

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG NACH § 6 ABS. 5 BAUGB

Seite 1 von 6

1 ALLGEMEINES

Der Gemeinde Buchenbach stehen im Innenbereich, mit Ausnahme weniger, einzelner Baulücken, die in Privatbesitz sind, keine Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung. Im Flächennutzungsplan ist nur eine größere Wohnbaufläche enthalten, die jedoch aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit derzeit nicht realisiert werden kann.

Die geplante Wohnbaufläche „Hitzenhof“ befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang von Buchenbach, südlich der Hauptstraße und gegenüber der Feuerwehr. Die geplante Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 1,44 ha. Zusätzlich zur geplanten Wohnbaufläche wird eine Gemeinbedarfsfläche nördlich der Hauptstraße in den Geltungsbereich zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen, auf der sich die bestehende Feuerwehr erweitern wird. Im Zuge des Flächentausches wird am westlichen Ortsrand Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Baufläche umgewandelt.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die folgenden Änderungsbereiche:

1. **Wohnbaufläche Hitzenhof:** Darstellung von 1,44 ha Wohnbaufläche
2. **Erweiterungsfläche Feuerwehr:** Umwandlung von 0,13 ha landwirtschaftlicher Fläche in Gemeinbedarfsfläche
3. **Westlicher Ortsrand:** Umwandlung von 1,62 ha Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche

Gem. § 6 (5) BauGB besteht die Verpflichtung, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 6 ABS. 5 BAUGB

Seite 2 von 6

2 VERFAHRENSDATEN

10.07.2013	Aufstellungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal zur 3. punktuellen Flächennutzungsplanänderung.
10.07.2013	Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal billigt den Entwurf der 3. punktuellen Flächennutzungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
19.07. – 02.08.2013	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Planauslage)
Schreiben vom 11.07.2013 mit Frist bis zum 02.08.2013	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die Behörden werden aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).
10.09.2013 (geplant)	Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Beschluss zur Offenlage für die 3. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal.
23.09. –25.10.2013	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
08.10. – 08.11.2013	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
16.04.2014	Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 3. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal.

3 UMWELTBELANGE

In der folgenden tabellarischen Zusammenstellung werden die Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen beschrieben.

Im "Bereich 1 Wohnbauflächen Hitzenhof" stellen das hochwertige Landschaftsbild und die Kulturgüter Kreuzweg und archäologisches Kulturdenkmal die am stärksten betroffenen Umweltbelange dar. Beeinträchtigungen dieser und anderer Schutzgüter können in erheblichen Umfang vermindert, vermieden und ausgeglichen werden. Dies ist aber im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu ermitteln und festzusetzen. Ein qualitativ gleichwertiges Landschaftsbild-Ensemble wird allerdings kaum herstellbar sein.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 6 ABS. 5 BAUGB

Im "Bereich 2 Erweiterung Feuerwehrgelände" sind geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten, soweit durch die Erweiterung der nutzbaren Fläche für die Feuerwehr keine Nachteile für den Hochwasserrückhaltung entstehen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird der Verzicht auf die Fläche "Bereich 3 westlicher Ortsrand" als angemessene Kompensation für die FNP-Änderungsflächen "Bereich 1 Wohnbaufläche Hitzenhof" und "Bereich 2 Erweiterung Feuerwehr" anerkannt. Die Flächen weisen den gleichen Flächenumfang auf und die etwas stärkere Betroffenheit von Umweltbelangen durch "Bereich 1 Wohnbaufläche Hitzenhof" kann auf Bebauungsplanebene durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich bewältigt werden

