

Gemeindeverwaltungsverband Elzach

17. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans

Änderungsbereich 1 - „Festwiese“ (Stadt Elzach)

Änderungsbereich 2 – „Dorf“ (Yach)

Änderungsbereich 3 – „Winteracker“ (Oberprechtal)

Änderungsbereich 4 – „Katzenmoos“ (Katzenmoos)

Planzeichnungen (Deckblätter 1-4)

Begründung

Umweltbericht (Scoping-Papier)

Stand: 27.05.2025

Fassung: Frühzeitige Beteiligung

gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

INHALT

1	Allgemeines zum Flächennutzungsplan	2
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung	2
3	Verfahren	3
3.1	Bisherige Änderungsverfahren	3
3.2	Verfahrensdaten.....	5
4	Lage	6
5	Übergeordnete Planungen	9
5.1	Regionalplan	9
6	Inhalte der Planänderung	10
7	Wohnbauflächen	12
8	Hochwasser	14
9	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	15
10	Flächenbilanz	15
11	Belange des umweltschutzes	16

1 ALLGEMEINES ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für das Gebiet der Stadt Elzach mit den Nachbargemeinden Biederbach und Winden im Elztal wurde im Rahmen des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 21.01.2004 genehmigt und ist seit dem 19.05.2004 wirksam. Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

In der Region Freiburg insgesamt aber auch im Elztal und der Stadt Elzach herrscht nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnbauland. Der Stadt Elzach stehen derzeit kaum noch Wohnbauflächen zu Verfügung. Gerade die Entwicklung von Wohnbauflächen konnte in den letzten Jahren aufgrund nicht im Eigentum der Stadt Elzach stehender bzw. nicht verfügbarer Flächen nicht mit der starken Nachfrage mithalten. Die Stadt konnte einige Projekte in der Innenentwicklung umsetzen, sodass die zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale bereits weitgehend ausgeschöpft sind. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für Wohnungsbau in der Kernstadt sind weitgehend in Anspruch genommen oder nicht verfügbar, während in den Ortsteilen noch Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zur Verfügung stehen, die aber bis heute aus verschiedenen Gründen noch nicht entwickelt werden konnten.

Aufgrund der vorhandenen städtischen und technischen Infrastruktur wie z.B. Bildungseinrichtungen, Verwaltung, Sportanlagen, Bahnhof aber auch mit Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungen des täglichen bedarfs ist es städtebauliches Ziel der Stadt die Kernstadt zu stärken, sodass die Einwohner im Sinne einer verkehrsvermeidenden Siedlungsstruktur nur kurze Wege zu den Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (Einkauf, Arbeit, Sport, Freizeit etc.) zurücklegen müssen und daher hierfür umweltfreundliche Fortbewegungsmittel wählen können. Gleichzeitig können dadurch auch die vorhandenen Einrichtungen in ihrer Auslastung gestärkt und dadurch langfristig gesichert werden.

Aufgrund der weiterhin starken Nachfrage nach Wohnbauland in Elzach, die sich aktuell auch in zahlreichen Anfragen bei der Stadtverwaltung ausdrückt, hat zu der Überlegung geführt, dass in der Kernstadt dringend neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen. Da es nach Rücksprache mit den übergeordneten Behörden (Landratsamt, Regionalverband Regierungspräsidium) nicht möglich ist in der Kernstadt zusätzliche Flächen auszuweisen, solange noch ausreichende Reserveflächen in den Ortsteilen vorhanden sind, hat sich die Stadt entschlossen, im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung einen Flächentausch vorzunehmen, sodass Wohnbauflächen aus den Ortsteilen in die Kernstadt verlegt werden.

Für die in den Ortsteilen eingezogenen Bauflächen bedeutet diese zunächst, dass Sie wieder als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen werden. Die Stadt betont aber ausdrücklich, dass es hierbei darum geht die dringend benötigten Flächen in der Kernstadt ausweisen zu können. Bei einer mittelfristig ohnehin anstehenden

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 16

Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans können diese Flächen, wenn sich ihre Eignung nach wie vor bestätigt und die zu erstellende Flächenbedarfsprognose einen entsprechenden Flächenbedarf bestätigt, wieder als Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Als geeignete Wohnbauflächen hat die Stadt Elzach die Fläche „Festwiese“ am südlichen Siedlungsrand identifiziert. Es handelt sich hierbei um die Festwiese, die eingerahmt wird durch die Elztalbahn im Westen, die Wohnsiedlung Rißlersberg im Norden, die Hansjakobstraße im Osten und den Yachbach im Süden. Der Bereich ist bislang im Flächennutzungsplan überwiegend als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Sport“ und „Festwiese“ und im Südwesten als Begleitgrün und Freifläche besonderer Bedeutung dargestellt, wird aber in dem Umfang für diese Nutzungen nicht mehr benötigt, bzw. bietet sich als südliche Erweiterung des bestehenden Wohngebiets an.

Um die oben beschriebenen Wohnbauflächen zu ermöglichen müssen, wie bereits erwähnt, in gleichem Umfang im FNP vorhandene Wohnbauflächen im Sinne eines Flächentauschs wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Hierfür hat die Gemeinde alle in den Ortsteilen noch verfügbaren Wohnbauflächen überprüft und folgende Flächen als Kompensationsflächen ausgewählt.

Die Restflächen der Fläche „Katzenmoos“ in Katzenmoos, die nicht durch den Bebauungsplan „Sommerwiesen“ entwickelt werden, einen Teilbereich der Fläche „Winteracker“ in Oberprechtal und einen Teilbereich der Fläche „Dorf“ in Yach.

