



**BESCHLUSSVORLAGE 37/2017**

**Planungsausschuss öffentlich 05.07.2017**

**Betreff:** 7. Änderung Flächennutzungsplan 2010 der VVG Freudenstadt mit den Gemeinden Seewald und Bad Rippoldsau-Schapbach  
**Hier: Stellungnahme vom 04.05.2017**

**Bezug:** Frühzeitige Unterrichtung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

**Anlage:** Stellungnahme

**Beschlussvorschlag:**

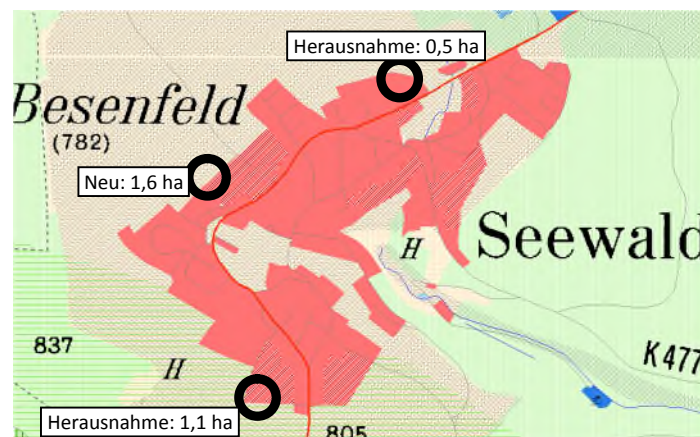
Der beigefügten Stellungnahme vom 04.05.2017 wird zugestimmt.

**Begründung:**

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft umfasst inhaltliche Änderungspunkte zu Wohnbau-, Gewerbe-, und Mischbauflächen im Gemeindegebiet von Seewald.

FNP-Änderungen hinsichtlich Wohnbauflächen

Aufgrund der schwierigen Eigentumsverhältnisse der betreffenden Grundstücke sollen zwei laut rechtsgültigem Flächennutzungsplan geplante Wohnbauflächen (1,1 ha + 0,5 ha) im Randbereich von Seewald wieder aus dem FNP herausgenommen und künftig wieder als Landwirtschaftsfläche genutzt werden. Im Gegenzug soll ein ebenfalls in Randlage



Der Verbandsvorsitzende

Regionalverband  
Nordschwarzwald  
Körperschaft des  
öffentlichen Rechts

**Datum:**  
08.06.2017

**Unser Zeichen:**  
Br

**Anschrift:**  
Westliche Karl-Friedrich-  
Straße 29 – 31  
D-75172 Pforzheim

**Telefon:**  
+49 7231 14784-0

**Telefax:**  
+49 7231 14784-11

**Homepage:**  
[www.rvnsw.de](http://www.rvnsw.de)

**Verbandsvorsitzender**  
Bürgermeister a.D. Jürgen Kurz

**Verbandsdirektor**  
Dr. Matthias Proske

von Seewald befindliches Areal (1,6 ha), das aktuell im FNP für die Landwirtschaft vorgesehen ist, künftig als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Seewald ist laut Regionalplan 2015 ringsum von Mindestflur für die Landwirtschaft (PS 3.3.3) umgeben. Die Unterschreitung eines solchen Vorbehaltsgebietes ist zur Offenhaltung der Landschaft zu vermeiden, kann durch Rückversetzen des Waldrandes aber ausgeglichen werden. Die 1,6 ha an neu ausgewiesener Wohnbaufläche beanspruchen die Mindestflur. Durch die Herausnahme der beiden im gültigen FNP dargestellten Wohnbauflächen (zusammen ebenfalls 1,6 ha) wird dies in quantitativ gleichem Umfang kompensiert. Auch in qualitativer Hinsicht sind von dem Flächentausch keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotop oder Natura2000-Gebiete betroffen. Es werden keine Einwände oder Anregungen vorgebracht.

#### FNP-Änderung hinsichtlich Gewerbeflächen

Auch die FNP-Änderung zur Gewerbeflächenausweisung betrifft die im Regionalplan dargestellte Mindestflur für die Landwirtschaft, welche Seewald vollständig umgibt. Zur Erweiterung der Lagerflächen einer Gerüstbaufirma soll im Randbereich der Gemeinde eine 0,5 ha große Landwirtschaftsfläche künftig im FNP als Gewerbefläche dargestellt werden.

Auch aufgrund der vorliegenden Standortsicherung eines bestehenden Betriebes werden aus Sicht des Regionalverbandes keine Einwände vorgebracht. Die bereits in der Stellungnahme vom 18.04.2017 zum parallel erarbeiteten Bebauungsplan „Seewald Göttelfingen – Maueräcker, 4. Erw. und 2. Änd.“ enthaltene Anregung, die Kompensation des Eingriffs in die Mindestflur – anders als vom Planungsträger ursprünglich angedacht – konsequent umzusetzen, wird hiermit aber nochmals vorgebracht.

