

Sitzungsvorlage

**Gemeindeverwaltungsverband
Kenzingen-Herbolzheim**

Beschlussvorlage

Nr.: 2022 - 008

Berichterstatter:
Verbandsvorsitzender
Thomas Gedemer



9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim

- Bereich W6 „Erweiterung Kreuzacker“, Gemeinde Weisweil

- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Beschluss der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

1. Beschlussfolge:

Verbandsversammlung

Öffentlich

16.11.22

2. Beschlussantrag:

- Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen – Herbolzheim fasst gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes.
- Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim fasst den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 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 Nahversorgungsangebot im Umfeld der Kirche. Ein größerer Lebensmittelbetrieb bzw. Lebensmittelhändler ist nicht vorhanden und die Nahversorgung in Weisweil damit nicht gesichert. Zwar bietet die in der Rheinstraße befindliche Bäckerei „Speck“ zusätzlich zu ihren Backwaren derzeit noch diverse Lebensmittel an, die Schließung des Geschäftes soll aber innerhalb der nächsten Jahre erfolgen, sodass die Gemeinde dann zunehmend unterversorgt wäre.

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen

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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 30.03.2021 und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung am 22.09.2021 öffentlich im Gemeinderat Weisweil beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 10.01.2022 bis einschließlich 10.02.2022 durchgeführt. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen sowie die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes und der Offenlagebeschluss stehen aus verschiedenen Gründen noch aus. Der Aufstellungsbeschluss, der Vorentwurf der FNP-Unterlagen sowie die Durchführung der Offenlage und Behördenbeteiligung zur 9. punktuellen FNP-Änderung wurden am 27.07.2022 im Gemeinderat Weisweil beraten und von diesem angenommen. Ziel ist es, die 9. Änderung des FNP sowie die Bebauungsplanaufstellung wieder in zeitlichen Gleichklang zu bringen, sodass die Offenlagen der beiden Verfahren später parallel laufen können.

Lage und Nutzungen des Änderungsbereiches

Der ca. 1,38 ha große Änderungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Weisweil und umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 2291 bis 2300 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 L104 (Hinterdorfstraße)

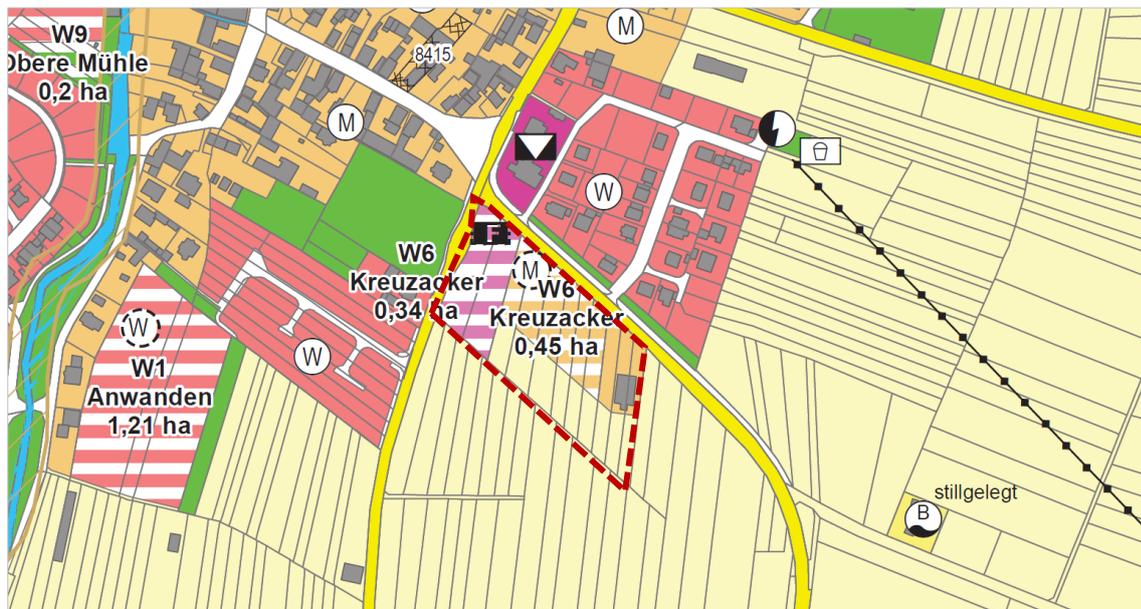
Der Änderungsbereich ist derzeit landwirtschaftlich durch Grünland, Ackerland und Streuobstbestände geprägt. Die am westlichen Gebietsrand gelegenen Grundstücke werden durch einen Weisweiler Handwerksbetrieb genutzt.



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

Bisherige und geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

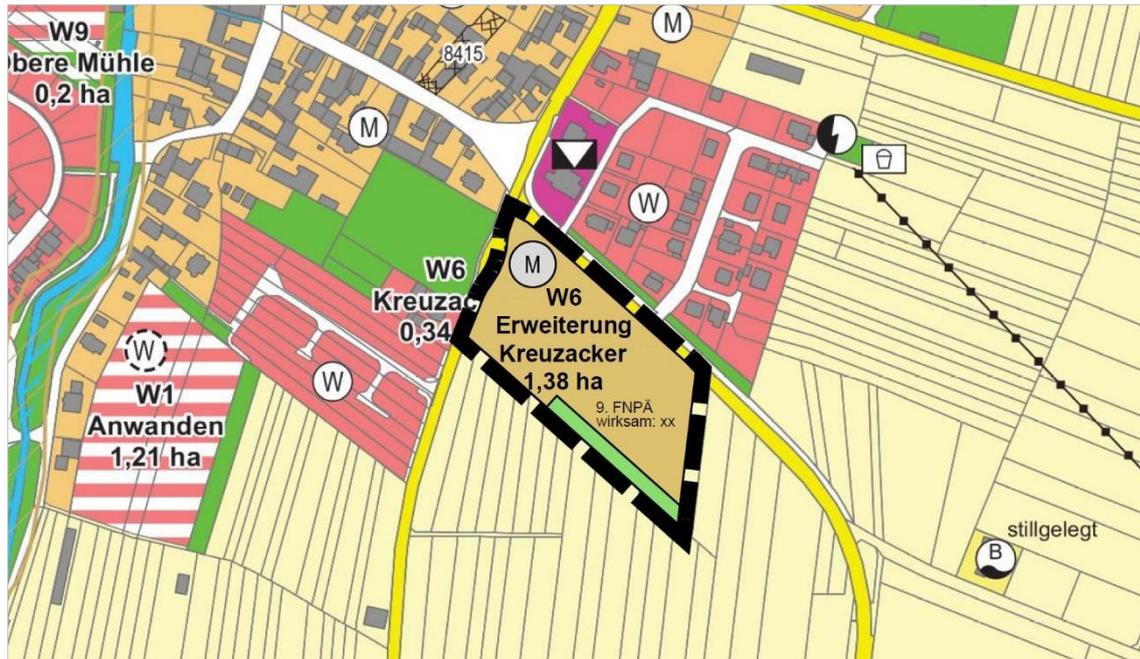
In dem seit 13.04.2018 wirksamen FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim ist der Geltungsbereich als geplante Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr, als geplante (M schraffiert) und bestehende Mischbaufläche (M vollflächig) sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



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

Durch die 9. punktuelle Änderung des FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Errichtung eines Nahversorgers (kleinflächiger Vollsortimenter) in der Gemeinde Weisweil zu ermöglichen. Zudem soll eine kleinflächige Erweiterung der bisher dargestellten geplanten Mischbaufläche (M) in Richtung Süden

erfolgen und am südlichen Rand eine Grünfläche dargestellt werden. Auf Grund der durch den geplanten Nahversorger voraussichtlich beanspruchten Fläche von ca. 0,65 ha und die damit verbundene teilweise Inanspruchnahme der bisher für ortsansässige Betriebe vorgesehenen geplanten Mischbaufläche (M), soll über die kleinflächige Erweiterung in Richtung Süden diese Inanspruchnahme kompensiert werden.



Zeichnerische Darstellung – Deckblatt zur 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand frühzeitige Beteiligung, FSP (ohne Maßstab, genordet)

Verfahren

Die 9. punktuellen Änderung des FNP wird im Regelverfahren, also mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht wird erarbeitet und den Unterlagen beigelegt.

Anlagen

1. Cover
2. Deckblätter M 1:5.000 und M 1: 10.000
3. Begründung
4. Umweltbericht mit Artenschutzgutachten
5. Flächensteckbrief

Herbolzheim, den 09.10.2022

Thomas Gedemer
Verbandsvorsitzender