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der vorgesehene Bereich „Festwiese“ ist überwiegend als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Sport“ und „Festwiese“ und im Südwesten als Begleitgrün und Freifläche besonderer Bedeutung dargestellt, sodass die geplante Wohngebietsentwicklung derzeit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann und dieser im Vorhinein oder parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden soll.

3 VERFAHREN

Zur Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Zum Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) nehmen die Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung Stellung.

Für das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach wurden bereits 16. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt beziehungsweise angestoßen, sodass es sich bei der vorliegenden um die 17. FNP-Änderung handelt.

3.1 Bisherige Änderungsverfahren

Die bisherigen Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach sind nachfolgend aufgelistet:

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 16

Nummerierung	Planungsfall	Stand
1. FNP-Änderung (2003)	Bereich „Gelände der ELZA-Textilwerke in Elzach“	nicht beendet
2. FNP-Änderung (2004)	Konzentrationszonen für Windenergieanlagen, Gemarkung Elzach, Prechtal, Yach, Biederbach	nicht beendet
3. FNP-Änderung	„Am Erzenbach II“ – Erweiterung Wohnbaufläche, Oberwinden	genehmigt 17.07.2007
4. FNP-Änderung	Sonderbaufläche „Gewerbegebiet Neumatten“ in Elzach	genehmigt 08.02.2011
5. FNP-Änderung (2009)	Sonderbaufläche „Campingplatz“ der Gemarkung Elzach	nicht beendet
6. FNP-Änderung	Sonderbaufläche „Angelsee“, Oberprechtal und Wohnbaufläche „Vor dem Wittenbach“, Oberprechtal	genehmigt 19.03.2012
7. FNP-Änderung	„Östlicher Ortsrand“ und „Hausmatte“ in Biederbach – Erweiterung Wohnbauflächen	genehmigt 05.11.2013
8. FNP-Änderung	Wohnbauflächen „Sonnhalde West“ (B1) und „Kirchhöfe“ (B2) in Biederbach	genehmigt 24.04.2014
9. FNP-Änderung	Wohn- und Mischbaufläche „Sonnensiedlung“, Elzach	genehmigt 08.05.2014
10. FNP-Änderung	6 Sonderbauflächen „Tourismus / Hüttenwinkel“ in Elzach, Biederbach und Winden im Elztal	genehmigt 09.10.2015
11. FNP-Änderung	Sauter-Areal , Elzach	genehmigt 09.10.2019
12. FNP-Änderung	Haldenacker, Tannhöf, Kirchhöfe in Biederbach	festgestellt 18.05.2021
13. FNP-Änderung	Gewerbegebiet Reißlersberg in Elzach	ruht
14. FNP-Änderung	Haus der Generationen in Biederbach	genehmigt 31.08.2023
15. FNP-Änderung	Heizzentrale Elzach-Prechtal	Im Verfahren
16. FNP-Änderung	Schlosshof in Elzach	Im Verfahren

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 16

3.2 Verfahrensdaten

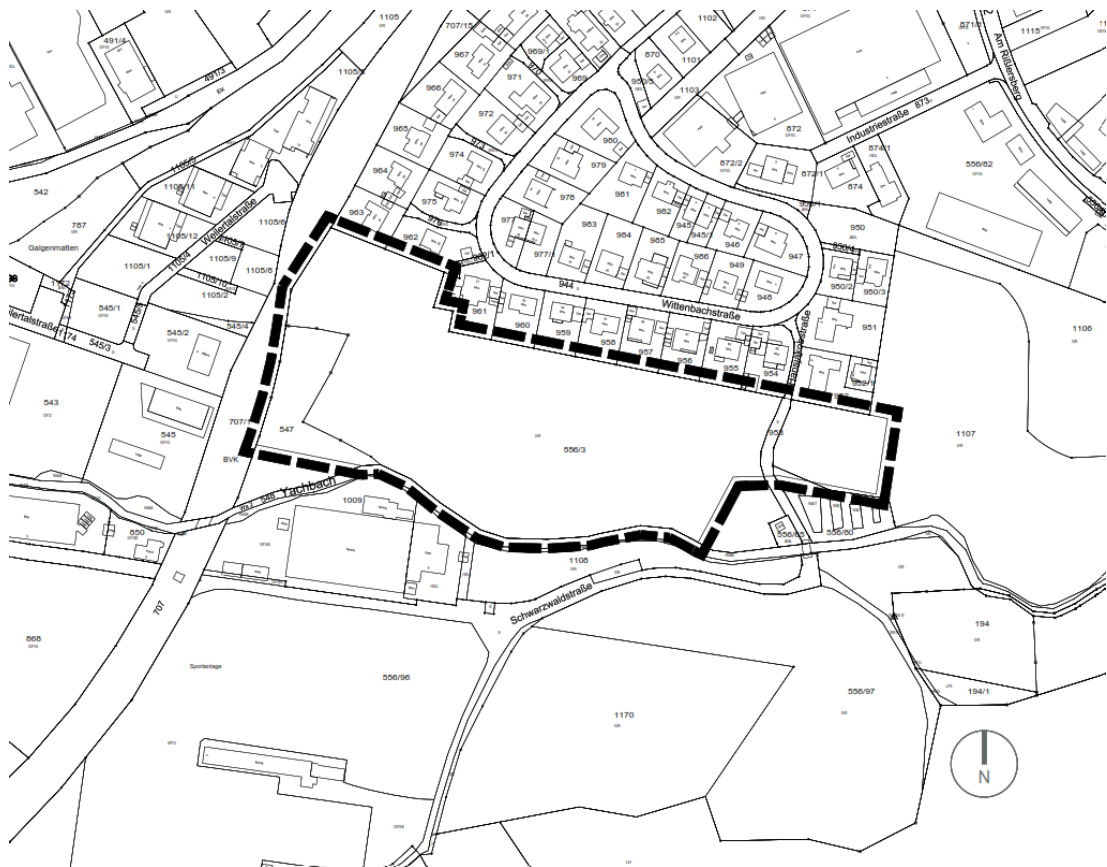
____.____.____	Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach:
	Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung
____.____.____ -	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung
____.____.____	
Anschreiben vom	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
____.____.____ mit	der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Frist bis zum	
____.____.____	
____.____.____ –	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit
____.____.____	
Anschreiben vom	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und
____.____.____ mit	der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Frist bis zum	
____.____.____	
____.____.____	Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach:
	Entscheidung über die Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage (Gesamtabwägung) und Feststellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 16

4 LAGE

Mit der vorliegenden 17. punktuellen Flächennutzungsplanänderung des GVV Elzach soll die Fläche „Festwiese“ als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Der Änderungsbereich liegt im Süden der Stadt Elzach östlich der Elztalbahn und hat eine Größe von insgesamt circa 2,9 ha, wobei davon circa 1,98 ha als Wohnbaufläche dargestellt und entwickelt werden sollen. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Elztalbahn im Westen, die Wohnsiedlung Rißlersberg im Norden, den Yachbach im Süden und eine Grundstückstiefe östlich der Hansjakobstraße im Osten.

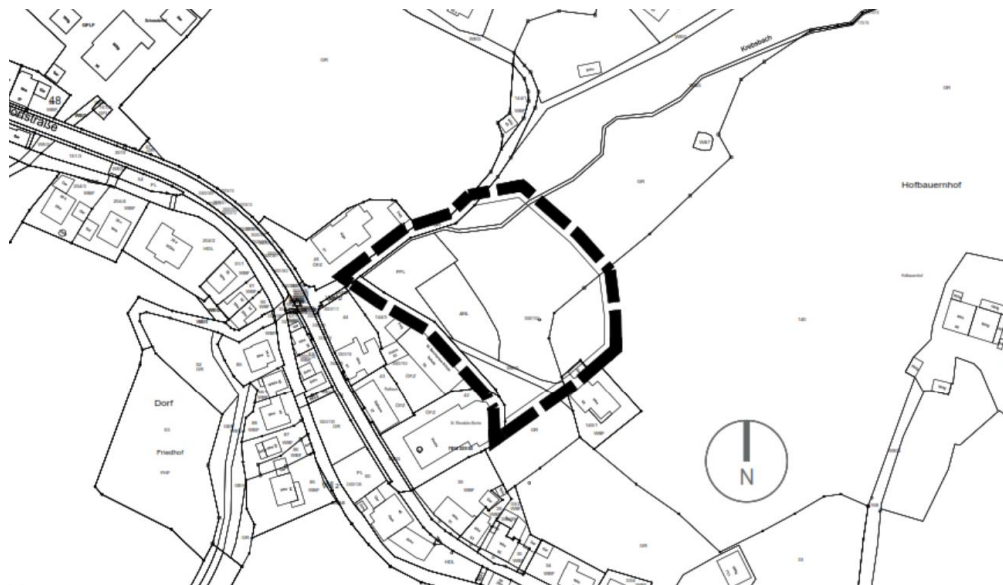


Änderungsbereich „Festwiese“ auf Grundlage des Katasters, ohne Maßstab,
Quelle: eigene Darstellung

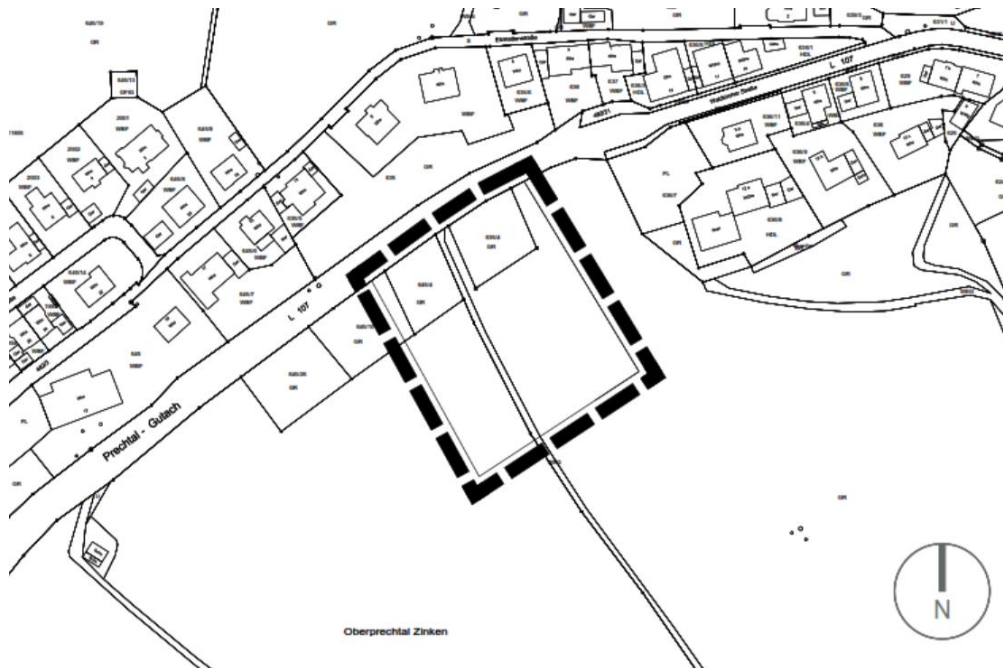
Zur Flächenkompensation für die vorgesehenen Wohnbauflächen müssen noch nicht realisierte Wohnbauflächen an anderer Stelle im FNP wieder in landwirtschaftliche Flächen umgewandelt werden. Der Gemeinderat hat sich bereits im April 2024 mit der Liste der zur Verfügung stehenden möglichen Kompensationsflächen auseinandergesetzt und beschlossen, dass für den Bereich Festwiese die Fläche „Dorf“ in Yach, die Fläche „Winteracker“ in Oberprechtal und die Fläche „Katzenmoos“ in Katzenmoos, mit einer Größe von insgesamt circa 1,98 ha herangezogen werden sollen.

Bei der Darstellung dieser Tauschflächen ist zu beachten, dass die Geltungsbereiche jeweils etwas größer sind als die zu tauschende Fläche, damit die im FNP verbleibenden Wohnbauflächen zeichnerisch geschlossen werden können.

BEGRÜNDUNG



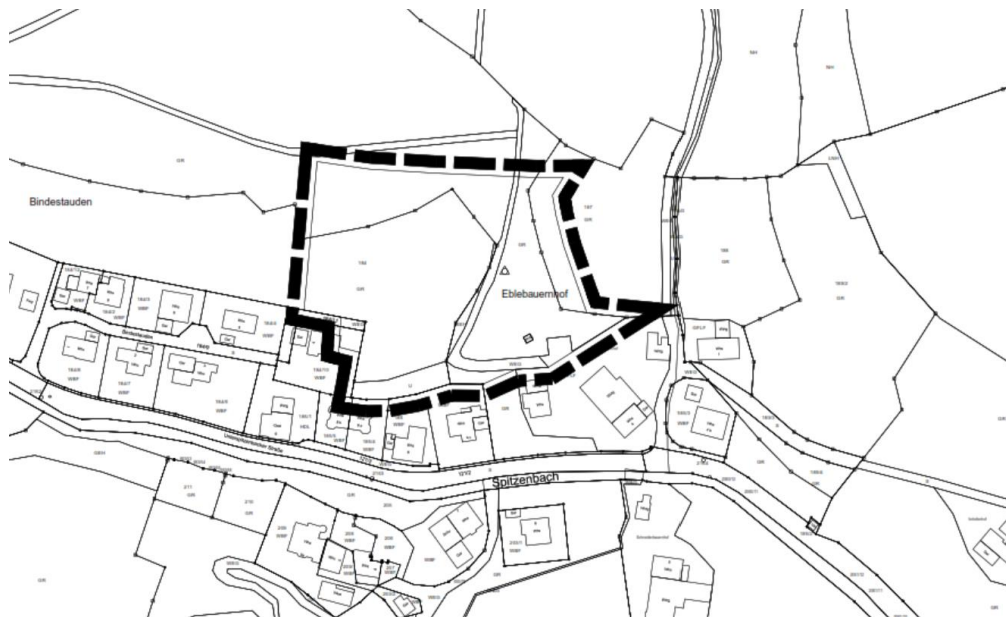
Änderungsbereich 2 Tauschfläche Yach Dorf (0,52 ha)



Änderungsbereich 3 Tauschfläche Oberprechtal Winteracker (0,52 ha)

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 16



Änderungsbereich 4 Tauschfläche Katzenmoos (0,92 ha)

Die folgende Übersichtskarte zeigt den Standort „Festwiese“ (1) innerhalb der Stadt Elzach, sowie die Änderungsbereiche „Dorf“ (2), Winteracker“ (3) und „Katzenmoos“ (4) in den Ortsteilen:



Übersicht der Lage der Änderungsbereiche ohne Maßstab,
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des Luftbilds von GoogleMaps

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

5.1 Regionalplan

Für die Bereiche der Stadt Elzach und der Gemeinden Biederbach und Winden im Elztal sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend.

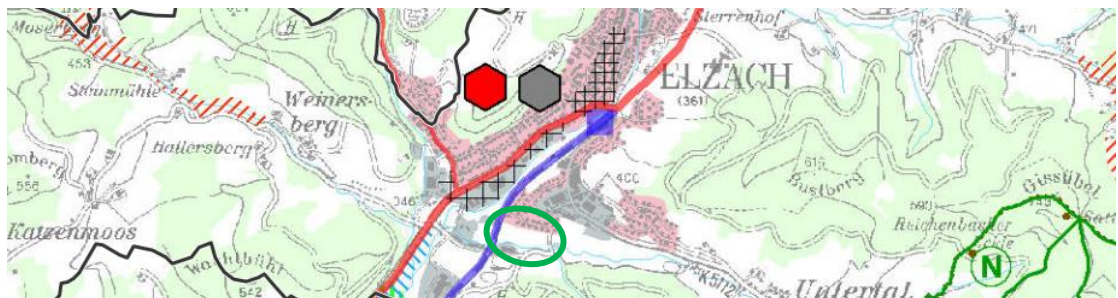
Der Regionalplan 1995 wurde insgesamt fortgeschrieben. Der Regionalplan (ohne Kapitel 4.2.1 Windenergie) ist am 8.12.2016 als Satzung beschlossen und am 26.06.2017 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt worden. Er ist seit 22.09.2017 verbindlich. Nach 1980 und 1995 ist es der dritte Regionalplan der Region Südlicher Oberrhein. Er löst den bisherigen Regionalplan 1995 mit seinen zahlreichen Nachträgen ab.

Nach den Raumkategorien der Verdichtungsräume des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 (Gebietsstand zum 01.01.2009), und somit auch des Regionalplans Südlicher Oberrhein, ist Elzach dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zuzuordnen. Dieser zeichnet sich durch großflächige Gebiete aus, welche zumeist eine deutlich unterdurchschnittliche Siedlungsverdichtung mit einem hohen Freiraumanteil aufweisen. Gleichzeitig soll dieser Raum u.a. so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt und ausreichende sowie attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten werden.

