

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: GR/279/2019

Federführung: Rathaus	Datum: 28.01.2019
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

Beratungsfolge

Gemeinderat

28.01.2019

Gegenstand der Vorlage

Flächennutzungsplan – Tausch von Wohnbauflächen von Fischbach zum Kernort

Sachverhalt:

1. Sachstand – Anlass der Planung

Am 18.04.2016 und 11.07.2016 hat der Ortschaftsrat Fischbach über die vorhandenen Baulücken und Wohnbauflächenreserven im Flächennutzungsplan beraten. Hintergrund waren fehlende Entwicklungsflächen im Kernort und Flächenreserven in Fischbach.

Es zeigte sich, dass Fischbach gegenüber dem Kernort über größere Flächenreserven im Flächennutzungsplan verfügt. Zur Sicherung der Gesamtentwicklung der Gemeinde wäre eine Verlagerung von Wohnbauflächenpotentialen als Flächentausch zum Kernort sinnvoll, da dort eine große Nachfrage nach Bauplätzen besteht.

Nach intensiver Diskussion beschloss der Ortschaftsrat auf 2 Teilflächen für Wohnen im Flächennutzungsplan in einer Gesamtgröße von ca. 2,8 ha zugunsten einer Ausweisung im Kernort zu verzichten (Anlage A):

- Teilfläche des Entwicklungsbereichs Steigäcker III mit ca. 2,1 ha
- Fläche „Am Schulberg“ mit ca. 0,7 ha.

Für den Bereich „Steigäcker verbleibt noch ein Entwicklungspotential von ca. 11 Bauplätzen für Fischbach (Anlage B).

2. FNP-Änderungsverfahren

Für die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan fordert das Regierungspräsidium FR einen Bedarfsnachweis mit Plausibilitätsprüfung aufgrund prognostizierbaren Einwohnerentwicklungen.

Anzurechnen sind auf die ermittelten Entwicklungsflächen, alle vorhandenen Baulücken und die verfügbaren Bauplätze.

Dieser Nachweis erfordert einen hohen Aufwand mit ungewissem Erfolg. Alternativ stimmt zur Zeit das Regierungspräsidium FR aber einem Flächentausch 1:1 von Flächennutzungsplan-Wohnbauflächen auf der Gesamtmarkung von Niedereschach ohne Plausibilitätsnachweis zu.

Mit dem Verzicht von ca. 2,8 ha Wohnbauflächen-Potential in Fischbach kann diese Fläche 1:1 im Kernort ausgewiesen werden. Dazu wird eine Siedlungsentwicklung im Bereich „Über dem Berg“ West (Anlage C) vorgeschlagen.

Eine Änderung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplans sollte gemäß Anlage D im Gemeinsamen Ausschuss der VG beantragt werden.

Anlagen:

- A) FNP Fischbach – Tauschflächen 1 und 2
- B) Fischbach – Entwicklungskonzept „Steigäcker“ – Tauschfläche
- C) Kataster Kernort – Fläche „Über dem Berg“ West – Neuausweisung
- D) FNP Kernort – Neuausweisung „Über dem Berg“ West

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Reduzierung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan Fischbach um ca. 2,8 ha in den Bereichen „Steigäcker III“ und „Am Schulberg“.
2. Im Kernort Niedereschach eine Wohnbaufläche im Bereich „Über dem Berg“ West in einer Größe von ca. 2,8 ha auszuweisen.
3. Die Verwaltung zu beauftragen, dass diese den Flächentausch durch Änderung des Flächennutzungsplanes im Gemeinsamen Ausschuss der VG beantragt.