

Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu

Öffentliche Bekanntmachung

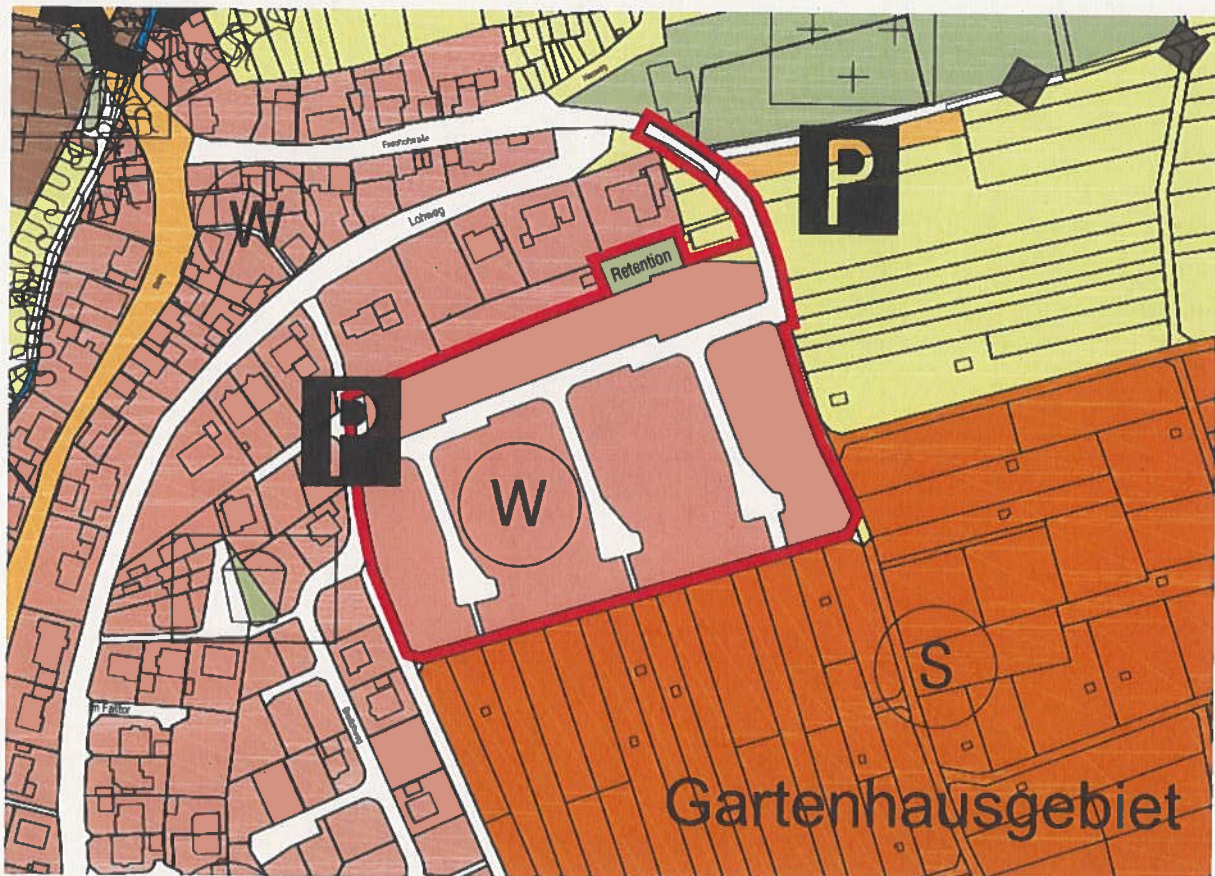
10. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2025 des GVV Heckengäu für den Bereich „Breitlohweg / Falltor“, Gemarkung Wimsheim

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur Frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu hat am 02.07.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen, das Verfahren zur „10. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2025, Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu“ für den Bereich „Breitlohweg / Falltor“ auf der Gemarkung Wimsheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) einzuleiten. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Breitlohweg / Falltor“.

Der zeichnerische Teil vom 02.07.2024 mit dem dargestellten Geltungsbereich „Breitlohweg / Falltor“ ist als Anlage zu dieser öffentlichen Bekanntmachung abgedruckt.



Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wimsheim verzeichnet einen stetigen Bevölkerungszuwachs und benötigt daher dringend Wohnraum. Die Nachfrage nach Wohnraum kann am Markt nicht gedeckt werden, daraus folgt ein Mangel an Wohnraum. Um darauf zu reagieren, möchte die Gemeinde das Plangebiet „Breitlohweg / Falltor“ baulich entwickeln. Hierbei handelt es sich aktuell um eine mit Grünland und Acker genutzte

Außenbereichsfläche. Die Entwicklung von Wohnbauflächen für den sich ergebenden Bedarf entspricht den Entwicklungszielen der Gemeinde.

Der Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“ sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde hierzu am 16.11.2021 gefasst. Die öffentliche Auslegung sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat im November/Dezember 2022 stattgefunden, woraufhin im Herbst 2023 der Satzungsbeschluss erfolgen sollte. Die Umlegungsverträge sind bereits unterzeichnet.

Aufgrund der Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Unionsrecht, wurde das Bebauungsplanverfahren „Breitlohweg / Falltor“ gem. § 13b BauGB aufgehoben. Der Gemeinderat der Gemeinde Wimsheim beschloss am 21.11.2023 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Breitlohweg / Falltor“ im Regelverfahren.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Heckengäu (9. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu, genehmigt am 05.01.2023) ist der Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich „Breitlohweg / Falltor“) überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan „Breitlohweg / Falltor“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit besteht die Notwendigkeit den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zu ändern.

Gegenstand der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 2025

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu (9. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu, genehmigt am 05.01.2023) weist das Plangebiet überwiegend als Fläche für Landwirtschaft aus. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs ist zudem eine Grünfläche „Obst-wiese“ / Fläche für Ausgleichsmaßnahmen vorhanden. Eine kleine Fläche ist im Norden als sonstige Straßen dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll das Plangebiet in eine Wohnbaufläche geändert werden. Eine Teilfläche im Norden des Geltungsbereiches soll zukünftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retention dargestellt werden.

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 für den Bereich „Breitlohweg / Falltor“ sollen somit die vorbereitenden bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Wohnbebauung geschaffen werden.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Südosten von Wimsheim und grenzt im Norden und Westen an die vorhandene Bebauung an. Bei der umgebenden Bebauung handelt es sich um Wohnbebauung, in der Regel Einfamilienhäuser. Südlich schließt ein Wochenendhausgebiet an, in dem Schuppen und Gartenhäuser stehen. Die 10. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von circa 2,0 ha.

2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu hat am 02.07.2024 in öffentlicher Sitzung aufgrund des § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen, für die „10. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 des GVV Heckengäu für den Bereich „Breitlohweg / Falltor“ auf der Gemarkung Wimsheim eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit auf der Grundlage des gebilligten Vorentwurfs der 10. Flächennutzungsplanänderung vom 02.07.2024 durchzuführen.

Der Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 vom 02.07.2024 und die Begründung vom 02.07.2024 einschließlich des Umweltberichtes vom 27.02.2024 inkl. Anlagen können im Internet auf der Homepage

- der Geschäftsstelle des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu, Gemeinde Mönshheim, unter dem Link <https://www.moensheim.de/bauleitplanung/> und
- der Gemeinde Wimsheim unter dem Link <https://www.wimsheim.de/gemeinde/bauen/>

im Zeitraum vom Montag, den 22.07.2024 bis einschließlich Freitag, den 23.08.2024 eingesehen werden.

Die Öffentlichkeit hat hier die Gelegenheit Auskunft über Inhalt, Zweck und Auswirkungen der vorgesehenen Planung zu erhalten.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Übermittlung soll elektronisch an die Mailadresse der Geschäftsstelle des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu, Gemeinde Mönshheim, Klaus Arnold, Schulstraße 2, 71297 Mönshheim

klaus.arnold@moensheim.de

erfolgen. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Geschäftsstelle des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu, Gemeinde Mönshheim, Rathaus, Klaus Arnold, Schulstraße 2, 71297 Mönshheim, vorgebracht werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben.

Zusätzlich werden die oben genannten Unterlagen

im Zeitraum vom Montag, den 22.07.2024 bis einschließlich Freitag, den 23.08.2024

in der Geschäftsstelle des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu, dem Bürgermeisteramt Mönshheim, Rathaus, Besprechungszimmer bzw. Trauzimmer im ersten Obergeschoss, Schulstraße 2 in 71297 Mönshheim während der Dienststunden (montags, donnerstags und freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, dienstags von 08.00 Uhr bis 13.00 Uhr und mittwochs von 14.00 Uhr bis 18.30 Uhr) öffentlich ausgelegt.

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung wird ebenfalls unter obigem Link in das Internet eingestellt.

Hinweis: Diese Öffentlichkeitsbeteiligung stellt noch nicht die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB dar. Diese wird zu gegebener Zeit gesondert bekannt gegeben.

Mönshheim, den 03.07.2024

gez. Michael Maurer
Verbandsvorsitzender