

## BERATUNGSVORLAGE

**Aktenzeichen:** 621.31; 031.12; 022.31:6-30.12  
**Sachbearbeiter:** Sabine Grunau  
**Telefon:** 0761 40161-54  
**E-Mail:** grunau@merzhausen.de

## Verwaltungsgemeinschaft Hexental

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Mitgliedsgemeinden: Au, Horben, Merzhausen, Sölden und Wittnau



### TOP 4

#### 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Hexental für die Bereiche "In den Haseln Ost" und "Dohlenbrunnen" in der Gemeinde Wittnau

- Beschluss zur Einleitung eines punktuellen Änderungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 sowie § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss zur Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Gremium:	Sitzung:	Sitzungstag:
Gemeinderat der Gemeinde Wittnau	öffentlich	15.04.2022
Verbandsversammlung Verwaltungsgemeinschaft Hexental	öffentlich	04.07.2022

### Sachverhalt:

Anlass für diese Flächennutzungsplanänderung ist die anhaltend große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Wittnau, die die Gemeinde veranlasst, für die ortsansässige Bevölkerung eine neue Wohnbaufläche auszuweisen. Eine der letzten baulichen Entwicklungen in der Gemeinde wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplans „In den Haseln Süd“ (Rechtskraft 03.03.2004) ermöglicht, hier wurde im Osten von Wittnau nordöstlich der Straße In den Haseln eine Bebauung mit vier Bauplätzen ermöglicht. Durch diese Bebauung nordöstlich der Straße wurde die schon bestehende Bebauung im Osten von Wittnau fortgeführt, diese ist geprägt davon, dass die Straße „In den Haseln“ nur einseitig bebaut ist und sich daran nach Nordwesten anschließend eine zwei- bis dreireihige Wohnbebauung anschließt. Diese Entwicklung führt schon seit Jahren zu einer Diskussion bezüglich einer möglichen Bebauung südlich der Straße, so dass im Sinne eines Lückenschlusses die bestehende Bebauung ergänzt werden kann. Auch im Sinne einer nachhaltigen Nutzung der bestehenden Erschließung soll nun hier eine Bebauung ermöglicht werden. Dies wurde vor allem durch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer möglich, so dass die Gemeinde schon im Jahr 2019 beschloss, hier einen Bebauungsplan aufzustellen und eine etwa 1,1 ha große Fläche für eine Wohnbebauung zu entwickeln.

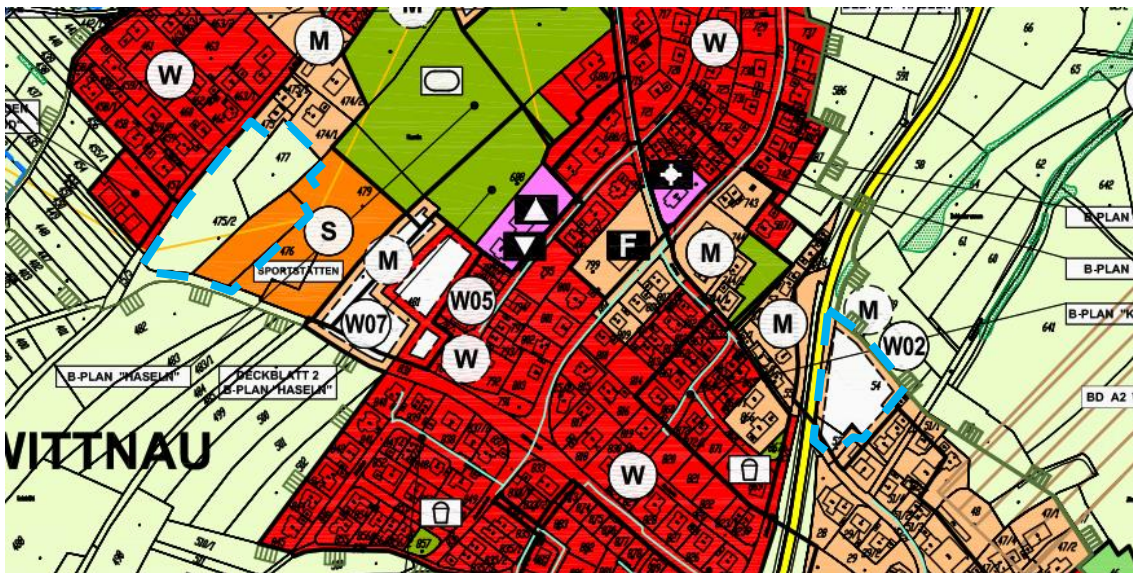
Das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans „In den Haseln Ost“ sollte als Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden. Die Offenlage wurde bereits durchgeführt, der Bebauungsplan wurde bereits als Satzung beschlossen. Die Anwendbarkeit dieses Verfahrens gemäß § 13b BauGB ist jedoch an definierte Rahmenbedingungen gebunden, unter anderem darf die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt werden. Im Zuge der Offenlage zum Bebauungsplan wurde von den verschiedenen Raumordnungsbehörden darauf hingewiesen, dass die überplante Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. Zwar ist eine Entwicklung als Wohngebiet auch ohne die Darstellung im Flächennutzungsplan möglich, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass der Bedarf nach zusätzlichen Wohngebieten hinreichend dargestellt werden kann. Da dieser im vorliegenden Fall nicht vollständig dargelegt werden konnte, wurde zwischen den Raumordnungsbehörden und der Gemeinde abgestimmt, im Rahmen einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung einen Flächentausch vorzunehmen. Ziel ist es, eine im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche, in diesem Fall die geplante Mischbaufläche „Dohlenbrunnen“ im Ortsteil Biezighofen, wieder in eine landwirtschaftliche Nutzung umzuwandeln und im Gegenzug dazu, die nun geplante Wohnbaufläche im Bereich des Bebauungsplans „In den Haseln Ost“ insgesamt als Wohnbaufläche darzustellen.

Durch die vorliegende 6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans, sollen nun die Voraussetzungen geschaffen werden, dass auf der maßgebenden Fläche (Änderungsbereich 1) ein Wohngebiet entwickelt werden kann.

### Lage und Abgrenzung der Änderungsbereich

Die vorliegende 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung umfasst zwei Änderungsbereiche, die in Form einer sogenannten Deckblattänderung dargestellt werden. Der Änderungsbereich 1 im Bereich „In den Haseln Ost“ mit einer Größe von ca. 1,1 ha, liegt im Osten der Gemeinde Wittnau, westlich der Straße In den Haseln und schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Das Plangebiet wird begrenzt im Nordwesten durch die Straße „In den Haseln“, im Südwesten durch die Weinbergstraße und im Osten durch die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, beziehungsweise die Sportstätten der Gemeinde.

Der Änderungsbereich 2 liegt im Norden des Ortsteils Biezychofen in Wittnau, direkt an der Landesstraße L122. Er ist im wirksamen Flächennutzungsplan als geplantes Mischbauggebiet „Dohlenbrunnen“ dargestellt und kann über die Hexentalstraße erschlossen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,55 ha. Es wird im Süden und Osten von der bestehenden Bebauung begrenzt, im Westen von der Landesstraße und im Norden von landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich als Weideland genutzt, zum Teil auch als Garten und Obstwiese.



Abgrenzung der Änderungsbereiche (Stand Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung)

### Verfahren:

Im durchgeführten Bebauungsplanverfahren konnten bereits viele Anregungen und Bedenken in der Planung berücksichtigt werden. Deshalb wird vorgeschlagen, in dieser Sitzung die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu beschließen sowie einen Vorratsbeschluss für die Offenlage zu fassen. Sollten sich aus den Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange die frühzeitige Beteiligung wider Erwarten wesentliche Änderungen ergeben, wird der Verbandsversammlung zunächst die Abwägung zur Beschlussfassung vorgelegt. Dann wäre erneut der Offenlagebeschluss zu fassen.

### **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Die Kosten der punktuellen Flächennutzungsplanänderung trägt die beantragende Gemeinde.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung der 6. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans für die Bereiche „In den Haseln Ost“ (Flst.Nrn. 475/2 und 477) und "Dohlenbrunnen" (Flst.Nrn. 53/1 und 54) in der Gemeinde Wittnau wird beschlossen.
2. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.
3. Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage) für den Fall, dass aus den Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine wesentlichen Änderungen notwendig werden, wird beschlossen.

### **Anlagen:**

- 4.1 Vorentwurf zur 6. Punktuellen FNP-Änderung