläche um eine landwirtschaftliche Vorrangflur I.

Aufgrund der nur leichten Hanglage (Höhendifferenz ca. 5 m) sind die Eingriffe in das Relief gut zu bewältigen, eine mögliche Bodenabfuhr kann direkt über die L1201 erfolgen. Entsprechend leistungsfähige Straßenanschlüsse müssen hergestellt werden. Die Lage in einem Regionalen Grünzug (siehe Abb. 3) macht ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Die Zufahrt der Trauben aus dem Hauptlesegebiet führt zu Beeinträchtigungen des Schulweges Strümpfelbach – Endersbach, vorhandene Feldwege müssten ausgebaut bzw. verbreitert werden. Städtebaulich müsste die Architektur die vorhandene anspruchsvolle Architektur des Weinguts Kuhnle im Norden in besonderer Weise berücksichtigen. Eine Wasserversorgung ist nicht vorhanden, kann aber hergestellt werden. Die Herstellung einer Abwasserentsorgung ist nur sehr aufwändig herzustellen, mit der Druckleitung auf die gegenüberliegende Straßenseite. Die Lage im Außenbereich erfordert eine FNP-Änderung. Außerdem sieht der FNP hier als Ziel eine Flächenentwicklung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor.

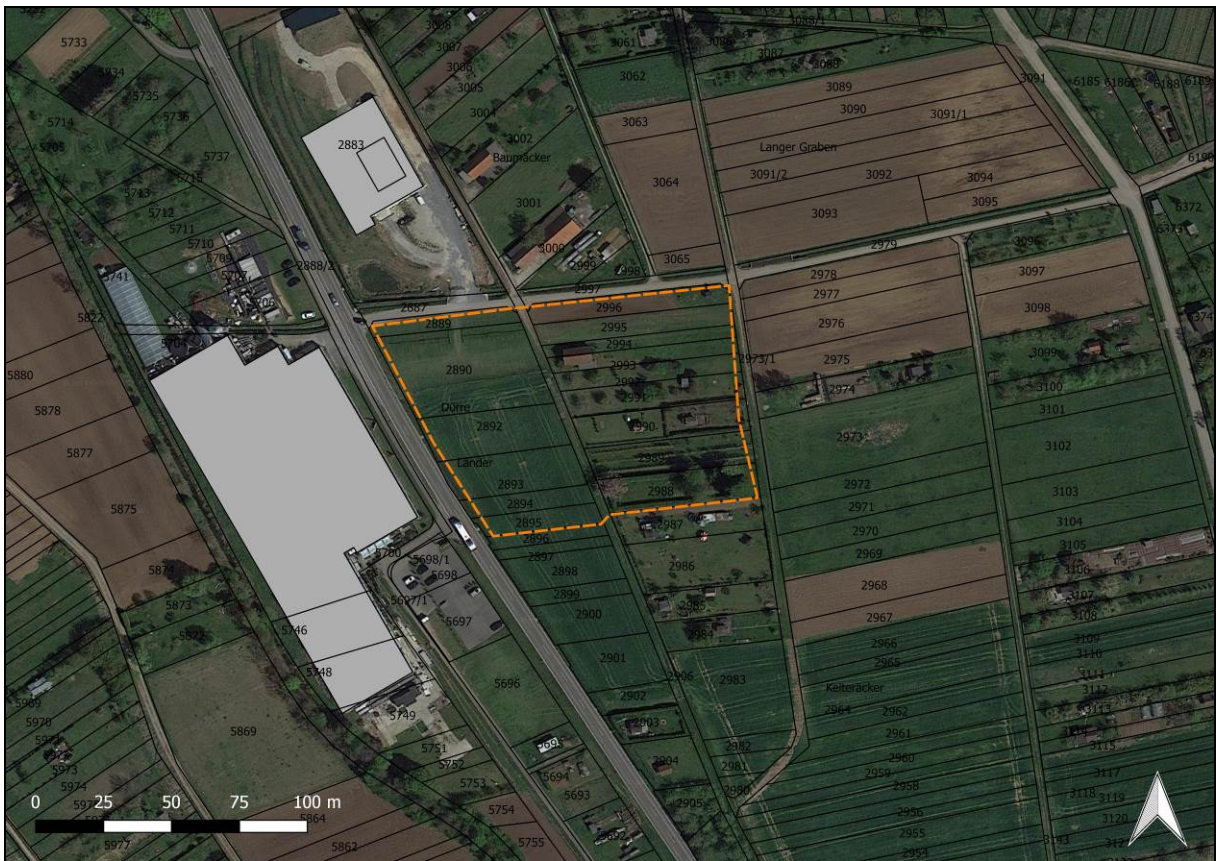


Abb.7: Standort 3 „Happenhalde / Endersbach“ (orange Markierung)

2.2.4 Standort 4 - Beim Käppele / Gewann Schur

Dieser ca. 0,9 ha große Standort (siehe Abb. 8) liegt in zentraler Lage im Hauptlesegebiet. Bei den 9 Grundstücken handelt es sich überwiegend um Ackerflächen, die landwirtschaftlich intensiv genutzt werden. Am westlichen Rand befindet sich ein Wiesenstreifen mit Halbstamm-Obstbäumen, die nicht intensiv genutzt werden. Begrenzt ist dieser Standort im Osten durch einen Feldweg mit anschließenden Rebflächen, im Süden durch einen zum Teil als Verbindungstraße genutzten Feldweg (Schönfelder Straße), im Westen weitere Halb- und Hochstamm-Obstbäume und im Norden durch Ackerflächen. Schutzgebiete im naturschutzrechtlichen Sinne sind nicht betroffen. Aufgrund der im Gebiet vorhandenen Habitatstrukturen ist nicht mit besonders oder streng geschützten Tierarten zu rechnen. Die Lage in einem Regionalen Grünzug erfordert ein Zielabweichungsverfahren. Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte zur Flurbilanz (siehe Abb. 4) handelt es sich bei der Fläche um eine landwirtschaftliche Vorrangflur I.

Das Relief ist nur leicht nach Norden geneigt; die Eingriffe in den Untergrund können ohne aufwändige Erdarbeiten oder Stützmauern ausgeführt werden. Aufgrund der leicht geneigten Lage kann der erforderliche Baukörper durch Baumpflanzungen und Dachbegrünung gut in das Landschaftsbild eingefügt werden. Der Standort kann über bestehende Feldwege erreicht werden; einige Feldwegabschnitte sind zu ertüchtigen (evtl. Unterbau, Belagsarbeiten). Während der Hauptlesezeit können Verkehrsführungsmaßnahmen angeordnet werden. Im Süden ist der Zufahrtsweg auf einem langen Abschnitt deckungsgleich mit dem Schulweg.

Das anfallende Oberflächenwasser entwässert nach Norden. Eine Wasser- und Abwasserleitung muss hergestellt werden. Das Gebäude wäre ein städtebaulicher Solitär in offener Landschaft, der primär der landwirtschaftlichen Nutzung, Erhaltung und Weiterentwicklung der Verarbeitung von Weintrauben dient. Aufgrund der Lage im Außenbereich muss der FNP geändert werden; die im FNP dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann innerhalb des Gebiets teilweise umgesetzt werden, es muss jedoch noch ein weiterer Ausgleich gefunden werden.



Abb.8: Standort 4 „Beim Kappel / Gewann Schur“ (orange Markierung)

2.2.5 Standort 5 - Weinbergstraße I

Dieser Standort (siehe Abb. 9) wurde vom Landratsamt zur Untersuchung empfohlen. Er liegt im Süden von Endersbach an der Weinbergstraße. An dieser Straße sind rechts und links verschiedene landwirtschaftliche Anwesen bzw. Gärtnereien mit älteren und neueren Gewächshäusern angeordnet. Die Fläche ist ca. 1,4 ha groß und besteht aus 15 Einzelgrundstücken, die alle bewirtschaftet sind. Die Flächen werden für die landwirtschaftliche und gärtnerische Urproduktion benötigt. Da sich in den Nachbargebäuden auch Wohnungen befinden, kann zur Hauptbetriebszeit die Kelter nur eingeschränkt genutzt werden. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wäre ein Grunderwerb kaum umzusetzen.

Der Standort ist begrenzt im Osten durch einen Feldweg mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, im Süden durch ein landwirtschaftliches Anwesen, im Westen durch die Weinbergstraße mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Gebäuden. Diese Straße ist Hauptbestandteil des Schulwegs Endersbach – Strümpfelbach. Im

Norden grenzen neu gebaute Gewächshäuser einer Rosenzuchtfirma an. Aufgrund der Anordnung von unterschiedlichen Gebäuden, Scheunen und Gewächshäusern rechts und links entlang des Weinbergwegs ist ein städtebaulicher Zusammenhang gegeben. Die Zufahrt erfolgt zur Hauptlesezeit über Wohngebiete von Endersbach sowie aus dem Hauptlesegebiet im Süden. Der stark frequentierte Schulweg von Strümpfelbach nach Endersbach würde die Schüler während der Hauptlesezeit zusätzlich beeinträchtigen; verkehrlenkende Maßnahmen müssten entwickelt werden. Als Fläche im Außenbereich müsste der FNP geändert werden. Die Lage in einem Regionalen Grünzug erfordert die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens.



