Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2023/144	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 621.31	4. Dezember 2023
Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal am 06.12.2023 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Aufstellung der 8. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans Dreisamtal für den Bereich „Nadelhof,“ sowie Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal beschließt:

1. Gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Nadelhof“ in Stegen einzuleiten.
2. Den Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Nadelhof“ zu billigen und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchzuführen.
3. Das Planungsbüro FSP Stadtplanung mit der Erarbeitung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und das Büro Freiraum- und Landschaftsarchitektur Wermuth mit der Umweltprüfung zur punktuellen Flächennutzungsplanänderung zu beauftragen.

Beratungsergebnis:

☐ einstimmig	☐ lt. Beschlussvorlage
☐ mit Stimmen	☐ abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

Sachverhalt:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen einer aktiven Grundstückspolitik möchte die Gemeinde Stegen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nadelhof“ die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum decken. Ergänzend dazu wird im nordöstlichen Teil des Plangebiets eine Fläche für einen Kindergarten bereitgestellt. Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs stehen keine zusammenhängenden Flächen mehr für eine größere Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3 ha auf und umfasst den bestehenden Nadelhof als ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen sowie weitere landwirtschaftliche Flächen. Es liegt im Südosten des Ortsteils Oberbirken und stellt eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung dar. Der Entscheidung, im Bereich Nadelhof Wohnbauflächen zu entwickeln, ist eine intensive Standortalternativenprüfung vorausgegangen.

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nadelhof“ wurde ursprünglich gemäß § 13b BauGB aufgestellt und bereits im Herbst 2022 zur Satzung beschlossen und zur Rechtskraft gebracht. Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurde jedoch die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für unionsrechtswidrig erklärt. Noch innerhalb der Jahresfrist wurde der Bebauungsplan gerügt, was zur Unwirksamkeit des Plans führt. Deshalb möchte die Gemeinde Stegen den Bebauungsplan neu aufstellen und eine weitere Offenlage durchführen. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern.

Lage, Nutzung und FNP-Darstellung des Änderungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich südöstlich von Stegen im Ortsteil Oberbirken. Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an bestehende Bebauung an. Südlich, östlich und nordöstlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Plangebiet befinden sich derzeit landwirtschaftliche Flächen sowie der Nadelhof. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,06 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Dreisamtal ist der Änderungsbereich vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der 8. punktuellen FNP-Änderung wird die vorbereitende planungsrechtliche Sicherung des Baugebiets „Nadelhof“ vollzogen. Dazu werden die landwirtschaftlichen Flächen durch Wohnbauflächen, eine Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten), eine Grünfläche sowie Verkehrsflächen ersetzt.

Planungsverfahren

Die punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Nadelhof“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein sogenanntes Scoping durchgeführt.

Ergänzender Sachverhalt nach den erfolgten Vorberatungen in den Gemeinden Kirchzarten, Buchenbach, Oberried und Stegen:

Zwischenzeitlich wurden die geschätzten Kosten zur Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus den Kosten des Planungsbüros fsp-Stadtplanung und des Büros Ralf Wermuth, Freiraum- und Landschaftsarchitektur nachgereicht:

Honorarkosten fsp.stadtplanung, brutto, inkl. Nebenkosten, ca. 9.838,92 €

Honorarkosten Ralf Wermuth, brutto, inkl. Nebenkosten, ca. 3.123,75 €

Der umseitige Beschlussvorschlag wurde um die Auftragsvergabe der Planungsleistungen ergänzt.

Vertreter der Büros FSP Stadtplanung und FLA Wermuth werden am Sitzungsabend anwesend sein und die Unterlagen in der Fassung zur Frühzeitigen Beteiligung vorstellen.

Anlagen

Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Nadelhof“ bestehend aus:

- Cover
- Deckblatt
- Begründung (Vorabzug)
- Umweltbericht mit Anlagen 1 - 2

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten zur Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus den Kosten des Planungsbüros fsp-Stadtplanung und des Büros Ralf Wermuth, Freiraum- und Landschaftsarchitektur, werden vom Gemeindeverwaltungsverband getragen. Siehe Sachverhalt.

2. Klimatische Auswirkungen

Die klimatischen Auswirkungen werden in der FNP-Änderung erläutert und berücksichtigt.

3. Inklusive Auswirkungen

./.