

Sitzungsvorlage

**Gemeindeverwaltungsverband
Kenzingen-Herbolzheim**

Beschlussvorlage

Nr.: 2023 - 003

Berichtersteller:
Verbandsvorsitzender
Thomas Gedemer



9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim

- Bereich „W6 Kreuzacker“, Gemeinde Weisweil

Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage

1. Beschlussfolge:

Verbandsversammlung	Öffentlich	16.11.22
Verbandsversammlung	Öffentlich	28.09.23

2. Beschlussantrag:

- Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen – Herbolzheim wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegenseitig ab und beschließt über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschläge.
- Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim billigt den Entwurf der 9. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes vom 26.07.2023.
- Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim beschließt für die 9. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes die Durchführung der Offenlage sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

3. Begründung:

Anlass zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) ist die für die Gemeinde Weisweil wichtige und zur Deckung des täglichen Bedarfes notwendige Ansiedlung eines kleinflächigen Nahversorgers (VK bis 799 m²) innerhalb des Ortskernes bzw. in dessen fuß- und radläufiger Entfernung. Hinsichtlich der Nahversorgung besteht in Weisweil schon seit Längerem ein Defizit, das sich durch die stetig zunehmende Bevölkerung weiter verschärft hat. Es besteht lediglich ein rudimentäres Nah-

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen

versorgungsangebot im Umfeld der Kirche. Ein größerer Lebensmittelbetrieb bzw. Lebensmittelhändler ist nicht vorhanden und die Nahversorgung in Weisweil damit nicht gesichert.

Zudem ist der Gemeinde Weisweil daran gelegen, weitere Flächen für wohnliche sowie mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen bereitzustellen.

Die Gemeinde Weisweil strebt daher an, das im Südosten von Weisweil gelegene Areal „Kreuzacker“ baulich als Mischgebiet (MI) mit einem kleinflächigen Supermarkt im Kreuzungsbereich und anschließender Wohn- und Mischnutzung im östlichen Bereich zu entwickeln und über einen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. Diese Entwicklungsziele und Nutzungen decken sich teilweise nicht mit den Darstellungen des FNP, weshalb dieser punktuell geändert werden muss.

Vorbereitend werden daher die bisher im rechtswirksamen FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr sowie kleinteilig landwirtschaftliche Flächen in Richtung Süden in eine bestehende Mischbaufläche (M) umgewandelt. Da der Bebauungsplan parallel zum vorliegenden FNP-Änderungsverfahren aufgestellt und das Gebiet mittelfristig entwickelt wird, soll über das Deckblatt auch die im FNP vorhandene geplante Mischbaufläche (M schraffiert) nunmehr als bestehende Mischbaufläche (M vollflächig) dargestellt werden. Insgesamt ist die oben beschriebene Entwicklung über die Darstellung als Mischbaufläche (M) abgedeckt.

Mit der vorliegenden 9. punktuellen Änderung des FNP sowie der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Nahversorgers und der wohnlichen bzw. gemischten Bebauung sowie die Sicherung des ortsansässigen Gewerbebetriebes in der Gemeinde Weisweil geschaffen werden.

Der Änderungsbeschluss und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zur 9. punktuellen Änderung des FNP wurde am 16.11.2022 öffentlich in der Verbandsversammlung des GVV beschlossen. Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von den Fachbereichen Naturschutz und Wasserwirtschaft des Landratsamtes Emmendingen sowie von den Referaten Raumordnung und Integriertes Rheinprogramm beim Regierungspräsidium Freiburg sowie vom Regionalverband Südlicher Oberrhein sowie von der IHK Südlicher Oberrhein inhaltliche Anregungen eingegangen, die einer vertiefenden Abwägung bedürfen. Private Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

Vom Referat Raumordnung und dem Regionalverband wurde in ihren Stellungnahmen angeregt, im Hinblick auf die zeitgleiche Entwicklung des Gebietes „Köpflwald“ einen Wohnraumflächenbedarfsnachweis zu führen, da die Entwicklung des Änderungsbereiches „W6 Kreuzacker“ komplett als Mischbaufläche (M) im Zusammenhang mit „Köpflwald“ kritisch hinsichtlich des Bedarfes gesehen wird. Hierzu wurde ebenfalls die Anregung gegeben, die Fläche für den Nahversorger/Lebensmittelmarkt als Sonderbaufläche (S) im FNP bzw. Sondergebiet (SO) im BPL auszuweisen. Diese Anregung wurde geprüft und diskutiert und im FNP nunmehr eine Sonderbaufläche (S) „Lebensmittelmarkt“ dargestellt. Ergänzend wird auf den nachfolgenden Punkt „Darstellung im Flächennutzungsplan“ verwiesen.

Lage und erweiterte Abgrenzung des Änderungsbereiches

Auf Grund der für den Lebensmittelmarkt notwendig werdenden Linksabbiegerspur auf der L104 (Hinterdorfstraße) und der damit verbundenen Aufweitung und dem Umbau der Straße wird der Geltungsbereich gegenüber der Darstellung zur frühzeitigen Beteiligung angepasst und um den betreffenden Straßenabschnitt der L104 (Hinterdorfstraße) erweitert. Der Änderungsbereich umfasst nunmehr ca. 1,49 ha, liegt am südöstlichen Ortsrand von Weisweil und umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 2291 bis 2300 und Teilstraßengrundstück Flst.-Nr. 9796 auf Gemarkung Weisweil. Er wird begrenzt:

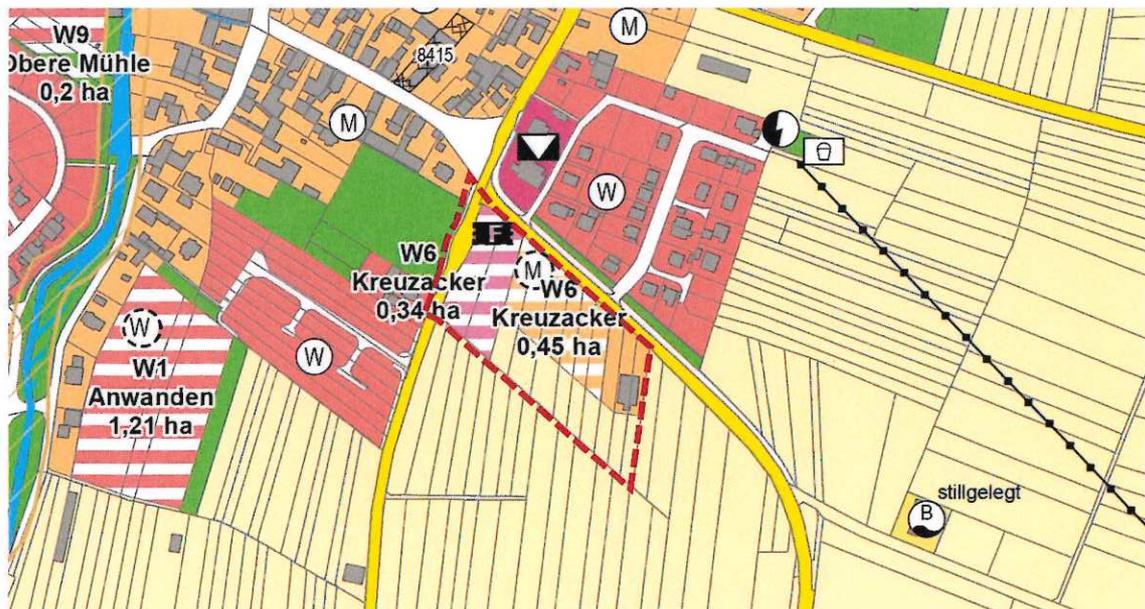
- im Norden: durch die K5124 (Forchheimer Straße) und anschließender Wohnbebauung
- im Osten und Süden: durch den freien Landschaftsraum mit Ackerflächen
- im Westen: durch die die Grünfläche Schmittin-Garten



Luftbild mit hinterlegtem Kataster und schematischer Darstellung des Änderungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, LUBW (ohne Maßstab, genordet)

Bisherige und geplanten Darstellung im Flächennutzungsplan

In dem seit 13.04.2018 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim ist der Geltungsbereich als geplante Gemeinbedarfsläche für die Feuerwehr, als geplante und bestehende Mischbaufläche (M) sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Änderungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, GVV Kenzingen-Herbolzheim (ohne Maßstab, genordet)



zeichnerische Darstellung – Deckblatt zur 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes,
Stand: **Offenlage**, FSP (ohne Maßstab, genordet)

Verfahren

Die 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren, also mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung durchgeführt. Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurde durch den GVV Kenzingen-Herbolzheim am 18.11.2022 gefasst und die frühzeitige Beteiligung in der Zeit vom 19.12.2022 bis 30.01.2022 durchgeführt. In der anstehenden Gemeinderatssitzung soll der Offenlagebeschluss für den GVV vorbereitet werden. Der Umweltbericht wurde vom Büro FLA Wermuth, Eschbach, auf die neue Planung angepasst und ist den Unterlagen beigelegt.

Anlagen (werden nachgereicht)

0. Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung
1. Cover
2. Deckblätter M 1:5.000 und M 1: 10.000
3. Begründung
4. Umweltbericht mit Artenschutzgutachten
5. Flächensteckbrief

Kenzingen, den 11.09.2023

Thomas Gedemer
Verbandsvorsitzender