



## Begründung

### zur 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Haslach

1. **Allgemeines**

1.1 **Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung**

Die Stadt Haslach sieht die Neuausweisung von Wohnbaufläche für sechs Grundstücke vor. Eine große Nachfrage nach Bauplätzen erfordert die Erweiterung des Wohnbaugebietes „Rotkreuz“ Richtung Süden.

Die überschaubare Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung ist aufgrund der bereits bestehenden technischen und verkehrlichen Erschließung sowie der Nähe zur Stadt Haslach von Vorteil.

Um die im Rahmen der Flächennutzungsplanung errechnete Flächenbedarfsprognose durch die Hinzunahme der neuen Wohnbaufläche nicht zu überschreiten, muss parallel ein etwa gleichgroßer, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellter Bereich, herausgenommen werden.

1.2 **Inhalt der Planänderung**

Inhalt der 2. Flächennutzungsplanänderung ist die Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebietes „Rotkreuz“, Gemarkung Haslach, um sechs Bauplätze. Die Fläche ist über die Josef-Rau-Straße verkehrlich und technisch gut erschlossen.

Diese Erweiterungsfläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da durch die Ergänzung in diesem Bereich die Flächenbedarfsprognose des Flächennutzungsplanes überschritten werden würde, muss eine etwa gleich große Fläche, die im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen ist, zur Kompensation herausgenommen werden.

Dazu ausgewählt wurde die Wohnbaufläche „Schulstraße“, da mangels Grunderwerbsmöglichkeiten eine Bebauung nicht realisiert werden kann. Entsprechend wird dieser Bereich im Rahmen der Änderung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

„Schulstraße“ (S1)

„Erweiterung Rotkreuz“ (R1)



Luftbild der Änderungsbereiche

### 1.3 Lage

Der Bereich S1 „Schulstraße“ liegt am südwestlichen Rand des Gemeindegebietes. Im Westen grenzt eine Sonderbaufläche „Reiten“ und im Osten Wohnbebauung an. Im Süden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Bereich R1 „Erweiterung Rotkreuz“ liegt am südöstlichen Rand des Gemeindegebietes. Im Norden und Westen grenzt Wohnbebauung an, im Süden und Osten landwirtschaftliche Flächen.



## 2. Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (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. Die 2. punktuelle Änderung bezieht sich auf die Ausweisung einer Wohnbaufläche für die geplante Wohnbaugebietserweiterung „Rotkreuz“ und die Rücknahme einer im Flächennutzungsplan bereits genehmigten Wohnbaufläche „Schulstraße“ zugunsten landwirtschaftlicher Fläche.

Für die Bereiche der 2. punktuellen Änderung ergeben sich aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein keine konfliktträchtigen Darstellungen. Gleichzeitig ist die Stadt Haslach als Gemeinde mit Eigenentwicklung in der Raumnutzungskarte dargestellt, der ein moderates Wachstum aus der eigenen Bevölkerung heraus ermöglicht werden soll. Die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist, unter Berücksichtigung des Eigenentwicklungspotenzials, entsprechend notwendig und sinnvoll.

## 3. Verfahren

Zur Flächennutzungsplanänderung wurde 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.

## 4. Verfahrensdaten

27.07.2015	Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Haslach / Aufstellungsbeschluss zur 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes.
07.10.2015	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.
09.10.2015	Ortsübliche Bekanntmachung in den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Haslach.
19.10.2015 bis 19.11.2015	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer einmonatigen Planauslage.
Schreiben vom 07.10.2015	Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange.
26.11.2015	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss.

- 18.12.2015 Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Haslach.
- 28.12.2015 bis 28.01.2016 Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit.
- Schreiben vom 15.12.2015 Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.
- 24.11.2016 Entscheidung über die Anregungen aus der Öffentlichkeit und Feststellungsbeschluss.
- 28.11.2016 Vorlage der Planunterlagen an das Landratsamt Ortenaukreis zur Einholung der Genehmigung.
24. MRZ. 2017 Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung in den Gemeinden der VVG.

## 5. Flächenbilanz zur 2. 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 in der vorliegenden 2. FNP-Änderung geplanten Nutzungsänderungen im Überblick dargestellt.

	Flächennutzung	Fläche in ha	
		Bisherige Darstellung	Zukünftige Darstellung
S1 „Schulstraße“	Wohnbaufläche	0,76	--
	Landwirtschaftliche Fläche	--	0,76
R1 „Erweiterung Rotkreuz“	Wohnbaufläche	--	0,63
	Landwirtschaftliche Fläche	0,63	--

Die geplante Wohnbaufläche „Erweiterung Rotkreuz“ mit ca. 0,63 ha wird durch die Zurücknahme der Wohnbaufläche „Schulstraße“ mit 0,76 ha kompensiert.

## 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 (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 im § 1 a (3) BauGB genauer geregelt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Möglichkeit zu mindern.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanfortschreibung nicht durchgeführt, sondern im Umweltbericht zur verbindlichen Bebauungsplanung abgehandelt. Da das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zeitgleich erfolgt (insbes. Offenlage und Satzungsbeschluss), ist gewährleistet, dass die artenschutzrechtlichen Belange parallel geprüft werden können.

Im Rahmen der 2. punktuellen Flächennutzungsplanänderung der Verwaltungsgemeinschaft Haslach wird durch das Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie aus Teningen ein Umweltbericht (Scopingpapier) erarbeitet. Dieser wird als Teil 2 der Begründung den Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung beigelegt. Die Ergebnisse der städtebaulichen und grünordnerischen Belange werden im Flächensteckbrief zusammengefasst dargestellt.

#### Zusammenfassung Umweltbericht zur verbindlichen Bebauungsplanung:

Da Arten nach Anhang II FFH im Vorfeld nicht ausgeschlossen werden konnten, wurden Fachbüros mit faunistischen Gutachten beauftragt, die in den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Rotkreuz, 2. Änderung“ eingearbeitet und in vollständiger Version dem Umweltbericht beigelegt wurden (s. Bioplan 2015, Frinat 2014). In diesen Gutachten wurden Schutz-, Minimierungs-, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen formuliert um mögliche Verletzungen von Verbotstatbeständen entgegenzuwirken. Diese Maßnahmen wurden als Vorschläge für Festsetzungen im Umweltbericht eingearbeitet.

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete, NATURA 2000-Gebiete, besonders geschützte Biotope, oder Überschwemmungsgebiete.

Das geplante Baugebiet befindet sich in Hanglage am südöstlichen Ortsrand von Haslach. Die Fläche liegt auf einer Höhe von ca. 250 bis 260 m ü. NN.

Natürliche Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind weder direkt noch indirekt betroffen.

Da die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rotkreuz, 2. Änderung“ vorgesehenen ökologischen Maßnahmen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter nicht ausreichen, erfolgt zusätzlich auf den Flst. Nrn. 1286 (Teil), 1288, 1301 und 1417 (Teil) die Durchführung von Ersatzmaßnahmen. Ein gänzlicher Ausgleich kann damit erbracht werden. Die Sicherung der Grundstücke erfolgte im Städtebaulichen Vertrag (März 2013) zwischen der Stadt Haslach und den privaten Grundstückseigentümern. Parallel erfolgte zwischenzeitlich zusätzlich eine dingliche Sicherung.

Die Flächennutzungsplanänderung ist auch auf Bebauungsplanebene umsetzbar. Der Stadtrat hat den diesbezüglichen Satzungsbeschluss hinsichtlich des Bebauungsplanes „Rotkreuz, 2. Änderung“ in seiner öffentlichen Sitzung am 12. April 2016 gefasst.

Haslach, den 24. November 2016



  
Dr. Karla Mahne  
1. Bürgermeisterstellvertreterin

Genehmigt gemäß § 6 Bau GB

**Landratsamt Ortenaukreis**

Offenburg, den **09. FEB. 2017**