Laut LEP liegt Elzach außerdem auf der Landesentwicklungsachse Freiburg i. Br. – Gundelfingen – Denzlingen – Waldkirch – Elzach – Haslach im Kinzigtal/Hausach/Wolfach (– Freudenstadt).

Gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Stadt Elzach aufgrund ihrer Lage als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (Siedlungsbereich Wohnen) festgelegt. Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors legt der Regionalplan unter Berücksichtigung der Festsetzung als Unterzentrum eine Brut-wohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar zugrunde. (PS 2.4.1.2).

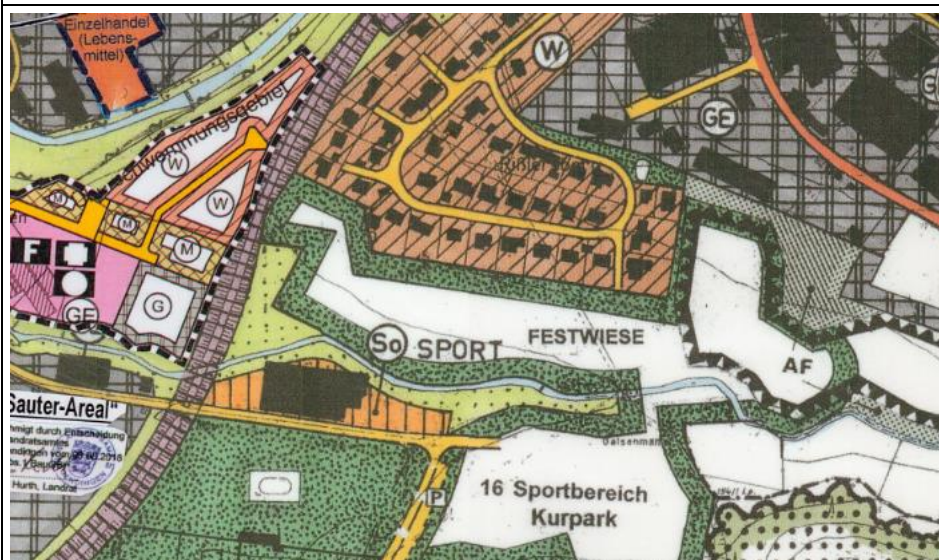
Der Geltungsbereich der 17. FNP-Änderung ist im Regionalplan als „weiße Fläche“ dargestellt. Für den betreffenden Bereich der Flächennutzungsplanänderung der Stadt Elzach ergeben sich folglich keine Konflikte mit den Zielen des Regionalplans.



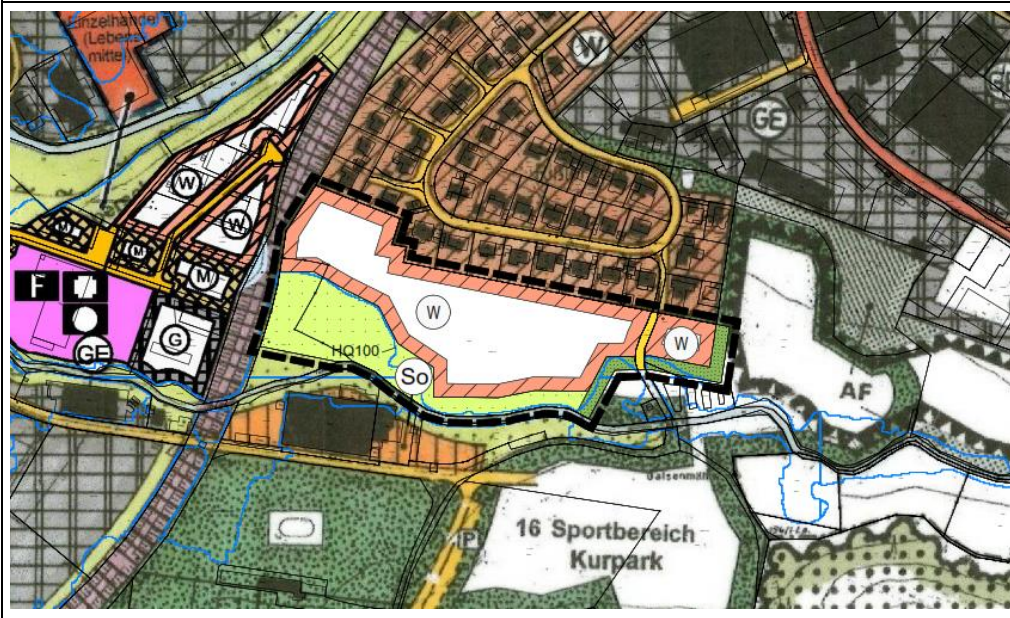
Auszug aus der Raumnutzungskarte - Regionalplan Südlicher Oberrhein, (ohne Maßstab) mit ungefähre Abgrenzung des geplanten Änderungsbereichs (grüne Umrandung).

6 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

Wirksamer FNP (2004) – Änderungsbereich 1 „Festwiese“



17. FNPÄ – Änderungsbereich 1 „Festwiese“ – geplante Änderung 2025



Inhalt der 17. FNPÄ ist die Ausweisung der Festwiese als Wohnbaufläche. Im wirk-samen Flächennutzungsplan ist die Fläche Festwiese derzeit überwiegend als öf-fentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Festwiese“ und „Sport“ und im Südwesten als Begleitgrün und Freifläche besonderer Bedeutung dargestellt.

