

Verwaltungsgemeinschaft Hexental

Körperschaft des öffentlichen Rechts (GVV)

Mitgliedsgemeinden: Au, Horben, Merzhausen, Sölden und Wittnau



ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

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

Hier: - **Beschluss zur Änderung des räumlichen Geltungsbereichs**
- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental hat am 16. Juli 2020 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für die 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB gefasst. Gleichzeitig hat die Verbandsversammlung den Vorentwurf der 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Aufgrund des unten aufgeführten Sachverhalts hat die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental am 21. Juli 2022 in öffentlicher Sitzung die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs für die 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung sowie die erneute Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die 5. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der VG Hexental ist die anhaltend große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Horben. Im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik war ursprünglich geplant, 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 der Öffentlichkeit eingegangen. Aus diesem und anderen Gründen wird diese „große Lösung“ von Seiten der Gemeinde nicht mehr weiterverfolgt. Zwar hat der Gemeinderat am 15.12.2020 zunächst beschlossen die Planungsverfahren nicht weiterzuführen. Inzwischen hat dieser jedoch am 09.11.2021 die Wiederaufnahme der Planungen für das Baugebiet „Langackern II“ im Bereich des Flst. Nr. 97 beschlossen. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 97 soll nunmehr weiterer Wohnraum 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 ebenfalls eine Wohnbebauung entstehen.

Durch die vorliegende 5. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans, sollen nun die Voraussetzungen geschaffen werden, dass im reduzierten Änderungsbereich 1 und im Änderungsbereich 2 ein Wohngebiet entwickelt werden kann. Voraussetzung hierfür ist auch, dass in beiden Bereichen 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 zu großen Teilen 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 erforderlichen Änderungen im Hinblick auf die neue Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes, wird die Gemeinde Horben zu gegebener Zeit bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragen.

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

Lage der Änderungsbereiche

Die 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung umfasst drei Änderungsbereiche.

