



Begründung

zur 4. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Haslach für den Bereich „Biereck“, Gemarkung Hofstetten

1. **Allgemeines**

1.1 **Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes**

Das ehemalige Gasthaus „Rössle“ auf dem Biereck soll umgebaut und saniert werden, um das frühere Ausflugslokal wieder eröffnen zu können. Außerdem ist beabsichtigt Schulungen mit Übernachtungsmöglichkeiten durchführen zu können. Hierzu ist eine Erweiterung des Gasthauses mit Gästehaus geplant. Für das Plangebiet wird daher ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Geplant ist im Bebauungsplan die Ausweisung als „Sonderbaufläche“ mit folgender Zweckbestimmung: „Öffentliches Ausflugslokal, Schulungsräume, öffentliche und betriebsbezogene Beherbergung“. Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist daher die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.2 **Lage und Größe des Planungsgebietes**

Das Plangebiet liegt etwa 4,2 km süd-südwestlich des Ortskerns von Hofstetten an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Biederbach. Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,4 ha (13.832 m²).

1.3 **Inhalt der Planänderung**

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan muss daher in einem Parallelverfahren punktuell angepasst werden.

Die Gemeinde Hofstetten hat durch Ratsbeschluss vom 07. Juni 2016 bei der Verwaltungsgemeinschaft Haslach eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt.

2. Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung 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. Für den Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Haslach sind die Ziele des Regionalplanes Südlicher Oberrhein maßgebend.

Für den Bereich der 4. punktuellen Änderung ergeben sich aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein keine konflikträchtigen Darstellungen. Im Regionalplan ist für den Planbereich nördlich der öffentlichen Straße „Munde“ keine Festlegung, südlich dieser Straße Waldfläche erfolgt.

Der gesamtfortgeschriebene Regionalplan wurde am 26.06.2017 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt. Durch die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung, die voraussichtlich Ende September 2017 erfolgt, wird der gesamtfortgeschriebene Regionalplan rechtsverbindlich.

Zielsetzung im Landesentwicklungsplan 2002 für Baden-Württemberg ist gemäß Ziffer 3.1.9, „die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“ Abweichend von dieser Zielsetzung soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Bauflächenausweisung im Außenbereich ermöglicht werden. Hierbei soll mit dem Bebauungsplan ein für die Region wichtiger Ausflugsplatz reaktiviert werden.

Dies entspricht dem Grundsatz des Landesentwicklungsplans, dass „günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus (...) genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden (sollen)“ (Plansatz 2.4.3.3). Auch handelt es sich um den Teilbereich eines Freiraums, der aufgrund seiner bisherigen Nutzung für Naherholung, Freizeit und Tourismus besonders geeignet ist.

3. Verfahren

Zur Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes wird nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens wird auf die Begründung Bezug genommen.

4. Verfahrensdaten

24.11.2016	Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Haslach / Aufstellungsbeschluss zur 4. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes.
24.11.2016	Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.
02.12.2016	Ortsübliche Bekanntmachung in den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Haslach.
12.12.2016 bis 12.01.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer einmonatigen Planauslage.
Schreiben vom 05.12.2016	Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange.
22.06.2017	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss.
30.06.2017	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Haslach.
10.07.2017 bis 10.08.2017	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit.
Schreiben vom 22.06.2017	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.
23.11.2017	Entscheidung über die Anregungen und Feststellungsbeschluss.
24.11.2017	Vorlage der Planunterlagen an das Landratsamt Ortenaukreis zur Einholung der Genehmigung.
23. FEB. 2018	Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung in den Gemeinden der VVG.

5. Flächenbilanz zur 4. Flächennutzungsplanänderung

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplanes 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 geplanten Nutzungsänderungen im Überblick dargestellt.

	Flächennutzung	Fläche in ha	
		Bisherige Darstellung	Zukünftige Darstellung
	Landwirtschaftliche Fläche	1,38	-
	Verkehrsflächen	-	0,34
	Nettobauland	-	1,04

6. Umweltbericht

Entsprechend BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) ist für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht anzufertigen.

Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind, um eine "nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu erreichen, (...) eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln", unter anderem auch die „Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt" zu berücksichtigen.

Diese Vorgaben werden in § 1 a Abs. 3 BauGB genauer geregelt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Möglichkeit zu mindern.

Geprüft wird, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen die in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Verbote bei national und europäisch geschützten Arten droht. Als im Gebiet relevante Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein können, sind Vögel, Fledermäuse, Tagfalter zu nennen. Hierzu wurde durch das Büro für Landschaftsökologie Klink, Freiburg, eine Einschätzung zu Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanfortschreibung nicht durchgeführt, sondern im Umweltbericht zur verbindlichen Bebauungsplanung abgehandelt. **Für diese Flächennutzungsplanänderung wird der Umweltbericht zur verbindlichen Bebauungsplanung als separater Beitrag beigefügt.**

Da das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nahezu zeitgleich erfolgt, ist gewährleistet, dass die artenschutzrechtlichen Belange parallel geprüft werden können.

Zusammenfassung Umweltbericht zur verbindlichen Bebauungsplanung:

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

- Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.
- Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung die zur Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führt ist nicht gegeben. Bei Durchführung des Vorhabens gehen nur Grünlandbestände verloren. Durch die verbleibenden Grünlandgebiete um das Baugebiet besteht eine Rückzugsmöglichkeit für Tagfalter. Zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen zum Schutz der genannten Arten sind nicht erforderlich.
- Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums „Mittlerer Schwarzwald“. Die Fläche ist nicht als ein schutzwürdiger oder ein nach dem Naturschutzgesetz geschützter Bereich gekennzeichnet. Rechtliche Festsetzungen nach Teil 4 Abschnitt 1 §§ 28 bis 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg liegen für den Vorhabenbereich nicht vor.
- Für den Planbereich sind auch keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, zu verzeichnen.
- Wasserschutzgebiete im Sinne des § 24 Wassergesetz BW sind nicht betroffen.
- Auf geschützte Biotope sowie Schutzgebiete hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.
- Eingriff und Ausgleich: Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB folgende Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen: Anpflanzen von sechs Bäumen im Bereich des Parkplatzes, Verwendung UV-anteilarmer Beleuchtung im öffentlichen Raum, Reduzierung der Flächenversiegelung durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien, Dachbegrünung für Flachdächer, breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers. Als externe Ausgleichsmaßnahme wird dem Plangebiet die Umwandlung und dauerhafte Sicherung von 3.750 m² Mischwald/Nadelwald in einen standortgerechten Buchenwald zugeordnet. Hierbei handelt es sich um den südlich des Plangebiets bestehenden Wald auf dem Grundstück Flst.-Nr. 590/1 der Gemarkung Hofstetten. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich (vgl. Ziffer 6.4.1 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan).
- **Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Durchführung aller Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen verbleiben und der Eingriff als ausgeglichen bezeichnet werden kann.**

Die Flächennutzungsplanänderung ist auch auf Bebauungsplanebene umsetzbar.

Ergänzend wird zu dieser Begründung die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan beigefügt.

Haslach, den 12. September 2017




Philipp Saar
Bürgermeister

Anlagen

- Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Biereck“ vom 26.05.2017
- Einschätzung zu Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten im geplanten Geltungsbereich vom 03.02.2017; Klink Büro für Landschaftsökologie, Schlossgasse 73, 79112 Freiburg-Opfingen

Genehmigt gemäß § 6 Bau GB

Landratsamt Ortenaukreis

Offenburg, den 25. JAN. 2018