Schutzgüter	Auswirkungen und Kompensation
Mensch	<p>Überschreitung der Lärm-Orientierungswert DIN 18005 ist für Bereich 1 in Straßennähe evtl. möglich. Im Rahmen von nachfolgenden Bebauungsplänen sind Lärmimmissionen prüfen; Auswirkungen sind vermutlich über aktiven Lärmschutz oder ohne Lärmschutz lösbar.</p> <p>Bezüglich der Erholungsfunktionen wird in Bereich 1 durch die bauliche Einengung der Zugangsbereich entwertet. Diese Beeinträchtigung ist durch Freihaltung eines ausreichend breiten Streifens (Grünfläche) reduzierbar.</p> <p>Für Bereich 2 werden keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet.</p>
Pflanzen und Tiere	<p>In Bereich 1 kommt es zum Verlust einer Fettweide, Verlust einer Reihe alter Birnbäume, welche ggf. im Rahmen eines Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzt werden können. In Bereich 2 kommt es zum Verlust einer Fettwiese. In Bereich 3 wird keine erhebliche Beeinträchtigung vorbereitet.</p> <p>Mögliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umfassen Kompensation der Eingriffe in Fettweiden durch Ausgleichsflächen im Plangebiet und extern sowie den Erhalt der Birnbaumreihe im Rahmen des Bebauungsplans.</p>
Boden	<p>In den Bereichen 1 und 2 kommt es zum Verlust aller Bodenfunktionen (von allgemeiner / mittlerer Bedeutung) durch Versiegelung.</p> <p>Mögliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umfassen bei Bauarbeiten Zwischenlagerung des Oberbodens und Verwendung des Aushubs für Geländemodellierung in den nicht überbauten Flächen und Kompensation der Bodenfunktionsverluste durch Bodenaufwertungsmaßnahmen oder schutzgutübergreifende Maßnahmen.</p>
Wasser	<p>In Bereich kommt es zu baulicher Inanspruchnahme von Retentionsflächen, wodurch Rückhaltefunktionen gemindert werden können. Das Retentionsvolumen ist auszugleichen / neu zu schaffen. Nachweis für Erhalt der Retentionsfunktion z.B durch Ausgleichsmaßnahme zur Wiederherstellung des Retentionsvolumens notwendig. Bereich 1 und 2: Der Grundwasserflurabstand kann zeitweise bauwerksrelevant sein. Bereich 1: Vorgaben für Gründungstiefe oder wasserdichte Wannen im Bebauungsplan</p> <p>Mögliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen den Ausgleich von Retentionsvolumen, Grundwasserverunreinigungen durch Vorsichtsmaßnahmen in der Bauzeit vermeiden, keine Bauteile in zeitweise grundwasserführende Schichten zuzulassen, Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung vor Ort sowie Reduzierung der Neversiegelung durch geeignete Maßnahmen.</p>
Klima / Luft	<p>Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet.</p>

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG NACH § 6 ABS. 5 BAUGB

Landschaftsbild	<p>In Bereich 1 kommt es zum Verlust eines attraktiven Ortsrandensembles sowie zur Einschränkung der Sichtachsen nach Süden. Einzelelemente (Kreuzweg, Birnbaumreihe) können vrstl. erhalten werden, entfalten aber in umbauter Lage nicht mehr die gleiche Ensemblewirkung. Einverleibung des Hitzenhofs in Siedlung. In Bereich 2 sind lediglich geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Mögliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umfassen landschaftliche Einbindungen durch angepasste Gebäudehöhen und wirkungsvolle Durchgrünung / Bepflanzung insbesondere am neuen Siedlungs- / Ostrand sowie Vermeidung dichter Umbauung des Kreuzwegs durch Freihaltung eines ausreichend breiten Streifens als Grünfläche.</p>
Kultur und sonstige Sachgüter	<p>In Bereich 1 kommt es durch bauliche Einengungen zu einer Entwertung des Zugangsbereichs (s. Erholung). In den Bereichen 1 und 2 können ggf. Beeinträchtigungen archäologischer Kulturgüter bei Bodeneingriffen entstehen. Bodeneingriffe sind mit dem Denkmalamt abzustimmen. Alle mit Bodeneingriffen verbundene Maßnahmen sind mit dem Denkmalamt abzustimmen</p> <p>Mögliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umfassen Klärung der archäologischen Befundsituation durch archäologische Sondierungen.</p>

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Eine weitere Zufahrt zum Feuerwehrgrundstück über die Sommerbergstraße soll durch die Planung nicht ermöglicht werden.</p>	<p>Das Erschließungskonzept für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr kann erst in der nachfolgenden Bebauungsplanung festgesetzt werden.</p>
<p>Der Bauflächenbedarf wird grundsätzlich in Frage gestellt und die Planung erscheint übereilt.</p>	<p>Durch die räumliche Nähe zu Freiburg besteht in der Gemeinde Buchenbach eine große Nachfrage nach Bauland. Als mittelfristige Entwicklung ist der Bauflächenbedarf in der Gemeinde Buchenbach gegeben. Die Flächennutzungsplanänderung wird mit einem zeitlichen Puffer zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt, um die bestehenden Regelungen des Hinweisepapiers zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise anwenden zu können. Mit der Bebauungsplanung wird zeitnah begonnen.</p>

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 6 ABS. 5 BAUGB

5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Vom Zeitpunkt der Offenlage hängt die Zulässigkeit des Flächentauschs ab, da bei einer Offenlage nach dem 30.09.2013 die neuen Hinweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (MVI) zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise zugrunde zu legen wären.	Die Offenlage wurde vom 19.07.2013 bis zum 02.08.2013 durchgeführt. Das aktualisierte Hinweispapier des MVI ist erst ab dem Stichtag 30.09.2013 anzuwenden. Die vorliegende 3. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Dreismtal wurde dementsprechend auf Grundlage des Hinweispapiers 2009 durchgeführt.
Aus landschaftsplanerischer Sicht ist der Verlust des attraktiven Ortsrandensembles beim Hitzenhof bedauerlich.	Das Schutzgut Landschaftsbild wurde durch die im Umweltbericht dargestellten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Die planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahmen ist erst auf Bebauungsplanebene möglich.
Der Konflikt zwischen Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und Überschwemmungsgebiet am Wagensteigbach sollte planungsrechtlich abgearbeitet werden.	Die bestehenden Konflikte mit dem Überschwemmungsgebiet wurden durch das Ingenieurbüro Unger untersucht und grundsätzliche Lösungen wurden erarbeitet, um den wegfallenden Retentionsraum auszugleichen. Eine planungsrechtliche Festsetzung der notwendigen Maßnahmen wird erst im Rahmen des folgenden Bebauungsplans vorgenommen.
Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, sollte dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ folgen.	Der Gemeinde Buchenbach stehen im Innenbereich keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, um den Eigenbedarf der Gemeinde zu decken. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird an anderer Stelle auf die Realisierung bereits dargestellter Wohnbauflächen verzichtet. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird somit nicht vorgenommen.

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 6 ABS. 5 BAUGB

6 PLANUNGSAalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Bemerkungen
<p>Insgesamt wurden sieben alternative Standorte für eine Wohnbauentwicklung untersucht. Dabei wurden jeweils landschaftsplanerische und städtebauliche Aspekte der einzelnen Standorte in die Entscheidung eingestellt.</p> <p>Aufgrund des räumlichen Bezugs zur bestehenden Feuerwehr und der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits enthaltenen Bauflächen „Westlicher Ortsrand“ wurden für die Änderungsbereiche zwei und drei keine Alternativen untersucht.</p>	<p>Weil sich die Standorte 1, 2 und 3 in Privatbesitz befinden, ist die Verfügbarkeit für die Gemeinde derzeit nicht gegeben. Zudem handelt es sich hierbei um wertvolle Nutzflächen für Vollerwerbslandwirte.</p> <p>Die Standorte 4, 5 und 6 liegen von der Straße abgerückt und setzen sich eingutensrechtlich sehr kleinteilig zusammen, sodass sich der Grunderwerb nur sehr schwierig möglich wäre. Die alternativen Standorte 4 und 6 liegen zudem bereits im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.</p> <p>Der Änderungsbereich „Hitzenhof“ wurde ausgewählt, weil die Eigentumsverhältnisse für die Gemeinde optimal sind, eine Erschließung von der L 128 problemlos möglich ist und die Lage für die vorgesehenen Nutzungen ideal erscheint. Zusätzlich können Synergieeffekte durch die vorgesehenen Entwicklungen an der Feuerwehr genutzt werden. Außerdem können wertvolle landwirtschaftliche Flächen durch die Nichtinanspruchnahme der Alternativen erhalten bleiben.</p>

Kirchzarten, den

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Der Verbandsvorsitzende des
Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal