Gemeindeverwaltungsverband Heuberg

Landkreis Tuttlingen

2. Änderung der 2. Fortschreibung Flächennutzungsplan

Begründung und Steckbriefe der Änderungen

Planungsstand:	Entwurf zur Offenlage sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
Fassung:	08.02.2022

Inhalt

TABELLENVERZEICHNIS *2*

1. Vorbemerkungen 2

1.1. Anlass und Vorhabenbeschreibung *2*

1.2. Planungsablauf *3*

1.3. Rechtliche Grundlagen *3*

1.4. Aufgabe der Bauleitplanung *4*

1.5. Inhalt des Flächennutzungsplans *4*

1.6. Verbindlichkeit *4*

2. Darstellung der FNP-Änderungen 5

2.1. Allgemeine Erläuterung *5*

2.2. Übersicht der FNP-Änderungen *6*

2.3. Umweltauswirkungen *6*

2.4. Steckbriefe der FNP-Änderungen *6*

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Liste der geplanten FNP-Änderungen .....

Tabelle 2: Nr. 2.1, Gemeinde Egesheim: Geplante Wohnbaufläche „Kleines Öschle“, Neuausweisung und Rücknahme Grünfläche

Nr. 2.2, Gemeinde Egesheim: Rücknahme geplante Wohnbaufläche „Verlängerung Albstraße „ .....

Nr. 2.3, Gemeinde Egesheim: Teilrücknahme Wohnbaufläche „In Weiden“

Nr. 2.4 Gemeinde Egesheim: Geplante Sonderbaufläche „Schuppengebiet Tannäcker“

1. Vorbemerkungen

1.1. Anlass und Vorhabenbeschreibung

Der Gemeindeverwaltungsverband Heuberg mit den Verbandsgemeinden Bubsheim, Deilingen, Egesheim, Gosheim, Königsheim, Reichenbach a.H. und Wehingen hat am 07.12.2021 in öffentlicher Sitzung der Verbandsversammlung den Beschluss gefasst, die

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) zum zweiten Mal zu ändern. Die Änderung umfasst zwei Bereiche in der Gemeinde Egesheim. In den übrigen Gemeinden besteht zurzeit kein Änderungsbedarf.

Mit der 2. Änderung der zweiten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird für das Verbandsgebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen dargestellt.
Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus der Verantwortung des Verwaltungsverbandes für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung Sorge zu tragen und diese rahmen- setzend für die Bebauungspläne vorzugeben, sodass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

1.2. Planungsablauf

Für die beiden zu ändernden Flächen in der Gemeinde Egesheim wurden jeweils bereits Bebauungspläne eingeleitet. Umweltberichte wurde auf der Bebauungsplanebene von externen Fachbüros bereits erstellt. Die sonstigen Unterlagen werden vom Verbandsbauamt des GVV Heuberg vorbereitet.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes hat durch das Landratsamt Tuttlingen zu erfolgen.

Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Unterlagen erstellt:

- Begründung mit Steckbriefen der geplanten Änderungen
- Umweltberichte
- Übersichtslageplan, Plan Nr. 1

1.3. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl.I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBL. IS. 1802)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art 2 des Gesetzes vom 21.06.2021 (BGBL. IS. 1802)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.06.2021 (BGBL. IS. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) (1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)

1.4. Aufgabe der Bauleitplanung

Die Aufgabe der Gemeinde in der Bauleitplanung ist, gemäß § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde, nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Diese Aufgabe ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB: Die Gemeinden haben das Recht wie auch die Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Aufgabe der Gemeinden führt der Gemeindeverwaltungsverband Heuberg federführend für alle Verbandsgemeinden aus.

1.5. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der FNP soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu dienen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, neben der Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, in den Grundzügen darzustellen. Gleichzeitig sind dabei die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
Inhalt des FNP ist es, die sich aus den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in denGrundzügen darzustellen (§ 5 Abs.1 BauGB). Er gibt somit in groben Zügen die Nutzungsabsichten für sämtliche Grundstücke im Gemeindegebiet vor: Das Planwerk zeigt auf, welche Flächen mit welchen baulichen Nutzungen und in welcher Ordnung zueinander zu belegen sind und welche von Bebauung freigehalten werden sollen.

Es ist das Planungsinstrument der Gemeinde, mit dem sie ihre flächenbezogenen Planungen koordiniert, ihre wichtigsten Standortentscheidungen darstellt und gleichzeitig den Bürgern, Trägern öffentlicher Belange und Wirtschaftsunternehmen ihr räumliches Gesamtkonzept anschaulich vermitteln kann. Gemäß § 2a BauGB ist dem Entwurf des Flächennutzungsplanes eine Begründung beizufügen.

1.6. Verbindlichkeit

Als vorbereitender Bauleitplan erzeugt der Flächennutzungsplan, im Unterschied zu einem Bebauungsplan, keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten / dem Bürger. Er stellt jedoch für die Verwaltung und für andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind daher auch die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Zu beachten bleibt dabei, dass der FNP als vorbereitender Bauleitplan eine allgemeine, generalisierende und auch typisierende Darstellung der Art der Bodennutzung darstellt und

nicht parzellenscharf ist.

2. Darstellung der FNP-Änderungen

2.1. Allgemeine Erläuterung

Bei der Ausweisung von Bauflächen, die die allgemeine Art der baulichen Nutzung beschreiben, werden die Änderungen im Flächennutzungsplan nach der Art der Ausweisung unterschieden. Im Folgenden werden diese Arten kurz erläutert. Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgen in der Praxis des Öfteren mehrere Änderungen parallel. Zum Beispiel werden gleichzeitig eine Nutzungsänderung einer Baufläche und eine Übernahme eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder eine Neuausweisung und eine Übernahme zusammen dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass in der Regel immer nur Teilflächen von der einen oder anderen Änderung betroffen sind.

Diese Erläuterungen gelten analog auch für Baugebiete, die im Vergleich zu den Bauflächen, die besondere Art der baulichen Nutzung der Flächen beschreiben.

Neuausweisung

Bei einer Neuausweisung wird eine Fläche, die bisher im Flächennutzungsplan noch nicht als Baufläche dargestellt ist, als neue Baufläche dargestellt. Zum einen erfolgt diese Darstellung als geplante Baufläche zur Befriedigung eines zukünftigen Bedarfes an Bauflächen. Zum anderen werden neue Bauflächen als Bestand aufgenommen, wenn für die entsprechenden Flächen ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine andere rechtskräftige Genehmigung, zum Beispiel auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), vorliegt.

Nutzungsänderung

Hierbei wird eine ausgewiesene geplante oder bestehende Baufläche mit einer anderen baulichen Nutzung dargestellt.

Übernahme

Bei einer Übernahme wird auf Grund eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder einer anderen rechtskräftigen Genehmigung, zum Beispiel auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), eine im Flächennutzungsplan als geplant dargestellte Baufläche in eine bestehende Baufläche überführt.

Rücknahme

Die Rücknahme einer ausgewiesenen geplanten oder bestehenden Baufläche erfolgt in der Regel zu Gunsten einer flächengleichen Neuausweisung einer gleichartigen Baufläche an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes. Im Bereich der zurück genommenen Baufläche wird in der Regel eine landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

2.2. Übersicht der FNP-Änderungen

Die folgende Tabelle stellt eine Übersicht der geplanten FNP-Änderungen im Verbandsgebiet dar.

Tabelle 1: Liste der geplanten FNP-Änderungen

Nr.	Gebiet	Anmerkung
1 Gemeinde Egesheim		
1.1	Geplante Wohnbaufläche „Kleines Öschle“	Neuausweisung
1.2	Grünfläche	Rücknahme
1.3	Wohnbaufläche „Verlängerung Albstraße“	Rücknahme
1.4	Wohnbaufläche In Weiden	Teilrücknahme
1.5	Geplante Sonderbauflächen „Schuppengebiet Tannäcker“	Neuausweisung

Im Übersichtsplan (Plan Nr. 1) ist die Lage der Bauflächen ersichtlich.In

den übrigen Gemeinden besteht derzeit kein Änderungsbedarf.