Abb.9: Standort 5 „Weinbergstraße I“ (orange Markierung)

2.2.5 Standort 6 - Weinbergstraße II

Auch dieser Standort (siehe Abb. 10) wurde vom Landratsamt zur Untersuchung empfohlen. Er liegt im Süden von Endersbach an der Weinbergstraße. An dieser Straße sind – analog zu Standortvariante 5 rechts und links verschiedene landwirtschaftliche Anwesen bzw. Gärten mit älteren und neueren Gewächshäusern angeordnet. Die Fläche ist ca. 0,9 ha groß und besteht aus 10 Einzelgrundstücken. Es sind überwiegend Obstbaumwiesen mit zum Teil alten und sehr alten Obstbäumen. Die zahlreichen Höhlen in den alten Obstbäumen weisen auf das Vorhandensein von besonders oder streng geschützten Tierarten wie Vögel und Fledermäuse hin. Die Flächen sind begrenzt im Osten von weiteren Baumwiesen, im Süden durch einen landwirtschaftlichen Weg mit anschließenden landwirtschaftlichen Anwesen, im Westen durch den Weinbergweg mit angrenzenden Wohngebäuden und Scheunen, im Norden verlaufen landwirtschaftliche Anwesen mit Gewächshäusern. Ein uneingeschränkter Kelterbetrieb ist zur Hauptlesezeit aufgrund der Wohnungen in den angrenzenden Gebäuden nicht gewährleistet. Ein städtebaulicher Zusammenhang wäre jedoch gegeben. Die Lage in einem Regionalen Grünzug erfordert die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens.

Wenn die Grundstücke zu erwerben wären, müssten durch umfangreiche Baumfällarbeiten die Voraussetzung einer Bebaubarkeit erst geschaffen werden. Die relativ ebene Fläche, die nur leicht nach Osten abfällt, kann nach den Rodungen gut bebaut werden. Sollten in einer tierökologischen Voruntersuchung besonders oder streng geschützte Tierarten angetroffen werden, so müsste deren Lebensraum erst durch CEF-Maßnahmen gesichert werden. Dies würde einen längeren Untersuchungszeitraum beanspruchen und eine Projektverzögerung bedeuten. Die Zufahrt erfolgt zur Hauptlesezeit über Wohngebiete von Endersbach sowie aus dem Hauptlesegebiet im Süden. Der stark frequentierte Schulweg von Strümpfelbach nach Endersbach wird auch hier während der Hauptlesezeit unzumutbar belastet. Als Fläche im Außenbereich müsste der FNP geändert werden.

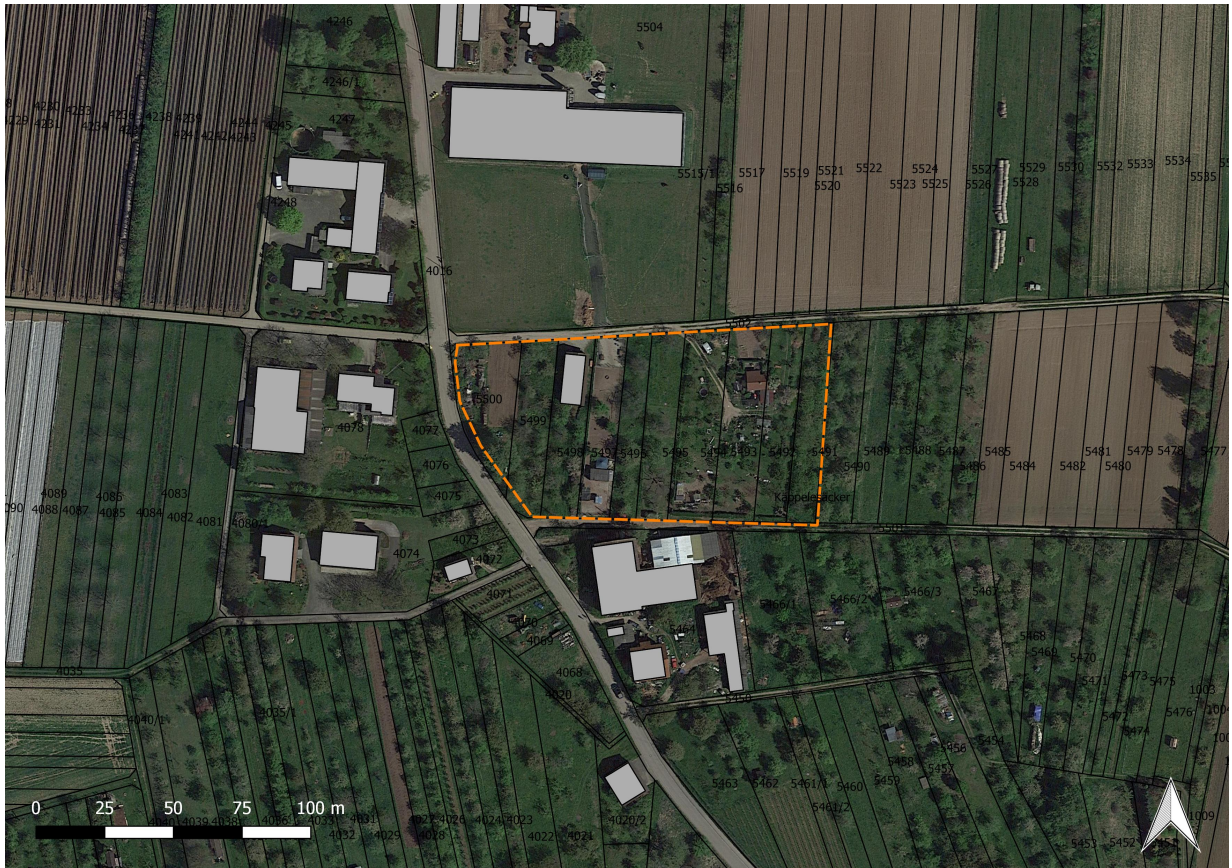


Abb.10: Standort 6 „Weinbergstraße I“ (orange Markierung)

2.2.6 Nullvariante

Bei Nicht-Umsetzung der Planung, würden ca. 0,9 ha hauptsächlich intensiv genutzte Ackerfläche erhalten bleiben. Der gegenüberstehende Zentralisierungsbedarf der Weingärtnergenossenschaften bliebe unbefriedigt. Aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit der bisherigen Kelterstandorte wäre der mittel- und langfristige Bestand der großflächigen Weinbaulandschaft nicht mehr gewährleistet. Dies wäre ein nicht zumutbarer Härtefall für die beteiligten Weingärtner und die gesamte Bevölkerung.

3. Zusammenfassende Beurteilung der Standortvarianten

Die sehr umfassende und über längere Zeiträume durchgeführte Suche nach Standortalternativen kam zu dem Ergebnis, dass am Standort 4 (Beim Käppele / Gewinn Schur) die besten Voraussetzungen gegeben sind, um den zukunftsichernden Neubau einer Zentralkelter für die Weingärtner Remstal eG umzusetzen.

Die Hauptaspekte waren:

- Die zentrale Lage im Hauptlesegebiet.
- Das bestehende Wegenetz muss nur geringfügig ertüchtigt werden.
- Die Eingriffe in Natur und Landschaft können weitestgehend im Plangebiet ausgeglichen werden.
- Der solitäre Baukörper kann mit Elementen der umgebenden Landschaft in das Landschaftsbild eingefügt werden.
- Da alle potentiellen Standorte in einem Regionalen Grünzug liegen, muss zur Umsetzung der Optimierung des Kelterbetriebs als Voraussetzung zur langfristigen Sicherung des Weinbaus und damit der Erhaltung der alten Kulturlandschaft ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden.
- Der Grunderwerb konnte unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und im Einvernehmen mit den betroffenen Landwirten durchgeführt werden.
- Die Wirtschaftsfunktionenkarte der Landwirtschaft weist für alle geprüften Standortalternativen eine Vorrangflur I auf.

In Tabelle 2 sind die Beurteilungen der Bewertungskriterien für die 6 Standorte zusammengefasst.

Tab. 2: Beurteilung der Bewertungskriterien für die sechs Standortvarianten

	Standort 1	Standort 2	Standort 3	Standort 4	Standort 5	Standort 6
	Umfeld Kelter Endersbach / Beutelsbach – Nord	Umfeld Kelter Endersbach / Beutelsbach – Süd	Happenhalde / Endersbach	Beim Käppele / Gewann Schur	Weinbergstraße I	Weinbergstraße II
Schutzgüter						
Relief - Veränderungen	●	●	●	●	●	●
Boden	●	●	●	●	●	●
Wasserhaushalt	●	●	●	●	●	●
(Klein-) Klima und Luft	●	●	●	●	●	●
Flora und Fauna	●	●	●	●	●	●
Landschaftsbild	●	●	●	●	●	●
Erholung	●	●	●	●	●	●
Gesamteinschätzung	● - ●	●	●	●	● - ●	● - ●
● = geringe Auswirkungen, ● =mäßige Auswirkungen, ● = schwere Auswirkungen						
Schutzgebiete						
NSG	●	●	●	●	●	●
LSG	●	●	●	●	●	●
bes. geschützte Biotope	●	●	●	●	●	●
Regionaler Grünzug	●	●	●	●	●	●
Wasserschutzgebiet	●	●	●	●	●	●
● = nicht betroffen, ● = innerhalb Grünzug, Zielabweichungsverfahren erforderlich						
Infrastruktur und Planung						
Zentrale Lage im Hauptlese- gebiet	●	●	●	●	●	●
● = zentral, ● =mittel, ● = Randlage						
Flächengröße (ha)	ca. 0,9	ca. 0,9	ca. 0,9	ca. 0,9	ca. 14	ca. 0,9
Anzahl Flurstücke /Verfügbarkeit	12, ●	12, ●	15, ●	9, ●	12, ●	15, ●
● = Grunderwerb möglich, ● =Grunderwerb evtl. möglich, ● = Grunderwerb kaum möglich						
Verkehrsanschluss	●	●	●	●	●	●
● = möglich, ● =gut, Anschluss an L1201 erforderlich, ● = schwierige Verkehrsregelung						
Schulweg	●	●	●	●	●	●
● = z. T. betroffen, ● =stark betroffen, ● = sehr stark betroffen						
Wasser- / Abwasseran- schluss	●	●	●	●	●	●
● = vorhanden, ● =muss hergestellt werden, ● = muss hergestellt werden, hoher Aufwand						
Städtebaulicher Zusammen- hang	●*	●*	●**	●	●	●
● = gegeben, ● = nicht gegeben, *Zusammenhang mit hist. Kelter muss hergestellt werden, ** Berücksichtigung der umgebenden Architektur						
Bauleitplanung Änderung FNP	●	●	●	●	●	●
● =erforderlich, ● = erforderlich mit. zusätzlichem Ausgleich						
B-Planverfahren inkl. Ein- griffs- / Ausgleichsbewertung und Umweltbericht	erforderlich	erforderlich	erforderlich	erforderlich	erforderlich	erforderlich
Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung	●	●	●	●	●	●
● = geringe Anforderung, ● =mittlere Anforderung, ● = hohe Anforderung						

4. Vorhabensbeschreibung

Nachdem die Grundstücke erworben werden konnten, wurde ein erster Entwurf für die bauliche Anlage gefertigt. Da der Anspruch der umgebenden offenen Landschaft an das Gebäude sehr hoch ist, wurden deren Merkmale aufgenommen: das sind im Norden die leicht geneigten Ackerflächen, im Osten und Süden die Rebflächen und im Westen die lückigen Baumwiesen. Um die angrenzenden großflächigen Äcker optisch aufzunehmen, wurde auf gegliederte Bauflächen verzichtet und alle Anforderungen an Anlieferung, Pressen und Saftlagerung unter einem Dach gebündelt, das als Flachdach ausgebildet und extensiv begrünt wird. Die Gesamthöhe von ca. 11,20 m richtet sich nach den internen technischen Konstruktionen. Es entsteht ein rechteckiger Baukörper mit ca. 1.800 m² mit eben diesem Maß an extensiver Begrünung aus einer Ansaat mit einer artenreichen Wildkräutermischung. Bei der Fassadengestaltung wird eine Holzfassade gewählt, welche das Motiv, der in der Umgebung dominierenden hölzernen Rebstöcke aufnimmt. Auch die im Umfeld vorhandenen Baumstämme der Obstbäume finden ihre Abstraktion in der Naturholzfassade. An geeigneten Stellen wird im Norden und Nordwesten die Forderung des FNP aufgenommen, Teile der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und eine extensive Wiese einzusäen. Ergänzt wird dieser Anspruch durch die Pflanzung von Einzelbäumen im Süden.

In einem ersten Abschnitt wird der Baukörper für die Zwecke der sechs Beteiligungsgenossenschaften errichtet, der später erweitert werden kann.

In einem Verkehrsgutachten (siehe Anlage A1) zur Erschließung der geplanten Zentralkelter, wurde anhand einer Verkehrsanalyse die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßen- und Wegenetzes nachgewiesen sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung aufgezeigt.

Der Gemeinderat wird die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan schaffen (siehe Anlage A2). Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange, wurden in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung am 18.05.2017, bzw. 20.07.2017 gefasst und im Mitteilungsblatt der

Stadt Weinstadt am 26.07.2017 veröffentlicht. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Grünordnung sowie Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, wurde als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan vom Büro König + Partner, Freie Landschaftsarchitekten, Stuttgart erarbeitet und im Gutachten vom Dezember 2018 dokumentiert (siehe Anlage A3). Die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbewertung weist nach, dass für die Schutzgüter Biotop und Boden ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet erreicht wird. Eine Übersichtsbegehung mit Habitatstrukturanalyse, durchgeführt von Dipl.-Biol. Peter Endl, Filderstadt, kam zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Konflikte und das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG innerhalb des Plangebiets auszuschließen sind (siehe Anlage A4). Somit liegt eine der Zielsetzung angemessene Planung vor.

