

Datum: 02.01.2020  
 Amt: 60 - Ortsbauamt  
 Verantwortlich: Hollatz, Angelika  
 Aktenzeichen: 621.31  
 Vorgang:

Unterschrift



**Beratungsgegenstand**

- 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes**  
 - Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes  
 - Billigung des Vorentwurfes

**Verbandsversammlung des 02.03.2020 öffentlich beschließend  
 Gemeindeverwaltungsverbandes**

Anlagen:

- Deckblatt/Änderungsplan vom 05.11.2019  
 Begründung vom 05.11.2019  
 Umweltbericht u. Vorentwurf Stand 05.11.2019  
 Baulücken und Innenentwicklung Stand 23.08.2019  
 Gewerbeflächenpotenziale Stand 23.08.2019  
 GMA Auswirkungsanalyse vom 15.09.2017  
 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen BBP "Mittleres Feld I" v. 06.03.2019 u. BBP  
 "Mittleres Feld II" v. 12.03.2019

**Finanzielle Auswirkungen**  Ja  Nein

Ergebnishaushalt  
 Teilhaushalt: Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme  
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl			
	Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl		
	Gesamt		

## **Beschlussvorschlag:**

1. Der gemeinsame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach an der Fils wird geändert.
2. Die Kosten für das Änderungsverfahren trägt die antragstellende Verbandsgemeinde Hochdorf.
3. Der Vorentwurf der Planänderung in der Fassung vom 05.11.2019 wird gebilligt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird in Form einer öffentlichen Planauslegung durchgeführt.

## **Sachdarstellung:**

Die Gemeinde Hochdorf beantragt beim Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach an der Fils die Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes.

Gegenstand der 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen sowie einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Plangebiet „Mittleres Feld“ und die Berichtigung des Flächennutzungsplans im direkt daran angrenzenden östlichen Bereich „Obeswiesen“. Hier soll die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen berichtigt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt für das Plangebiet „Mittleres Feld“ im regulären Verfahren mit Umweltprüfung. Der Umweltbericht sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mittleres Feld“ erstellt und für den Flächennutzungsplan übernommen.

Da der ebenfalls parallel aufzustellende Bebauungsplan „Obeswiesen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB erstellt wird, wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB auf Ebene des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies gilt für Bebauungspläne gemäß § 13b BauGB entsprechend. Der Flächennutzungsplan soll daher im Wege der Berichtigung im Rahmen dieser 5. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Obeswiesen“ angepasst werden.

### **Wohnbauflächen „Obeswiesen“**

In der Gemeinde Hochdorf besteht seit längerer Zeit eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken durch die einheimische Bevölkerung. Im Bestand sind nur noch wenige Reserven, z.B. in Form von Baulücken, vorhanden. Zur Befriedigung des hohen Wohnbedarfs beabsichtigt die Gemeinde neue Wohnbauflächen auszuweisen. Während in den Baugebieten „Talbachgasse“ sowie „Hofäcker I“ der überwiegende Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern gedeckt werden soll, soll mit Ausweisung eines Wohngebiets „Obeswiesen“ dem Bedarf an Mietwohnungen und verdichtetem Wohnungsbau Rechnung getragen werden.

Zur Entwicklung des Wohngebiets wird der Bebauungsplan „Obeswiesen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans ohne Umweltbericht aufgestellt.

### **Gemischte und gewerbliche Bauflächen mit Sondergebiet „Mittleres Feld“**

Im Rahmen der 3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach/ Fils wurde eine Umfrage von ortsansässigen Gewerbebetrieben innerhalb des Gemeindegebiets Hochdorf im Jahr 2016 durchgeführt. Die

Umfrage ergab, dass ein nachhaltiges Interesse der ortsansässigen Gewerbetreibenden besteht, ihren Betrieb am Standort zu erweitern bzw. in ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten umzusiedeln. Geeignete Flächenreserven im vorhandenen Gewerbegebiet stehen praktisch nicht mehr in nennenswertem Umfang zur Verfügung. Eine erneute Umfrage im Jahr 2019 hat den weiterhin bestehenden Bedarf der Gewerbetreibenden bestätigt und aufgezeigt, dass sich dieser verschärft hat.

Mit Änderung des Flächennutzungsplans im Plangebiet „Mittleres Feld“ soll die planungsrechtliche Grundlage zur Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen im Anschluss an das westliche (geplante) Wohngebiet „Obeswiesen“ geschaffen werden. Mit der Bereitstellung von Gewerbegrundstücken soll in Hochdorf zum einen der Bedarf an kleineren bis mittelgroßen Gewerbegrundstücken und zum anderen der Bedarf an großen zusammenhängenden Flächen mit einer guten verkehrlichen Anbindung für ortsansässige Unternehmen gedeckt werden.

Im Plangebiet „Mittleres Feld“ soll das Planungsrecht zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in einem Sonstigen Sondergebiet zur Sicherung der Nahversorgung vorbereitet werden. Mit Entwicklung des Teilbereichs „Mittleres Feld“ wird das Siedlungsgebiet Hochdorfs nach Osten im Anschluss an das zukünftige Wohngebiet „Obeswiesen“ bis zur östlichen Ausdehnung der bestehenden Gewerbegebiete „Stock“ und „Bühl“ erweitert.

Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung ist mit Begründung, Umweltbericht, GMA-Analyse und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfungen als Anlagen der Drucksache beigefügt.

Nach dem förmlichen Änderungsbeschluss und der Billigung des Vorentwurfes ist in einem ersten Verfahrensschritt die Öffentlichkeit über die Planung zu unterrichten. Parallel dazu werden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.