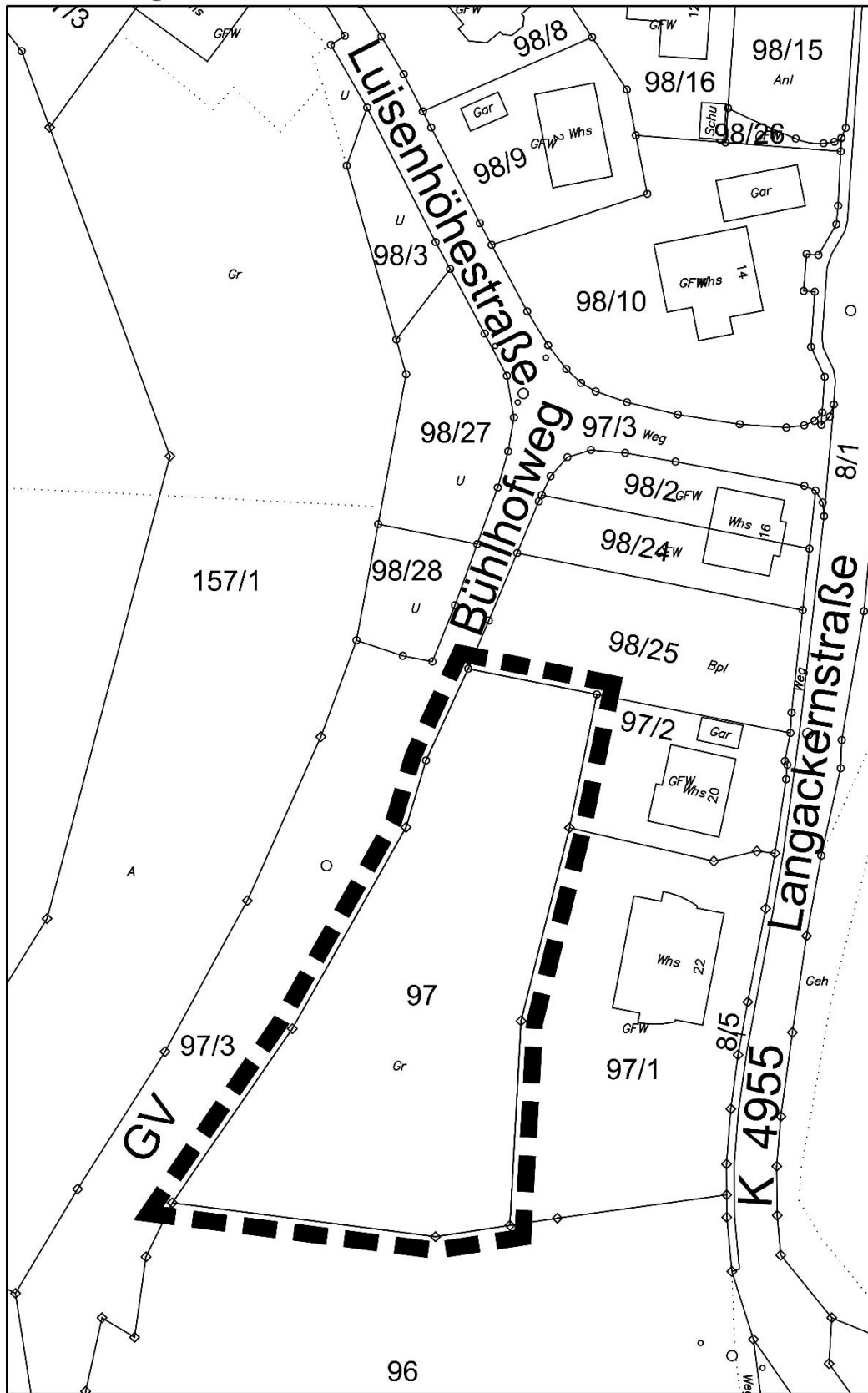
Der Änderungsbereich 1 im Bereich „Langackern II“ mit einer Größe von ca. 0,25 ha umfasst das Grundstück mit der Flst. Nr. 97, schließt im Norden und Osten unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an und ist über die bestehende Straße „Bühlhofweg“ in ökonomischer Weise an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Änderungsbereich 2 mit einer Größe von ca. 0,11 ha umfasst die Grundstücke mit den Flst. Nrn. 162 (teilweise) und 162/8 und schließt im Süden und Osten unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Nördlich und östlich verläuft die Straße Heubuck. Im Osten befindet sich der landwirtschaftlich genutzte „Schluckenhof“.

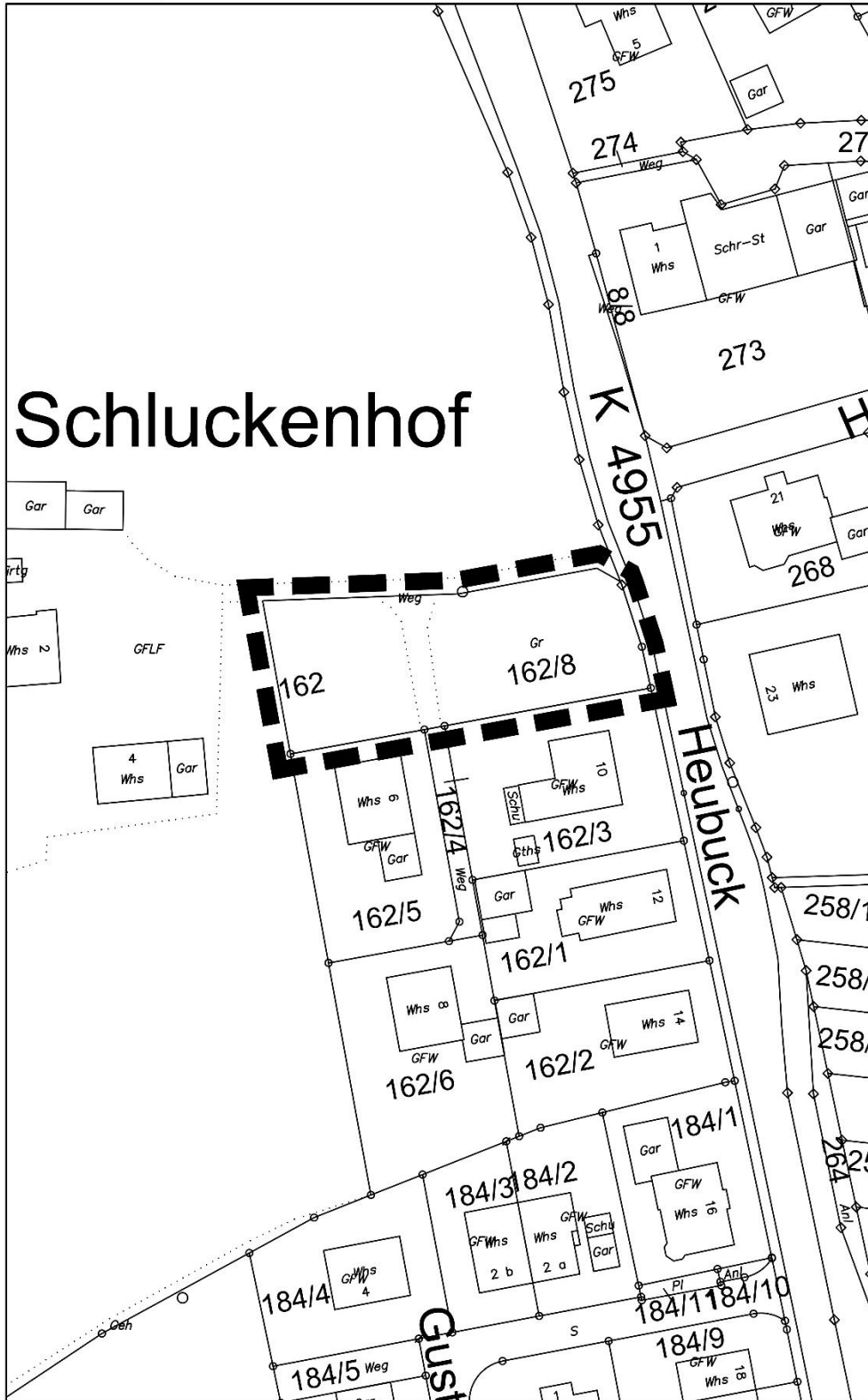
Der Änderungsbereich 3 mit einer Größe von ca. 0,36 ha liegt auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 189 (teilweise) und schließt im Norden, Osten und Süden unmittelbar an bestehende Wohnbebauung sowie im Westen an landwirtschaftliche Flächen an.

Die genaue Abgrenzung ist den folgenden Lageplänen ersichtlich.

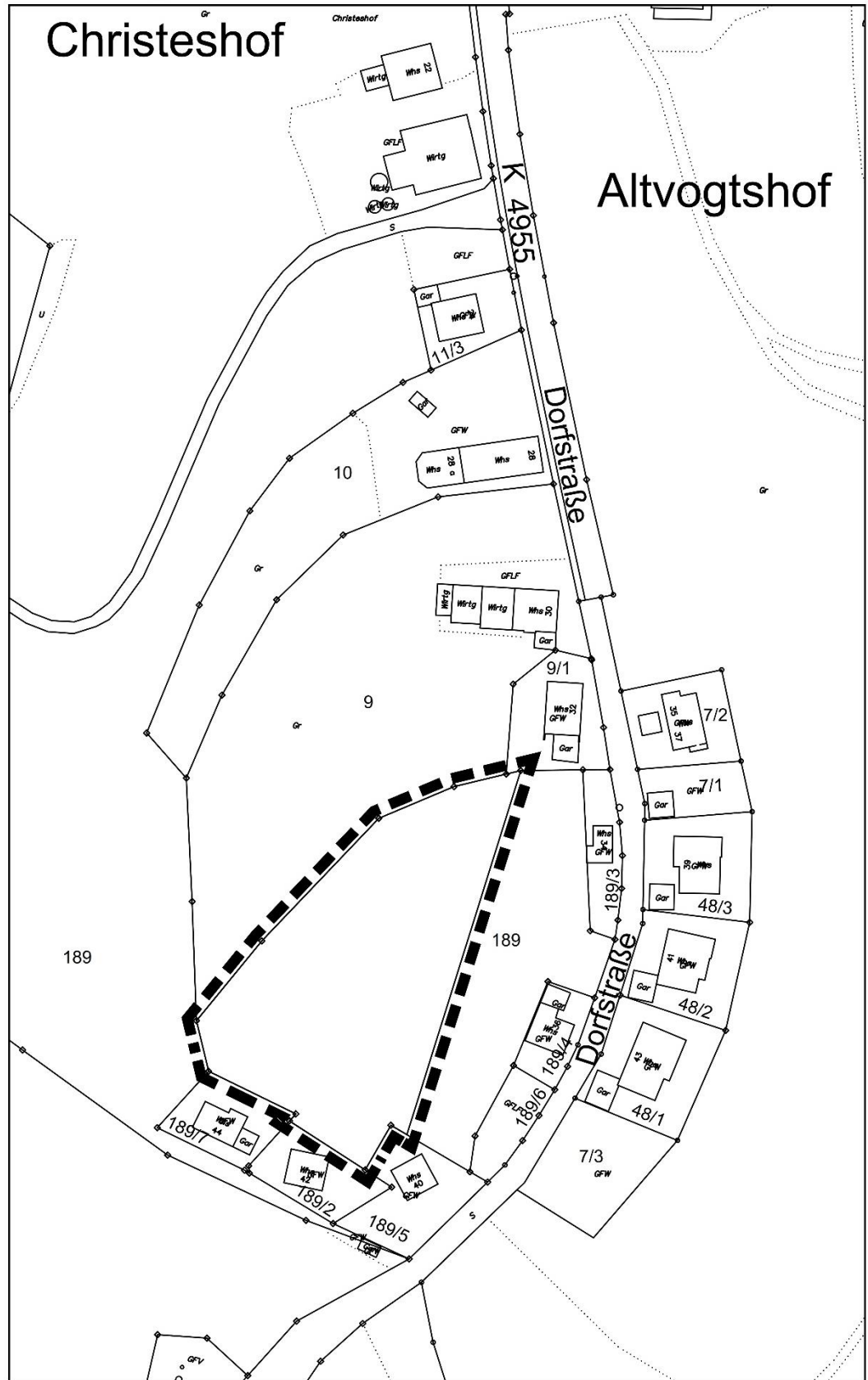
Änderungsbereich 1



Änderungsbereich 2



Änderungsbereich 3



Der Vorentwurf der 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung, Flächensteckbriefen, Vorentwurf des Umweltberichts (Scopingpapier) und spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung – Relevanzprüfung vom

8. August 2022 bis einschließlich 23. September 2022 (Auslegungsfrist)

bei der Gemeinde 79289 Horben, Dorfstraße 2, am Montag und Donnerstag von 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr und am Mittwoch von 14:00 bis 18:00 Uhr zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine unter der Tel.Nr. 211 6980 vereinbart werden.

Gleichzeitig findet eine öffentliche Auslegung bei der Verwaltungsgemeinschaft Hexental im Rathaus der Gemeinde Merzhausen, Friedhofweg 11 in 79249 Merzhausen, im **Foyer vor dem Bürgersaal** zu folgenden Zeiten statt:

Montag bis Freitag 08:00 Uhr bis 12:15 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Mittwoch zusätzlich vormittags von 07:30 Uhr bis 12:15 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Fragen zu den Planunterlagen können auch zu den vorgegebenen Zeiten telefonisch unter Tel. Nr. 40161-54 gestellt werden.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Hexental unter <https://www.vghexental.de/aufgaben-kontakt/flaechennutzungsplan> eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich, telefonisch zur Niederschrift, oder in digitaler Form per Email, Stellungnahmen eingereicht werden bei der

- Gemeinde Horben, Dorfstraße 2 in 79289 Horben, Telefon-Nr. 211 6980, gemeinde@horben.de

oder

- Verwaltungsgemeinschaft Hexental, Friedhofweg 11 in 79249 Merzhausen, Telefon-Nr. 40161-54, gemeinde@merzhausen.de.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können.

Merzhausen, den 29. Juli 2022

Dr. Christian Ante
Verbandsvorsitzender