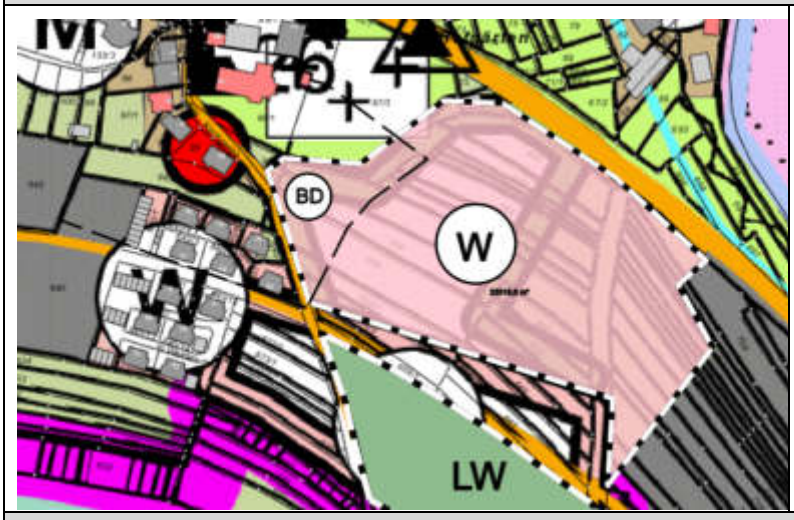
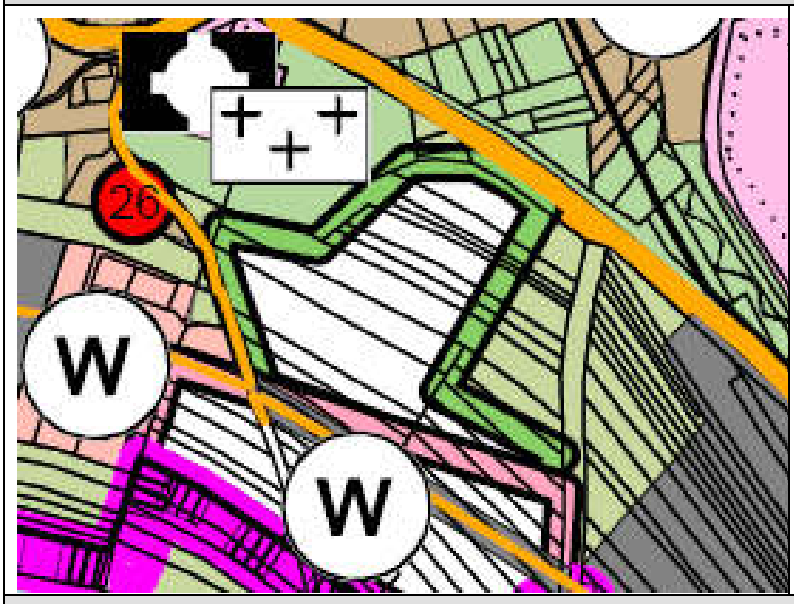
2.3. Umweltauswirkungen

In den angefügten Umweltberichten werden die Schutzgüter bewertet und die Erheblichkeit ihrer Beeinträchtigung festgestellt. Die konkrete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist in den Umweltberichten bereits enthalten (nur Schuppengebiet Tannäcker), da für beide Änderungsbereiche bereits Bebauungspläne in Aufstellung sind.

2.4. Steckbriefe der FNP-Änderungen

Nachfolgend werden die Änderungen, jeweils in einem Steckbrief, beschrieben. Neben der jeweiligen Vorhabenbeschreibung wird die aktuelle Ausweisung im Flächennutzungsplan und der Stand des Bebauungsplanverfahrens dargestellt.

Tabelle 2: Nr. 2.1, Gemeinde Egesheim

Nr. 2.1 Gemeinde Egesheim, Wohnbaufläche „Kleines Öschle“	
Planung: 2. Änderung der 2. Fortschreibung FNP	
	**Standort** Gemeinde: Egesheim Gemarkung: Egesheim **Vorhaben** Nutzungszweck: Wohnbaufläche Gebietsgröße: *ca. 2,33 ha* **Art der Änderung** *Rücknahme und Neuausweisung*
Bestand, wirksamer FNP (2. Fortschreibung 2010)	
	**Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan** ▪ Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft
Ziele und Zwecke der Planung	
Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des künftigen Wohnbedarfs. Die Gemeinde Egesheim verfügt ledig noch über wenige Bauplätze. Das geplante Wohnbaugebiet „Verlängerung Albstraße“ und ein Teil der Wohnbaufläche „In Weiden“ sollen im Gegenzug aufgegeben werden. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 2,33 ha. Die aufzugebenden Wohngebietsflächen betragen 1,4 ha und 0,7 ha und damit zusammen 2,1 ha und entsprechen damit knapp der geplanten Wohngebietsfläche. Eine Reduzierung des Plangebiets um 0,23 ha ergibt in der vorhandenen Situation keinen Sinn, da das Gebiet zwischen dem Ortsrand mit Friedhof und dem Gewerbegebiet mit Zufahrtsstraße und der L433 eingebettet liegt. Die Planfläche ist damit auf allen Seiten durch die vorhandenen Gegebenheiten begrenzt und erfüllt damit einen städtebaulichen Lückenschluss.	
Lage	
Die geplanten Baufläche liegt eingebettet zwischen der bebauten Ortslage mit Friedhof und dem Gewerbegebiet Breite.	
Verfahrensstand	

Das Bebauungsplanverfahren wurde als Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch begonnen. Die Offenlage hat stattgefunden. Auf Grund rechtlicher Bedenken bezüglich der gewählten Verfahrensart, wurde das Verfahren als reguläres Standardverfahren neu begonnen. Die erneute Offenlage wurde bereits durchgeführt.

Tabelle 2: Nr. 2.2, Gemeinde Egesheim:
Rücknahme geplante Wohnbaufläche „Verlängerung Albstraße“

Nr. 2.2 Gemeinde Egesheim: Rücknahme geplante Wohnbaufläche „Verlängerung Albstraße“	
Planung: 2. Änderung der 2. Fortschreibung FNP	
	Standort Gemeinde: Egesheim Gemarkung: Egesheim **Vorhaben** <u>Nutzungszweck:</u> Fläche für die Landwirtschaft <u>Gebietsgröße:</u> *ca. 1,4 ha* **Art der Änderung** *Rücknahme* *zugunsten der geplanten Wohnbaufläche „Kleines Öschle“ (Nr. 1.1)*
Bestand: wirksamer FNP (2. Fortschreibung 2010)	
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ▪ geplante Wohnbaufläche
Verfahrensstand Bebauungsplan	
Es ist kein Bebauungsplanverfahren notwendig.	

Tabelle 2: Nr. 2.3, Gemeinde Egesheim:
Rücknahme geplante Wohnbaufläche „In Weiden“

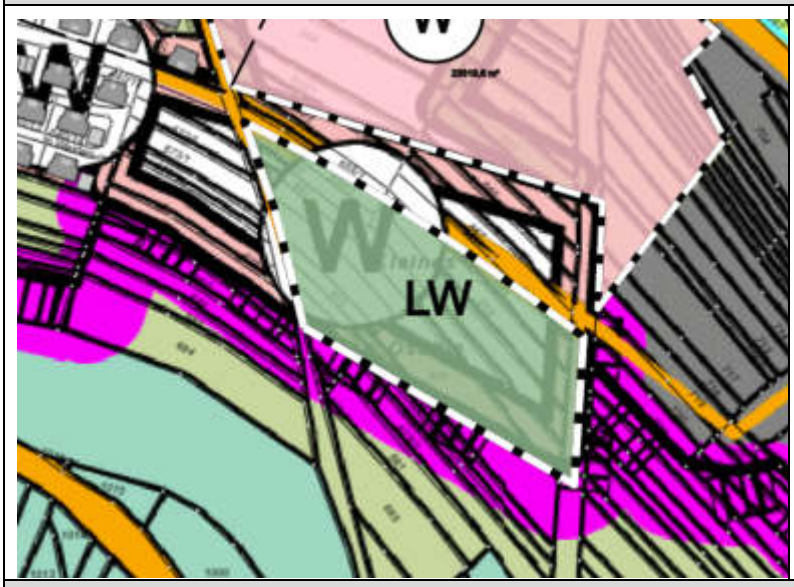
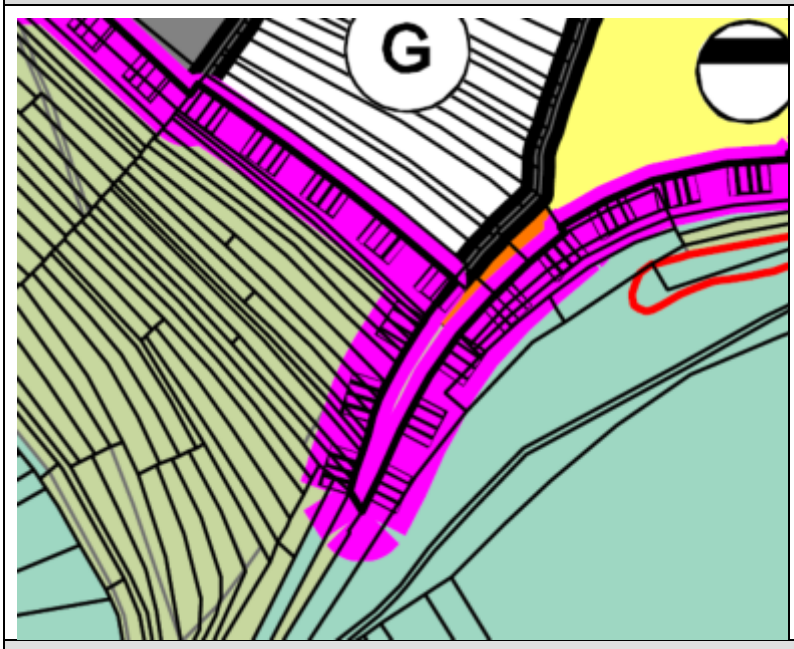
Nr. 2.3 Gemeinde Egesheim: Rücknahme geplante Wohnbaufläche „In Weiden“	
Planung: 2. Änderung der 2. Fortschreibung FNP	
	**Standort** Gemeinde: Egesheim Gemarkung: Egesheim **Vorhaben** <u>Nutzungszweck:</u> Fläche für die Landwirtschaft <u>Gebietsgröße:</u> *ca. 0,7 ha* **Art der Änderung** *Rücknahme* *zugunsten der geplanten Wohnbaufläche „Kleines Öschle“ (Nr. 1.1)*
Bestand, wirksamer FNP (2. Fortschreibung 2010)	
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ▪ Wohnbaufläche
Verfahrensstand Bebauungsplan	
Es ist kein Bebauungsplanverfahren notwendig.	

Tabelle 2: Nr. 2.4, Gemeinde Egesheim:

Nr. 2.4 Gemeinde Egesheim: Ausweisung Sondergebiet „Schuppengebiet Tännäcker“	
Planung: 2. Änderung der 2. Fortschreibung FNP	
	Standort Gemeinde: Egesheim Gemarkung: Egesheim **Vorhaben** <u>Nutzungszweck:</u> Flächen zur Errichtung von land- und forstwirtschaftlichen Schuppen <u>Gebietsgröße:</u> *ca. 0,38 ha* **Art der Änderung** Neuausweisung
Bestand: wirksamer FNP (2. Fortschreibung 2010)	
	**Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan** ▪ landwirtschaftliche Nutzfläche
Ziele und Zwecke der Planung	
Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Bauflächen von land-oder forstwirtschaftlichen Schuppen unterhalb der Schwelle der Betriebseigenschaft im Sinne des Bauplanungsrechts geschaffen werden. Auf den Flächen ist bereits eine Ansammlung von landwirtschaftlichen Schuppen vorhanden. Es handelt sich um eine moderate Erweiterung für die Errichtung von 4 weiteren kleineren Schuppen. Die bereits bebauten Flächen sollen planungsrechtlich abgesichert werden. Die zusätzliche Neubaufläche beträgt lediglich ca. 0,10 ha.	
Lage	
Die geplante Baufläche liegt nördlich der Verbandskläranlage angrenzend an Wald im Osten und landwirtschaftliche Nutzflächen im Westen.	

Verfahrensstand Bebauungsplan
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat stattgefunden.

Wehingen, den 08.02.2022

Richard Hauser
Verbandsbaumeister