

Öffentliche Bekanntmachung Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu

7. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu für den Bereich „Bei den Zeitelbäumen“ Gemarkung Wurmberg

- Öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 PlanSiG -

Der Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu hat am 20.04.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, das Verfahren zur 7. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025 des GVV Heckengäu für den Bereich „Bei den Zeitelbäumen“ auf der Gemarkung Wurmberg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) einzuleiten.

Ziel und Zweck der Planung

Die vorliegende 7. Änderung dient der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bei den Zeitelbäumen“ zur Schaffung von neuer Wohnbebauung.

Die Gemeinde Wurmberg verzeichnet einen stetigen Bevölkerungszuwachs und ist bestrebt, die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in ihrer Gemeinde zu decken und dem Wohnraummangel entgegen zu wirken.

Da die Nachfrage nach Wohnraum in den verfügbaren Wohnbaugebieten nicht gedeckt werden kann, soll dazu am nördlichen Ostrand von Wurmberg das Wohnbaugebiet „Bei den Zeitelbäumen“ entwickelt werden. Der Bereich ist durch Hallen und Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes baulich bereits vorgeprägt. Durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes an diesem Standort ergibt sich die Möglichkeit, hier die Ortslage für die benötigte Wohnnutzung zu arrondieren.

Für das Plangebiet ist eine Machbarkeitsstudie erarbeitet worden, auf deren Basis der künftige Bebauungsplan entwickelt werden soll. Die Machbarkeitsstudie sieht die Erschließung über ein Ringsystem vor, welches im Norden an die Öschelbronner Straße anschließt. Durch die Planung wird eine Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser als Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser auf dem Areal entwickelt. Die Machbarkeitsstudie ist Grundlage für die Abgrenzung des Änderungsbereiches.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu vom 24.07.2012 ist der betreffende Bereich zum überwiegenden Teil auch bereits als gemischte Baufläche / Reservefläche bzw. bestehende gemischte Baufläche ausgewiesen. Nur am nördlichen Rand ist ein schmaler Streifen noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der künftige Bebauungsplan „Bei den Zeitelbäumen“ ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Daher soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich (Gebietsgröße von ca. 1,4 ha) durchgeführt werden.

Eine Entwicklung und Umnutzung des gesamten Areals hin zu einer zeitgemäßen Wohnnutzung entspricht den Entwicklungszielen der Gemeinde. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Baulandentwicklung am Ortsrand zu Wohnzwecken zu

schaffen und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Plangebietes ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf der 7. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2025 des GVV Heckengäu für den Bereich „Bei den Zeitelbäumen“ vom April 2021 wurde im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 10.05.2021 bis zum 09.06.2021 öffentlich ausgelegt.

Öffentliche Auslegung

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu hat am 27.07.2021 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 7. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu für den Bereich „Bei den Zeitelbäumen“ auf der Gemarkung Wurmberg gebilligt und beschlossen diesen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Dieser Beschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der beiliegenden abgedruckten Planskizze in der Fassung vom Juli 2021.

Der Entwurf der „7. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025 des GVV Heckengäu“ vom Juli 2021 mit Begründung einschließlich des Umweltberichts vom 12.07.2021, der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG sowie die nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Zeit vom

Montag, den 6. September 2021 bis Dienstag, den 5. Oktober 2021

jeweils einschließlich im Internet auf der Homepage der Gemeinde Mönsheim unter www.moensheim.de öffentlich aus und können dort heruntergeladen werden.

Die oben genannten Unterlagen liegen gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG zusätzlich während des oben genannten Zeitraums in der Geschäftsstelle des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu, dem Bürgermeisteramt Mönsheim, Rathaus, Trauzimmer im ersten Obergeschoss, Schulstraße 2 in 71297 Mönsheim, während den üblichen Öffnungszeiten montags bis freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und montags, dienstags und donnerstags von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr sowie mittwochs von 14.00 Uhr bis 18.30 Uhr öffentlich aus.

Wegen der Corona-Pandemie ist das Rathaus momentan für den allgemeinen Publikumsverkehr geschlossen. Der Zutritt zum Rathaus ist während des Auslegungszeitraums nur nach vorheriger Terminvereinbarung telefonisch (Tel. 07044/9253-13 oder 07044/9253-0) möglich oder per E-Mail (klaus.arnold@moensheim.de oder rathaus@moensheim.de) möglich. Auf die Einhaltung von Hygienevorschriften in den Räumen der Gemeinde wird geachtet.

Soweit jemand das Rathaus wegen gesundheitlicher Bedenken nicht betreten kann oder betreten möchte und ihm die Einsicht im Internet nicht ausreicht, senden wir ihm die Unterlagen im Rahmen der Möglichkeiten gerne auch digital, in begründeten und glaubhaft gemachten Einzelfällen auch postalisch oder per Boten zu.

Innerhalb der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich, mündlich zur Niederschrift oder elektronisch unter der E-Mail-Adresse klaus.arnold@moensheim.de oder rat-haus@moensheim.de bei der Gemeinde abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Diese Bekanntmachung wird gleichzeitig in das Internet auf der Homepage der Gemeinde Mönshheim unter www.moensheim.de eingestellt.

Folgende wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden ausgelegt:

Von dem Gemeindeverwaltungsverband eingeholte Stellungnahmen

- Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zum Entwurf des Büros „Faktor GRÜN“, Stuttgart, 12.07.2021
- Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG im Zuge des parallel aufzustellenden Bebauungsplans, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 23.11.2020

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen umweltbezogenen Informationen

- Landratsamt Enzkreis, vom 09.06.2021
- Region Nordschwarzwald Regionalverband, vom 26.05.2021
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, vom 21.05.2021

Verfügbare umweltbezogene Informationen

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

1. Zum Schutzgut Mensch

- Bewertungen der Eingriffe in den Bestand der Schutzgüter und Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- hinsichtlich Bau- und betriebsbedingten Wirkungen
- zum Immissionsschutz

2. Zum Schutzgut Tiere / Pflanzen / Biotope

- Bewertungen der Eingriffe in den Bestand der Schutzgüter und Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- hinsichtlich Bau- und betriebsbedingten Wirkungen,

- Informationen zu Planauswirkungen auf relevante Arten (Fledermausarten, Vogelarten, Reptilien, Insekten/ Weichtiere),
 - hinsichtlich Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen.
3. Zum Schutzgut Boden
- Bewertung der Eingriffe in den Bestand und Formulierung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
 - hinsichtlich der geologischen Verhältnisse, insbesondere des Schichtaufbaus, der Grundwasserverhältnisse, der Konsistenz, baupraktische Hinweise,
 - zur Erdbebenzone 0, Gründungsvorschlägen,
 - Informationen zur landwirtschaftlichen Bedeutung
 - Informationen zur Geotechnik
4. Zum Schutzgut Fläche
- Bewertung der Eingriffe in den Bestand und Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
5. Zum Schutzgut Wasser
- Bewertung der Eingriffe in den Bestand und Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
 - zu Grundwasserverhältnissen
6. Zum Schutzgut Luft / Klima
- Bewertungen der Eingriffe in den Bestand und Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
7. Zum Schutzgut Landschaftsbild
- Bewertungen der Eingriffe in den Bestand und Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
8. Zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- Bewertungen der Eingriffe in den Bestand und Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Mönsheim, den 23.08.2021

gez. Thomas Fritsch
Verbandsvorsitzender

A Zeichnerischer Teil

Da es sich vorliegend um die Änderung einer einzelnen Fläche handelt, wird die 7. Änderung des FNP als Deckblatt in Überzeichnung des derzeitigen FNP dargestellt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage der Änderungsfläche am Gebietsrand der Gemeinde Wurmberg, entlang der Öschelbronnerstraße:



Nachfolgend ist die Änderungsfläche in Gegenüberstellung der bisherigen Ausweisung im „Fortschreibung des Flächennutzungsplan 2025, GVV Heckengäu“ und der geplanten Ausweisung der vorliegenden 7. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt. Der Änderungsbereich ist gekennzeichnet.

Erläuterungen zu den Flächenänderungen sind in der Begründung / Teil C enthalten.

Legende für den Änderungsbereich

Bisheriger Flächennutzungsplan

 gemischte Baufläche als Reservefläche (Rf)

