Sitzung	Gemeindeverwaltungsverband - öffentlich - 23.06.2022
Beratungspunkt	**Flächennutzungsplan 2020, 11. Änderung - Aufstellungsbeschluss, Billigung Planentwurf und Beschluss frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit und Behörden**
Anlagen	Anlage 1 - Lageplan Änderungsbereich Anlage 2 - Städtebaulicher Entwurf Anlage 3 - Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Anlage 4 a) - Umweltbericht Anlage 4 b) - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Kontierung	-
Gäste	Vertreter BIT Ingenieure, Villingen-Schwenningen
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. Sitzung Datum

Erläuterungen:

In allen Stadtteilen von Hüfingen sind neue Wohngebiete auf den Weg gebracht worden, nun steht die Baulandentwicklung in Hausen vor Wald an. Nachdem keine kommunalen Flächen zur Verfügung stehen sowie in Anbetracht des anhaltend großen Bedarfs an Baugrundstücken und Wohnungen, hat der Stadtrat Hüfingen beschlossen, für ein neues Wohngebiet die zugehörige Bauleitplanung auf den Weg zu bringen.

Im beigefügten Lageplan mit Darstellung des Änderungsbereichs (**Anlage 1**) sollen Bauplätze entstehen, die den Bedarf an Wohnraum - es sollen besonders junge Familien angesprochen werden - über viele Jahre decken kann. Dadurch wird Hausen vor Wald nachhaltig aufgewertet und das dörfliche Leben gestärkt. Diese Baugebietsausweisung ist ein entscheidender Beitrag zur Standortsicherung und der Attraktivitätssteigerung des Stadtteils.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Hausen vor Wald, nördlich der Ortsdurchfahrt (Ortsstraße L 171) und umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 771/2, 771/4, 771/7, 771/8, 771/9, 771/10 und 26/8 (Teilfläche).

Auf der 2,1 ha großen, bis dato landwirtschaftlich genutzten Fläche, können gemäß dem Städtebaulichen Entwurf (**Anlage 2**) etwa 25 Bauplätze entstehen.

Vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens sind Voruntersuchungen und Fachgutachten beauftragt worden, um Planungssicherheit für einen reibungslosen Ablauf der Bauleitplanung zu erlangen.

Aus diesem Grund liegen bereits

- ein Umweltbericht (**Anlage 4a**) und
- ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (**Anlage 4b**)

vor.

Die daraus abgeleiteten Erkenntnisse fließen in die aktuellen Planüberlegungen ein und sollen frühzeitig die Weichen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung stellen. Im Vordergrund steht dabei ganz wesentlich, neben einer größtmöglichen Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, eine weitreichende Reduzierung schädlicher Lärmimmissionen durch aktive Vorsorgemaßnahmen.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden hat die Stadt Hüfingen im Zuge der Ausweisung des neuen Baugebiets einen Vergleich von alternativen Standorten - potenziell erschließbarer Flächen in Hausen vor Wald - durchgeführt. Insgesamt wurden vier Potenzialflächen untersucht und einem Kriterienkatalog unterworfen. Neben vor allem ökologischen Kriterien sind u. a. auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die planungsrechtlichen Voraussetzungen, topographische Parameter und die Flächenverfügbarkeit von besonderer Bedeutung gewesen. In einem ersten Schritt wurde des Weiteren auch eine wirtschaftliche Erschließbarkeit der Flächen in den Standortvergleich mit einbezogen. Das Plangebiet „Im Stegle“ ging aus dieser Variantenuntersuchung als geeignetster Standort für ein neues Baugebiet hervor.

Das Plangebiet ist frei von Gehölzen und wird bisher als Acker- und Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche liegt teilweise innerhalb des Vogelschutzgebiets Wutach Baaralb (Schutzgebiets-Nr. 8116441). Die Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Pachtverträge zur landwirtschaftlichen Nutzung werden so lange wie möglich aufrechterhalten, aber rechtzeitig zum Beginn von Erschließungsarbeiten aufgehoben. Die gesamte Fläche ist von Grünland umgeben, Vertikalstrukturen wie Bäume sind nicht vorhanden. Das Grünland ist insgesamt artenarm ausgebildet. Die Artenzusammensetzung (v. a. Weidegras, keine wertgebenden Arten, Güllestreifen) entspricht einem intensiv genutzten Grünlandbestand.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch die Stadt Hüfingen veranlasst.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands weist am geplanten Standort landwirtschaftliche Flächen aus. Für die 11. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans 2020 - einschließlich Umweltbericht und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag - ist ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans zu fassen.

Es ist ein zweistufiges Verfahren mit Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden vorgesehen. Im Flächennutzungsplan wird für die Fläche eine Wohnbaufläche (W) festgesetzt. Der Entwurf der Begründung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden liegt als **Anlage 3** bei.

Vom Gremium ist der Planentwurf zu billigen sowie der Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange zu fassen.

Ein Vertreter des Planungsbüros BIT Ingenieure, Villingen-Schwenningen, ist in der Sitzung anwesend und steht für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung.

☐ Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen beschließt die 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 für den Bereich des Bebauungsplanes „Im Stegle“ in Hüfingen, Stadtteil Hausen vor Wald, gemäß § 2 Baugesetzbuch.

2. Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 wird gebilligt.

3. Der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1. Baugesetzbuch wird zugestimmt.

Beratung: