

Sitzungsvorlage GR

Vorlage Nr.: 00/274/2015

Federführung: Rathaus	Datum: 05.10.2015
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

Beratungsfolge	Termin	
Gemeinderat	12.10.2015	

Gegenstand der Vorlage Bauflächen-Potentialerhebung Niedereschach

Sachverhalt:

1. Sachstand – Anlass der Planung

Die Ausweisung neuer Bauflächen im Flächennutzungsplan wird vom RP Freiburg sehr restriktiv gehandhabt.

Leitbild für den ländlichen Raum ist, keine neuen Flächen in Anspruch zu nehmen und möglichst den gesamten „Bedarf“ durch Innenentwicklung, d.h. durch Aktivierung von Baulücken, Leerstand und FNP-Entwicklungsflächen abzudecken.

Neue Flächenausweisungen im FNP werden nur noch nach Durchführung einer „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ genehmigt.

Für diese „Plausibilitätsprüfung“ ist u.a. eine exakte Ermittlung der vorhandenen Bauflächenpotentiale erforderlich, da diese als entwickelbare Reserven auf einen möglichen zukünftigen Flächenbedarf anzurechnen sind.

Diese Untersuchung wurde durch das Büro kommunalPLAN aus Tuttlingen durchgeführt und wird in der Sitzung von Hr. Dipl.-Ing. Henner Lamm im Detail erläutert.

2. Ergebnisse der Potentialerhebung

Für den Hauptort und die Ortsteile wurden die Flächenreserven für „Wohnen“ und „Gewerbe“ jeweils separat ermittelt und bewertet.

Die Lage und Größe der untersuchten Flächen sind in den beiliegenden Lageplänen aufbereitet.

Alle Einzelheiten der Grundstücke mit Größen, planungsrechtlicher Zuordnung und Verfügbarkeit sind in Listen dokumentiert.

Die vollfarbig dargestellten Standorte (blau und rot) sind aktuelle bebaubare bzw. entwickelbare Flächen. Allerdings sind zahlreiche dieser Flächen in Privatbesitz, ohne Bereitschaft zum Verkauf bzw. zur absehbaren Bebauung.

Für den Bereich „Wohnen“ weist die Bilanzierung folgende Ergebnisse auf:

Ortsteil	Flächenreserven insgesamt (qm)	nicht aktivierbar (qm)	anrechenbare Potentialflächen (qm)
Niedereschach	35.030	33.479	1.551
Fischbach	60.048	57.195	2.853
Kappel	19.072	10.672	8.400
Schabenhausen	15.653	3.653	12.000
Summen	129.803	104.999	24.804

3. Perspektiven für die Zukunft

Um die bauliche Entwicklung von Niedereschach nicht zu behindern, sollten alle Anstrengungen darauf gerichtet sein, die vorhandenen Baulücken und Entwicklungsflächen zur Bebauung zu führen. Dies wird absehbar mit den kommunalen Flächen möglich sein.

Für Privatflächen mit Baurecht kann die Gemeinde nur über Beratung und Motivation der Eigentümer agieren.

Da der Flächennutzungsplan der VG VS noch in Aufstellung ist, besteht zurzeit die Möglichkeit, über punktuelle FNP-Fortschreibungen zu einem flächengleichen Tausch von ausgewiesenen FNP-Entwicklungsflächen innerhalb des gesamten Gemeindegebietes zu kommen. Dies ist dann sinnvoll, wenn die bisherigen Standorte nicht im kommunalen Eigentum sind oder die Flächen am Markt nicht nachgefragt werden.

Hierbei kommen insbesondere folgende Flächen in Betracht:

Niedereschach: --
Fischbach: Flächen Nr. 96, 97, 125
Kappel: Fläche Nr. 76
Schabenhausen: Fläche Nr. 400

4. Weiteres Vorgehen

Die vorliegenden Ergebnisse Bauflächen-Potentialerhebung werden im Gemeinderat am 12.10.2015 erläutert und grundsätzlich diskutiert.

Dies erfolgt ohne Beschlussfassung. Daran schließen sich Sitzungen der Ortschaftsräte an, in denen der grundsätzliche Umgang mit den vorhandenen Baulücken und deren Aktivierbarkeit beraten werden sollen:

OR Kappel am 15.10.2015
OR Fischbach am 19.10.2015
OR Schabenhausen am 20.10.2015

In einer der folgenden Gemeinderatssitzungen ist dann eine Gesamtentscheidung über die Strategie der Flächenaktivierung mit Rückwirkungen auf den Flächennutzungsplan vorgesehen.

5. **Beschlussempfehlungen**

Dem Gemeinderat der Gemeinde Niedereschach wird empfohlen zu beschließen:

- a) Die vorliegende Bauflächen-Potentialerhebung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
- b) Die jeweilige Bauflächen-Potentialerhebung wird in den Ortsteilen vorberaten.
- c) Eine Entscheidung zur Aktivierung von Baulücken und Entwicklungsflächen wird der Gemeinderat nach Abschluss der Vorberatungen in den Ortsteilen treffen.