

- Gemeinderat
- Technischer Ausschuss
- Verwaltungs- und
Finanzausschuss
- Gemeinsamer Ausschuss

Sitzungsvorlage Nr.: 037/2024

Sitzung am 09.04.2024

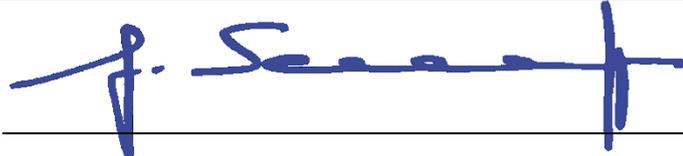
Öffentlich

Bearbeiter.: Martin Kittel

Aktenzeichen: 621.31

Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			<i>M. Kittel</i>

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinsamer Ausschuss	Beschlussfassung	09.04.2024	Öffentlich
Gemeinsamer Ausschuss	Beschlussfassung	24.01.2024	Öffentlich
Gemeinsamer Ausschuss	Beschlussfassung	25.05.2023	Öffentlich
Gemeinsamer Ausschuss	Beschlussfassung	24.11.2021	Öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**2. Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich
„Grund / Hülbenwiesen,, Hartheim**

a) **Abwägung der eingegangenen
Stellungnahmen aus der Anhörung der
Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der
Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange**

b) **Wirksamkeitsbeschluss des
Flächennutzungsplans**

Beschlussvorschlag:

1. **Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB) wird zugestimmt.**
2. **Die Wirksamkeit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird beschlossen.**

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
- Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
- Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
- Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)
- Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Deckungsvorschlag:

Protokollauszug an:

- **Amt 40**

I. Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom gemeinsamen Ausschuss am 24. November 2021 gefasst. Die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) fanden vom 11. Juli 2022 bis 26. August 2022 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinsamen Ausschuss am 25.05.2023 beraten und abgewogen. In der gleichen Sitzung billigte der gemeinsame Ausschuss den Planentwurf. Dieser wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) in der Stadt Meßstetten vom 12.06.2023 bis 12.07.2023 öffentlich ausgelegt. In den Gemeinden Nusplingen und Obernheim erfolgte die öffentliche Auslegung vom 19.06.2023 bis 19.07.2023. Die Träger öffentlicher Belange wurden (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 12.06.2023 bis 12.07.2023 angehört.

Aufgrund einer Planänderung, die der gemeinsame Ausschuss am 24.01.2024 billigte, musste der Planentwurf nach § 4 Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt werden. In der gleichen Sitzung wurden auch die eingegangenen Stellungnahmen vom gemeinsamen Ausschuss beraten und abgewogen. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) fand in allen Mitgliedsgemeinden vom 05.02.2024 bis 05.03.2024 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 07.02.2024 bis 08.03.2024 erneut angehört.

II. Anlass

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Grund/Hülbenwiesen“ in Hartheim. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen und gestalterischen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Da der Bebauungsplan nicht gänzlich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Verantwortung der Gemeinde für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für die Bebauungspläne vorzugeben, sodass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

III. Änderungen gegenüber der Fassung des Planentwurfs

Die während der Auslegungszeit eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung, sind in der Synopse (Anhang) dargestellt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgten im Wesentlichen den Unterlagen der Flächennutzungsplan-Änderung. Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Offenlage (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) abgewogen werden müssen, können der Synopse (Sitzungsunterlagen) entnommen werden. Der Sachverhalt zur Überplanung von geschützten Streuobstbeständen wird im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.

Die zum Beschluss vorliegenden Unterlagen enthalten keine Änderungen oder Ergänzungen gegenüber der vorangegangenen Entwurfsfassung.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Grund/Hülbenwiesen“ in Meßstetten-Hartheim, in dem ein neues allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. In Meßstetten besteht erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum. Der Nutzungsdruck hat auch in Meßstetten-Hartheim im Bereich Wohnen in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Der Nutzungsdruck entsteht in erster Linie durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in Meßstetten-Hartheim weiter gerne wohnhaft bleiben möchten.

In Hartheim existieren nur wenige Baulücken. Die Stadt Meßstetten ist interessiert und bemüht das vorhandene, wenn auch geringe, Innenentwicklungspotenzial in Hartheim zu nutzen. Bei den Baulücken handelt es sich jedoch um private Grundstücke. Die Eigentümer sind weder bau- noch verkaufsbereit. Der Bedarf kann daher durch Innenentwicklungsmaßnahmen nicht gedeckt werden.

Der erste Aufstellungsbeschluss für das Baugebiet „Grund/Hülbenwiesen“ in Hartheim wurde bereits im Jahr 2005 gefasst. Nach Überprüfung der Erschließungskonzeption ist die Stadt jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass es vor allem aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung günstiger ist, auf eine Überplanung des Bereichs zwischen der K 7148 und der K 7149 zu verzichten und stattdessen das Baugebiet Richtung Süden zu erweitern. Daher wurde das Plangebiet im Vergleich zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2005 anders zugeschnitten. Das Plangebiet des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 6,14 ha.

Die Fläche, auf die die Stadt gegenüber dem ursprünglichen Plangebiet verzichtet hat, entspricht der Größe der Bruttofläche des neuen Plangebiets mit der neu aufgenommenen Erweiterungsfläche. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das geplante Regenrückhaltebecken und die Ausgleichsflächen bislang außerhalb des Plangebiets lagen. Der neue Zuschnitt des Plangebiets wird nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Daher muss eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden, in dem die Erweiterungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt werden soll und die wegfallende ursprünglich vorgesehene Fläche zwischen der K 7148 und der K 7149, die im Flächennutzungsplan noch als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche herausgenommen wird.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird zwar ca. 0,4 ha mehr Wohnbaufläche (W) ausgewiesen, jedoch waren in der ursprünglichen Planung (Planbestand 1. Änderung des FNP) die Flächen für die Regenwasserrückhaltung und den Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Im Rahmen der Überarbeitung des Konzepts werden die Grundstücke im Bereich zwischen der K 7148 und der K 7149 herausgenommen und das Baugebiet Richtung Süden erweitert (Vorentwurf 2. Änderung des FNP).

Dabei werden auch die für das Baugebiet notwendigen Flächen für die Regenwasserrückhaltung und Grünflächen und für den Ausgleich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, sodass künftig das Netto-Baugebiet zwar größer wird, jedoch unter dem Strich nicht mehr Bauflächen, als bisher geplant, ausgewiesen werden.

V. Weiteres Verfahren

Nach Fassung des Wirksamkeitsbeschlusses wird die Flächennutzungsplan-Änderung zur Genehmigung beim Landratsamt Zollernalbkreis eingereicht. Mit Veröffentlichung der Genehmigung und des Beschlusses erlangt der Flächennutzungsplan seine Wirkung.

Anlagen

- 1 Lageplan der Flächennutzungsplanänderung
- 1 Erläuterungsbericht und Begründung
- 1 Umweltbericht
- 1 Synopse – Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage