

BERATUNGSVORLAGE

Aktenzeichen: 621.31; 031.12:6-30.12
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 3

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Hexental im Bereich der Gemeinde Horben

- Beschluss r Änderung des räumlichen Geltungsbereichs
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Gremium:	Sitzung:	Sitzungstag:
Gemeinderat der Gemeinde Horben	öffentlich	03.12.2019
Verbandsversammlung Verwaltungsgemeinschaft Hexental	öffentlich	16.07.2020
Gemeinderat der Gemeinde Horben	öffentlich	21.06.2022
Verbandsversammlung Verwaltungsgemeinschaft Hexental	öffentlich	04.07.2022

Sachverhalt:

Anlass für die 5. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der VG Hexental Flächennutzungsplanänderung ist die anhaltend große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Horben. Ursprünglich hat die Gemeinde Horben im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik angestrebt, am südwestlichen Ortsrand des Ortsetters „Langackern“ auf den Grundstücken Flst.Nr. 96 und 97 ein Wohngebiet zu entwickeln und im nachfolgenden Verfahren durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. Hierzu hat die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental am 16.07.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 5. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gefasst. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung sind insbesondere zahlreiche Einwendungen von Bürgern eingegangen. Aus diesem Grund wird diese „große Lösung“ von Seiten der Gemeinde nicht mehr weiterverfolgt. Zwar hat der Gemeinderat am 15.12.2020 zunächst beschlossen die Planungsverfahren nicht weiter zu führen. Inzwischen hat der Gemeinderat jedoch am 09.11.2021 die Wiederaufnahme der Planungen für das Baugebiet „Langackern II“ im Bereich des Flst.Nr. 97 beschlossen. Dort sollen nunmehr auf dem Flst.Nr. 97 Mitarbeiterwohnungen für die GRSL Gesundheitsresort Schwarzwald Luisenhöhe GmbH & Co. KG entstehen.

Durch dieses Vorhaben entsteht im Zusammenhang mit der angrenzenden Bestandsbebauung insgesamt eine sinnvolle Siedlungsabrundung. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental, ist diese Fläche jedoch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und muss deshalb zunächst auf der Ebene des Flächennutzungsplans in eine Wohnbaufläche geändert werden. Gleiches gilt für den Änderungsbereich 2 (Flst.Nrn. 162, 162/8), der nachträglich in das Verfahren zur 5. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans einbezogen werden soll. Dort soll künftig eine Wohnbebauung entstehen.

Durch die vorliegende 5. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans, sollen nun die Voraussetzungen geschaffen werden, dass im reduzierten Änderungsbereich 1 und in dem Änderungsbereich 2 ein Wohngebiet entwickelt werden kann. Voraussetzung hierfür ist auch, dass in diesem Bereich die bestehende Landschaftsschutzgebietsgrenze entsprechend zurückgenommen werden muss.

Im Gegenzug soll aufgrund der schwierigen Erschließungssituation und der nicht verfügbaren Grundstücksfläche, auf die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche (H04) am südlichen Ortsrand von Horben (Änderungsbereich 3) im Sinne eines Flächentauschs weitgehend verzichtet werden. Die auf dem Flst. Nr.189 geplante Wohnbaufläche H04 soll nach

Maßgabe des Änderungsbereichs 3 wieder in eine landwirtschaftliche Fläche umgewandelt werden. Auch ist geplant an dieser Stelle das bestehende Landschaftsschutzgebiet zu erweitern, um die Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebiets auf der Fläche des Änderungsbereichs 1 und des Änderungsbereichs 2 zu kompensieren.

Die Änderungen des Landschaftsschutzgebietes wird die Gemeinde Horben entsprechend bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragen.

Mit den vorgenannten Zielsetzungen soll die 5. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans weitergeführt werden.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Die Kosten der punktuellen Flächennutzungsplanänderung trägt die beantragende Gemeinde.

Beschlussvorschlag:

1. Der räumliche Geltungsbereich der 5. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Hexental wird wie folgt geändert:

- der Änderungsbereich 1 „Langackern II“ wird auf das Grundstück Flst. Nr. 97 beschränkt,
- der Änderungsbereich 2 (Grundstücke Flst. Nrn. 162 und 162/8) wird nachträglich in die 5. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der VG Hexental aufgenommen,
- der Änderungsbereich 3 (bisheriger Änderungsbereich 2), der Flächen des Flst. Nr. 189 umfasst, wird entsprechend dem beiliegenden Lageplan „Änderungsbereich 3“ angepasst.

2. Für die 5. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Hexental, bezogen auf den gemäß Ziffer 1 geänderten räumlichen Geltungsbereich, wird eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Anlagen:

3.1 Vorentwurf zur 5. punktuellen FNP-Änderung