

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

167/24

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
27.09.2024

-
1. **Betreff:** Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 6.
Änderung, Aufstellungsbeschluss (Baugebiet "Mühlberg" in Hohberg)

-
2. **Beratungsfolge:**
- | | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|--|----------------|-----------------------|
| 1. Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft | 16.10.2024 | öffentlich |

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft beschließt den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans 2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Gegenstand des Änderungsverfahrens ist das Wohngebiet „Mühlberg“ in Hohberg-Diersburg.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

167/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
27.09.2024

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 6.
Änderung, Aufstellungsbeschluss (Baugebiet "Mühlberg" in Hohberg)

Sachverhalt/Begründung:

1. Sachstand

Die Gemeinde Hohberg hat am 12.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Mühlberg“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasst rund 0,34 ha und liegt im Nordosten des Ortsteils Diersburg nördlich der Sportplatzstraße (siehe auch Anlage).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll kurzfristig der anstehende Bedarf ortsansässiger Bauwilliger befriedigt werden, nachdem in den zuletzt erschlossenen Baugebieten in anderen Ortsteilen alle Bauplätze verkauft bzw. bebaut sind oder sich in Privateigentum befinden. Neben dem Bau von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern soll ggf. auch durch die Errichtung von Geschosswohnungsbau dem steigenden Bedarf an kleineren Wohnungen für junge Erwachsene und ältere Menschen Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde Hohberg hat das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2022 auf der Grundlage des 2017 neu in das Baugesetzbuch aufgenommenen § 13b eingeleitet.

§ 13b BauGB hat ermöglicht, Bebauungspläne für kleinere Wohngebiete innerhalb einer bestimmten Frist angrenzend an im Zusammenhang bebaute Ortsteile zu entwickeln, auch wenn sie nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind. Weiter war nicht erforderlich, einen Umweltbericht als Umweltprüfung zu erstellen, wobei Umweltbelange dennoch zu prüfen waren.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18.07.2023 den § 13b BauGB für unvereinbar mit europarechtlichen Vorschriften erklärt. Nach europarechtlichen Vorschriften muss bei Verzicht auf die Umweltprüfung gewährleistet sein, dass erhebliche Umweltauswirkungen von vorneherein ausgeschlossen sind. Dies war in Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB nach Bewertung durch das Bundesverwaltungsgericht nicht ausreichend gewährleistet.

Damit ist die Weiterführung des 2022 durch Beschluss auf der Grundlage des § 13b BauGB eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens der Gemeinde Hohberg wegen dessen Nichtigkeit nicht mehr möglich.

Der Gemeinderat Hohberg hat daher am 08.04.2024 beschlossen, die bereits begonnene Baugebietsentwicklung auf der Grundlage eines Bebauungsplans im Regelverfahren mit Umweltbericht durchzuführen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

167/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
27.09.2024

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 6.
Änderung, Aufstellungsbeschluss (Baugebiet "Mühlberg" in Hohberg)

2. Erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans

Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit ihren Mitgliedern Durbach, Hohberg, Offenburg, Ortenberg und Schutterwald besteht ein gemeinsamer Flächennutzungsplan nach dem Baugesetzbuch. Dieser wurde 2009 gesamthaft fortgeschrieben.

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die die baulichen und anderen Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind nach dem Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Die Fläche des geplanten Baugebiets „Mühlberg“ liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan aktuell als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Diese früher geplante Nutzung wurde jedoch nicht umgesetzt.

Um dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs Rechnung zu tragen und so die Weiterführung der Planung der Gemeinde Hohberg für das Baugebiet „Mühlberg“ zu ermöglichen, soll ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren eingeleitet werden, um für den Bereich des geplanten Baugebiets (siehe auch Anlage) statt einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ eine „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan darzustellen.

3. Weiteres Verfahren

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans soll entsprechend dem Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Als nächster Schritt erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Anlagen:

1. Lage der Änderungsfläche und bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan