
Flächentausch bzgl. Änderung des Flächennutzungsplans zugunsten des Bebauungsplanverfahrens „Höllentart“

Sachdarstellung:

Hierzu wird die E-Mail von Herr Laubenstein (Planungsbüro Fritz & Grossmann) wiedergegeben:

„Da der Bebauungsplan „Höllentart“ nicht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, muss im Zuge der erforderlichen FNP-Änderung für die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen ein Bedarfsnachweis erbracht werden, welcher auf Grundlage der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ (Wirtschaftsministerium 2017) ermittelt wird. Hierfür ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre des Statistischen Landesamtes heranzuziehen. Der sogenannte „Innere Bedarf“ (Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang). Für die Gemeinde Buchheim ergibt sich bis zum Jahr 2041 einen Wohnbauflächenbedarf von **ca. 1,2 ha**.

Diesem Bedarf sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde gegenüberzustellen. Dabei handelt es sich v.a. um Baulücken, nicht bebaute Bauplätze in rechtskräftigen Bebauungsplänen und Vorratsflächen im Flächennutzungsplan. Bei den Baulücken sind wir davon ausgegangen, dass sich diese im Privatbesitz befinden und haben sie mit nur 20 % berücksichtigt. Insgesamt haben wir ein Wohnbauflächenpotenzial von **ca. 4,88 ha** für Buchheim ermittelt. Die geplanten Bauplätze des Wohngebiets „Höllentart“, die sich im FNP befinden, sind dabei natürlich mitgerechnet.

Unter Beachtung des errechneten Wohnbauflächenbedarfs von ca. 1,2 ha und dem ermittelten Wohnbauflächenpotenzial von ca. 4,88 ha ergibt sich ein negativer Bedarf von – 3,68 ha. Somit hat die Gemeinde Buchheim bereits jetzt deutlich mehr potenzielle Wohnbauflächen als benötigt und kann keine neuen Flächen ausweisen.

Im Folgenden die Berechnung als Übersicht: ...

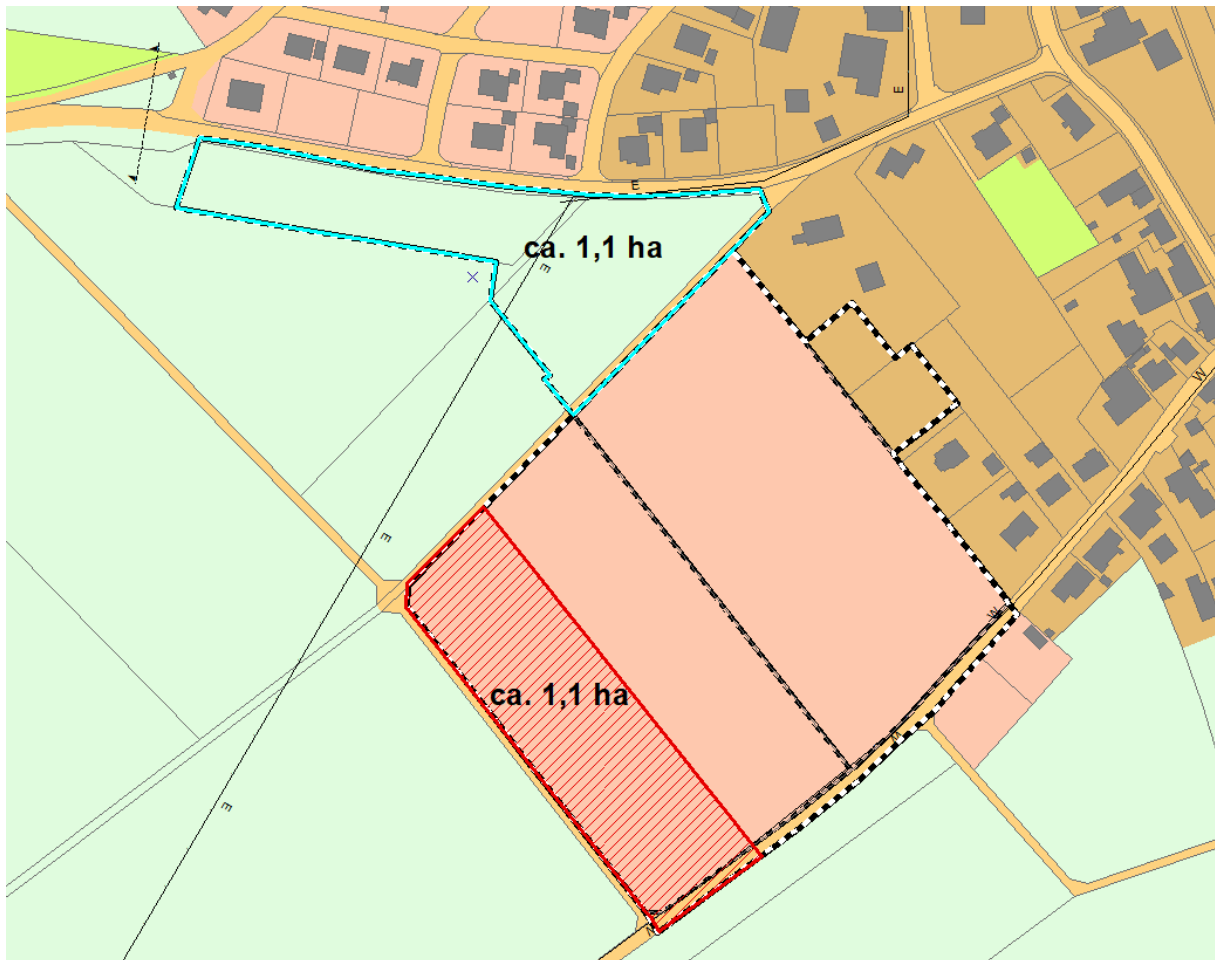
Bevölkerungszahl im Jahr 2026	779 EW
Prognostizierte Bevölkerungszahl im Jahr 2041(StaLa)	792 EW
Zuwachs Bevölkerungsentwicklung bis 2041 (StaLa)	13 EW
Zuwachs Bevölkerung aus innerem Bedarf bis zum Jahr 2041 (0,3% p.a.)	35,055 EW
Gesamtzuwachs bis 2041	48,055 EW
Wohnbauflächenbedarf (40 EW/ha)	1,20 ha
Vorhandene aktivierbare Wohnbauflächenpotenziale (mit geplantem Wohngebiet)	4,88 ha
Bedarf an Neuausweisungen von Wohnbauflächen	-3,68 ha

Die Bauplätze im Bebauungsplan „Höllenbart“ entlang der Fridinger Straße sind nicht im FNP dargestellt und können daher nur ausgewiesen werden, wenn an anderer Stelle entsprechende Flächen zurückgenommen werden (Flächentausch).

Diese Vorgehensweise empfiehlt auch der Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan „Höllenbart“.

In nachfolgender Abbildung unser Vorschlag:

Die Rücknahmefläche ist rot schraffiert dargestellt. Dies entspricht der Flächengröße für den Bereich der Neuausweisung entlang der Fridinger Straße (blau umrandet).



Die Abbildung zum vorgeschlagenen Flächentausch dürfte ausreichend für die Beantragung auf FNP-Änderung sein. Gern stimmen wir dies auch im Namen der Gemeinde Buchheim mit dem GVV ab bzw. stellen für Sie den Antrag auf Änderung. “

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Flächentausch bzgl. Änderung des Flächennutzungsplans zugunsten des Bebauungsplanverfahrens Höllenbart wird - wie im obigen Text dargestellt - vorgenommen.

Buchheim, 25.04.2026



Ilona Steinmann
Bürgermeisterin