#### FNP-Änderung hinsichtlich Mischbauflächen

Die letzte inhaltliche FNP-Änderung bezieht sich auf die dargelegte Lagerflächenerweiterung der ansässigen Gerüstbaufirma. Zur Schaffung einer Pufferzone soll ein angrenzender, etwa 0,4 ha umfassender Teilbereich einer laut gültigem FNP geplanten Wohnbaufläche künftig als Mischbaufläche ausgewiesen werden. Das betreffende Areal wird im Regionalplan 2015 als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen. Einwände oder Anregungen werden nicht vorgebracht.



Jürgen Kurz  
Verbandsvorsitzender



RV Nordschwarzwald | Westl. Karl-Friedr.-Str. 29 - 31 | 75172 Pforzheim

Stadtverwaltung Freudenstadt  
Postfach 140  
72231 Freudenstadt

## **7. Änderung Flächennutzungsplan 2010 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden nach § 4 (1) BauGB**

### **Allgemeine Angaben:**

Gemeinde

VVG Freudenstadt mit den  
Gemeinden Seewald und  
Bad Rippoldsau-Schapbach

Fristablauf der Stellungnahme

05.05.17

Flächennutzungsplan

„7. Änderung des FNP 2010“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Die Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung unserer Gremien.

Die folgenden Änderungspunkte des Flächennutzungsplans zu Wohnbau- und Gewerbeflächen betreffen Ortsrandlagen von Seewald, die laut Raumnutzungskarte des Regionalplans 2015 an Mindestflur für die Landwirtschaft (PS 3.3.3, G) angrenzen bzw. diese überlagern.

Die Unterschreitung eines solchen Vorbehaltsgebietes ist aus Gründen der Erholung, des Biotopschutzes und des Klimas zu vermeiden, kann aber durch Rückversetzen des Waldrandes ausgeglichen werden.

### **FNP-Änderungen hinsichtlich Wohnbauflächen:**

Aufgrund der örtlichen Eigentumsverhältnisse in Seewald-Besenfeld sind einige der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen nicht entwickelbar. Um dennoch eine planbare Baulandentwicklung zu ermöglichen, soll eine im Westen der Ortschaft gelegene landwirtschaftliche Fläche künftig als geplante Wohnbaufläche (ca. 1,6 ha) im FNP ausgewiesen werden.

Im Gegenzug soll im südlichen sowie im nördlichen Randbereich von Seewald-Besenfeld jeweils eine geplante Wohnbaufläche (1,1 ha + 0,5 ha) aus dem FNP herausgenommen werden, die künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird.

**Regionalverband  
Nordschwarzwald**  
Körperschaft des  
öffentlichen Rechts

**Datum:**  
04.05.17

**Unser Zeichen**  
Br

**Ihr Schreiben vom:**  
27.03.2017

**Ihr Zeichen**  
ze

**Bearbeiter:**  
Sebastian Brüggemann  
brueggemann@rvnsw.de  
07231-14784-15

**Anschrift:**  
Westliche Karl-Friedrich-  
Straße 29 – 31  
D-75172 Pforzheim

**Telefon:**  
+49 7231 14784-0

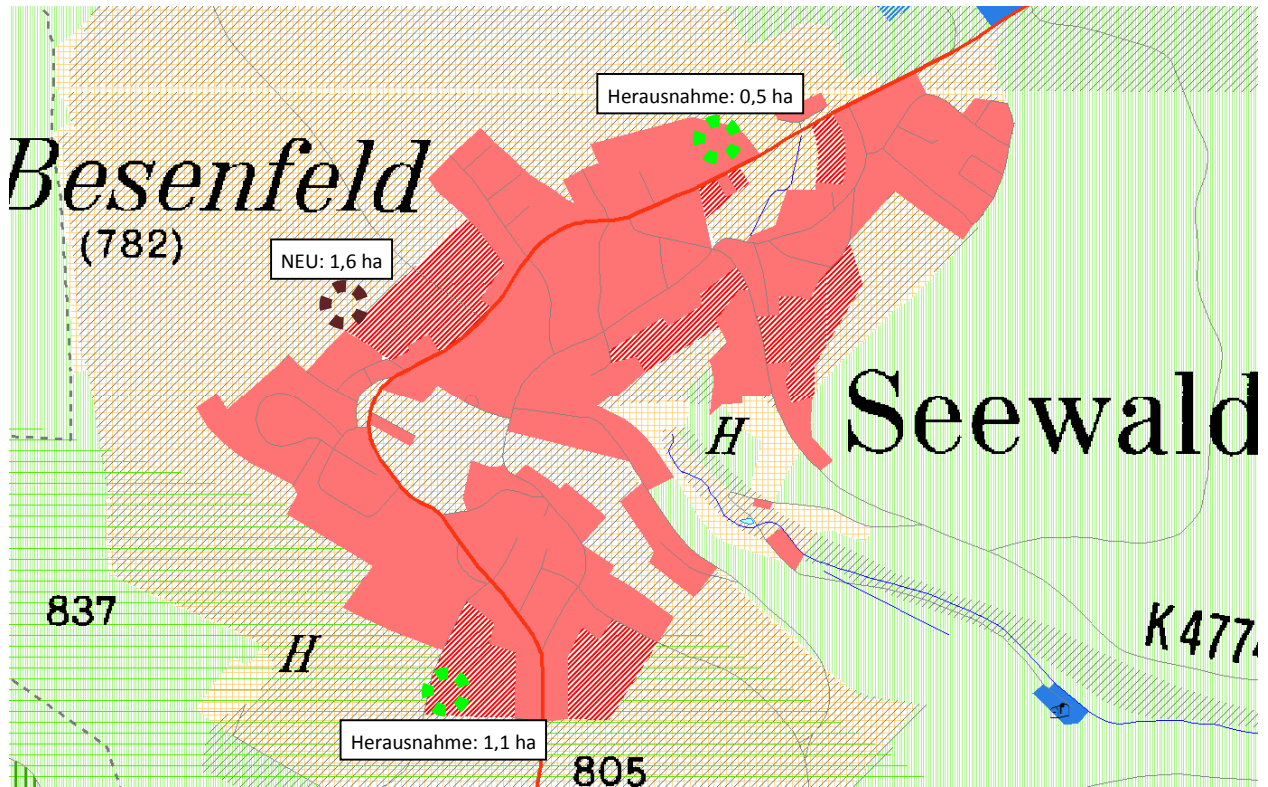
**Telefax:**  
+49 7231 14784-11

**Homepage:**  
[www.rvnsw.de](http://www.rvnsw.de)

**Verbandsvorsitzender**  
Bürgermeister a.D. Jürgen Kurz

**Verbandsdirektor**  
Dr. Matthias Proske

Der Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2015 zeigt die geplanten Änderungen hinsichtlich der Wohnbauflächenausweisung im Überblick.



Der geplante Flächentausch kompensiert die eingangs erläuterte Mindestflurunterschreitung und entspricht den Vorgaben des kürzlich aktualisierten Hinweisepapiers des Landes Baden-Württemberg zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise. Darüber hinaus sind von dem Flächentausch keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotope oder Natura2000-Gebiete betroffen. Es werden keine Einwände oder Anregungen vorgebracht.

#### **FNP-Änderung hinsichtlich gewerblicher Bauflächen:**

Diese FNP-Änderung im Bereich Seewald-Göttelfingen erfolgt parallel zum entsprechenden Bebauungsplan „Maueräcker, 2. Änderung“. Durch diesen sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Lagerflächen einer ansässigen Gerüstbaufirma geschaffen werden. Im Regionalplan 2015 wird der geplante Erweiterungsbereich als Mindestflur für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Regionalverband brachte in seiner Stellungnahme zu besagtem Bebauungsplan vom 18.04.2017 keine grundsätzlichen Einwände vor, regte aber – entgegen der in der Bebauungsplanbegründung vertretenen Sichtweise – eine konsequente Umsetzung des notwendigen Ausgleichs der Mindestflurunterschreitung an. Das Regierungspräsidium Karlsruhe vertrat in seiner damaligen Stellungnahme ebenfalls diese Auffassung.

Mit Blick auf den Flächennutzungsplan soll entsprechend des geschilderten Bebauungsplanverfahrens eine knapp 0,5 ha umfassende Fläche für die Landwirtschaft künftig als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Zudem soll eine kleine geplante Gewerbefläche (0,07 ha) aus

dem FNP herausgenommen werden. Insbesondere aufgrund der hier zu realisierenden Standort-sicherung eines bestehenden Betriebes werden von unserer Seite keine Einwände gegen die FNP-Änderung vorgebracht. Wir bitten aber darum, unsere Anregung zum entsprechenden Bebauungsplan zu berücksichtigen.

#### **FNP-Änderung hinsichtlich Mischbauflächen**

In direktem Zusammenhang zur dargelegten Lagerflächenerweiterung in Seewald-Göttelfingen steht der letzte Änderungspunkt. Um bei einer späteren Entwicklung dieser Gewerbefläche eine Pufferwirkung zu erreichen, soll ein knapp 0,4 ha umfassender Teilbereich einer nahen geplanten Wohnbaufläche künftig im FNP als Mischbaufläche dargestellt werden. Im Regionalplan 2015 wird das betroffene Areal als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Aus raumordnerischer Sicht werden keine Einwände oder Anregungen vorgebracht.

Die übrigen Punkte der 7. Änderung beschreiben redaktionelle Anpassungen bzw. Berichtigungen des Flächennutzungsplans, die sich auf bereits rechtskräftige Bebauungspläne beziehen. Auf die hier erläuterte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung folgt im weiteren Verfahren eine Strategische Umweltprüfung (SUP). Abschließend werden die Verfahren zur 5., 6. und 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft zusammengefasst und nochmals gemeinsam zur Offenlage gebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Brüggemann

#### Nachrichtlich:

Regierungspräsidium Karlsruhe, Raumordnung  
Landratsamt Freudenstadt