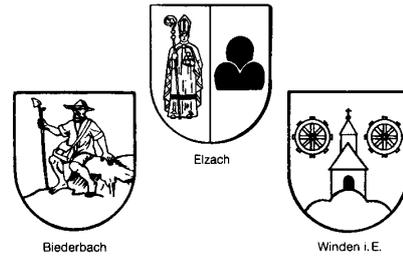


GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND ELZACH



14. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach

hier: Öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 14. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans „Haus der Generationen“

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach hat am 18.01.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 14. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans „Haus der Generationen“ gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ziele und Zwecke der Planung

In Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum sowie Betreuungs- und Pflegemöglichkeiten ist die Gemeinde Biederbach bemüht, eine vielfältige Auswahl dieser Angebote für alle Lebenslagen zu schaffen. Nun ist geplant, auf dem neu gebildeten Grundstück Flst. Nr. 676/3 und einem Teilbereich des Flurstücks Nr. 676/4 ein „Haus der Generationen“ zu entwickeln. In diesem Haus sollen ein Pflegeheim, betreutes und barrierefreies Wohnen und ein Kindergarten integriert werden. Dieses generationenumfassende Konzept in zentraler Lage in der Gemeinde soll das Angebot an Betreuungs-, Pflege- und Wohnmöglichkeiten erweitern.

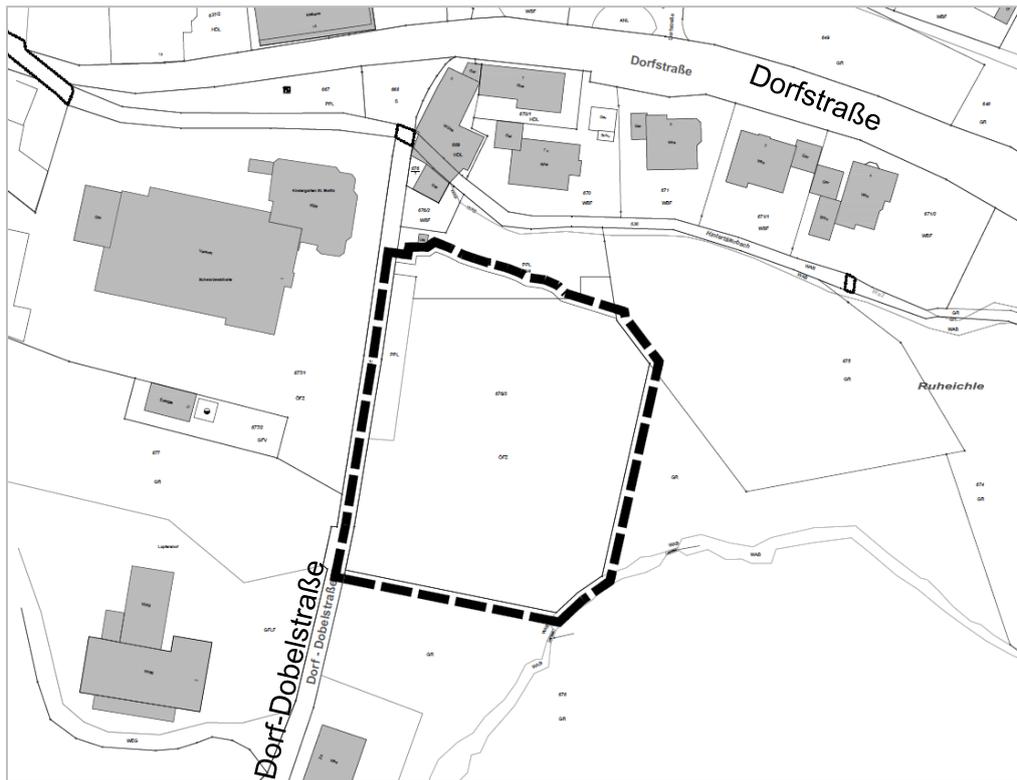
Der geplante Standort für das „Haus der Generationen“ am südlichen Ortsrand von Biederbach-Dorf ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Elzach als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Da es sich um eine Fläche im Außenbereich handelt, sind für die Realisierung des Bauvorhabens sowohl die Aufstellung eines Bebauungsplans als auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Da das Neubauvorhaben zeitnah realisiert werden soll, werden die Aufstellung des notwendigen Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im sog. Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt. Die hier vorliegende Flächennutzungsplanänderung hat zum Inhalt, den genannten Bereich als Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen „Haus der Generationen“ darzustellen.

Lage

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand von Biederbach-Dorf. Westlich des Gebiets verläuft die Dorf-Dobelstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Schwarzwaldhalle. Südlich und östlich schließen sich Wiesenflächen an. Nördlich des Plangebiets verläuft der Hintertälerbach, an welchen sich wiederum in nördlicher Richtung Wohngebäude anschließen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 4.081 m² und betrifft Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 676/3 und Nr. 676/4.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 15.12.2022. Der Änderungsbereich ist in folgendem Kartenausschnitt ersichtlich.



Der Entwurf des Flächennutzungsplans wird mit Begründung und Umweltbericht vom

06.02.2023 bis einschließlich 13.03.2023 (Auslegungsfrist)

- im Rathaus Elzach, Hauptstraße 69
- im Rathaus Biederbach, Dorfstraße 18
- im Rathaus Winden im Elztal, Bahnhofstraße 1

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Stadt Elzach (*Startseite* → *Stadtentwicklung und Wirtschaft* → *Planen & Bauen* → *Bauleitplanung* → *zum Flächennutzungsplan*) eingesehen werden. Diese Bekanntmachung erfolgt in den Amtsblättern der Stadt Elzach, sowie der Gemeinden Biederbach und Winden im Elztal.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** vom 15.12.2022 (Peter Lill, Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz) mit folgenden Themenblöcken:
Vorhabensbeschreibung, gesetzl. Grundlagen und weitere Vorgaben sowie in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes, Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten, zusätzliche Angaben und Zusammenfassung.

Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen:

a. Schutzgut Boden

Durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Verkehrsflächen werden Flächen neu versiegelt. Dabei handelt es sich um Böden mit einem mittleren bis hohen Bodenpotential. Durch Festsetzungen in den Bebauungsvorschriften sollte ein schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleistet werden.

b. Schutzgut Wasser

Im Zuge des Vorhabens erfolgt eine Neuversiegelung von Flächen. Großräumig gesehen wird die Grundwasserneubildung hierdurch voraussichtlich nicht in relevantem Ausmaß vermindert, da im Umfeld der Vorhabensfläche ausreichend große Ausgleichsflächen vorhanden sind. Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Pflasterung von Wegen und der Befestigung von Parkflächen mit wasserdurchlässigem Material könnten zur Verringerung von Beeinträchtigungen beitragen.

c. Schutzgut Klima / Luft

Durch den zu erwartenden Anliegerverkehr aber auch während der Bauzeit ist mit einer entsprechend erhöhten Lärm- und Schadstoffbelastung zu rechnen. Weiterhin ist durch die Versiegelung von Flächen insbesondere im Sommer von einer Erwärmung des Gebiets gegenüber dem bisherigen Zustand auszugehen. Positiv auf die klimatischen Verhältnisse würde sich die Anlage von Laubgehölzen sowie die Begrünung der Außenanlage insgesamt auswirken. Im Hinblick auf die verbleibenden Freiraumflächen im Umfeld des Plangebiets ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts auszugehen.

d. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Zuge des Vorhabens werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung haben (Fettweiden). Von höherer Bedeutung ist der kleinflächige Mischtyp einer Fettweide/Nasswiese im südlichen Bereich des Plangebiets. Es sind entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu ergreifen.

Im Plangebiet sollten potentiell planungsrelevante Arten (Vögel, Eidechsen, Amphibien, Tagfalter, Libellen und Heuschrecken) kartiert werden, um eine erhebliche Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten gem. §§ 19 und 44 BNatSchG sowie weiterer wertgebender Arten zu überprüfen.

e. Landschaftsbild

Die Ausweisungsfäche verfügt unmittelbar über keine landschaftsbildprägenden Elemente. Die vorhandenen Bäche und Gräben, z.T. mit Gehölzstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Insgesamt geht allerdings mit einer Überprägung un bebauter Offenlandflächen und der damit einhergehenden weiteren Flächenversiegelung eine Abwertung des Landschaftsbilds einher. Diese kann durch eine möglichst umfangreiche Eingrünung der geplanten Gewerbegebietsfläche abgemildert werden.

f. Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Durch den erwarteten Baustellen- und Anliegerverkehr ist im Bereich des Vorhabens sowie in dessen Umfeld mit einer (temporär) erhöhten Lärm- und Schadstoffbelastung zu rechnen. Im Hinblick auf den Betrieb der angrenzenden Schwarzwaldhalle ist mit einer Mehrbelastung des Bereichs zu rechnen. Die (Nah-)Erholungsfunktion wird durch die Beanspruchung der neu auszuweisenden Fläche insgesamt nicht beeinträchtigt.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Emmendingen – Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 30.03.2022: Die Vegetation einer möglich vorkommenden Nasswiese ist mit einer entsprechenden Kartierung durch einen Fachkundigen zu prüfen und zu klären, ob ein gesetzlich geschütztes Biotop vorhanden ist.
- Landratsamt Emmendingen – Untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 04.04.2022: Die Grenze der Sonderbaufläche sollte nicht im Überschwemmungsgebiet liegen, in welchem die Ausweisung von neuen Baugebieten verboten ist.

- Landratsamt Emmendingen – Landwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 10.03.2022: Auf die Inanspruchnahme der Nasswiese und der Biotopflächen sollte möglichst verzichtet werden. Bei notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb kann es zu Lärm, Staub und Gerüchen kommen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.
- Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Stellungnahme vom 31.03.2022: Es wird angeregt, die gesamte Fläche, die innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegt, nicht als Baufläche darzustellen.
- Industrie und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Stellungnahme vom 10.03.2022: Zur besseren Ausnutzung der knappen Ressource Fläche/ Boden wird angeregt, die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.
- Landesnaturschutzverband BW, Stellungnahme vom 31.03.2022: Die Flächen der Nasswiese müssen hinsichtlich ihres Biotopwerts erfasst werden, sodass eine entsprechende Eingriffsminimierung und ein Ausgleich vorgesehen werden können. Es sollte geprüft werden, ob durch eine angepasste Gestaltung der Grünfläche der Erhalt der Biotopflächen möglich ist. Sollte eine Sicherung der Biotopflächen nicht möglich sein, hat an anderer Stelle ein Ausgleich durch Vernässung zu erfolgen. Zum Schutz des Landschaftsbildes sollte sich die Bebauung möglichst ortstypisch einfügen.
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 03.04.2022: Durch den Eingriff in das Überschwemmungsgebiet seien erhebliche Sachschäden für die umliegenden Flächen zu erwarten. Deshalb sei die Fläche der Flächennutzungsplanänderung aus dem Überschwemmungsgebiet herauszunehmen.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Verwaltung

- der Stadt Elzach, Hauptstraße 69, 79215 Elzach
- der Gemeinde Biederbach, Dorfstraße 18, 215 Biederbach
- der Gemeinde Winden im Elztal, Bahnhofstraße 1, 79297 Winden im Elztal

abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Elzach, den 26.01.2023

Roland Tibi
Vorsitzender des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach

Die ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit „**Öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 14. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans „Haus der Generationen“** (Gemeinde Biederbach)“ erfolgt im Elztäler Wochenbericht, zusätzlich in den Mitteilungsblättern der Stadt Elzach sowie der Gemeinden Biederbach und Winden im Elztal, sowie auf der Homepage der Stadt Elzach unter dem Menüpunkt Bekanntmachungen - Gemeindeverwaltungsverband Elzach, am 26.01.2023.