

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2023/145	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 621.31	4. Dezember 2023
Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal am 06.12.2023 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Aufstellung der 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Dreisamtal für den Bereich „Vörlinsbach-Steiertenhof,“ sowie Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal beschließt:

1. Gemäß § 2 (1) BauGB die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Vörlinsbach-Steiertenhof“ einzuleiten.
2. Den Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Vörlinsbach-Steiertenhof“ 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 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und das Büro faktorgruen, Landschaftsarchitekten mit der Umweltprüfung zur punktuellen Flächennutzungsplanänderung zu beauftragen.

Beratungsergebnis:	
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/> mit Stimmen	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

Sachverhalt:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Freiburg macht sich das Bevölkerungswachstum in der Region auch in Oberried bemerkbar. Um einerseits dem steigenden Siedlungsdruck aus dem Umland und andererseits der anhaltenden Nachfrage an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gerecht zu werden, möchte die Gemeinde Oberried neues Bauland ausweisen. Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs stehen keine zusammenhängenden Flächen mehr für eine größere Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung. Daher soll nun im Bereich östlich des Steiertenhofs ein Wohngebiet in attraktiver Westhanglage entwickelt werden.

Da für das Plangebiet im Außenbereich bislang kein Planungsrecht besteht, sollte für die angestrebte Flächenentwicklung der Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurden Bebauungsplanaufstellungen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für unionsrechtswidrig erklärt, weshalb es für die Bebauungsplanaufstellung nun eines zweistufigen Regelverfahrens bedarf. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist für das Plangebiet nicht mehr möglich. Damit der Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss der Flächennutzungsplan punktuell geändert werden. Die Gemeinde Oberried möchte daher die 9. punktuelle Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchführen und damit die planungsrechtliche Grundlage für den dringend benötigten Wohnraum schaffen.

Lage, Nutzung und FNP-Darstellung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsausgang von Oberried, in Richtung Zastlertal. Die Kreisstraße K 4960 verläuft nördlich des Änderungsbereichs, im Westen befinden sich die Vörlinsbachstraße sowie bestehende Wohnlagen. Derzeit wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

Im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Dreisamtal ist der Änderungsbereich vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der 9. punktuellen FNP-Änderung wird die vorbereitende planungsrechtliche Sicherung des Baugebiets „Vörlinsbach-Steiertenhof“ vollzogen. Dazu werden die landwirtschaftlichen Flächen durch eine Wohnbaufläche, eine Verkehrsfläche und eine Grünfläche ersetzt. Zudem wird im Hinblick auf die Bestandssituation vor Ort eine weitere Fläche in den Änderungsbereich aufgenommen, die westlich an die neue Wohnbaufläche angrenzt und entsprechend der bestehenden Bebauung als gemischte Baufläche abgebildet wird. Der Änderungsbereich hat damit eine Größe von insgesamt ca. 1,35 ha.

Planungsverfahren

Die punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Vörlinsbach-Steiertenhof“ 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 faktorgruen, Landschaftsarchitekten nachgereicht:

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

Honorarkosten faktorgruen, brutto, inkl. Nebenkosten, ca. 2.748,90 €

Der umseitige Beschlussvorschlag wurde um die Auftragsvergabe der Planungsleistungen ergänzt.

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

Anlagen

Zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Vörlinsbach-Steiertenhof“ bestehend aus:

- Cover
- Deckblatt
- Begründung (Vorabzug)
- Umweltbericht

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten zur Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus den Kosten des Planungsbüros fsp-Stadtplanung und des Büros faktorgruen, Landschaftsarchitekten, werden vom Gemeindeverwaltungsverband getragen. Siehe Sachverhalt.

2. Klimatische Auswirkungen

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

3. Inklusive Auswirkungen

./.