

|                           |   |                           |                                   |
|---------------------------|---|---------------------------|-----------------------------------|
| Sitzung                   | Gemeindeverwaltungsverband - öffentlich - 24.06.2024  |                           |                                   |
| Beratungspunkt            | <b>Flächennutzungsplan 2020, 11. Änderung (Im Stegle, Hausen vor Wald) - Feststellungsbeschluss</b>   |                           |                                   |
| Anlagen                   | Anlage 1 - Lageplan Änderungsbereich<br>Anlage 2 - Umweltbericht<br>Anlage 3 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag<br>Anlage 4 - NATURA-2000-Verträglichkeitsprüfung<br>Anlage 5 - Schalltechnische Untersuchung<br>Anlage 6 - Abwägungstabelle<br>Anlage 7 - Deckblattänderung und Begründung |                           |                                   |
| Kontierung                |   |                           |                                   |
| Gäste                     | Herr Rainer Christ, BIT Ingenieure, Villingen-Schwenningen  |                           |                                   |
| vorangegangene Beratungen | Vorlage Nr.<br>4-035/22<br>4-061/23   | Sitzung<br>GVV-Ö<br>GVV-Ö | Datum<br>23.06.2022<br>09.10.2023 |

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.

Der im Plangebiet geschaffene Wohnraum soll als anteilige Fläche den Gesamtflächenbedarf der Stadt Hüfingen decken. Dieser wird im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans auf Basis der stetig wachsenden Bevölkerungszahl ermittelt. Somit wird durch das Gebiet "Im Stegle" der noch zu errechnende Wohnraumbedarf bereits reduziert.

Vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sind schon weitreichende Voruntersuchungen und Fachgutachten in hinreichender Tiefe abgearbeitet worden, um sich möglichst Gewissheit für einen reibungslosen Ablauf der Bauleitplanung zu verschaffen. Im Zuge dessen liegen bereits ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine Schalltechnische Untersuchung und eine Archäologische Sondierung vor. Die daraus abgeleiteten Erkenntnisse sind bereits in den aktuellen Planüberlegungen berücksichtigt 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 Standortalternativenvergleich von potenziell erschließbaren Flächen in Hausen vor Wald durchgeführt. Insgesamt wurden vier Potenzialflächen untersucht und der Bewertung mittels eines Kriterienkatalogs 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 Standortalternativenvergleich mit einbezogen. Das Gebiet „Im Stegle“ ging aus dieser Variantenuntersuchung als geeignetster Standort für ein neues Baugebiet hervor.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Hausen vor Wald, nördlich der Ortsdurchfahrt (Ortsstraße L 171) (**Anlage 1**). Auf der 2,1 ha großen, bis dato landwirtschaftlich genutzten Fläche, können ca. 25 Bauplätze im Zuge des neuen Wohnbaugebietes entstehen.

Folgende umweltfachliche Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht vom 12.09.2023 mit Beschreibung der einschlägigen Schutzgüter (Büro Thomas Grözinger), **Anlage 2**
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 07.06.2022 mit Beschreibung der vorhabenbedingten Betroffenheiten (Büro Thomas Grözinger), **Anlage 3**
- NATURA-2000-Verträglichkeitsprüfung vom 29.06.2023 mit Beschreibung der Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaralb“ (Büro Thomas Grözinger), **Anlage 4**
- Schalltechnische Untersuchung vom 20.07.2023 mit Beurteilung von Lärmimmissionen (Büro Heine und Jud), **Anlage 5**

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Donaueschingen (GVV) weist am geplanten Standort eine landwirtschaftliche Fläche aus. Die punktuelle 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „Im Stegle“ (einschließlich Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und NATURA-2000-Verträglichkeitsprüfung (**Anlagen 2, 3, 4**) und Lärmgutachten (**Anlage 5**)) erfolgen. Für letzteres ist ein zweistufiges Verfahren mit Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden vorgesehen. Im Flächennutzungsplan wird für die Fläche eine Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Deckblattänderung sowie der Entwurf der Begründung für die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden ist als **Anlage 7** beigefügt.

Der GVV hat am 23.06.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 11. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte im Zeitraum vom 22.09. bis 24.10.2022, die förmliche Auslegung/Beteiligung (Offenlage) ist vom 13.11. bis 15.12.2023 durchgeführt worden.

Sämtliche von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und aus der Bürgerschaft eingegangenen Stellungnahmen wurden soweit möglich und erforderlich in den fortgeschriebenen Planunterlagen berücksichtigt. Die Stellungnahmen sind in der beiliegenden „Abwägungstabelle“ dokumentiert (**Anlage 6**) und zur Beschlussfassung mit den jeweiligen Beschlussvorschlägen seitens des Planungsbüros aufbereitet.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan (**Anlage 1**), die Deckblattänderung mit Begründung (**Anlage 7**) und die Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlagen (**Anlage 6**) sind beige-fügt.

Der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans (**Anlage 2**) sowie die Spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (**Anlage 3**) sind als weitere Bestandteile der Begründung ebenso angefügt wie die NATURA-2000-Verträglichkeitsprüfung (**Anlage 4**) und die Schalltechnische Untersuchung (**Anlage 5**).

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

|    |
|----|
| 7  |
| BM |

Beschlussvorschlag:

1. Nach eingehender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit entsprechend der Zusammenstellung des Planungsbüros BIT Ingenieure, Villingen-Schwenningen, vom 10.05.2024 durch die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Donaueschingen berücksichtigt.
2. Der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan 2020 / 11. Änderung (Im Stegle, Hausen vor Wald) wird gem. § 2 BauGB gefasst und soll der Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidium Freiburg entsprechend § 6 BauGB zur Genehmigung übermittelt werden.

Beratung: