

8. ÄNDERUNG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010

DER
VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT

FREUDENSTADT

MIT DEN GEMEINDEN

SEEWALD

UND

BAD RIPPOLDSAU-SCHAPBACH

MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

| BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT |

8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010

DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT

MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

Entwurf Stand 03.04.2019, Frühzeitige Beteiligung

Inhalte

I. Änderungen Flächennutzungsplan

- 1.1.1 Gewerbliche Baufläche Erweiterung „Sulzhau“ auf Gemarkung Freudenstadt
- 1.2.1 Gewerbliche Baufläche „Schupp“ auf Gemarkung Freudenstadt-Dietersweiler
- 1.2.2 Gemischte Baufläche „Nördlich Freudenstädter Straße“ auf Gemarkung Freudenstadt-Dietersweiler
- 1.3.1 **Gemischte Baufläche** „Besenfelder Weg“ auf Gemarkung Freudenstadt-Igelsberg
- 2.1.1 Grünfläche mit Zweckbestimmung Tiergehege auf Gemarkung Seewald-Besenfeld

II. Redaktionelle Änderungen im Flächennutzungsplan

- Darstellung Bebauungsplan „Riedgasse Ost“ als Bestand auf Gemarkung Freudenstadt-Wittlensweiler
- Korrektur Herausnahme Wasserschutzgebiet „Ettenbühl“ auf Gemarkung Freudenstadt und Freudenstadt-Wittlensweiler
- Korrektur Wohnbaufläche Freudenstädter Straße auf Gemarkung Seewald-Besenfeld
- Darstellung Bebauungsplan „Birkenweg“ als Bestand auf Gemarkung Seewald-Besenfeld
- Korrektur Gemischte Baufläche „Panoramastraße“ auf Gemarkung Seewald-Erzgrube

III Berichtigung im Flächennutzungsplan

- Bebauungsplan „Sonnenblick – Löwen, 1. Änderung“ auf Gemarkung Seewald-Besenfeld

8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010

DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT

MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

Entwurf Stand 03.04.2019, Frühzeitige Beteiligung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2010 für den Verwaltungsraum Freudenstadt wurde am 17. Dezember 1998 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt. Die erste Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 beinhaltete einige punktuelle Aktualisierungen und wurde am 27. Juni 2003 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt. Die zweite Änderung betraf ausschließlich die Ausweisung von Konzentrationszonen für Windkraftanlagen. Die dritte Änderung bestand nochmals aus punktuellen Änderungen auf den Gemarkungen Freudenstadt und Bad Rippoldsau-Schapbach. Mit der vierten Änderung wurden neben punktuellen Korrekturen auch größere Änderungen durchgeführt. In der im Laufe des Verfahrens zusammengeführten 5., 6. und 7. Änderung des Flächennutzungsplan wurden auf den Gemarkungen Freudenstadt, Bad Rippoldsau-Schapbach und Seewald diverse Änderungen sowie redaktionelle Korrekturen und Berichtigungen vorgenommen. Diese Änderung ist seit dem 26. Oktober 2018 wirksam.

Mit der nun vorliegenden 8. Änderung sollen verschiedene punktuelle bzw. parallele Änderungen im Flächennutzungsplan angestrebt werden, für die bereits das Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde oder in Kürze eingeleitet wird.

Auf Gemarkung Freudenstadt soll mit der Änderung im Bereich des Gewerbegebietes „Sulzhau“ primär die Zweiterschließung für das Krankenhaus aus nördlicher Richtung ermöglicht werden. Auf Gemarkung Freudenstadt-Dietersweiler sollen auf zwei Flächen Betriebserweiterungen bzw. Betriebsverlagerungen örtlich ansässiger Unternehmen ermöglicht werden. Mit der Änderung auf Gemarkung Freudenstadt-Igelsberg sollen die Weichen gestellt, um die Eigenentwicklung in diesem Stadtteil in moderatem Umfang zu ermöglichen.

Auf Gemarkung Seewald-Besenfeld sollen mit dieser Änderung die Voraussetzung für eine private Tierhaltung in der Ortsrandlage geschaffen werden.

Ebenfalls werden einige Korrekturen und Berichtigungen auf Grund von abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren und Änderung bei Schutzgebietsabgrenzungen vorgenommen.

TEIL 1 – BEGRÜNDUNG

Kapitel I

8. Änderung Flächennutzungsplan

1.1.1 Gewerbliche Baufläche Erweiterung „Sulzhau“ auf Gemarkung Freudenstadt

a) Bestandsbeschreibung

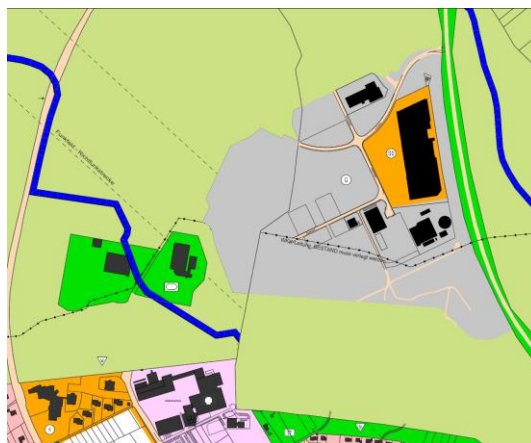
Der Gemeinderat hat am 06.02.2018 einstimmig den Beschluss gefasst, die notwendigen Bebauungsplanänderungen im Zusammenhang mit dem Teilneubau des Krankenhauses in die Wege zu leiten. Im Bereich des Gewerbegebietes „Sulzhau“ ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Teil dieses Änderungsverfahrens ist die Zweiterschließung des Krankenhauses in der Nordstadt von Freudenstadt. Das Bebauungsplanverfahren befindet sich zwischenzeitlich in der öffentlichen Auslegung.

Aus der Notwendigkeit der Straßenanbindung des Krankenhausneubaus in nördlicher Richtung durch das Gewerbegebiet „Sulzhau“, wird die Erweiterung des Geltungsbereichs notwendig. Die neue Erschließungsstraße ist mit einer Fahrbahnbreite von 7 Metern vorgesehen, ein kombinierter Fuß- und Radweg soll begleitend hergestellt werden. Im Zuge einer, aus Sicht der Topographie und städtebaulichen Erwägung hinsichtlich der Grundstückszuschnitte, sinnvollen Straßenplanung entstehen zwischen den bisherigen Bauflächen und der neuen Straße in geringfügigem Ausmaß neue Bauflächen. Mit der Erweiterung entstehen rund 1 ha neue Gewerbebauflächen. Im bisherigen Geltungsbereich des Gewerbegebiets „Sulzhau“ stehen knapp 21 ha Baufläche zur Verfügung.

Mit den bisherigen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans liegt für das bisherige Gesamtgebiet eine Waldumwandlungserklärung vor. Für den ersten Bauabschnitt liegen zwei Waldumwandlungsgenehmigungen vor. Eine dritte Umwandlungsgenehmigung ist im Dezember 2018 beantragt worden. Für die Verbindungsstraße wurde am 27.02.2019 die Waldumwandlungsgenehmigung erteilt. Im Zuge der notwendigen Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans werden die erforderlichen Erklärungen und Genehmigungen bei der zuständigen Forstbehörde beantragt. Zusammen mit der Überarbeitung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan wird auch ein forstrechtliches Ausgleichskonzept erarbeitet.



Luftbild des „Sulzhau“



Darstellung 7. Änderung FNP vom 26.10.2018

8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010

DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT

MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

Entwurf Stand 03.04.2019, Frühzeitige Beteiligung

b) Erforderlichkeit der Planung

In der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans sind die betroffenen Flächen als Waldflächen dargestellt.

Für die notwendige und sinnvolle Zweiterschließung des Krankenhauses ist daher der Flächennutzungsplan zu ändern. Die Fläche der Änderung beträgt in Summe der gewerblichen Bauflächen und Verkehrsfläche 2,46 ha.

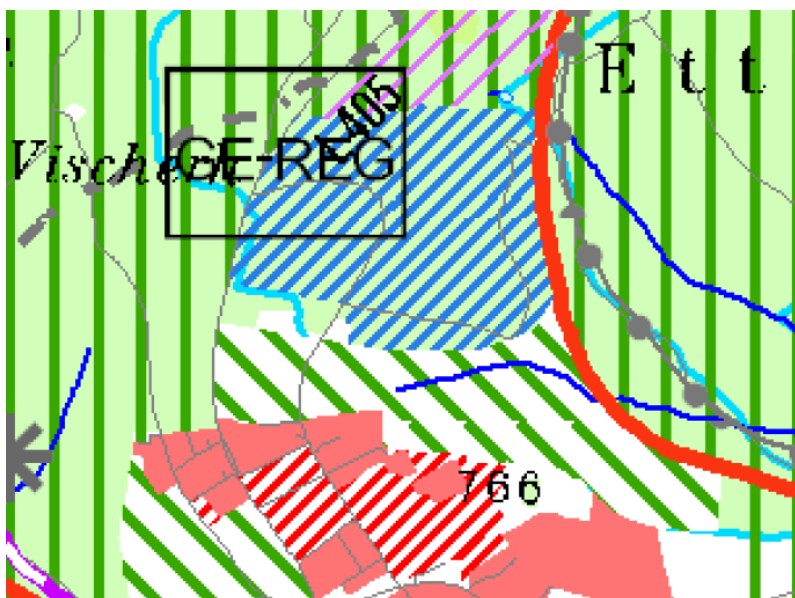
c) Übergeordnete Planungen

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Nordschwarzwald ist für den Bereich der Gewerbegebietes „Sulzhau“ ein GE-REG für regionale Großansiedlungen für Gewerbebetriebe dargestellt. Die Fläche dieses GE-REG beträgt rund 65 ha.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beträgt die Fläche des Geltungsbereichs einschließlich der planinternen Ausgleichsflächen rund 33 ha.

d) Standort- und Planungsalternativen

Das Gewerbegebiet Sulzhau ist im Bestand mit dem teilweisen Ausbau der Erschließungsstraßen, vor allem der Straße „Im Sulzhau“, vorhanden. Der Bebauungsplan ist 2006 in Kraft getreten. Ebenso gibt es bereits den südlichen Teil der Verbindungsstraße „Karl-von-Hahn-Straße“ im Bestand.



Mit der vorliegenden Planänderung sollen nun mit diesem Lückenschluss die beiden vorhandenen Straßen verbunden werden. Da dies die kürzeste und effizienteste Trasse darstellt, um eine Zweiterschließung des Krankenhauses zu ermöglichen, ist eine Alternativenprüfung nicht mehr erforderlich.

Im Zuge einer auf die topographischen Verhältnissen optimierten Straßenplanung und mit Blick auf sinnvolle Grundstückszuschnitte entstehen neue Gewerbeflächen, diese Erweiterung liegt bei unter einem Hektar und sind damit gegenüber der Gesamtfläche als Arrondierung zu werten.

8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010

DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT

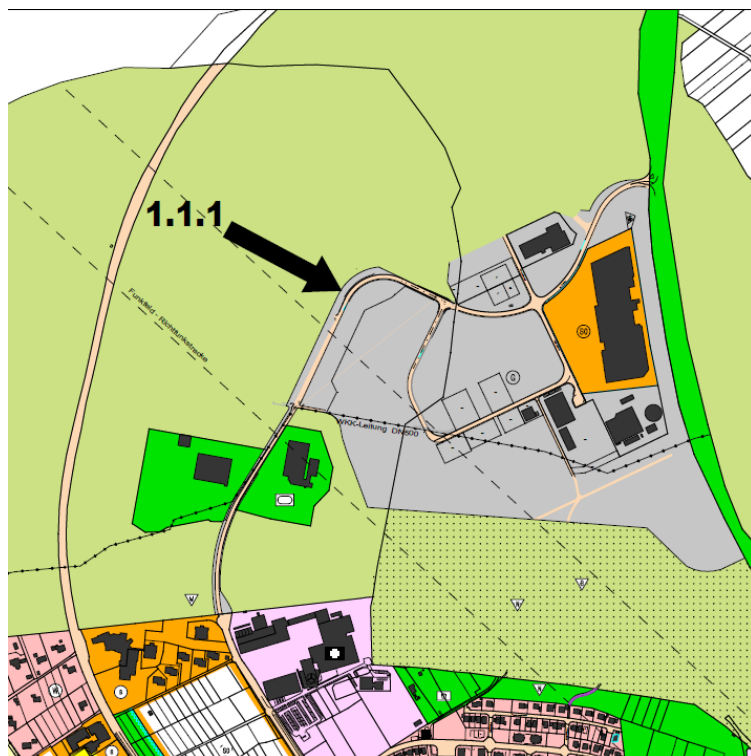
MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

Entwurf Stand 03.04.2019, Frühzeitige Beteiligung

e) Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht verfasst. Das forstrechtliche Ausgleichskonzept wird derzeit noch mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

f) Darstellung 8. Änderung Flächennutzungsplan



g) Verfahrensstand des Bebauungsplanes im Parallelverfahren

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	24.07.2018
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	06.08. bis 21.09.2018
Beschluss zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	26.02.2019
Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	15.03. bis 15.04.2019
Satzungsbeschluss	____.2019

8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

Entwurf Stand 03.04.2019, Frühzeitige Beteiligung

1.2.1 Gewerbefläche „Schupp“ auf Gemarkung Freudenstadt-Dietersweiler

a) Bestandsbeschreibung

Das Areal der Firma Schuppweitete sich nach der Aussiedlung aus Freudenstadt nach dem Zweiten Weltkrieg nach und nach auf der im Glatttal gelegenen Wiesenaue, umgeben von Waldflächen aus. Dieser Standort war ursprünglich für die Gewinnung von Kräuteresenzen sinnvoll und notwendig.

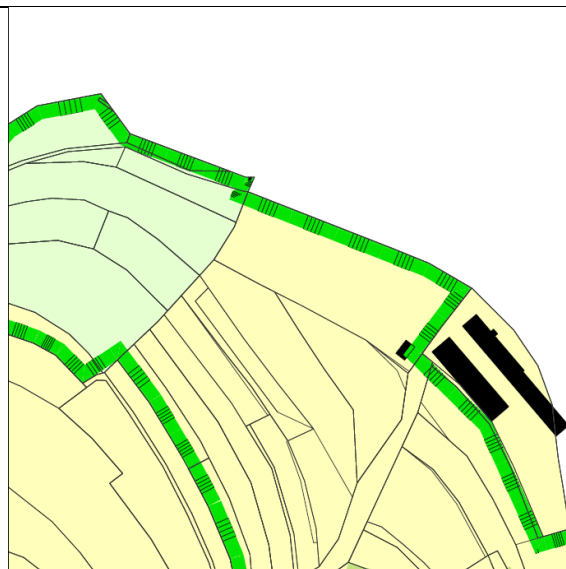
Die gewerblich genutzten Gebäude der Firma liegen auf den Gemarkungen Freudenstadt-Dietersweiler und Dornstetten-Aach.

Die Firma Schupp ist nunmehr mit mittel- bis langfristigen Erweiterungsabsichten auf die Städte Freudenstadt und Dornstetten zugekommen.

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Freudensstadt sind der Bereich der Firma sowie die Erweiterungsflächen als landwirtschaftliche Fläche, sowie kleine Teile als Waldflächen, dargestellt. Die Firma liegt vollständig im Außenbereich; das Gebiet ist bisher nicht überplant.



Luftbild der gewerblich genutzten Fläche der Firma Schupp



Ausweisung 4. Änderung FNP vom 04.06.2010

b) Erforderlichkeit der Planung

Im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Bestands- und Erweiterungsflächen als Gewerbeflächen dargestellt werden, die ausschließlich der Standortsicherung des bestehenden Betriebes dienen sollen.

In Vorgesprächen wurden das Landratsamt, das Regierungspräsidium sowie der Regionalverband gemeinsam mit Vertretern der Planungsträger der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt und des Gemeindeverwaltungsverbandes Dornstetten sowie Vertretern der beiden Städte über die Planungsabsichten informiert und haben grundsätzliche Zustimmungsbereitschaft signalisiert.

Die auszuweisende Gewerbefläche beträgt 0,67 ha.

8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

Entwurf Stand 03.04.2019, Frühzeitige Beteiligung

Parallel wird der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dornstetten ebenfalls geändert.

c) Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan des Regionalverbandes Nordschwarzwald liegt das Obere Glatttal bis südlich der Gemeinde Glatten in einem Regionalen Grünzug. Hier ist laut Auskunft der höheren Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe und des Regionalverbandes ein Zielabweichungsverfahren erforderlich, das von beiden Planungsträgern in Kürze gemeinsam beantragt wird. Die südliche Erweiterungsfläche ist zudem als Flur und Vorrangfläche für den Bodenschutz dargestellt, das vorhandene Betriebsgelände mit der kleinen nördlichen Erweiterung als bestehende Siedlungsfläche.



Weiter sind besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Glatttal“ sowie die Belange des Hochwasserschutzes (Überschwemmungsgebiet im Umfeld der Glatt) zu berücksichtigen.

d) Standort- und Planungsalternativen

Außer diesem Standort des Hauptbetriebes hat die Firma Schupp noch einen Sitz in Loßburg-Wittendorf, der hauptsächlich als Lager dient. Nach wirtschaftlichen Überlegungen ist dieser Nebenbetrieb nicht ausreichend erweiterungsfähig.

Eine vollständige Verlegung des vorhandenen Betriebes im Glatttal an einen geeigneteren Standort z.B. in einem Gewerbegebiet hat die Firma aus wirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen. Es soll deshalb eine behutsame Erweiterung unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Wald, Natur, Landschaft und Gewässer angestrebt werden.

e) Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung entstehen zum Teil erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Biotope und Boden. Ausführliche Erläuterungen zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden dann der SUP (Strategische Umweltprüfung, Teil 2 der Begründung) zu entnehmen sein. Die SUP wird

8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010

DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT

MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

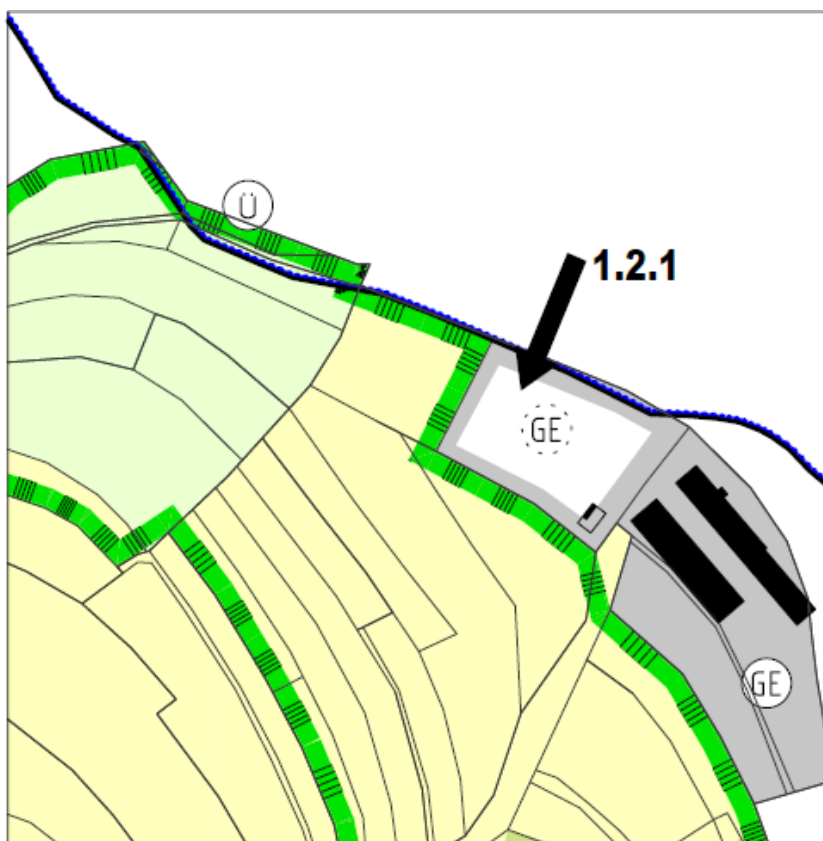
Entwurf Stand 03.04.2019, Frühzeitige Beteiligung

erst im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt, da parallel der Bebauungsplan mit differenzier-tem Umweltbericht aufgestellt werden soll.

f) Darstellung 8. Änderung Flächennutzungsplan

Zur Standortsicherung der Firma Schupp sollen in dem dargestellten Bereich rund 6.700 m² Gewerbefläche ausgewiesen werden.

Berücksichtigt werden hierbei die bestehenden Biotope und die Überschwemmungsflächen.



g) Verfahrensstand des Bebauungsplanes im Parallelverfahren

Der Aufstellungsbeschluss soll im Frühjahr 2019 von den Gemeinderäten der Städte Freudens-
stadt und Dornstetten gefasst werden.

8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

Entwurf Stand 03.04.2019, Frühzeitige Beteiligung

1.2.2 Gemischte Baufläche „Nördlich Freudenstädter Straße“ auf Gemarkung Freudenstadt-Dietersweiler

a) Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet „Nördlich der Freudenstädter Straße“ liegt am nordöstlichen Ortseingang des Stadtteils Dietersweiler und umfasst eine Fläche von knapp 0,7 ha.

Ein ortsansässiges Architekturbüro hegt schon seit längerer Zeit Expandierungswünsche. Da die Ortsverbundenheit zum Stadtteil Dietersweiler sehr hoch ist, soll die Erweiterung auch hier erfolgen.

Am gewünschten Standort, der an den bestehenden Siedlungsbereich anschließt, kann eine städtebauliche und ortsrandgestalterische hochwertige Bebauung für ein Architekturbüro realisiert werden. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung können größtenteils über den Bestand abgewickelt werden, ergänzende Erschließungsarbeiten sind nur in geringem Umfang notwendig.



Luftbild

Darstellung 7. Änderung FNP vom 26.10.2018

b) Erforderlichkeit der Planung

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010, 7. Änderung, ist die Fläche des Planungsgebietes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Für die gewünschte Ansiedlung und die damit einhergehende städtebauliche Gestaltung des Ortsrandes ist die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

Entwurf Stand 03.04.2019, Frühzeitige Beteiligung

c) Übergeordnete Planungen

In der Raumnutzungskarte ist der Bereich als Regionaler Grünzug dargestellt.



Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum parallelen Bebauungsplanverfahren wurde hier bereits eine Abstimmung mit dem Regionalverband durchgeführt. In einer Stellungnahme vom 21.02.2018 führt dieser aus: „In Regionalen Grünzügen ist grundsätzlich keine Siedlungsentwicklung möglich. Allerdings sind die Festlegungen im Regionalplan nicht parzellenscharf, wodurch sich ein maßstabsbedingter Ausformungsspielraum ergibt. Dieser Spielraum ist abhängig von der tatsächlichen Situation vor Ort. Im vorliegenden Fall sehen wir diesen Ausformungsspielraum. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 0,7ha und tangiert den Grünzug lediglich im Randbereich. Wir halten den Standort für geeignet, da er sich im Anschluss an die bestehende Bebauung befindet und durch die vorgesehene hochwertige Architektur eine ansprechende Ortseingangssituation geschaffen werden kann. Alternative Standorte wurden zudem untersucht, scheiden jedoch aufgrund von Eigentumsverhältnissen und Emissionsbelastung aus. Aus unserer Sicht ist der Regionale Grünzug mit dem Vorhaben abschließen ausgeformt.“

d) Standort- und Planungsalternativen

Im Vorfeld wurden verschiedene Alternativstandorte geprüft. Eine Erweiterung am ursprünglichen Standort im Ortskern ist nicht möglich. Ein Grundstück im Gewerbegebiet ist auf Grund der starken Emissionsbelastung der ansässigen Gewerbebetriebe nicht weiter zu verfolgen. Andere geplante Bauflächen im Flächennutzungsplan sind auf Grund der Erschließungs- und Eigentumssituation kurz- bis mittelfristig nicht realisierbar.

e) Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung entstehen Beeinträchtigungen für Schutzgüter. Ausführliche Erläuterungen zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden dann der SUP (Strategische Umweltprüfung, Teil 2 der Begründung) zu entnehmen sein, die im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt werden soll.

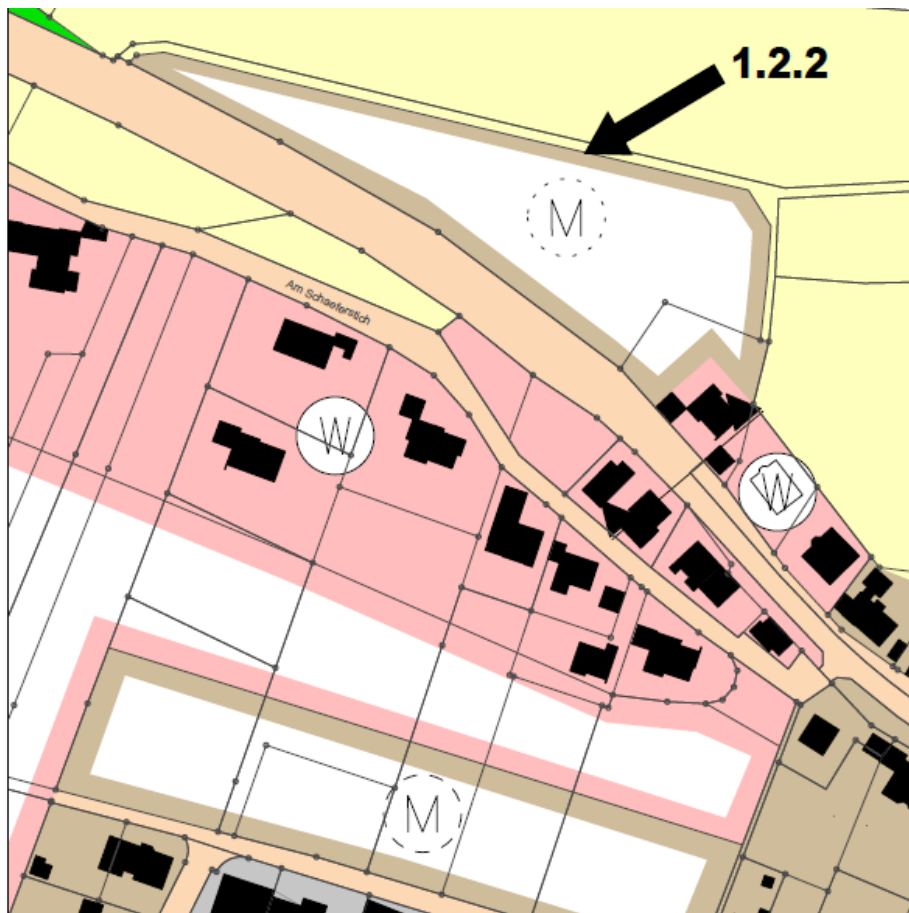
8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010

DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT

MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

Entwurf Stand 03.04.2019, Frühzeitige Beteiligung

f) Darstellung 8. Änderung Flächennutzungsplan



g) Verfahrensstand des Bebauungsplanes im Parallelverfahren

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung 19.12.2017
nach §3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung nach §3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB 22.01.2018 bis 22.02.2018

Beschluss zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB __.__.2019

Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB __.__.2019 bis __.__.2019

8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

Entwurf Stand 03.04.2019, Frühzeitige Beteiligung

1.3.1 *Gemischte Baufläche „Besenfelder Weg“ auf Gemarkung Freudenstadt-Igelsberg*

a) Bestandsbeschreibung

Um den perspektivischen Bedarf an benötigten Bauflächen für ortsansässige junge Familien zu decken, zeichnet sich eine kleine Gebietsentwicklung im Bereich des Besenfelder Weges ab. Die Eigentümer der Flächen im Kreuzungsbereich des Heselbacher und Besenfelder Weges möchten zusammen mit der Stadt insgesamt drei Bebauungsmöglichkeiten schaffen. Mit dieser Entwicklung kann auch auf mittelfristige Zeit die Eigenentwicklung des Ortsteils sichergestellt werden.

Mit der vorliegenden Konzeption sollen insgesamt drei neue Baumöglichkeiten auf einer Fläche von rund 3.200 qm geschaffen werden. ***Der Gebäudebestand, welcher derzeit zu Wohnzwecken und einer Nebenerwerbslandwirtschaft genutzt wird, soll in die geplante gemischte Baufläche mit einbezogen werden.*** Für die Ver- und Entsorgung können alle Gebäude über die vorhandene Infrastruktur angebunden werden.



Luftbild

Darstellung 7. Änderung FNP vom 26.10.2018

b) Erforderlichkeit der Planung

Das notwendige Bebauungsplanverfahren ist im Regelverfahren nach § 2 BauGB durchzuführen. Der Flächennutzungsplan soll parallel dazu geändert werden. Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

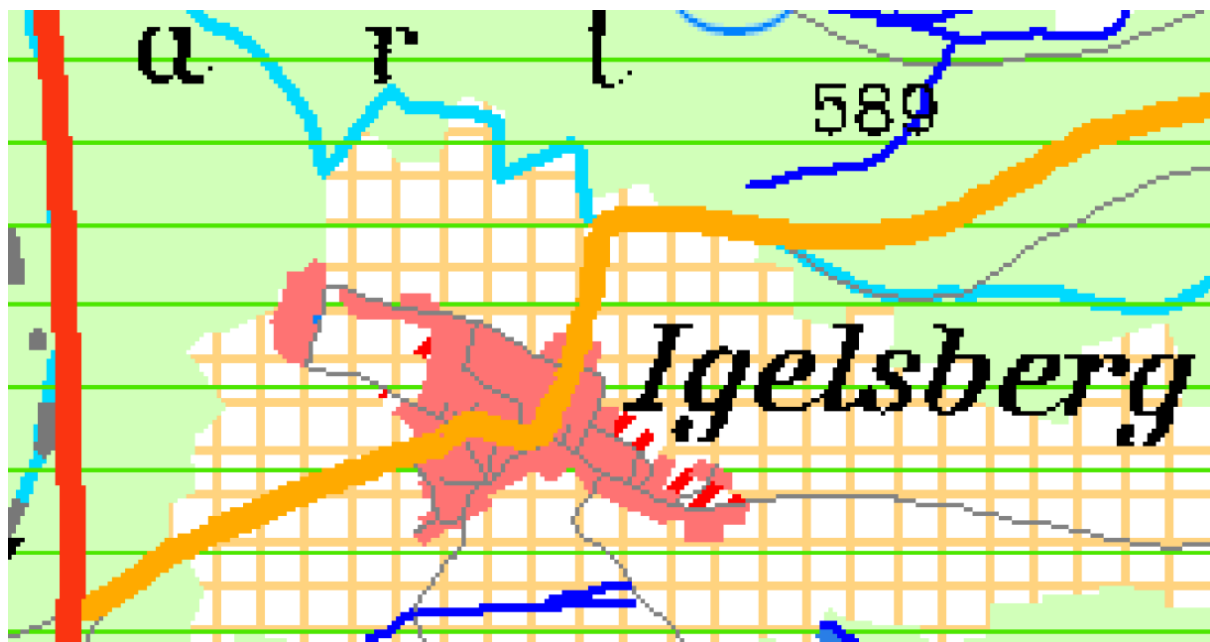
8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010

DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT

MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

Entwurf Stand 03.04.2019, Frühzeitige Beteiligung

c) Übergeordnete Planungen



In der Raumnutzungskarte ist der Bereich als Siedlungsbereich dargestellt. In dem schmalen Streifen entlang der Besenfelder Weges liegen bereits mehrere Gehöftstrukturen. Mit dieser Entwicklung solle eine klare Abgrenzung zur umgebenden Mindestflur gebildet werden. Ein Eingriff in die Mindestflur erfolgt nicht.

d) Standort- und Planungsalternativen

In den zurückliegenden zwei Jahren wurden seitens der Verwaltung vielfältige Anstrengungen unternommen, das vorhandene innerörtliche Baulandpotential einer Bebauung zuzuführen, um den Bedarf für ortsansässige Bauwillige zu decken. In Folge der Gespräche mit Eigentümern von Potentialflächen zeichnete sich zunächst eine Lösung im Bereich der Hadergasse ab. Ein Bebauungsplanverfahren wurde begonnen, während des Verfahrens führten jedoch kurz- bis mittelfristig nicht lösbare Probleme bei der notwendigen Verlegung der Freileitung dazu, dass das Verfahren derzeit nicht weitergeführt werden kann.

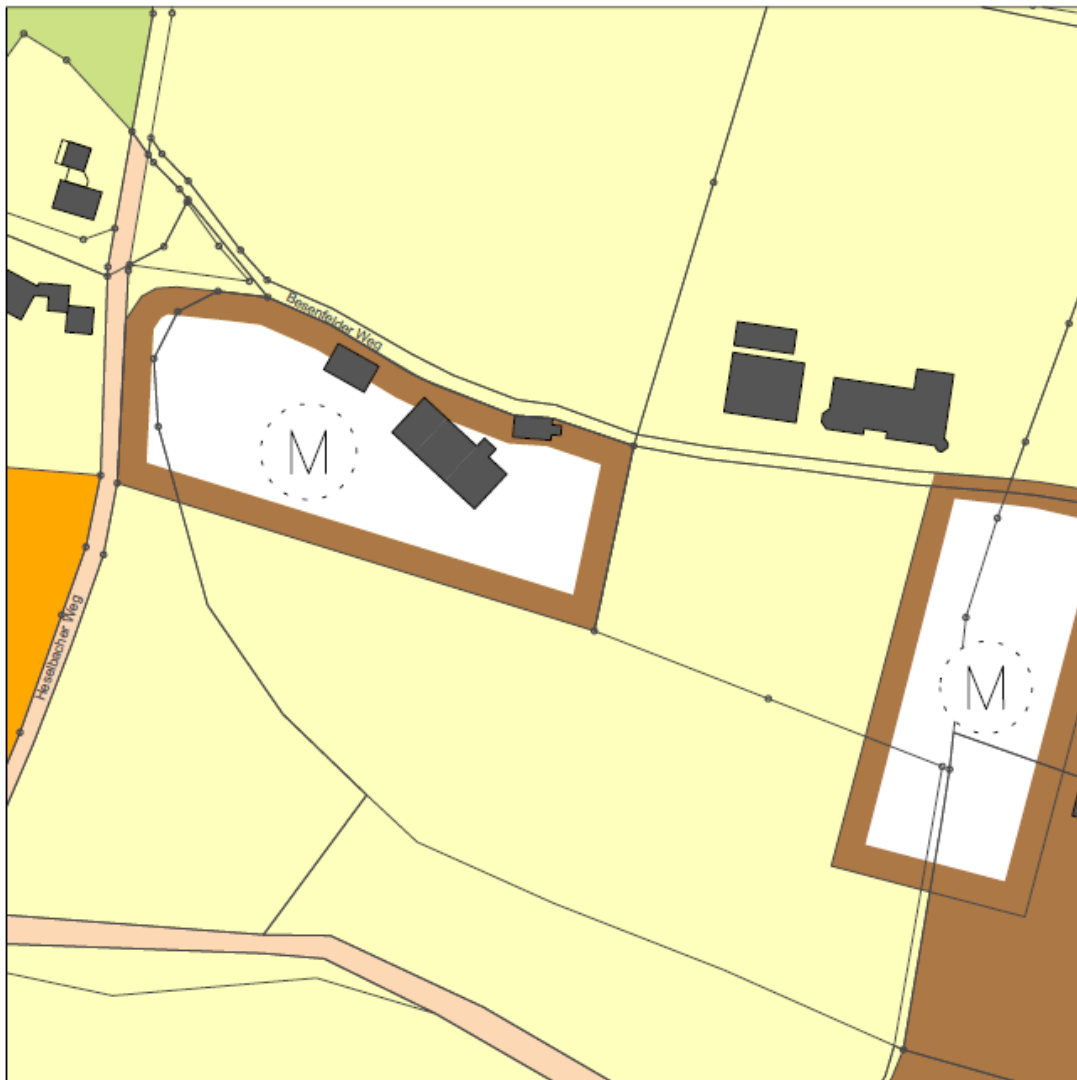
e) Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung entstehen Beeinträchtigungen für Schutzgüter. Ausführliche Erläuterungen zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden dann der SUP (Strategische Umweltprüfung, Teil 2 der Begründung) zu entnehmen sein, die im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt werden soll.

8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

Entwurf Stand 03.04.2019, Frühzeitige Beteiligung

f) Darstellung 8. Änderung Flächennutzungsplan



g) Verfahrensstand des Bebauungsplanes im Parallelverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren soll im Frühjahr 2019 gefasst werden.

8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

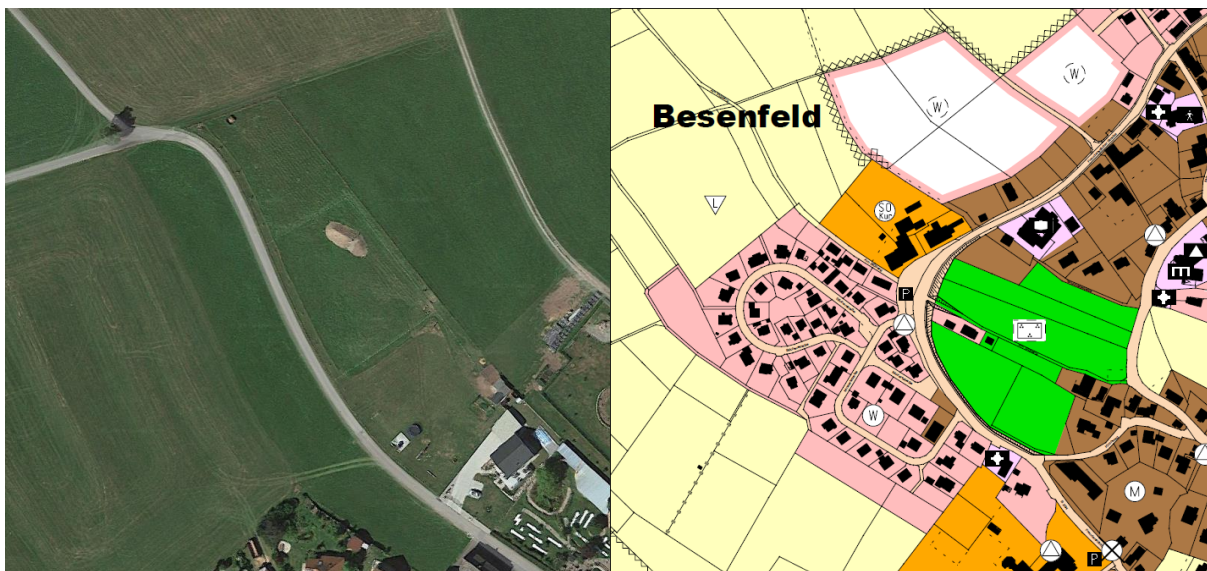
Entwurf Stand 03.04.2019, Frühzeitige Beteiligung

2.1.1 Grünfläche mit Zweckbestimmung Tiergehege auf Gemarkung Seewald-Besenfeld

a) Bestandsbeschreibung

Am Ortsrand von Seewald-Besenfeld hat ein privater Grundstückseigentümer ein Tiergehege für eine private und nicht privilegierte Tierhaltung errichtet. Für diese Tierhaltung wurden eine vollständige Einfriedung sowie bauliche Anlagen erstellt. Diese sind ohne entsprechende planungsrechtliche Grundlagen nicht genehmigungsfähig. Seit Errichtung wurden diese mit einem befristeten öffentlich-rechtlichen Vertrag geduldet.

Der Gemeinderat Seewald hat am 11.12.2018 beschlossen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Flächennutzungsplan soll parallel geändert werden.



Luftbild

Darstellung 7. Änderung FNP vom 26.10.2018

b) Erforderlichkeit der Planung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2010, 7. Änderung, stellt auf der betroffenen Fläche eine landwirtschaftliche Nutzung dar. Die geplante Nutzung mit einem privaten Tiergehege stellt im Außenbereich nicht privilegiert, was folglich eine Änderung des Flächennutzungsplan und einen Bebauungsplan für das Gebiet erfordert.

c) Übergeordnete Planungen

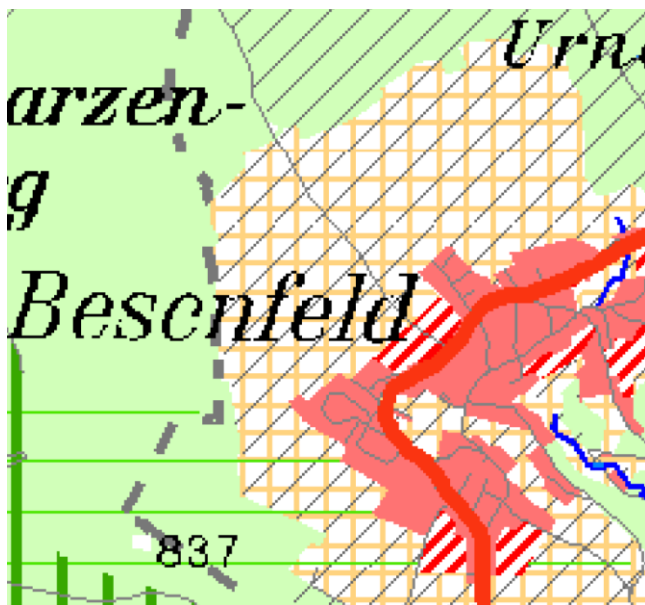
In der Raumnutzungskarte ist die betroffene Fläche als Mindestflur dargestellt.

Die geplante Nutzung ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Tiergehege. Eine Versiegelung der Fläche erfolgt – abgesehen von einigen wenigen Unterstellmöglichkeiten – nicht, die Mindestflur bleibt als solche mit ihren Funktionen für den Boden erhalten.

8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

Entwurf Stand 03.04.2019, Frühzeitige Beteiligung

d) Standort- und Planungsalternativen



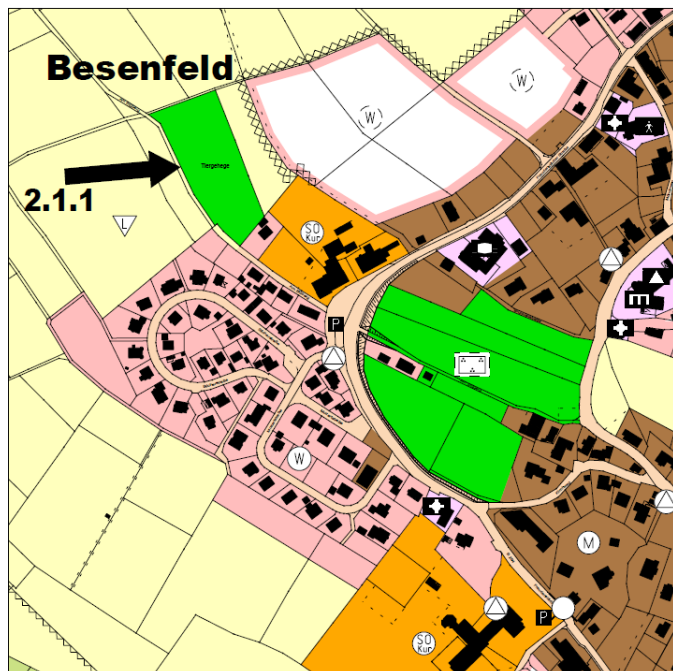
Das geplante Tiergehege schließt an die private Wohnbebauung des Vorhabenträgers an, ebenso befindet sich diese Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine sinnvolle Alternative mit den identischen Eigentums- und Erschließungsvoraussetzungen liegt daher nicht vor.

e) Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Durch die Planung entstehen Beeinträchtigungen für Schutzgüter. Ausführliche Erläuterungen zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden dann der SUP (Strategische Umweltprüfung, Teil 2 der Begründung) zu entnehmen sein, die im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt werden soll.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ebenfalls ein Umweltbericht erstellt.

f) Darstellung 8. Änderung Flächennutzungsplan



g) Verfahrensstand des Bebauungsplanes im Parallelverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Seewald hat am 11.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für das parallele Bebauungsplanverfahren gefasst.