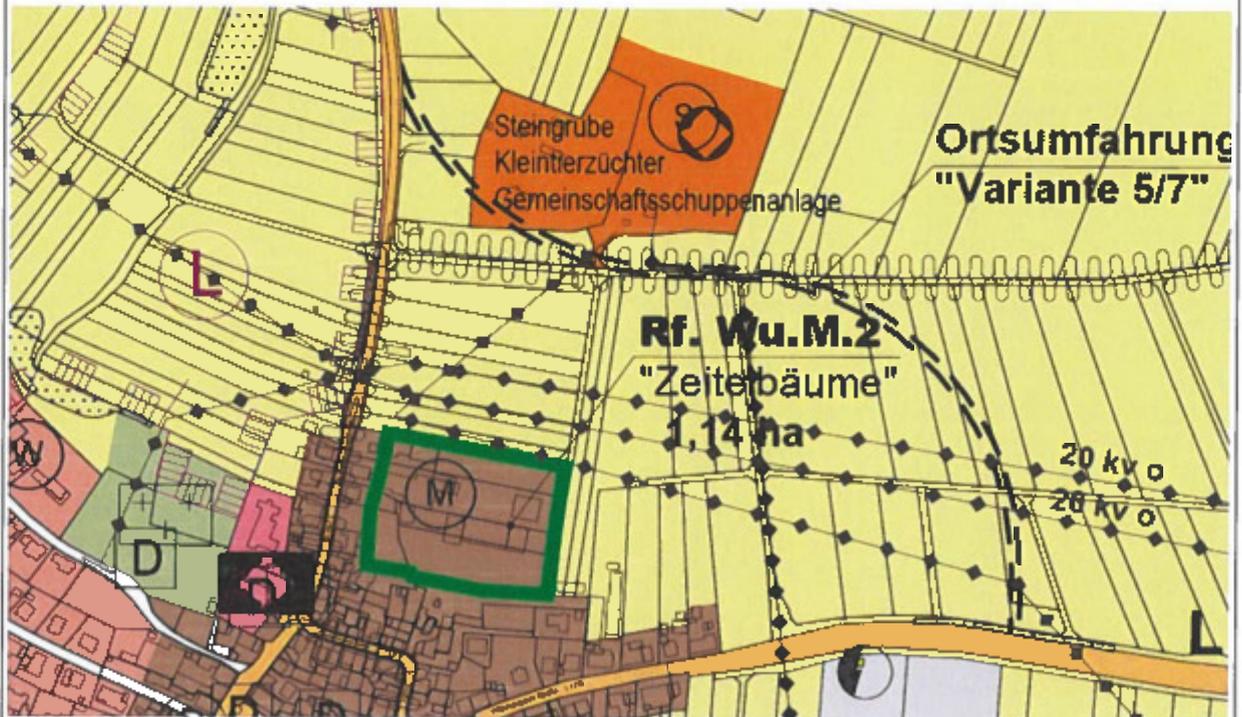
7. Änderung FNP / geplante Darstellung

 Wohnbaufläche geplant

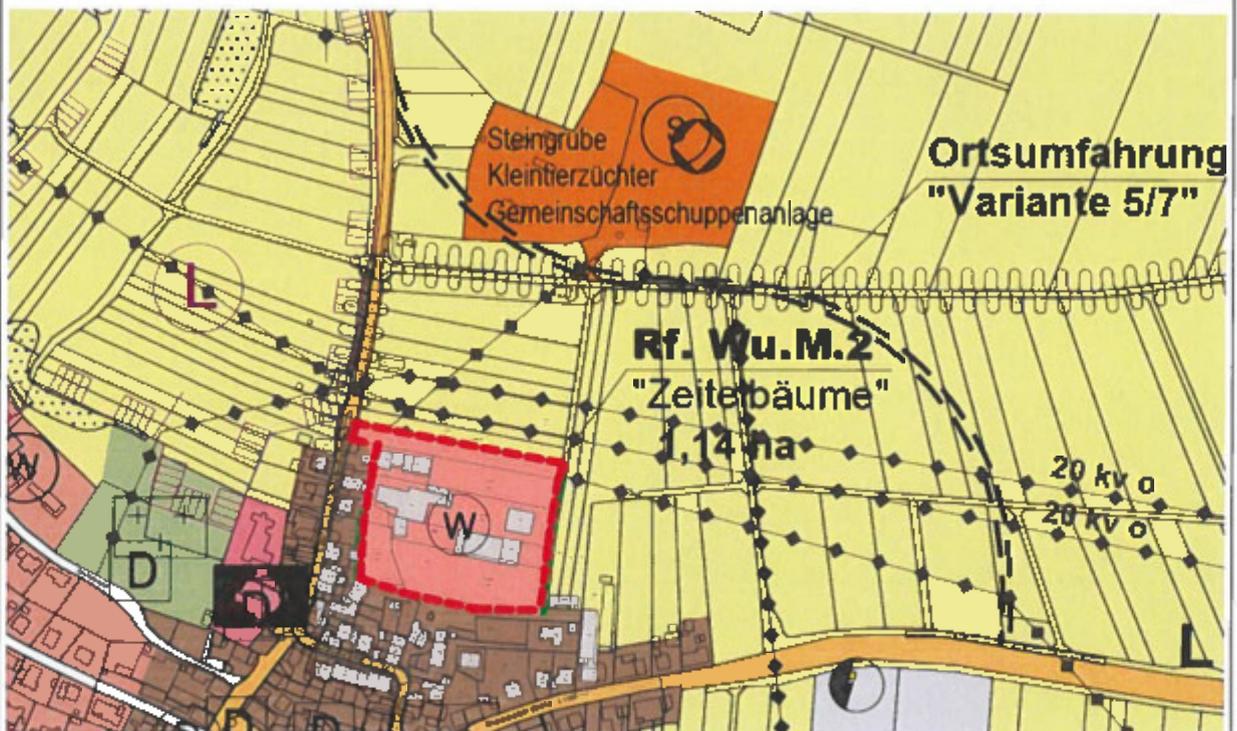
 Änderungsbereich

Gemeinde Wurmberg 7. Änderung des Flächennutzungsplans

-- Änderungsbereich Mischgebiet zu Wohngebiet – Bei den Zeitelbäumen



Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplan 2025 „GVV Heckengäu“



Änderungen im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans 2021