

Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N.
Landkreis Freudenstadt

Flächennutzungsplan
Punktuelle Änderung im Bereich
„Grundacker“

in Empfingen – Dommelsberg

BEGRÜNDUNGEN

Zur Flächennutzungsplanänderung

Unterlagen für die Sitzung am 05.10.2021

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

I.	Verfahrensvermerke	1
II.	Rechtsgrundlagen	2
III.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	3
2.	Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.....	4
IV.	Planerfordernis	5
V.	Punktuelle Änderung	6
1.	Bisherige FNP-Darstellung.....	6
2.	Punktuelle Änderung.....	7
VI.	Übergeordnete Planungen und Festsetzungen von Belang	8
1.	Regionalplan.....	9
2.	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	9
3.	Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	10
VII.	Umwelt- und Artenschutzbelange	10
1.	Umweltbericht.....	10
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
VIII.	Anlagen	11

I. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen öffentlichen Auslegung	
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Billigung des Entwurfs und Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Feststellungsbeschluss	
Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Landratsamt Freudenstadt (§ 6 BauGB)	
Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses und der Genehmigung des Landratsamtes Freudenstadt (Inkrafttreten)	
<p>_____ den</p> <p>Peter Rosenberger (Oberbürgermeister Stadt Horb a.N.)</p>	

II. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

III. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich nördlich von Empfingen-Dommelsberg im Gewann Sandacker. Gelegen im Außenbereich grenzt das Gebiet im Norden, Westen und Süden an landwirtschaftliche Flächen an. Im Nordosten verläuft die Kreisstraße 4766 zwischen Dommelsberg und Dettensee.

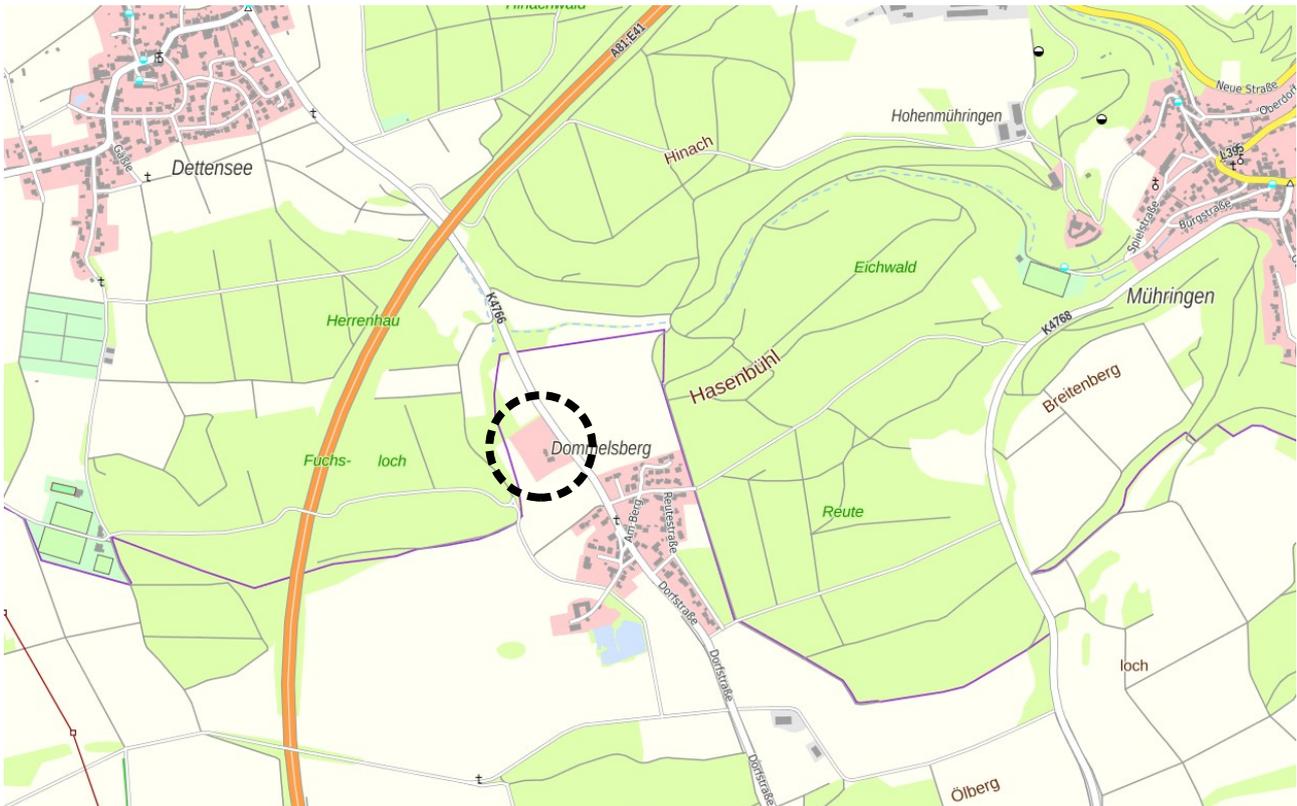


Abb. III-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,22 ha beinhaltet das Flurstück 465 und zusätzlich nach der Flurbereinigung das Flurstück 465/2.



Abb. III-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundacker“

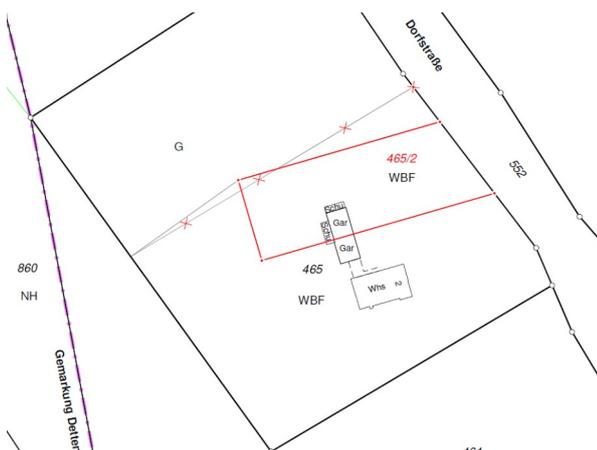


Abb. III-3: Neuaufteilung Flurstück 465 nach Flurbereinigung

IV. Planerfordernis

Die Eigentümer des Flurstücks 465 in Dommelsberg planen die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Wohneinheit sowie einem Carport. Hierfür wird zuvor ein Teil des bestehenden Nebengebäudes abgebrochen.

Für die planungsrechtliche Beurteilung ist § 35 Baugesetzbuch (BauGB) maßgeblich, da sich das Flurstück im Außenbereich befindet. Insbesondere sind privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1-3 BauGB im Außenbereich zulässig. Darunter fallen land- oder forstwirtschaftliche Betriebe, Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung, öffentlichen Versorgung oder Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie. Der Neubau eines Wohnhauses im Außenbereich ist kein privilegiertes Vorhaben.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können jedoch auch sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, sofern die Ausführung oder Benutzung die öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Insbesondere muss es sich hierbei um ein nicht störendes Vorhaben handeln.

Der Neubau liegt größtenteils innerhalb der beitragsmäßig bereits abgegoltene Grundstücksfläche. Das Bauvorhaben ist als ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich zu betrachten. Weder der Teil-Abbruch noch der Neubau des Wohnhauses beeinträchtigen die Belange der Öffentlichkeit nach § 35 Abs. 3 BauGB, insbesondere, da bereits ein Wohngebäude und weitere bauliche Anlagen im Plangebiet bestehen und für das geplante Wohngebäude eine bestehende Scheune abgerissen und flächenmäßig lediglich gering erweitert wird. Die Erschließung ist vorliegend gesichert, da diese schon beim Bau des Bestandswohngebäudes geschaffen wurde.

Für das o.g. Vorhaben soll ein Bebauungsplan „Grundacker“ aufgestellt werden, um den Eigentümern die Errichtung eines weiteren Wohnhauses zu ermöglichen. Gleichzeitig können mit dieser Bauleitplanung für das baurechtlich seit Anfang der 1960iger Jahre bestehende Außenbereichsvorhaben städtebauliche Vorgaben definiert und damit das Gebiet städtebaulich geordnet werden. Das bereits bestehende Wohnhaus / Landhaus entstand für den ehemaligen Gutsverwalter Baron von Podewils.

Der Flächennutzungsplan entspricht bereits heute nicht der Ausweisung im Regionalplan und der bestehenden Bebauung. Aufgrund der widersprüchlichen Ausweisung soll der Flächennutzungsplan im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden.

2. Punktuelle Änderung



Abb. V-2: Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Grundacker“

Im Zuge der Änderung wird der Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen, um das private Vorhaben umsetzen zu können und darüber hinaus keine weiteren Nutzungen zuzulassen. Da das Gebiet nicht direkt an den Siedlungsrand von Dommelsberg angrenzt, wird die Wohnbaufläche möglichst klein abgegrenzt. Der als private Grünfläche genutzte Bereich soll deshalb lediglich als Grünfläche ausgewiesen werden, um die tatsächliche Nutzung darzustellen und den Eingriff in die Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

VI. Übergeordnete Planungen und Festsetzungen von Belang

Regionalplan	Siedlungsfläche (Bestand)
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Eichwaldacker“ (2003), östlich vom Plangebiet
Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	Nicht betroffen
FFH-Mähwiese	Nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Biotopverbund mittlerer Standorte nordwestlich angrenzend
Geschützter Streuobstbestand	Nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	Nicht betroffen
Waldabstandsflächen	Nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	Nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Kreisstraße K 4766

1. Regionalplan



Abb. VI-1: Ausschnitt Regionalplan

Im Regionalplan der Region Nordschwarzwald (s. Abb. VI-1) wird das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen und entspricht damit der geplanten Nutzung.

2. Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgüter. Ein Biotopverbund mittlerer Standorte grenzt nordwestlich an den Geltungsbereich an, liegt jedoch außerhalb des Plangebiets.

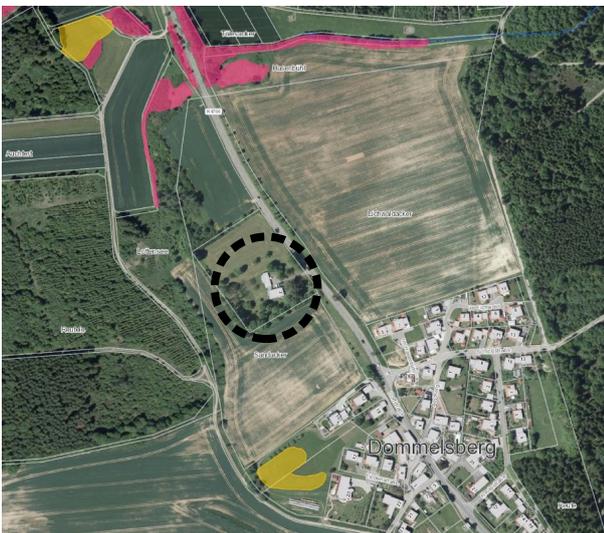


Abb. VI-2: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 25.05.2021



Abb. VI-3: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund vom 25.05.2021

3. Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Kreisstraße K 4766, welche von Dommelsberg nach Dettensee führt. Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Kreisstraße in einem Abstand von unter 15 m unzulässig. Um diese Vorgabe umzusetzen wird eine entsprechende Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Werbeanlagen sind innerhalb dieser Flächen ebenfalls nicht zulässig.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

VII. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan-Verfahren ist den Unterlagen zum FNP-Änderungsverfahren beigelegt. Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff soll vollständig auf dem Privatgrundstück ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen für das aktuelle Defizit von ca. 3.000 Ökopunkten werden im weiteren Verfahren festgelegt. Auf die Festsetzungen im Bebauungsplan und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zum Bebauungsplan-Verfahren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der geplanten Flächenausweisung nicht grundsätzlich entgegen, der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist den Unterlagen zum FNP-Änderungsverfahren beigelegt.

VIII. Anlagen

1. Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan im Maßstab 1 : 10.000 vom 14.06.2021
2. Planteil der punkt. Änderung in Empfingen im Maßstab 1 : 10.000 vom 14.06.2021
3. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 14.06.2021
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 14.06.2021

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 14.06.2021 für die Sitzung am 05.10.2021



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Jana Walter, Ramona Surgalla

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N., den

.....
Peter Rosenberger (Oberbürgermeister Stadt Horb a.N.)