

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG	2
2	LAGE DER ÄNDERUNGSBEREICHE	2
3	VERFAHREN	4
3.1	Allgemeines.....	4
3.2	Verfahrensdaten.....	4
4	RAUMORDNUNG	5
5	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
6	INHALT DER PLANÄNDERUNG	7
7	FLÄCHENBILANZ	9
8	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....	9
9	ERSCHLIEßUNG	9
10	UMWELTBELANGE	9

ANHANG

- **Flächensteckbriefe**

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 10

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental wurde am 15.05.2009 rechtswirksam. In der Vergangenheit wurden insgesamt vier Flächennutzungsplanänderungen durchgeführt. Vorliegend handelt es sich daher um die 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung.

Anlass für diese Flächennutzungsplanänderung ist die anhaltend große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Horben. Im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik strebt die Gemeinde daher an, am südwestlichen Ortsrand des Ortsetters „Langackern“ ein Wohngebiet zu entwickeln und im nachfolgenden Verfahren durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. Durch diese Erweiterung 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.

Durch die vorliegende, 5. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans, sollen nun die Voraussetzungen geschaffen werden, dass auf der maßgebenden Fläche (Änderungsbereich 1) ein Wohngebiet entwickelt werden kann. Voraussetzung hierfür ist auch, dass in diesem Bereich die bestehende Landschaftsschutzgebietsgrenze entsprechend zurück genommen 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 2) im Sinne eines Flächentauschs verzichtet werden. D.h., dass die im Bereich des Flst.Nr. 189 geplante Wohnbaufläche H04 wieder in eine landwirtschaftliche Fläche umgewandelt werden soll. Auch ist geplant an dieser Stelle das bestehende Landschaftsschutzgebiet zu erweitern, um die Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebiets auf der Fläche des Änderungsbereichs 1 zu kompensieren.

Im Vorgriff auf diese Änderung hat der Gemeinderat der Gemeinde Horben in seiner Sitzung am 03.12.2019 bereits beschlossen, für den Bereich „Langackern II“ einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich) nach § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB aufzustellen.

Voraussetzung für das weitere Bebauungsplanverfahren ist jedoch, dass für die Flächennutzungsplanänderung die frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden muss. D.h., dass von den maßgebenden Behörden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen dürfen.

2 LAGE DER ÄNDERUNGSBEREICHE

Die vorliegende 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung umfasst zwei Änderungsbereiche die in Form einer sogenannten Deckblattänderung dargestellt werden. Der Änderungsbereich 1 im Bereich „Langackern II“ mit einer Größe von ca. 0,77 ha, 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.

Aufgrund der exponierten bzw. verkehrsgünstigen Lage, sowie der Nähe zur Ortsmitte und zu unmittelbar angrenzenden Naherholungsgebieten, eignet sich der Bereich für