8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010

DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT

MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

Entwurf Stand 03.04.2019, Frühzeitige Beteiligung

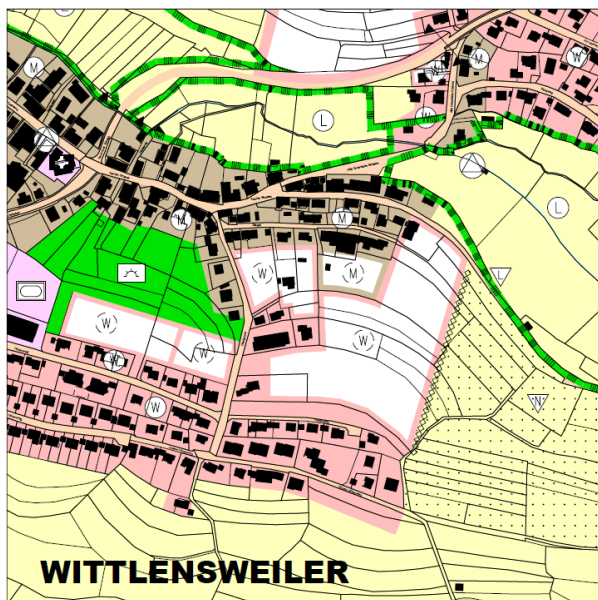
Kapitel II

Redaktionelle Änderungen im Flächennutzungsplan

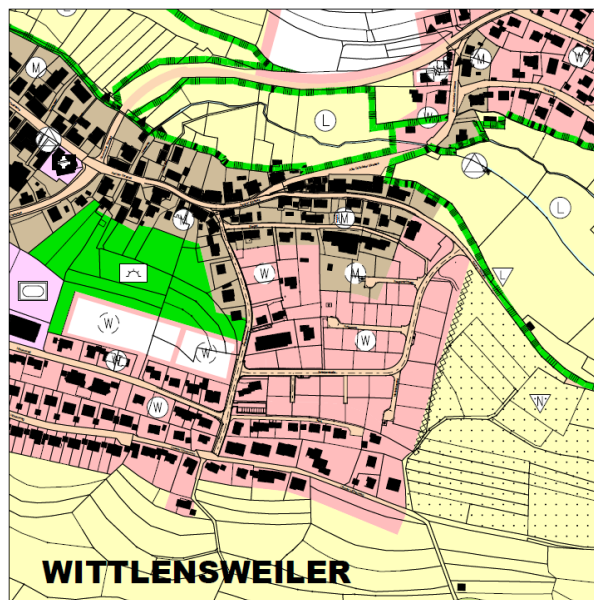
a. Darstellung Bebauungsplan „Riedgasse Ost“ als Bestand auf Gemarkung Freudenstadt-Wittlensweiler

Der Bebauungsplan „Riedgasse Ost“ und „1. Änderung Höhe III“ und „2. Änderung Sportzentrum“ in Freudenstadt-Wittlensweiler wurde am 26.09.2017 vom Gemeinderat der Stadt Freudenstadt als Satzung beschlossen und ist am 09.03.2018 in Kraft getreten.

Somit ist dieses Gebiet im Flächennutzungsplan nicht mehr als geplante Baufläche sondern als Bestand darzustellen.



Darstellung FNP 2010 7. Änderung



Darstellung FNP 2010 8. Änderung

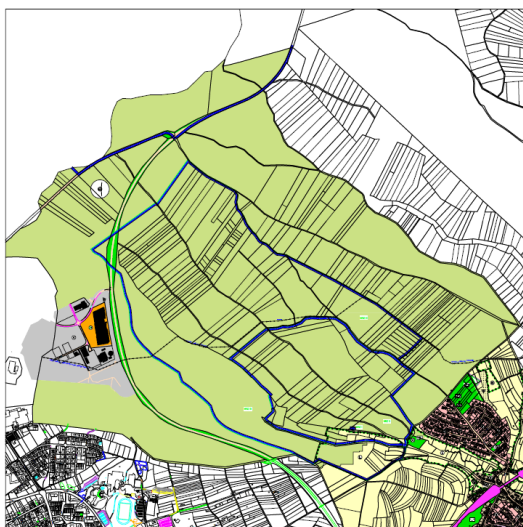
8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

Entwurf Stand 03.04.2019, Frühzeitige Beteiligung

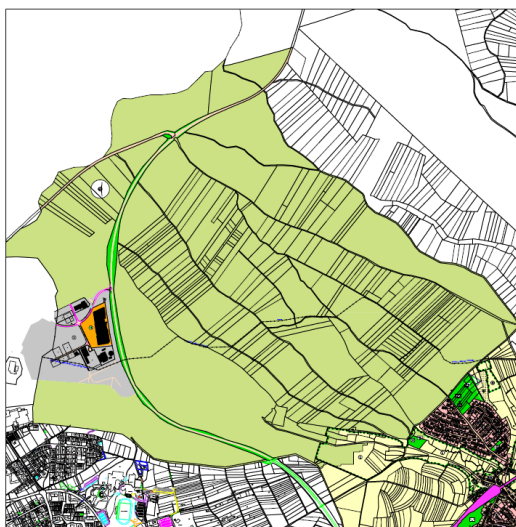
b. **Herausnahme Wasserschutzgebiet „Ettenbühl“ auf Gemarkung Freudenstadt und Freudenstadt-Wittlensweiler**

Das bisherige Wasserschutzgebiet „Ettenbühl“ wurde mit der Rechtsverordnung des Landratsamtes vom 23.03.2017 aufgehoben. Diese Rechtsverordnung trat am Tag nach ihrer Bekanntmachung am 31.03.2017 in Kraft.

Somit ist die nachrichtliche Darstellung der Abgrenzung aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.



Darstellung FNP 2010 7. Änderung

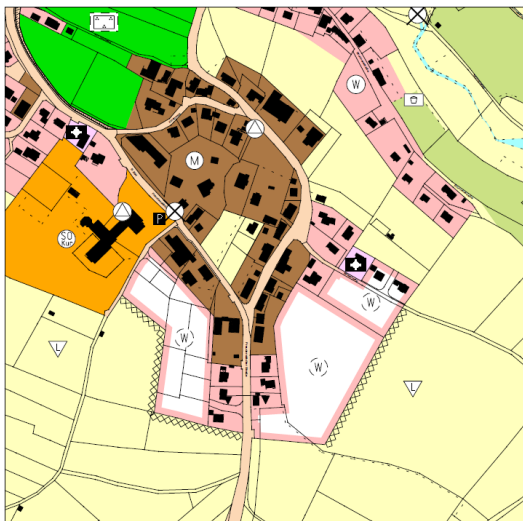


Darstellung FNP 2010 8. Änderung

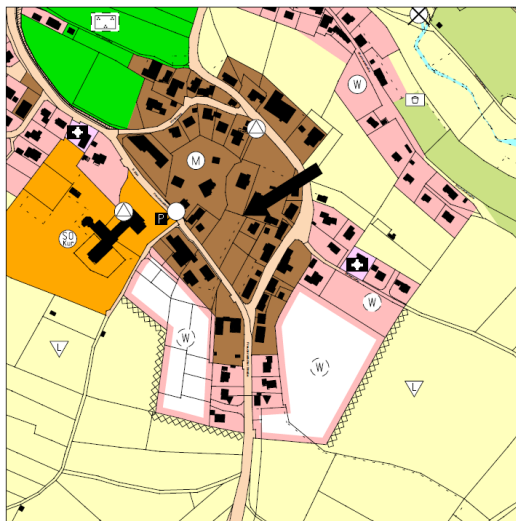
c. **Korrektur Wohnbaufläche Freudenstädter Straße auf Gemarkung Seewald-Besenfeld**

Im Bereich der Freudenstädter Straße wurde am 18.10.2017 eine Genehmigung für ein Wohnhaus erteilt. Bei der Prüfung der Vorhabenzulässigkeit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde der Bereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteile eingestuft.

Die bisherige Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche in innerörtlicher Lage ist daher zu korrigieren.



