

# Sitzungsvorlage

## zur Verbandsversammlung



Gemeindeverwaltungsverband  
**HARDHEIM-WALLDÜRN**

---

in der	<b>öffentlichen Sitzung</b>
am	<b>28.07.2021</b>
verantwortlich	<b>Alexander Beuchert</b>

---

### 3. Bauleitplanung: Flächennutzungsplanung FNP 2030

---

1. Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
  2. Billigung des überarbeiteten Entwurfs und Freigabe für die erneute Offenlegung und Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
- 

#### **Aufgaben und Ziele des Flächennutzungsplans:**

Aufgabe der Bauleitpläne ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke entsprechend § 1 (1) BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Nach Maßgabe des § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Die jetzige Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll als vorbereitender Bauleitplan (§ 1 (2) BauGB) bis Ende 2030 Grundlage für die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne § 8 (2) BauGB) sein.

Inhaltlich trifft der Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtentwicklung einer Gemeinde die grundsätzliche Entscheidung darüber, in welcher Weise und für welchen Nutzungszweck (Bebauung, Verkehr, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Erholung, Naturschutz, Erneuerbare Energien, Klimaschutz usw.) die vorhandenen Flächen genutzt werden sollen.

Er erzeugt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten, stellt aber für die Verwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkreten Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet.

Flächennutzungspläne haben von ihrer Aussage, Prognose und Bauflächenausweisung etwa eine Geltungsdauer von 10 – 15 Jahren. Bei der Aufstellung, Fortschreibung oder Änderung eines Flächennutzungsplans sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung zu beachten.

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund seines besonderen Rechtscharakters nicht als Satzung, sondern durch einfachen Feststellungs- bzw. Wirksamkeitsbeschluss erlassen. Er ist daher seiner Form nach keine Rechtsnorm und enthält keine für jedermann verbindlichen Regelungen. Er verleiht keinen Anspruch auf Umsetzung seiner Darstellungen, z.B. in einen Bebauungsplan. Nur im Rahmen der Bauleitplanung, also gegenüber der Gemeinde, besitzt er über das Entwicklungsgebot des § 8 (2) 1 BauGB Verbindlichkeit. Gleiches gilt nach Maßgabe des § 7 BauGB gegenüber den Planungen anderer Planungsträger.

### **Beteiligungsverfahren:**

In der Gemeinderatsitzung vom 28.05.2020 wurde der Entwurf gebilligt und zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht für die Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.

#### Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 29.06.2020 bis 08.08.2020 statt. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen zahlreiche Stellungnahmen von Bürgern ein. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der jeweilige Behandlungsvorschlag sind aus der beigefügten Abwägungsübersicht ersichtlich.

#### Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB fand ebenfalls im Zeitraum 29.06.2020 bis 08.08.2020 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der jeweilige Behandlungsvorschlag sind aus der beigefügten Abwägungsübersicht ersichtlich.

### **Überarbeiteter Entwurf:**

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden mehrere Bauflächen nicht weiterverfolgt und aus dem Planwerk herausgenommen. Die Begründung wurde unter anderem redaktionell zu den Themen Wohnbauflächenbedarf, Innenentwicklungspotential, Erläuterungen und Hinweise zu Bauflächen, Alternativenprüfung, Klimaschutz, Hochwasserschutz und Einzelhandelergänzt. Zudem wurde die Anpassung von Bauflächendarstellungen in Walldürn ergänzt.

Folgende Änderungen wurden im Vergleich zum Entwurf an der Flächenkulisse vorgenommen:

#### Hardheim:

- Aufnahme der Mischbaufläche 38 „Hofackergärten“ in Hardheim
- Umwandlung der bisher vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche 56 „Feuerwehr“ als Mischbaufläche sowie geringfügige Anpassung der Flächenabgrenzung; Neue Bezeichnung „Bühl“

#### Höpfingen:

- Darstellung der gewerblichen Baufläche 17 „Mantelsgraben“ als Bestandsfläche
- Darstellung der Sonderbaufläche 26 „Nahversorgung Lebensmittel“ als Bestandsfläche
- Darstellung der Sonderbaufläche 30 „Seniorenzentrum“ als Bestandsfläche
- Reduzierung der Wohnbaufläche 22 „Unterdorf“
- Herausnahme der Mischbaufläche 28 „Waldstetten Nordost“

### Walldürn:

- Herausnahme der Wohnbaufläche 77 „Neusaß Südost“
- Herausnahme der Wohnbaufläche 79 „Großhornbach Nord“
- Herausnahme der Wohnbaufläche 84 „Vorderer Wasen II“
- Herausnahme der Wohnbaufläche 85 „Roter Weg“

### **Weiteres Vorgehen:**

Aufgrund der zahlreichen Änderungen ist der überarbeitete Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen. Die erneute Offenlegung und Behördenbeteiligung wird auf die geänderten Inhalte beschränkt.

### **Hinweis:**

Die Anlagen mit Behandlungsübersicht Offenlegung, Begründung, Umweltbericht, Lagepläne, Zeichenerklärung und Ortslagepläne können aufgrund der Größe und Umweltschutzgründen unter dem Link:

 [GVV Hardheim-Walldürn FNP 2030](#)

oder auf unserer Homepage unter

<https://www.gvv-hardheim-wallduern.de/verbandsversammlung/28-07-2021/anlage-top-3>

aufgerufen werden. Falls gewünscht, können die Unterlagen aber auch seitens der Verwaltung ausgedruckt und Ihnen zugeschickt oder im pdf-Format gemailt werden.

### **Beschlussempfehlung**

---

1. Die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn beschließt die Behandlung und Abwägung der während der Offenlegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend dem Behandlungsvorschlag des Ingenieurbüros IFK-Ingenieure.
2. Die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn billigt den überarbeiteten Entwurf des Flächennutzungsplans mit der Begründung und Umweltbericht mit Datum vom 30.06.2021 und gibt diesen zur erneute Offenlegung und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB frei.