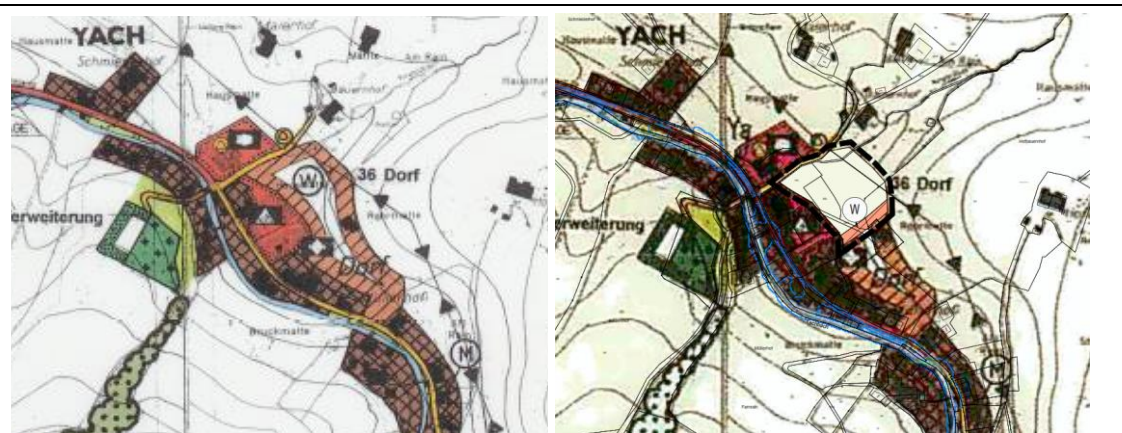
BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 16

Als Flächenkompensation erfolgt gleichzeitig eine Rücknahme von Wohnbauflächen in einem Teilbereich der Fläche „Dorf“ Nr. 36 in Yach, in einem Teilbereich der Fläche „Winteracker“ Nr. 3 in Oberprechtal und in einem Teilbereich der Fläche „Katzenmoos“ Nr. 30 in Katzenmoos.

Wesentliche Änderung ist die Darstellung der Flächen für Landwirtschaft anstatt der geplanten Wohnbauflächen.

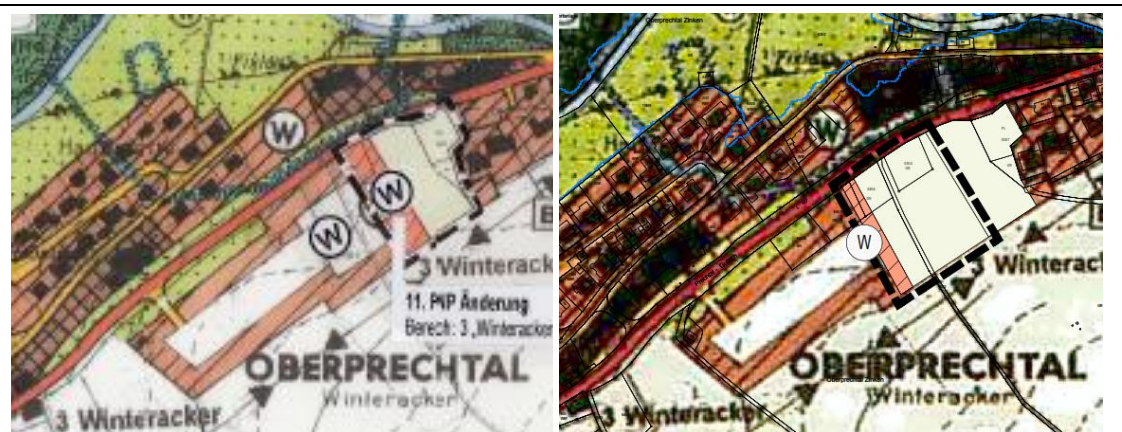
Flächentausch – Änderungsbereich 2 – 36 Dorf (Yach)



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

geplante zukünftige Darstellung

Flächentausch – Änderungsbereich 3 – 3 Winteracker (Oberprechtal)



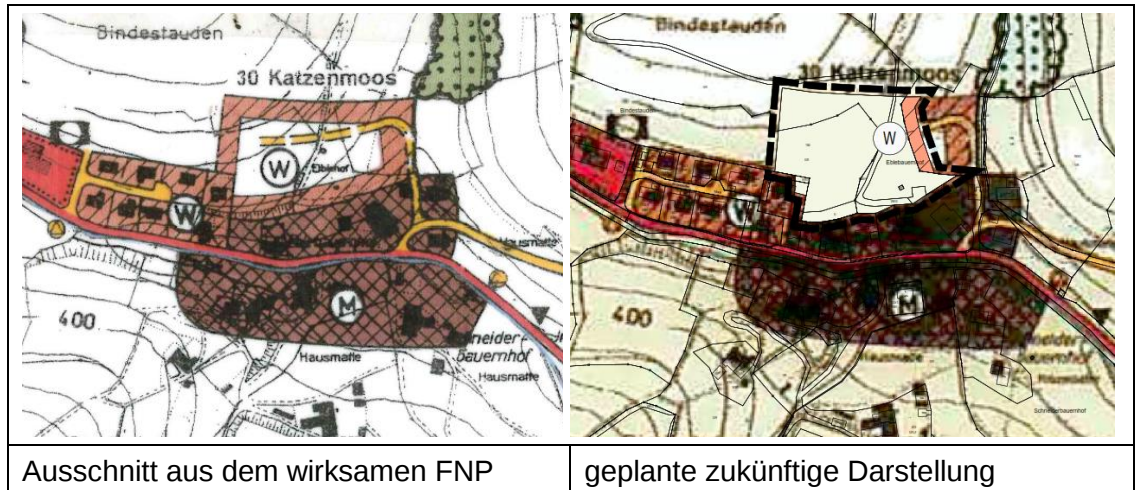
Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

geplante zukünftige Darstellung

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 16

Flächentausch – Änderungsbereich 4 – 30 Katzenmoos (Katzenmoos)



Änderungsbereich 2	Nr. 36 - Dorf (Yach) in Teilen	0,52 ha
Änderungsbereich 3	Nr. 3 - Winteracker (Oberprechtal) in Teilen	0,52 ha
Änderungsbereich 4	Nr. 30 - Katzenmoos (Katzenmoos) in Teilen	0,92 ha
GESAMT		1,98 ha

7 WOHNBAUFLÄCHEN

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach wurde im Jahr 2004 wirksam. Insbesondere die im wirksamen Flächennutzungsplan im Kernort Elzach dargestellten zu entwickelnden Wohnbauflächen sind fast vollständig entwickelt bzw. aufgefüllt.

Die Stadt Elzach hat derzeit eine so große Nachfrage nach Wohnbauflächen, so dass diese mit wesentlichen Standortvorteilen entwickelt werden sollen, wie z.B.:

- Zentrumsnah
- Anschluss an die bestehende verkehrliche Infrastruktur (Bahnhof / Straßen / Fußwege)
- Anschluss an kommunale Infrastruktur (z.B. Schule, Kindergärten) und private Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen)
- Anschluss an bestehende Wohnbauflächen.

Der Stadt Elzach wird im Regionalplan die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen, gleichzeitig ist sie auch als Siedlungsbereich (Kernort Elzach) und Gewerbestandort festgelegt. Die starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Elzach, die sich aktuell auch in zahlreichen Anfragen bei der Stadtverwaltung ausdrückt, bestätigt die zugewiesene zentralörtliche Funktion. Nachdem die große Entwicklungsflächen innerhalb der Kernstadt, die Flächen Reißersberg Nord und Süd in Elzach, bekannt als Sonnensiedlung, 2014 durch Bebauungspläne entwickelt und größten-

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 16

teils veräußert und bebaut sind, stehen keine städtischen Flächen mehr zur Verfügung. Somit sind in der Kernstadt im wirksamen Flächennutzungsplan nur noch die Arrondierungen „Finkenäcker“ mit einer Flächengröße von circa 0,4 ha vorhanden.

Die für die Ortsteile von Elzach ermittelten Flächenpotentiale durch ausgewiesene Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben insgesamt ca. 4,7 ha. Dazu kommen noch weitere Flächenpotentiale im Bereich Wohnen in Form von Baulücken bzw. unbebauten Grundstücken. Laut Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Stadt Elzach aufgrund ihrer Lage als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (Siedlungsbereich Wohnen) festgelegt. Die über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll innerhalb des Gemeindegebiets vorrangig im Kernort oder die vom Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortsteile konzentriert werden (PS 2.4.1.2 (5)).

Aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnbauplätzen möchte die Stadt Elzach nun im Rahmen einer punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans die Chance ergreifen, um den dringenden Wohnbedarf im Bereich Festwiese teilweise zu decken. Im vorliegenden Fall soll die geplante Wohnbaufläche im Wege des Flächentauschs ausgewiesen werden. Das heißt, dass bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen, die noch nicht durch einen Bebauungsplan entwickelt wurden, im Flächennutzungsplan (teilweise) zurückgenommen und als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden. Ein solcher Flächentausch erscheint begründet, weil die wohnbauliche Entwicklung im Hauptort forciert werden soll und die ausgewiesenen Flächenpotenziale in den Ortsteilen aufgrund fehlender Mitwirkungs- bzw. Verkaufsbereitschaft der Eigentümer bislang nicht aktiviert werden konnten.

Für die in der 17. Flächennutzungsplanänderung für wohnbauliche Zwecke in Anspruch genommene Flächen in Höhe von 1,98 ha sollen hierfür folgende zu entwickelnde Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden:

Änderungsbereich 2	Nr. 36 - Dorf (Yach) in Teilen	0,52 ha
Änderungsbereich 3	Nr. 3 - Winteracker (Oberprechtal) in Teilen	0,52 ha
Änderungsbereich 4	Nr. 30 - Katzenmoos (Katzenmoos) in Teilen	0,92 ha
GESAMT		1,98 ha

Mit dem Deckblatt für den Änderungsbereich 2 soll der nördliche Teilbereich der Fläche Dorf in Yach mit 0,52 ha aufgegeben und wieder als landwirtschaftliche genutzte Fläche dargestellt. Bei der zum Tausch vorgeschlagenen Fläche handelt es sich hierbei um eine Hanglage und damit um den topografisch schwierigeren Teil. Damit verbleibt noch eine circa 0,5 ha große Fläche als Wohnbaupotenzial erhalten, die sich, weitgehend eben um die bestehende Kirche, Kindergarten und Ortsverwaltung schmiegt. Zudem ist in Yach noch das Wohnbaupotenzial Nordwest mit 0,9 ha vorhanden, was für den Ortsteil als ausreichend erscheint.

Die Fläche Winteracker in Oberprechtal (Änderungsbereich 3) wurde gewählt, weil dort bereits im Rahmen der 11. FNPÄ ein Teilbereich zurückgenommen wurde und die bestehende zu entwickelnde Wohnbaufläche auch nach der vorliegenden zweiten Verkleinerung mit circa 0,5 ha noch ausreichend groß ist, die Entwicklung von

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 16

Oberprechtal zu gewährleisten. Es erscheint sinnvoll, den Flächentausch an die bereits durch Flächentausch ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche anzuschließen, weshalb der Flächentausch für den nordöstlichen Teil erfolgen soll.

Die Fläche Katzenmoos auf Gemarkung Katzenmoos (Änderungsbereich 4) wurde als Tauschfläche gewählt, weil ein Teilbereich der Fläche (0,4 ha) derzeit per Bebauungsplan „Sommerwiesen“ entwickelt wird und diese Fläche ausreicht, um den Wohnbauflächenbedarf von Katzenmoos zu decken. Die restlichen 0,92 ha sollen per Flächentausch wieder der Landwirtschaft zugeschrieben werden.