Darstellung FNP 2010 7. Änderung



Darstellung FNP 2010 8. Änderung

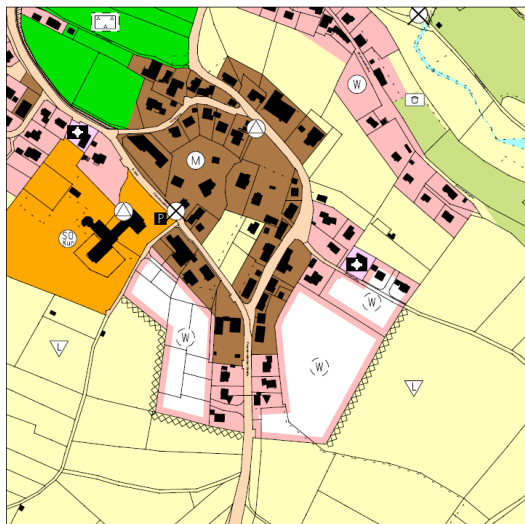
8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

Entwurf Stand 03.04.2019, Frühzeitige Beteiligung

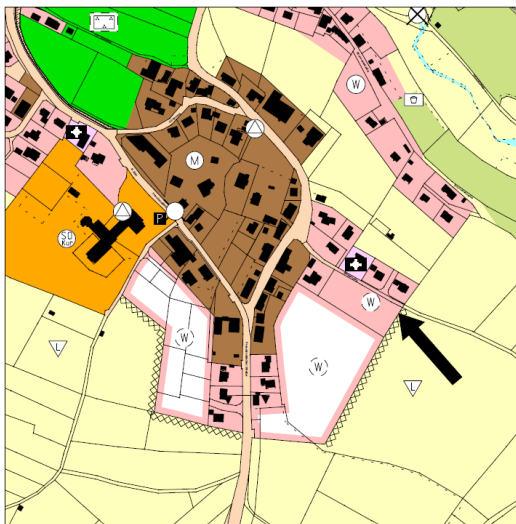
d. Darstellung Bebauungsplan „Birkenweg“ als Bestand auf Gemarkung Seewald-Besenfeld

Der Bebauungsplan „Birkenweg“ wurde am 13.05.1997 vom Gemeinderat der Gemeinde Seewald als Satzung beschlossen und ist am 01.08.1997 in Kraft getreten.

Somit ist dieses Gebiet im Flächennutzungsplan nicht mehr als geplante Baufläche sondern als Bestand darzustellen.



Darstellung FNP 2010 7. Änderung

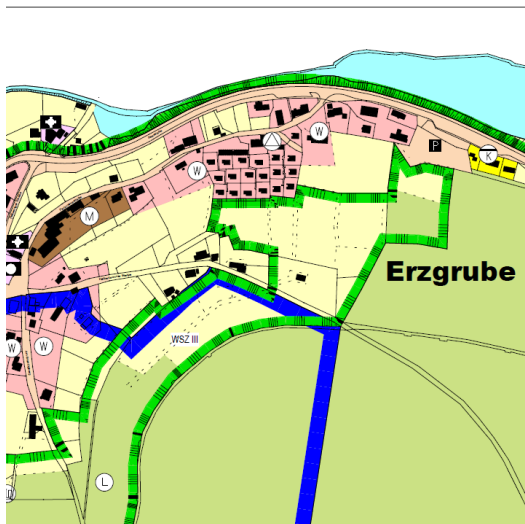


Darstellung FNP 2010 8. Änderung

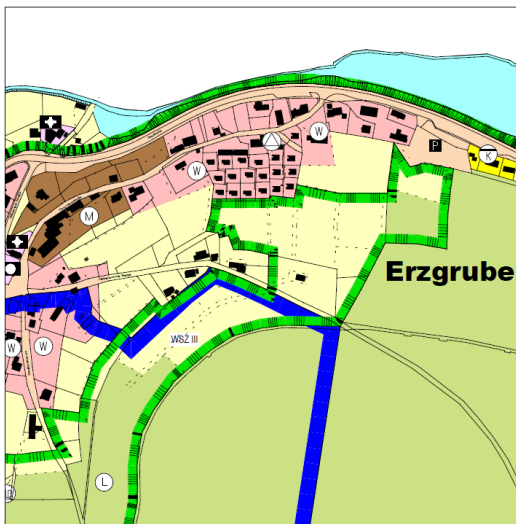
e. Korrektur Gemischte Baufläche „Panoramastraße“ auf Gemarkung Seewald-Erzgrube

Im Bereich der Panoramastraße wurde am 30.11.2017 eine Genehmigung für einen Garagenkomplex erteilt. Bei der Prüfung der Vorhabenzulässigkeit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde der Bereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteile eingestuft.

Die bisherige Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche in innerörtlicher Lage ist daher zu ändern.



Darstellung FNP 2010 7. Änderung



Darstellung FNP 2010 8. Änderung

Entwurf Stand 03.04.2019, Frühzeitige Beteiligung

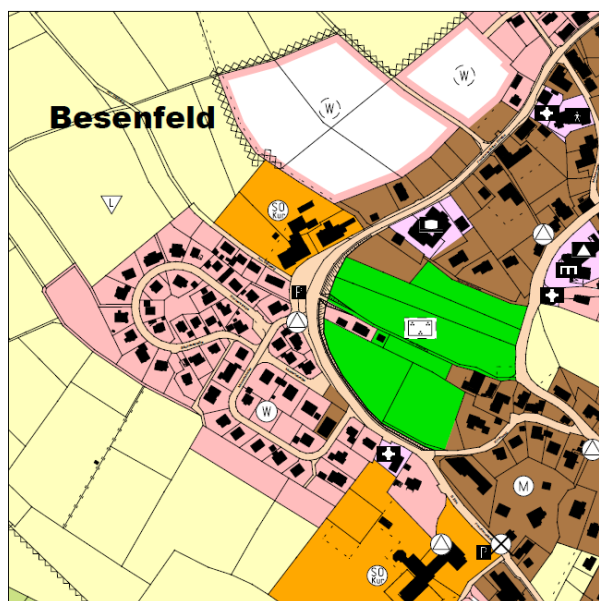
Kapitel III

Berichtigungen im Flächennutzungsplan

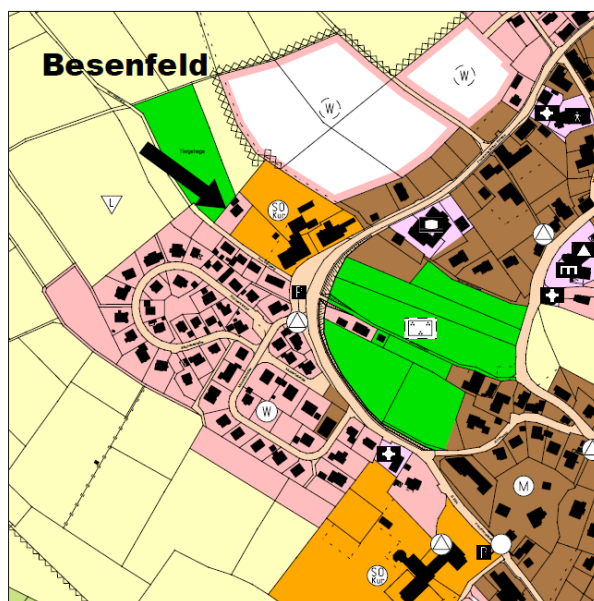
a. Bebauungsplan „Sonnenblick – Löwen, 1. Änderung“ auf Gemarkung Seewald-Besenfeld

Der Bebauungsplan „Sonnenblick – Löwen, 1. Änderung“ für ein Allgemeines Wohngebiet wurde am 31.03.2015 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat der Gemeinde Seewald nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Satzung beschlossen. Er trat am 02.04.2015 in Kraft.

Die Flächenänderungen werden im Zuge der 8. Änderung Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Ziff. 2, 3. Halbsatz BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und erhalten folgende Darstellung:



Darstellung FNP 2010 7. Änderung



Darstellung FNP 2010 8. Änderung

8. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010
DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT
MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

Entwurf Stand 03.04.2019, Frühzeitige Beteiligung

TEIL 2

STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG (SUP)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt