

Verwaltungsgemeinschaft Hexental

Körperschaft des öffentlichen Rechts (GVV)

Mitgliedsgemeinden: Au, Horben, Merzhausen, Sölden und Wittnau



ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Hexental auf der Gemarkung Wittnau für die Bereiche „In den Haseln Ost“ und „Dohlenbrunnen“

Hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental hat am 21. Juli 2022 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für die 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB gefasst. Gleichzeitig hat die Verbandsversammlung den Vorentwurf der 6. 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.

Ziele und Zwecke der Planung

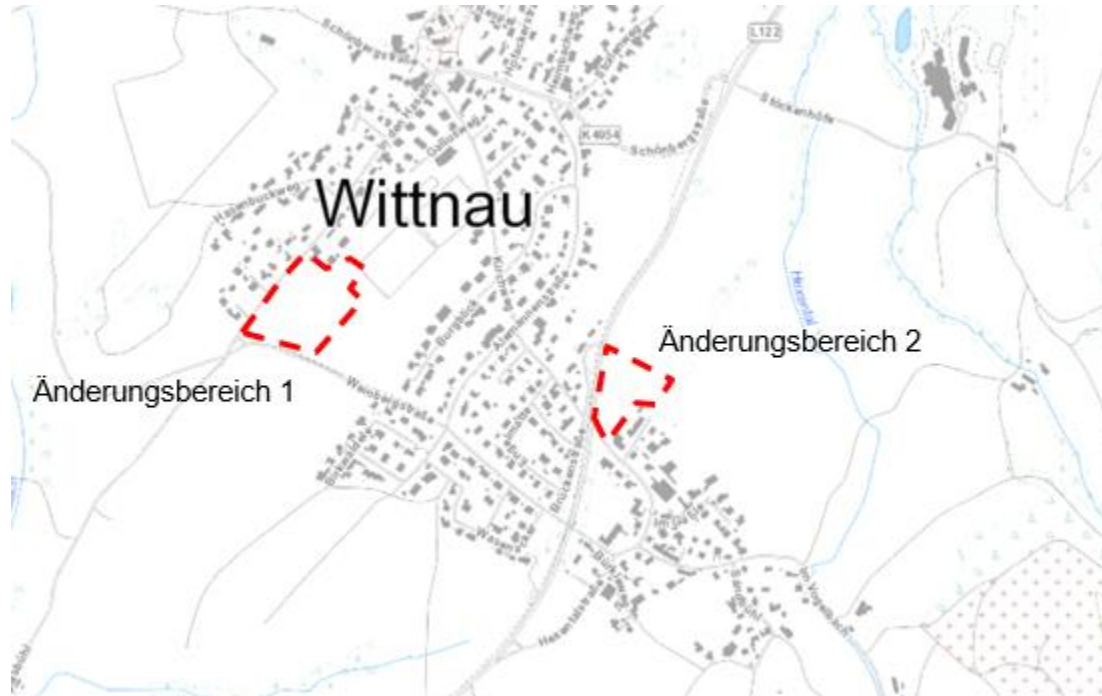
Anlass für diese Flächennutzungsplanänderung ist die anhaltend große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Wittnau, die die Gemeinde veranlasst, für die ortsansässige Bevölkerung eine neue Wohnbaufläche auszuweisen. In der Vergangenheit hat sich nördlich der Straße In den Haseln eine 2 bis 3-reihige Wohnbebauung entwickelt, die nun dahingehend fortgeführt werden soll, als dass auch südlich der Straße eine Bebauung ermöglicht werden soll, um die bestehende Erschließung effizient zu nutzen. Dementsprechend hat sich die Gemeinde Wittnau schon im Jahr 2019 entschlossen hier einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufzustellen. Die Offenlage wurde bereits durchgeführt. Die Anwendbarkeit dieses Verfahrens gemäß § 13b BauGB ist jedoch an definierte Rahmenbedingungen gebunden, unter anderem darf die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt werden. Im Zuge der Offenlage zum Bebauungsplan wurde von den verschiedenen Raumordnungsbehörden darauf hingewiesen, dass die überplante Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. Zwar ist eine Entwicklung als Wohngebiet auch ohne die Darstellung im Flächennutzungsplan möglich, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass der Bedarf nach zusätzlichen Wohngebieten hinreichend dargestellt werden kann. Da dieser im vorliegenden Fall nicht vollständig dargestellt werden konnte, wurde zwischen den Raumordnungsbehörden und der Gemeinde abgestimmt, im Rahmen einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung einen Flächentausch vorzunehmen. Ziel ist es, eine im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche, in diesem Fall die geplante Mischbaufläche „Dohlenbrunnen“ im Ortsteil Biezhofen, wieder in eine landwirtschaftliche Nutzung umzuwandeln und im Gegenzug dazu, die nun geplante Wohnbaufläche im Bereich des Bebauungsplans „In den Haseln Ost“ insgesamt als Wohnbaufläche darzustellen.

Lage der Änderungsbereiche

Die vorliegende 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung umfasst zwei Änderungsbereiche, die in Form einer sogenannten Deckblattänderung dargestellt werden. Der Änderungsbereich 1 im Bereich „In den Haseln Ost“ mit einer Größe von ca. 1,1 ha, liegt im Osten der Gemeinde Wittnau, westlich der Straße In den Haseln und schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Das Plangebiet wird begrenzt im Nordwesten durch die Straße In den Haseln, im Südwesten durch die Weinbergstraße und im Osten durch die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, beziehungsweise die Sportstätten der Gemeinde.

Der Änderungsbereich 2 liegt im Norden des Ortsteils Biezychofen in Wittnau, direkt an der Landesstraße L122. Er ist im wirksamen Flächennutzungsplan als geplantes Mischbaugebiet „Dohlenbrunnen“ dargestellt und kann über die Hexentalstraße erschlossen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,55 ha. Es wird im Süden und Osten von der bestehenden Bebauung begrenzt, im Westen von der Landesstraße und im Norden von landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich als Weideland genutzt, zum Teil auch als Garten und Obstwiese.

Die Planbereiche sind im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Vorentwurf der 6. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung, Flächensteckbriefen und dem Vorentwurf des Umweltberichts (Scopingpapier) vom

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

bei der Gemeinde 79299 Wittnau, Kirchweg 2, am Montag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine unter der Tel.Nr. 45 64 79-0 vereinbart werden.

Gleichzeitig findet eine öffentliche Auslegung bei der Verwaltungsgemeinschaft Hexental im Rathaus der Gemeinde Merzhausen, Friedhofweg 11, 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 12:00 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

- Gemeinde Wittnau, Kirchweg 2 in 79299 Wittnau, Telefon-Nr. 456479-0, gemeinde@wittnau.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 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Merzhausen, den 29. Juli 2022

Dr. Christian Ante
Verbandsvorsitzender