



Begründung

zur 5. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Haslach für den Bereich „Krämershof“, Gemarkung Hofstetten

1. Allgemeines

1.1 Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Seit 2002 besteht im „Ullerst“ die Firma Krämer Brennteile. Es handelt sich um einen kleinen blechverarbeitenden Betrieb mit etwa 15 Mitarbeitern. Aufgrund des beständigen Betriebswachstums der vergangenen Jahre ist mittlerweile eine Erweiterung erforderlich. Der Betrieb befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Zur Realisierung wird für diesen Bereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Krämershof“ aufgestellt und der Flächennutzungsplan punktuell angepasst.

Um den gesamten Bereich der Fa. Krämer Brennteile rechtlich zu sichern, wird im südlichen Bereich eine Einbeziehungsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen, die als Mischgebiet ausgewiesen wird.

1.2 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Hofstetten etwa 1.200 m vom Ortskern in südlicher Richtung entfernt. Der Geltungsbereich ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Die Größe des Plangebiets beträgt 9.286 m². Die benachbarten Einzelgehöfte liegen ca. 220m bzw. 200m entfernt.

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.

Um auf Flächennutzungsplanebene die Voraussetzungen für die betriebliche Erweiterung zu schaffen, wird die nördliche als vorhabenbezogener Bebauungsplan festgesetzte Fläche im Flächennutzungsplan als „Fläche für Gewerbe“; die südliche Grundstücksfläche als „Mischbaufläche“ festgesetzt. 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 5. punktuellen Änderung ergeben sich aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein keine konfliktträchtigen Darstellungen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Flächen für „Siedlungsfläche Bestand – Industrie und Gewerbe oder Wohnen“.

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.

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 5. 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 5. FNP-Änderung geplanten Nutzungsänderungen im Überblick dargestellt.

Flächennutzung	Fläche in ha	
	Bisherige Darstellung	Zukünftige Darstellung
Landwirtschaftliche Fläche	0,90	-
Grünfläche inkl. Gewässer	-	0,14
Gewässerrandstreifen	-	0,04
Nettobauland	-	0,72

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. Für diese Flächennutzungsplanänderung wird der Umweltbericht als separater Beitrag beigelegt.

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.
- Innerhalb des Plangebiets wird das Biotop Nr. 177143171182 durch die Umlegung des Gewässers wieder reaktiviert. Im Zuge der Verlegung des bestehenden Gewässers wird dieses naturverträglich aufgewertet.
- Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
- Insgesamt ergeben sich durch die Erweiterung des Gewerbegebiets keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden.
- Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord. Es werden keine Waldflächen i. S. des Landeswaldgesetzes beansprucht. Auch werden keine landwirtschaftlichen Flächen bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe I oder Stufe II beansprucht.

- Die Umweltauswirkungen liegen im Wesentlichen im Verlust von Boden. Dieses Defizit wird durch Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften ausgeglichen.
- Der Planbereich befindet sich in keiner Wasserschutzzone, in keinem Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet.
- Ausgleichsmaßnahmen: Gewässerrandstreifen entlang des Ullerstbaches. In diesem Bereich sind die vorhandenen Versiegelungen und Lagerflächen zu entfernen; Bewirtschaftung Hangfläche und Anlegung Steinriegel (vgl. Ziffer 6.8.3 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 beigelegt.

Haslach, 12. September 2017



Philipp Saar
Bürgermeister

Anlagen

- Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Krämershof“ vom 03.04.2017
- Einschätzung zu Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten im geplanten Geltungsbereich vom 10.11.2016; Klink Büro für Landschaftsökologie, Schlossgasse 73, 79112 Freiburg-Opfingen

Genehmigt gemäß § 6 Bau GB

Landratsamt Ortenaukreis

Offenburg, den **25. JAN. 2018**



Thomas J...