SITZUNGSVORLAGE

Gemeinsamer Flächennutzungsplan -3. punktuelle Änderung (Bereich „Vor Leubach“): Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, Kenntnisnahme Planentwurf, Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

BESCHLUSSVORSCHLAG/-VORSCHLÄGE

Der Gemeinsame Ausschuss beschließt:

1. Die Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangene Stellungnahmen wird gemäß Empfehlung der Verwaltung beschlossen
2. Der Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung und zeichnerischem Teil wird in der Fassung vom 14.08.2023 vom Gemeinsamen Ausschuss gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in Form einer Planauflage mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung anzustoßen.

BEGRÜNDUNG

1. Bisherige Beschlusslage

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.09.2011

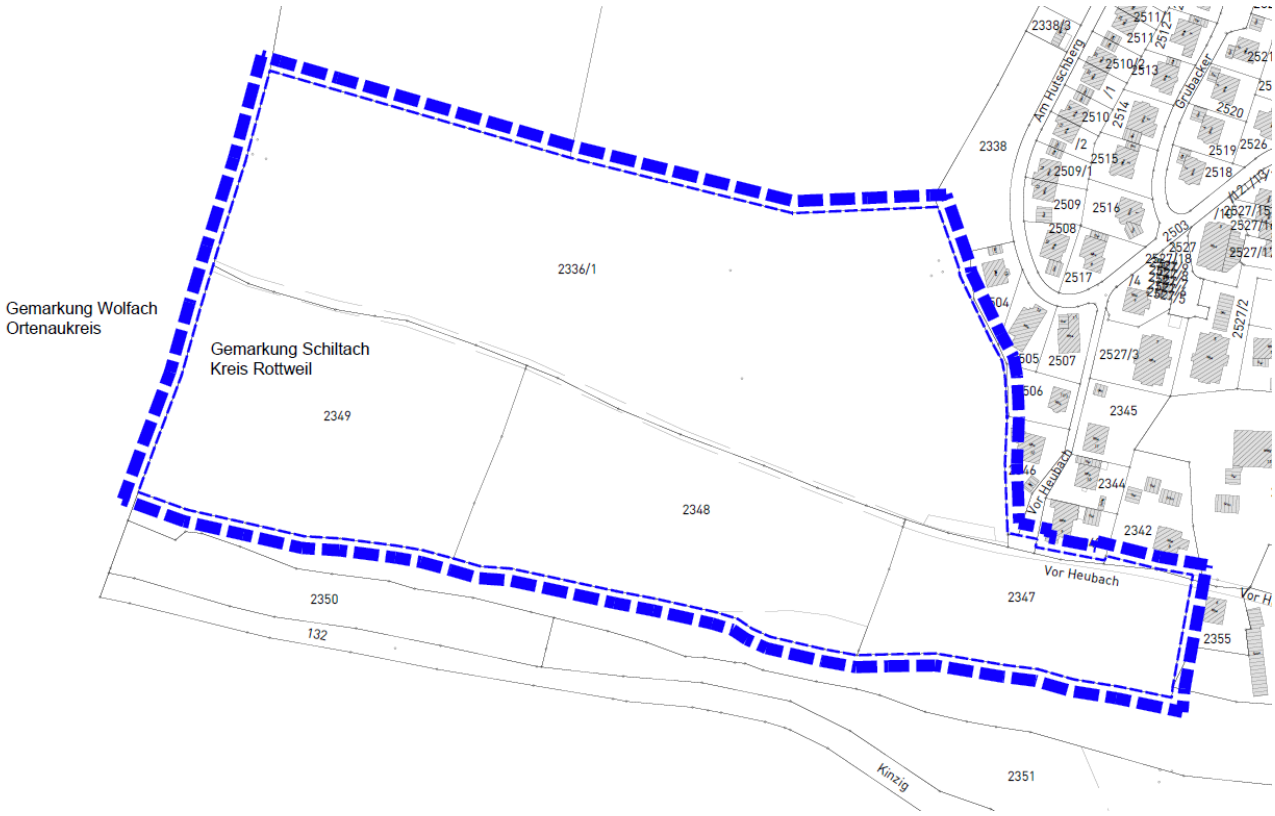
- Beteiligung nach § 4(1) BauGB und Beteiligung nach § 3(1) BauGB vom 29.09.2011 bis zum 29.10.2011

2. Sachverhalt

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Schiltach an einem nach Süden exponierten Talhang der Kinzig und schließt an die bestehende gemischt genutzte Bebauung “Vor Heubach“ an. Es handelt sich überwiegend um einen als Wirtschaftsgrünland genutzten Hangbereich mit einer Bruttofläche von ca. 6,43 ha.

Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Grundstücke 2342 i.T., 2343 i.T., 2347, 2348, 2349 und 2503 (Vor Heubach, Weg) i.T.



2.2 Anlass der Planungen

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schiltach/ Schenkenzell wurde vom gemeinsamen Ausschuss am 01.08.1984 beschlossen und am 25.04.1985 wirksam.

Die 1. Änderung erfolgte durch Beschluss vom 27.04.1988 mit Wirksamkeit vom 07.07.1988.

In der Zeit vom Februar 2005 bis Februar 2008 wurde das Verfahren zur 2. Änderung dieses Flächennutzungsplanes durchgeführt. Es umfasste neben zahlreichen Neuausweisungen und Aktualisierungen auch eine vollständige Umstellung des Planwerks auf eine digitale Plangrundlage. Das Gesamtwerk der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde genehmigt durch Erlass des LRA RW vom 29.04.2008.

Mit der Neuaufstellung der Bebauungspläne “Vor Leubach“ in Schiltach und „Winterhalde“ in Schenkenzell im Jahr 2011 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer geänderten Siedlungsentwicklung geschaffen werden. Die Darstellungen und Festsetzungen dieser Bebauungspläne weichen in Teilen (BBP 'Vor Leubach') bzw. in ihrer Gesamtheit (BBP 'Winterhalde') von den Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes ab. Aus diesem Grund wurde eine 3. punktuelle Änderung im Parallelverfahren angestoßen. Eine frühzeitige Beteiligung fand Ende 2011 statt. Das Verfahren wurde allerdings aufgrund ungeklärten Themen in beiden parallel laufenden Bebauungsplanverfahren nicht mehr fortgeführt. Inzwischen konnte für das Baugebiet „Vor Leubach“ ein neues Konzept erarbeitet und das Bebauungsplanverfahren wieder angestoßen werden. In diesem Zuge soll nun auch das Flächennutzungsplanverfahren fortgeführt und die Offenlage durchgeführt werden. Das Gebiet „Winterhalde“ mit den dafür erforderlichen Flächenreduktionen soll derzeit nicht entwickelt werden und entfällt damit aus der 3. punktuellen Änderung.

2.3 Ziele und Zwecke

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Schiltach an einem nach Süden exponierten Talhang der Kinzig und schließt an die bestehende gemischt genutzte Bebauung “Vor Heubach“ an. Es handelt sich überwiegend um einen als Wirtschaftsgrünland genutzten Hangbereich mit einer Bruttofläche von ca. 6,43 ha. Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Grundstücke 2342 i.T., 2343 i.T., 2347, 2348, 2349 und 2503 (Vor Heubach, Weg) i.T.

2.4 Flächennutzungsplanänderung

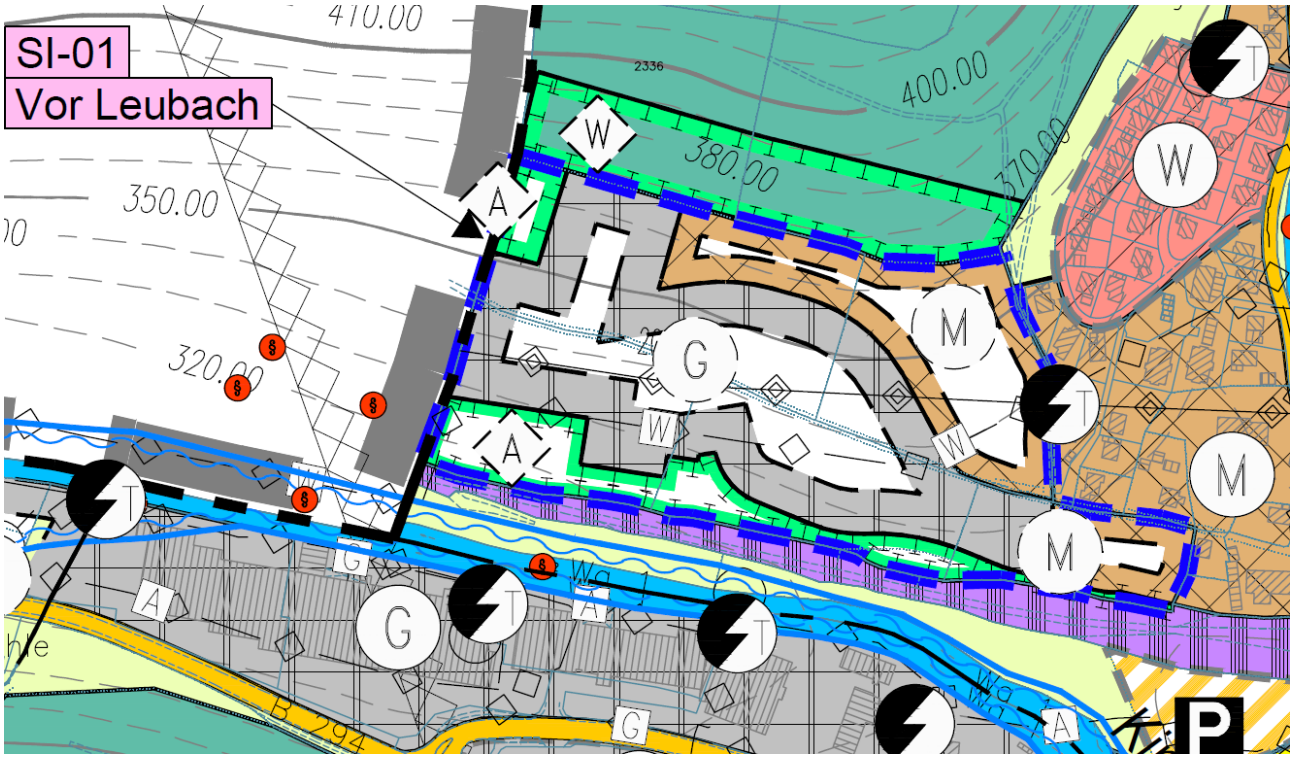
Bestand: gewerbliche Baufläche Planung

FNP-Änderung 2011 (frühzeitige Beteiligung)

Gewerbefläche geplant (3,49 ha)

Mischbaufläche geplant (1,83 ha)

Ausgleichsflächen (1,09 ha)



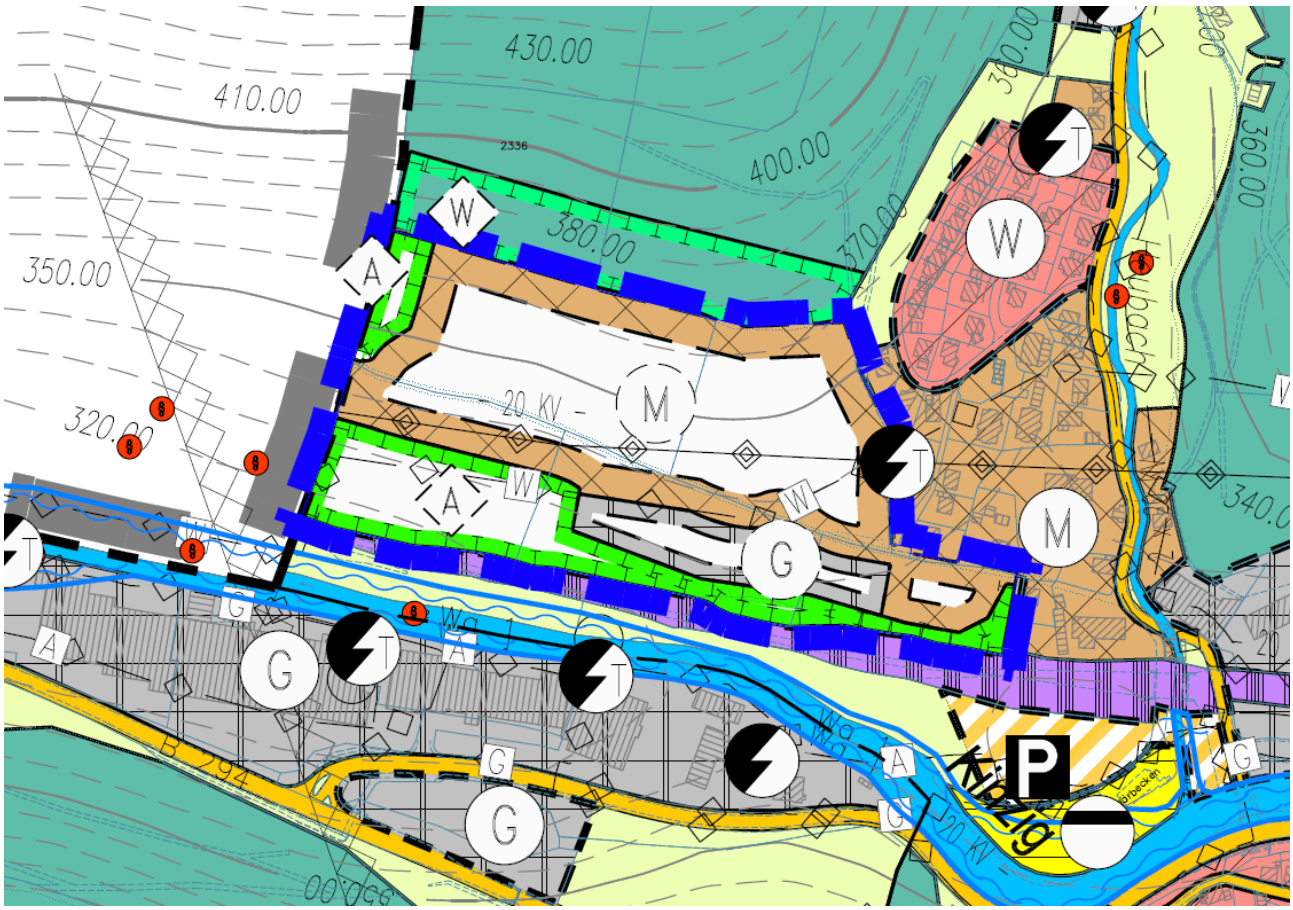
FNP- Änderung jetzt, orientiert sich am Bebauungsplanentwurf

<u>Planung 3. pkt. Änderung FNP</u>

Gewerbefläche geplant (0,65 ha)

Mischbaufläche geplant (4,15 ha)

Ausgleichsflächen (1,64 ha)



2.5 Ergebnis der durchführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange :

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 29.09.2011 bis zum 29.10.2011 durchgeführt.

Auf Grund der eingegangen Anregungen und Bedenken musste der Bebauungsplanvorentwurf – neben kleineren Ergänzungen und Anpassungen – insbesondere in folgenden Punkten geändert werden (die Änderungen sind in den beiliegenden Planunterlagen grau markiert):

- Reduzierung des Geltungsbereichs auf Plangebiet „Vor Leubach“
- Anpassung der Flächenausweisung und -bilanz an aktuellen Bebauungsplanentwurf