BEGRÜNDUNG

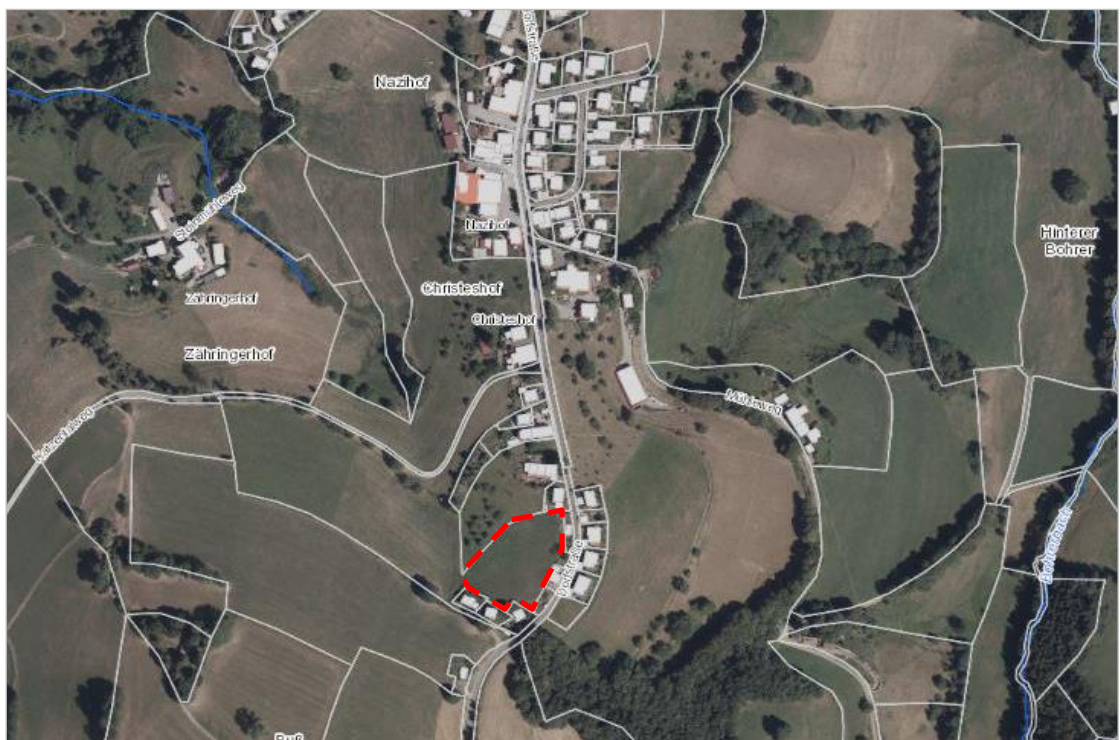
Seite 3 von 10

eine Wohnbebauung. Hierbei sind jedoch die topografischen Verhältnisse (Hanggelände) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich 1 wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Wiese bzw. Grünland genutzt. Der Änderungsbereich 2 mit einer Größe von ca. 0,55 ha schließt im Norden, Osten und Süden unmittelbar an bestehende Wohnbebauung sowie im Westen an landwirtschaftliche Flächen an. Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese bzw. Grünland genutzt.



Luftbild mit Änderungsbereich 1 (Quelle: Geoportal des LUBW; Stand März 2020) (genodet; ohne Maßstab)



Luftbild mit Änderungsbereich 2 (Quelle: Geoportal des LUBW; Stand März 2020) (genodet; ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 10

3 VERFAHREN

3.1 Allgemeines

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Hexental die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, welche die baulichen und sonstigen Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Rahmen der vorliegenden, 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Zur Ermittlung, in welchem Umfang der Detaillierungsgrad die Belange des Umweltschutzes in die Flächennutzungsplanänderung Eingang finden müssen, wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, an dem alle Fachbehörden beteiligt werden.

Ebenso werden zwei Flächensteckbriefe der Begründung beigefügt. Diese geben eine Übersicht über die wichtigsten Belange der Planung, die Gesamtabwägung und Hinweise für nachgelagerte Verfahren.

3.2 Verfahrensdaten

16.07.2020	Aufstellungsbeschluss zur 5. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie „Scoping“ durch die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental.
___.__.____ bis ___.__.____	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“.
___.__.____	Entscheidung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss durch die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental.
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.
___.__.____	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen durch die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental und Feststellungsbeschluss der 5. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans.

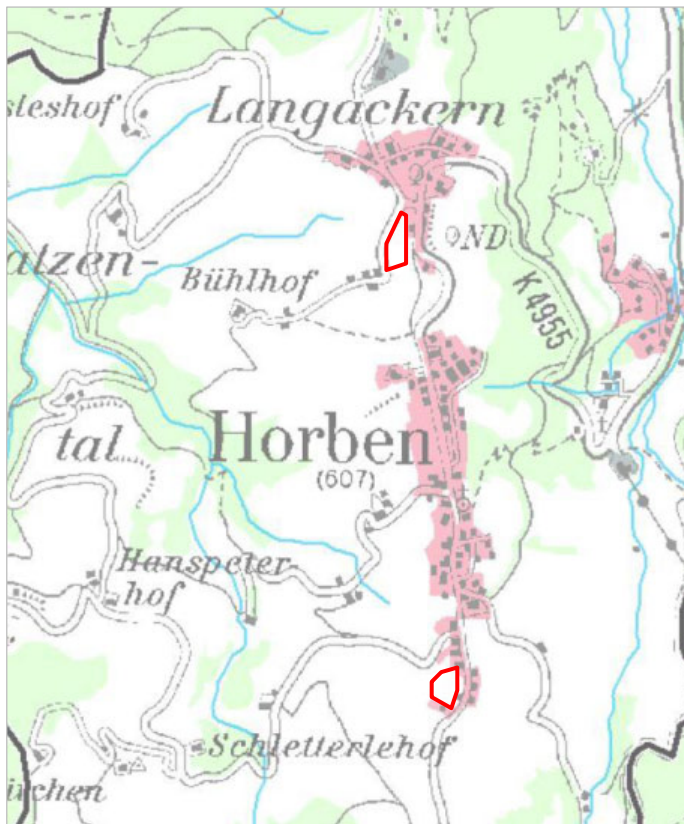
BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 10

4 RAUMORDNUNG

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne. Für die Gemeinde Horben sind die Ziele des aktuellen Regionalplans „Südlicher Oberrhein“ maßgebend.

Beide Änderungsbereiche befinden sich im Regionalplan auf Flächen ohne eine regionalplanerische Aussage (siehe folgende Abbildung). Damit werden durch die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung die Ziele des Regionalplans nicht tangiert.

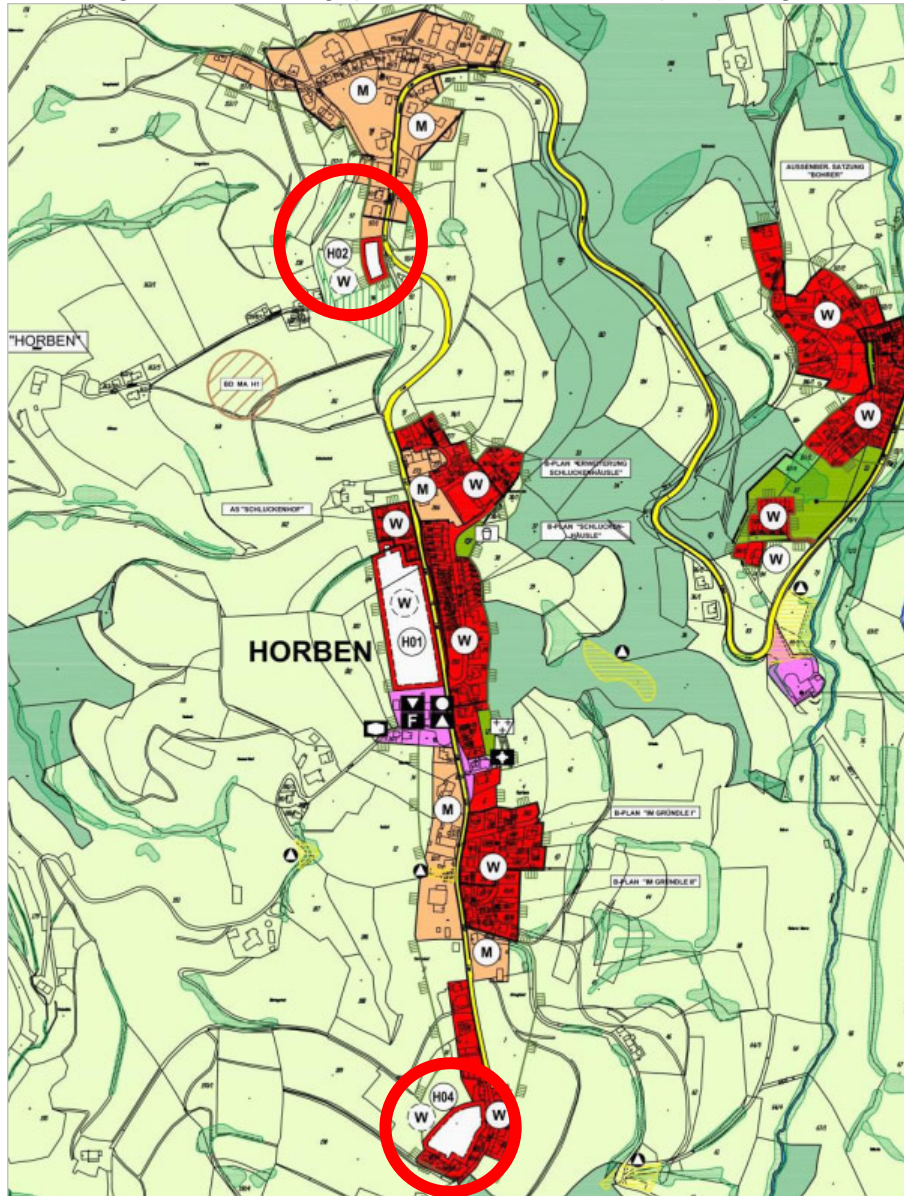


Ausschnitt des aktuellen Regionalplans „Südlicher Oberrhein“ mit Änderungsbereichen (genordet; ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

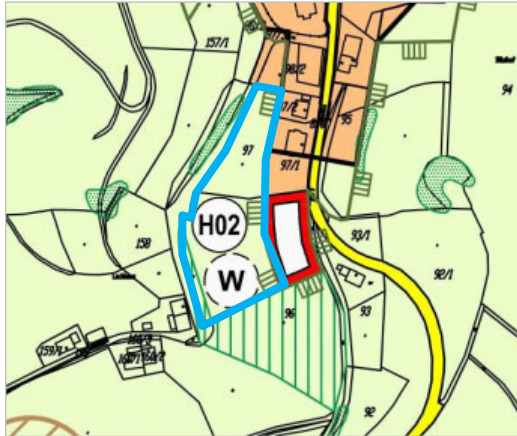
Im aktuellen, wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental aus dem Jahr 2009, ist der Änderungsbereich 1 als landwirtschaftliche Fläche und der Änderungsbereich 2 als geplante Wohnbaufläche (H04) dargestellt.



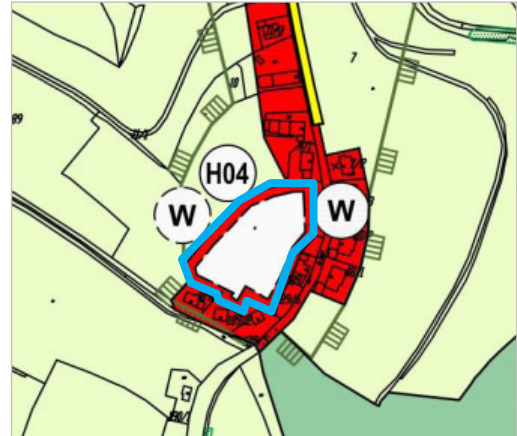
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental (2009) mit Umrandung der Änderungsbereiche (genordert; ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 10



Ausschnitt rechtswirksamer FNP VG Hexental mit Änderungsbereich 1



Ausschnitt rechtswirksamer FNP VG Hexental mit Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich 1 grenzt im Norden und Nordosten an gemischte Bauflächen und im Osten an die geplante Wohnbaufläche H02 an. Die weiteren umliegenden Bereiche sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Westen befindet sich im Böschungsbereich zur Straße „Bühlhofweg“ ein nach § 32 NatSchG geschütztes Biotop. An das Biotop sowie an den Änderungsbereich im Süden angrenzend, sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Der gesamte Änderungsbereich 1 liegt zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Horben“. In erfolgter Vorabstimmung mit dem maßgeblichen Fachbereich im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, kann eine Herausnahme dieser Fläche grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Hierfür ist im Rahmen des weiteren Verfahrens von der Gemeinde ein entsprechender Antrag zu stellen.

Der Änderungsbereich 2 grenzt im Nordwesten und Südwesten an landwirtschaftliche Flächen an. Im Nordosten, Osten und Südosten befinden sich bestehende Wohnbauflächen. Weiter im Südwesten verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Horben“. Da der Bereich gemäß der heutigen Nutzung im Flächennutzungsplan zukünftig wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden soll, werden keine negativen Auswirkungen bzw. Konflikte erwartet.

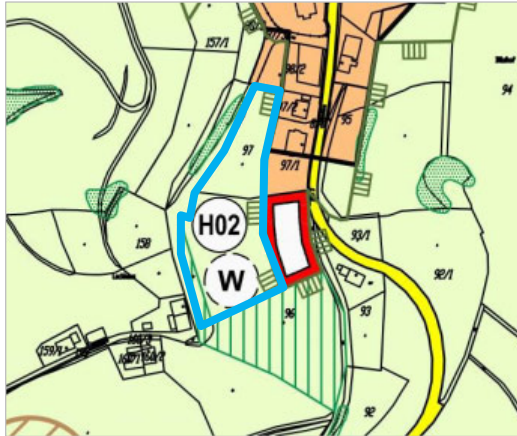
6 INHALT DER PLANÄNDERUNG

Der Änderungsbereich 1 liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsetters „Langackern“. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,77 ha und befindet sich auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

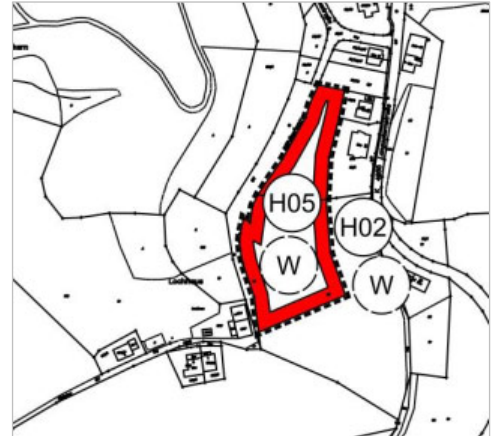
Diese bisher im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Flächen sollen in geplante Wohnbauflächen umgewandelt werden. Ziel ist es dem anhaltenden Wohnbedarf entgegen zu wirken und aus städtebaulicher Sicht an einer geeigneten Stelle ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund ist geplant im Zuge eines Flächentauschs die geplanten Wohnbauflächen H04 (ca. 0,55 ha) im Änderungsbereich 2 zurückzunehmen bzw. auf Ebene des Flächennutzungsplans wieder in landwirtschaftliche Flächen umzuwandeln.

BEGRÜNDUNG

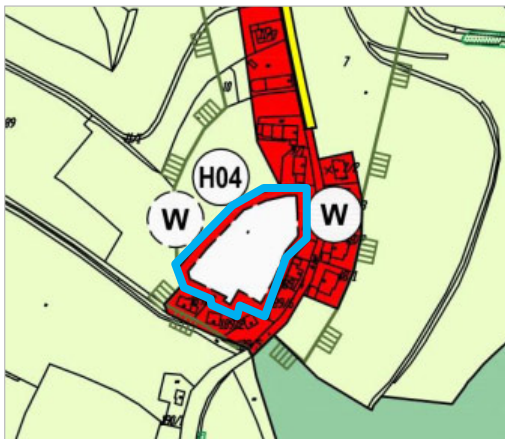


Ausschnitt rechtswirksamer FNP VG Hexental mit Änderungsbereich 1



Deckblatt Änderungsbereich 1

Bisher lag die Bezeichnung „H02“, der östlich des Änderungsbereichs 1 befindlichen geplanten Wohnbaufläche, im Änderungsbereich 1 und wird deshalb beim Aufbringen des Deckblattes auf den Originalflächennutzungsplan nach Osten verschoben.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP VG Hexental mit Änderungsbereich 2



Deckblatt Änderungsbereich 2

Beim Aufbringen des Deckblattes auf den bestehenden Flächennutzungsplan wird die Bezeichnung der bisherigen geplanten Wohnbaufläche „H04“ durch einen kreisrunden Teilausschnitt, der landwirtschaftliche Fläche dargestellt, überlagert.

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 10

7 FLÄCHENBILANZ

Die Bilanzierung der Änderung zeigt konkret, wie sich die Änderungen auf die verschiedenen Bodennutzungen im Geltungsbereich der Änderung auswirken. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen nicht maßstäblich sind.

	FNP wirksam	FNP Änderung
Wohnbaufläche	0,55 ha (Änderungsbereich 2)	0,77 ha (Änderungsbereich 1)
Landwirtschaftsfläche	0,77 ha (Änderungsbereich 1)	0,55 ha (Änderungsbereich 2)
Gesamt	ca. <u>1,32 ha</u>	ca. <u>1,32 ha</u>

Durch die vorliegende Änderung (Flächentausch) entsteht gegenüber der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan eine zusätzliche Wohnbaufläche von 0,22 ha. Diese Differenz ist durch den städtebaulich sinnvollen Flächenzuschnitt (Änderungsbereich 1) begründet und wird im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung von Horben als sehr geringfügig angesehen.

8 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Für die Nutzung des Änderungsbereichs 1 als Wohnbaufläche werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen von ca. 0,77 ha in Anspruch genommen. D.h., dass diese damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden dadurch jedoch nicht zerschnitten und daher die Bewirtschaftung weiterhin gewährleistet. Eine Existenzgefährdung ist durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls nicht zu befürchten.

Da die vorliegende Flächennutzungsplanänderung einen Flächentausch vorsieht, werden landwirtschaftliche Flächen in einer Größe von 0,55 ha auf Ebene des Flächennutzungsplans wieder der Landwirtschaft zurückgeführt.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen von ca. 0,22 ha zugunsten der geplanten Nutzung (Wohnbaufläche) wird aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, der Eignung des Standorts und aufgrund des Flächentauschs auf Flächennutzungsplanebene in die Abwägung eingestellt.

9 ERSCHLIEßUNG

Die geplanten Wohnbauflächen im Änderungsbereich 1 können in ökonomischer Weise an das innerörtliche Verkehrsnetz über die bestehende Straße „Bühlhofweg“ angebunden werden. Die technische Infrastruktur kann ebenfalls über den „Bühlhofweg“ erfolgen.

10 UMWELTBELANGE

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Gemäß §

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 10

2 (3) BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 (4) BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Dieser wird vom Büro Faktorgrün, Freiburg, erarbeitet und der Begründung als Anlage beigefügt.

Merzhausen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Dr. Christian Ante
Verbandsvorsitzender

Der Planverfasser