Gemeinde Reichshof
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage von / der **Bauverwaltung**	**Vorlage-Nr:** **2020/00081/** Status: öffentlich Datum: 23.03.2021

96. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortslage Oberagger und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 b „Oberagger-Faulenberg Nord“
Achtung: Diese Vorlage ersetzt die Vorlage Nr. 2020/00032/ vom 01.12.2020

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
12.04.2021	**Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 96. Änderung des FNP in der Ortslage Oberagger und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren nach §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

2. Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt im Parallelverfahren die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20b Oberagger Faulenberg Nord “ mit städtebaulichem Vertrag gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 11 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren nach §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

3. Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt, die im beigefügten Planauszug dargestellten Wohnbauflächen zugunsten des Planvorhabens aufzugeben.

Sachverhalt:

Ein Investor/Planungsträger beabsichtigt im Bereich nördlich der Höhenstraße eine neue Bauzeile zu erschließen. Der Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt und soll nun in eine Wohnbaufläche geändert werden.
Parallel wird ein neuer Bebauungsplan, Nr. 20b „Oberagger Faulenberg Nord“, aufgestellt.

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die zu erschließende Fläche als Wald dar. Um dort eine Wohnbebauung zulassen zu können, muss der FNP in ‚Wohnbaufläche‘ geändert werden. Eine entsprechende Anfrage nach § 34 LPlG, ob das Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt, ist an die Bezirksregierung gestellt.
Um die regionalplanerischen Belange zu berücksichtigen, ist es erforderlich, den Bedarf an neuen Wohnbauflächen eingehend zu begründen. Die Möglichkeit, im Gemeindegebiet neue Wohnbauflächen zu entwickeln, wird durch die Planungsziele des Landes stark eingeschränkt. Für das gesamte Gemeindegebiet steht dabei lediglich eine Fläche von insgesamt 3 ha zur freien Verfügung. Im Übrigen sind noch zahlreiche beplante Reserven vorhanden.

Beteiligte Dienststellen: (Sichtvermerke)		**Bürgermeister:**
III68	III	
Grunewald	Schmidt	Gennies

Um diese begrenzte freie Flächenreserve zu schonen, sollen im Gegenzug zu der geplanten Baulandentwicklung entsprechende Wohnbauflächen im Tausch aufgegeben werden.

Hier in Oberagger würde es sich anbieten, Flächen, die unattraktiv oder aufgrund der Topographie nicht bebaubar sind, zugunsten der neuen Erschließung (= 8.500 m²) aufzugeben.
Auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet gibt es kleinere Flächen, die zugunsten der neuen Planung an der Höhenstraße aufgegeben werden könnten.

Folgende Flächen werden zum Tausch vorgeschlagen:

a) Am Lindenbach (nord-westlich) ca. 2800 qm

Die Topographie lässt hier Wohnbebauung nur schwer zu.

b) Eckenhagener Straße ca. 1.500 qm

Diese Fläche ist für eine mögliche Entwicklung des Ortes nicht mehr von Bedeutung und kann als Wohnbaufläche aufgegeben werden.

c) Eckenhagener Straße ca. 1.700 qm

Diese Fläche ist für eine mögliche Entwicklung des Ortes aufgrund seiner Topographie nicht relevant.

d) Breidenbacher Weg ca. 2700 qm

Diese Fläche liegt außerhalb der Ortslage, sodass kein unmittelbares Baurecht besteht.
Außerdem eignet sie sich aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet nicht zur Wohnbebauung. Sie kann zugunsten der geplanten Wohnbebauung am Faulenberg aufgegeben werden.

<u>Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes</u>

Um Planungsrecht und Planungssicherheit zu schaffen, wird ein neuer Bebauungsplan mit genauen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie mit gestalterischen Festsetzungen aufgestellt.
In einem städtebaulichen Vertrag zwischen Planungsträger und Gemeinde Reichshof werden Einzelheiten zur Erschließung und deren Kosten gesondert geregelt.

Die Kosten des Bauleitplan- bzw. Aufstellungsverfahrens trägt der Planungsträger.
Er beauftragt ein anerkanntes Stadtplanungsbüro mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Erstellung des Bebauungsplanes mit allen dazugehörigen umweltrechtlichen Unterlagen wie Umweltbericht, landschaftspflegerischem Fachbeitrag und Artenschutzbericht.

Die Verwaltung schlägt vor, die Einleitung des Verfahrens zur 96. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortslage Oberagger, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20b „Oberagger Faulenberg Nord“ sowie die Aufgabe der im beigefügten Planauszug dargestellten Wohnbauflächen zu beschließen.

<u>Anlagen:</u>

1. Übersichtsplan
2. Antragsschreiben
3. Tauschflächen