

Der Bürgermeister der Gemeinde Wittnau

Beratungsvorlage



Öffentlich

Nichtöffentlich

Amt:	fsp.stadtplanung	Az.	612.123	Datum der Sitzung	20.03.2023
Bearbeiter/In	Frau Pundt				

Nr. 12/2023

Betreff:

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

- **Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der Offenlage eingegangene Bedenken und Anregungen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als Vorberatung für die Beschlussfassung in der Versammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental**
- **Empfehlung des Feststellungsbeschlusses an die Versammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental.**

Eilentscheidung gemäß § 43 GemO

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet
Finanzielle Auswirkungen

ja
 ja

ja mit Einschränkungen

nein
 nein

Beschlussantrag:

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wittnau berät über die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie der Offenlage zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans als Vorberatung für die Beschlussfassung in der Versammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental.**
- 2. Der Gemeinderat der Gemeinde Wittnau fasst den Feststellungsbeschluss für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans als Empfehlung an die Versammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental gemäß § 10 (1) BauGB.**

Sachverhalt:

Anlass, Ziel und Zweck 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. Eine der letzten baulichen Entwicklungen in der Gemeinde wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplans

„In den Haseln Süd“ (Rechtskraft 03.03.2004) ermöglicht, hier wurde im Osten von Wittnau nordöstlich der Straße In den Haseln eine Bebauung mit 4 Bauplätzen ermöglicht.

Durch diese Bebauung nordöstlich der Straße wurde die schon bestehende Bebauung im Osten von Wittnau fortgeführt, diese ist geprägt davon, dass die Straße In den Haseln nur einseitig bebaut ist und sich daran nach Nordwesten anschließend eine zwei- bis dreireihige Wohnbebauung anschließt. Diese Entwicklung führt schon seit Jahren zu einer Diskussion bezüglich einer möglichen Bebauung südlich der Straße, so dass im Sinne eines Lückenschlusses die bestehende Bebauung ergänzt werden kann.

Auch im Sinne einer nachhaltigen Nutzung der bestehenden Erschließung soll nun hier eine Bebauung ermöglicht werden. Dies wurde vor allem durch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer möglich, so dass die Gemeinde schon im Jahr 2019 beschloss, hier einen Bebauungsplan aufzustellen und eine etwa 1,1 ha große Fläche für eine Wohnbebauung zu entwickeln.

Das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans „In den Haseln Ost“ sollte als Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden. 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 dargelegt 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 Biezychofen, 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.

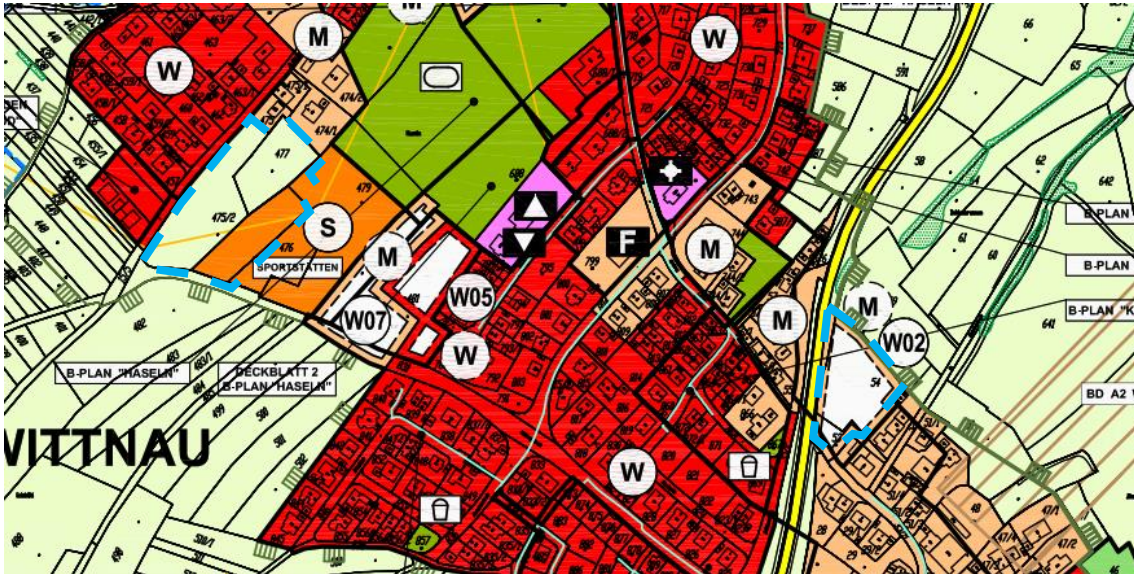
Durch die vorliegende 6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans, sollen nun die Voraussetzungen geschaffen werden, dass auf der maßgebenden Fläche (Änderungsbereich 1) ein Wohngebiet entwickelt werden kann. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplans „In den Haseln Ost“ zur Satzung beschlossen.

Lage und Abgrenzung der Änderungsbereich

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 Mischbauggebiet „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.



Abgrenzung der Änderungsbereiche (Stand Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung)

Planungsverfahren

Die vorliegende 6. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

Anlagen

- Textteil 6. FNP-Änderung vom 30.03.2023
- Deckblätter vom 30.03.2023
- Umweltbericht mit SaP vom 30.03.2023
- Abwägungstabelle der Frühzeitigen Beteiligung vom 30.03.2023
- Abwägungstabelle der Offenlage vom 30.03.2023