5. Darstellung der raumordnerischen Konfliktlage

5.1 Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan (LEP) besteht nach Nr. 3.1.9 die Zielvorgabe, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Im Rahmen der Standortanalyse wurden zwei Standorte (Standort 7 „Großheppach / Heuweg“, Standort 8 „Schnaiter Kelter“), die den genannten Zielvorgaben des LEP entsprechen, bereits im Vorfeld aufgrund der dezentralen Lage bzw. des zukünftig stark erhöhten Verkehrsaufkommens und der vermehrten Emission ausgeschlossen (siehe Kapitel 2.1). Der vorhabenbezogene Standort zeichnet sich unter anderem durch seine zentrale Lage im Hauptlesegebiet und damit zusammenhängend durch die geringeren Gesamtverkehrsbelastungen während der Hauptlesezeit gegenüber allen anderen Standortvarianten aus. Durch die geringe Versiegelung mit Bebauungs- und Anlieferungsflächen von unter 0,4 ha, kann die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft als nicht essentiell eingestuft werden.

5.2 Regionalplan

Die raumordnerischen Ziele sind im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, rechtskräftig seit 12.11.2010, dargestellt.

Die für den Endausbau benötigte Fläche von 0,9 ha für Gebäude, Verkehrsflächen, Grünflächen und Ausgleichsflächen liegen in einem Regionalen Grünzug (VRG) PS 3.1.1 (Z) Abschnitt G32 „Südliches Remstal, Weinstadt / Strümpfelbach bis Regionsgrenze“. Die derzeitigen Nutzungen sind Landwirtschaft, Weinbau, Obstbau, Streuobstwiesen und Forstwirtschaft.

Der Grünzug dient der Sicherung des Freiraumzusammenhangs, der Naherholung und der wohnungsnahen Erholung. Der vorhabenbezogene Standort liegt im Grenzbereich zwischen

Weinbau einerseits sowie Ackerbau, Obstbau und Streuobstwiesen andererseits. Die geplante Zentralkelter für die beteiligten, genossenschaftlich organisierten Weinbauern hat – wie schon dargelegt – nicht nur eine örtliche Bedeutung, sondern umfasst eine größere Gebiets-einheit. Nur durch diese Konzentration auf einen Standort können die beteiligten Weinbau-ern mittel- und langfristig einen Großteil der Rebflächen noch wirtschaftlich nutzen. Mit der Gewährleistung dieser großflächigen Nutzungen sind auch die anderen Funktionen in diesem Landschaftsraum wie die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz auf dem bisherigen Niveau gesichert.

Gemessen am Nutzen der zentralen Einrichtung für alle diese Schutzgüter wird die geringe Versiegelung durch Bebauungs- und Anlieferungsflächen von unter 0,4 ha die vorhandenen Landschaftsfunktionen vor Ort nicht signifikant mindern. Die geplante Dachflächenbegrü-nung reguliert zusammen mit einer kleinen Rückhaltemulde den Landschaftswasserhaushalt, das Kleinklima und erhöht zusammen mit dem Anlegen einer Streuobstwiese und der Pflan-zung von Einzelbäumen die Biotopvielfalt.

Von der geplanten Errichtung einer Zentralkelter sind vor Ort noch folgende weitere Plansät-ze betroffen:

- Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) PS 3.2.1 (G)
- Gebiet für Landwirtschaft (VBG) PS 3.2.2 (G)
- Gebiet für Landschaftsentwicklung (VBG) PS 3.2.4 (G)

5.2.1 Gebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege

Der Standort liegt außerhalb am Rande eines im Südosten angrenzenden Vorbehaltsgebiets für Naturschutz- und Landschaftspflege (siehe Abb. 3). Der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt kommt mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Die Planung berücksichtigt diese Zusammenhänge durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung als Biodiversitätsgrün-dach mit einer gezielten Auswahl an Pflanzen und einem Mosaik aus unterschiedlichen

Standort-Gestaltungsmaßnahmen (trocken, feucht, nass), welche die biologische Vielfalt vor Ort erhöht. Die Anlage einer Streuobstwiese im nördlichen Bereich entspricht dem Entwicklungsziel des Flächennutzungsplans als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der Flächenverlust durch Versiegelung wird im Rahmen der FNP-Änderung an anderer Stelle ausgeglichen.

5.2.2 Gebiet für Landwirtschaft

Sämtliche Freiflächen im Hauptlesegebiet sind als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Somit liegen sämtliche Alternativstandorte in solch einem Vorbehaltsgebiet (siehe Abb. 3). Da die Einrichtung einer Zentralkelter dem Erhalt der Landwirtschaft, speziell dem Weinbau dient, kann der Verlust an Ackerböden der Vorrangflur I in Kauf genommen werden. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass der Oberboden wieder zur Bodenverbesserung an anderer Stelle verwendet wird. Nach der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wird der Bodenverlust schutzgutübergreifend im Biotop-Bereich ausgeglichen. Bei den Grunderwerbsverhandlungen hat jeder beteiligte Landwirt dem Vorhaben zugestimmt.

5.2.3 Gebiet für Landschaftsentwicklung

Das Planungsgebiet liegt außerhalb dieses Vorranggebiets (siehe Abb. 3), grenzt aber überwiegend im Nordosten an ein solches an. In diesen Gebieten sind Maßnahmen zur Förderung und Verbesserung von Landschaftsfunktionen vorgesehen. Die geplante Zentralkelter stellt zwar vor Ort einen Eingriff dar, dient jedoch – neben dem wirtschaftlichen Betrieb des Weinbaus – gleichermaßen dem Erhalt der Landschaftsfunktionen im gesamten beteiligten Weinbaugebiet.

Dem Hochwasserschutz wurde schon bei der Auswahl des Standortes durch Vermeidung von Standorten in Überschwemmungsgebieten Rechnung getragen. Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bereich der Kelter wird zuerst in einem Retentionsbecken gesammelt und dann gedrosselt dem Graben Richtung Sportplatz / Kreisverkehr zugeleitet. Das Oberflächenwasser, welches nicht versickert oder verdunstet, wird im Bereich des Kreisverkehrs über ein Kanalsystem dem Schweizerbach als Vorfluter zugeführt. Die geplante Dachbegrünung, welche als Biodiversitätsdach auf der Zentralkelter ausgeführt wird, übernimmt mit ihrem Bodensubstrat zusätzlich eine gewisse Wasserrückhaltung der Niederschläge.

6. Begründung der Voraussetzungen für die Zulassung einer Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG

Der Bau einer Zentralkelter für die genossenschaftlich organisierten Weingärtner ist aus wirtschaftlichen Gründen unabdingbar. Da der Weinbau die gesamte Kulturlandschaft prägt, ist deren Erhalt nur durch eine langfristige Nutzung gewährleistet. Mit dem im Landesentwicklungsplan (LEP) vorgegebenen Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“, sollte die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand ausgerichtet werden. Durch die Beanspruchung von Innenbereichen in Form von Um- und Nachnutzung oder Nachverdichtung werden in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden. Das geplante Vorhaben zum Bau einer Zentralkelter wäre grundsätzlich mit den Zielvorgaben des LEP vereinbar, wenn es z.B. auf innerörtlichen Brachflächen realisiert werden könnte. Dieser Grundgedanke lässt sich allerdings mit den Hauptaspekten, die als Voraussetzung für die Standortwahl gewählt wurden, nicht umsetzen. Die zentrale Lage im Hauptlesegebiet, die für die beteiligten Weinbaugenossenschaften essentiell ist, wäre im Innenbereich nicht gegeben.

Bei dem sich über einen längeren Zeitraum erstreckten Standortfindungsprozess (dokumentiert in den Kapiteln 2 und 3) wurde deutlich erkannt, dass – unter Berücksichtigung aller entscheidungsrelevanten Faktoren – der gewählte Standort derjenige ist, welcher sich am besten für die erforderliche Einhaltung aller Zielsetzungen eignet. Diese sind:

- Die langfristige Sicherung der Kulturlandschaft des Weinbaus im Remstal unter Berücksichtigung der regionalen Ziele;
- Eine Minimierung des Eingriffs in die natürlichen Faktoren Boden, Wasser, Vegetation, Tierwelt und Klima sowie des Ausgleichs im Geltungsbereich des Plangebiets (0,9 ha); somit werden für die Ausgleichsmaßnahmen keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen benötigt und die Funktionen des Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft können erhalten bleiben.

Da die Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sowie für Landschaftsentwicklung nicht direkt betroffen sind, sondern lediglich an das Plangebiet angrenzen, werden diese durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen nicht beeinträchtigt, sondern gestützt. Die umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen beinhalten u.a.:

- Pflanzungen von Obst- und Laubbäumen;
- Extensiv zu pflegende, artenreiche Wiesen;
- Anlage einer Retentionsmulde;
- Ausführung des Dachs als Biodiversitätsgründach mit einer gezielten Auswahl an Blühpflanzen auf einem Mosaik aus unterschiedlichen Standortgestaltungsmaßnahmen (trocken, feucht, nass) und das Herstellen von Insektennistmöglichkeiten.

Der geringe Eingriffsbereich und die umfangreichen Maßnahmen zur Erreichung der langfristigen Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft zeigen auf, dass die Grundzüge der regionalen Planung nicht berührt werden. Der für den Zweck der Erfüllung raumordnerischer Gesichtspunkte erstellte vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt ebenfalls erkennen, dass die kleinen, ausgleichbaren Eingriffe die Grundzüge auch der Raumplanung nicht berühren; es erfolgt mit der langfristig gesicherten Landbewirtschaftung eher eine Stärkung der Anliegen der Regionalplanung.

Die Diskussion um die sogenannte „Nullvariante“ hat ausgesagt, dass diese den absoluten Härtefall darstellen würde: viele Betriebe (vor allem auch Nebenerwerbslandwirte, welche auch zahlreiche Kleinflächen bewirtschaften) würden ihre Flächen aus Gründen der fehlenden Wirtschaftlichkeit nicht mehr bewirtschaften. Das hätte zur Folge, dass viele dann brachliegende Flächen eine nicht gewünschte Änderung des Landschaftsbildes und der Landschaftsökologie nach sich ziehen würden. Dies schadet dem Image einer ganzen Region und würde ökologisch bedeutende Kleinflächen mit Trockenstandorten und darauf angewiesene Tier- und Pflanzenarten merklich minimieren; dies wäre ein Härtefall für die gesamte Landschaft.

Das Vorhaben liegt innerhalb eines Regionalen Grünzugs, der nicht nur durch Weinbau geprägt ist. Dieser dient der Sicherung des Freiraumzusammenhangs, der Naherholung und der wohnungsnahen Erholung. Durch die zentrale Lage des Standorts sind die beteiligten Weinbauern in der Lage, die Rebflächen langfristig zu nutzen und die Produkte wirtschaftlich zu verarbeiten, was zu einer dauerhaften Sicherung dieser wertvollen Kultur- und Erholungslandschaft beiträgt. Mit der Gewährleistung dieser großflächigen Nutzungen sind auch die anderen Funktionen in diesem Landschaftsraum wie die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz auf dem bisherigen Niveau, aber auch die Funktion als Naherho-

lungsgebiet und der Tourismus mit hochwertiger Gastronomie als weiterer wirtschaftlicher Faktor gesichert. Gemessen am Nutzen der zentralen Einrichtung für alle diese Schutzgüter und Wirtschaftsgüter wird die geringe Versiegelung durch Bebauungs- und Anlieferungsflächen von unter 0,4 ha die vorhandenen Landschaftsfunktionen vor Ort nicht signifikant mindern. Das Vorhaben ist somit ein vorbildlicher Interessensausgleich zwischen Ökologie und Ökonomie.

Somit sind Ziele und Grundsätze der Raumplanung nicht tangiert und die Voraussetzung für eine Zielabweichung gegeben.

7. Antrag

Für den Bau einer Zentralkelter wird beantragt, Abweichungen von den Zielen des Regionalplans „Regionaler Grünzug“ zuzulassen, um dort mit der FNP-Änderung und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Fläche für die Errichtung einer Zentralkelter zu ermöglichen. Vorerst beteiligen sich sechs Weinbaugenossenschaften; Ziel ist jedoch, für weitere drei Genossenschaften, die erforderlichen Flächen zur Erweiterung zu sichern.

Die Möglichkeit der Zielabweichung ergibt sich aus § 24 LplG. Da die Zielabweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden, beantragt die Stadt Weinstadt die Abweichung von den oben genannten Zielen der Raumordnung gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG i.V.m. § 24 LplG zuzulassen.

Weinstadt, den

Fellbach, den

Thomas Deißler

1. Bürgermeister Stadt Weinstadt

Beatrice Soltys

(Geschäftsführerin Planungsverband Unteres Remstal)

8. Anlagen

- A1: Verkehrsplanung zum geplanten Neubau „Zentralkelter Weingärtner Remstal eG“, Stand August 2018, erstellt durch Karajan Ingenieure, Stuttgart
- A2: Bebauungsplan „Zentralkelter Weingärtner Remstal eG“ mit Begründung, Textteil und örtlichen Bauvorschriften, Stand 04.07.2017 / 22.10.2018, erstellt durch Vermessungsbüro Henn + Kessler, Schorndorf
- A3: Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zentralkelter Weingärtner Remstal eG“, Stand Dezember 2018 erstellt durch Freie Landschaftsarchitekten König + Partner, Stuttgart
- A4: Übersichtsbegehung und Habitatstrukturanalyse „Zentralkelter Weingärtner Remstal eG“, Stand 12.05.2017, erstellt durch Dipl.-Biol. Peter Endl
- A5: Vorhaben – und Erschließungsplan, Stand 25.01.2019