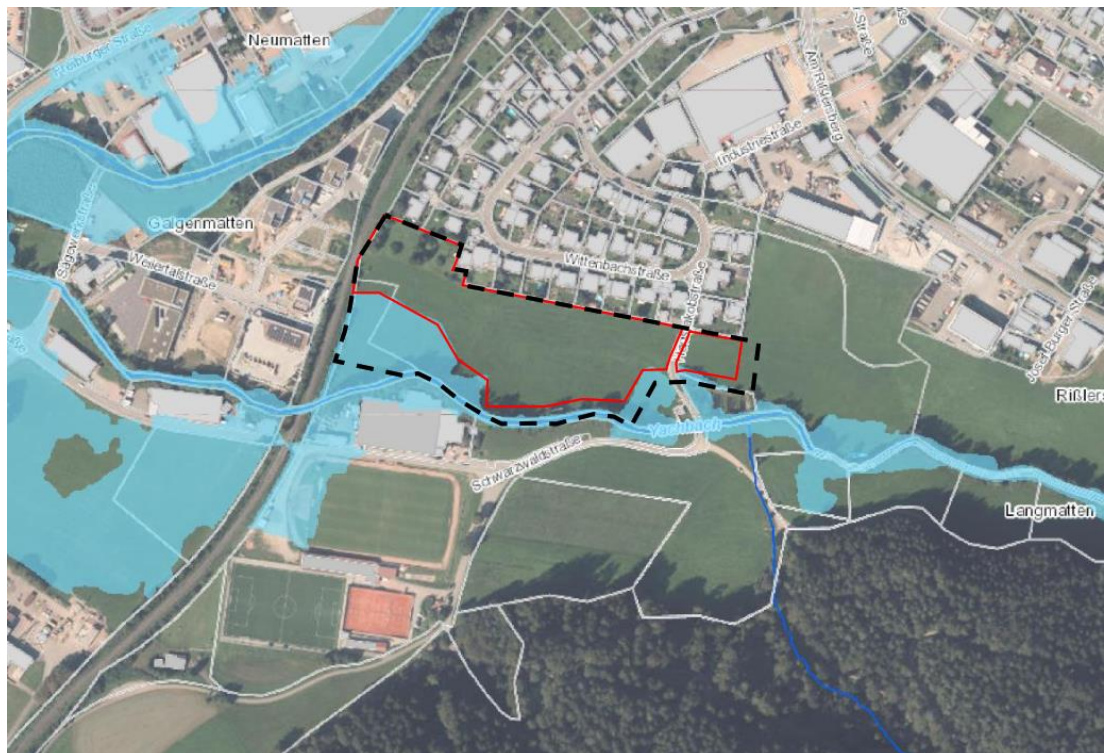
8 HOCHWASSER

Südlich des Änderungsbereichs verläuft der Yachbach.

Im Südosten und Südwesten des Geltungsbereichs befinden sich Überflutungsfläche bei HQ100.

Die geplante Wohnbaufläche reduziert sich aufgrund der Hochwassersituation (HQ100) auf die rote Linie (circa 1,98 ha)

Auf den restlichen Flächen entlang des Bachs sind Grün- und Ausgleichsflächen vorgesehen, die bei Hochwasser nicht gefährdet sind.



Überschwemmungsgebiet (HQ100) mit Darstellung des Geltungsbereichs und der Abgrenzung der geplanten Wohnbaufläche ohne Maßstab,

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des Kartendienstes LUBW

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 16

9 INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN

Die Bundesregierung hat das Ziel formuliert, bis 2030 weniger als 30 Hektar neue Flächen täglich für Siedlung und Verkehr zu beanspruchen. Bis 2050 soll die Netto-Null bei der Flächenneuanspruchnahme erreicht sein. Für Baden-Württemberg gilt damit, bis 2030 weniger als 3 Hektar neue Flächen pro Tag zu beanspruchen. langfristiges Ziel für Baden-Württemberg ist es, bis 2035 die Netto-Null zu erreichen.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll dabei begründet werden.

Bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um einen Flächentausch. Es werden folglich keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

10 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans wieder. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen, wie z.B. die Breite von Straßen nicht maßstäblich sind.

Im Folgenden werden die in der vorliegenden 17. FNP-Änderung geplanten Nutzungsänderungen im Überblick dargestellt:

Änderungsbereich	Flächennutzung	Fläche in ha	
		Bisherige Darstellung	Zukünftige Darstellung
Änderungsbereich 1 Festwiese	Öffentliche Grünfläche (Sport)	2,67	0,15
	Begleitgrün und Freifläche besonderer Bedeutung	0,23	0,75
	Verkehrsfläche	-	0,02
	zu entwickelnde Wohnbaufläche	-	1,98
Änderungsbereich 2 Dorf	zu entwickelnde Wohnbaufläche	0,58	0,06
	Landwirtschaftliche Fläche	-	0,52
Änderungsbereich 3 Winteracker	zu entwickelnde Wohnbaufläche	0,62	0,10
	Landwirtschaftliche Fläche	-	0,52
Änderungsbereich 3 Katzenmoos	zu entwickelnde Wohnbaufläche	0,98	0,06
	Landwirtschaftliche Fläche	-	0,92

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 16

11 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung anhand von Scopingunterlagen Stellung zu nehmen.

Zudem ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen inner- und – bei verbleibendem Defizit – außerhalb des Plangebiets zu ermitteln und zu sichern.

Der Umweltbericht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wurde durch das Büro faktorgruen erbracht. Hinsichtlich einer detaillierteren Begründung und Beschreibung der ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der als Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung beigelegt ist.

Stadt Elzach, den

Roland Tibi
Verbandsvorsitzender des
Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser