

Verwaltungsgemeinschaft Hexental

Körperschaft des öffentlichen Rechts (GVV)

Mitgliedsgemeinden: Au, Horben, Merzhausen, Sölden und Wittnau



ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Öffentliche Auslegung des Entwurfs zur

6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Hexental auf der Gemarkung Wittnau für die Bereiche „In den Haseln Ost“ und „Dohlenbrunnen“

Die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental hat am 21. Juli 2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Entwurf zur 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für diese Flächennutzungsplanänderung ist die anhaltend große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Wittnau, die die Gemeinde veranlasst, für die ortsansässige Bevölkerung eine neue Wohnbaufläche auszuweisen. In der Vergangenheit hat sich nördlich der Straße In den Haseln eine 2 bis 3-reihige Wohnbebauung entwickelt, die nun dahingehend fortgeführt werden soll, als dass auch südlich der Straße eine Bebauung ermöglicht werden soll, um die bestehende Erschließung effizient zu nutzen. Dementsprechend hat sich die Gemeinde Wittnau schon im Jahr 2019 entschlossen hier einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufzustellen. Die Offenlage wurde bereits durchgeführt. Die Anwendbarkeit dieses Verfahrens gemäß § 13b BauGB ist jedoch an definierte Rahmenbedingungen gebunden, unter anderem darf die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt werden. Im Zuge der Offenlage zum Bebauungsplan wurde von den verschiedenen Raumordnungsbehörden darauf hingewiesen, dass die überplante Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. Zwar ist eine Entwicklung als Wohngebiet auch ohne die Darstellung im Flächennutzungsplan möglich, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass der Bedarf nach zusätzlichen Wohngebieten hinreichend dargestellt werden kann. Da dieser im vorliegenden Fall nicht vollständig dargestellt werden konnte, wurde zwischen den Raumordnungsbehörden und der Gemeinde abgestimmt, im Rahmen einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung einen Flächentausch vorzunehmen. Ziel ist es, eine im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche, in diesem Fall die geplante Mischbaufläche „Dohlenbrunnen“ im Ortsteil Biezighofen, wieder in eine landwirtschaftliche Nutzung umzuwandeln und im Gegenzug dazu, die nun geplante Wohnbaufläche im Bereich des Bebauungsplans „In den Haseln Ost“ insgesamt als Wohnbaufläche darzustellen.

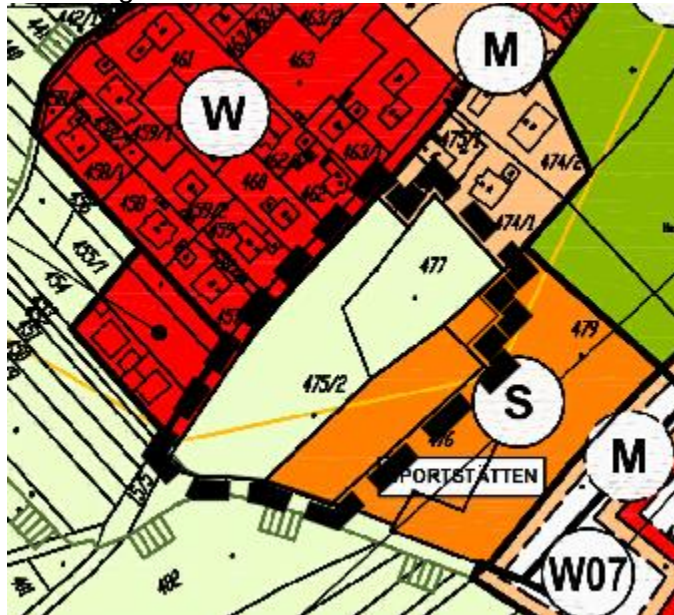
Lage der Änderungsbereiche

Die vorliegende 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung umfasst zwei Änderungsbereiche, die in Form einer sogenannten Deckblattänderung dargestellt werden. Der Änderungsbereich 1 im Bereich „In den Haseln Ost“ mit einer Größe von ca. 1,1 ha, liegt im Osten der Gemeinde Wittnau, westlich der Straße In den Haseln und schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Das Plangebiet wird begrenzt im Nordwesten durch die Straße In den Haseln, im Südwesten durch die Weinbergstraße und im Osten durch die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, beziehungsweise die Sportstätten der Gemeinde.

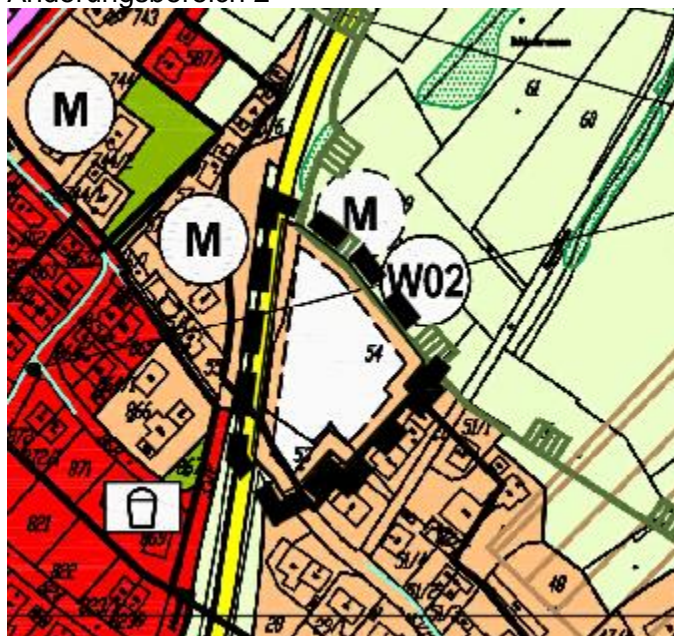
Der Änderungsbereich 2 liegt im Norden des Ortsteils Biezhofen in Wittnau, direkt an der Landesstraße L122. Er ist im wirksamen Flächennutzungsplan als geplantes Mischbaugewerbegebiet „Dohlenbrunnen“ dargestellt und kann über die Hexentalstraße erschlossen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,55 ha und umfasst das Flurstück 53/1 vollständig sowie Teile der Flurstücke Flst.Nrn. 35, 35/3, 53 und 54. Es wird im Süden und Osten von der bestehenden Bebauung begrenzt, im Westen von der Landesstraße und im Norden von landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich als Weideland genutzt, zum Teil auch als Garten und Obstwiese.

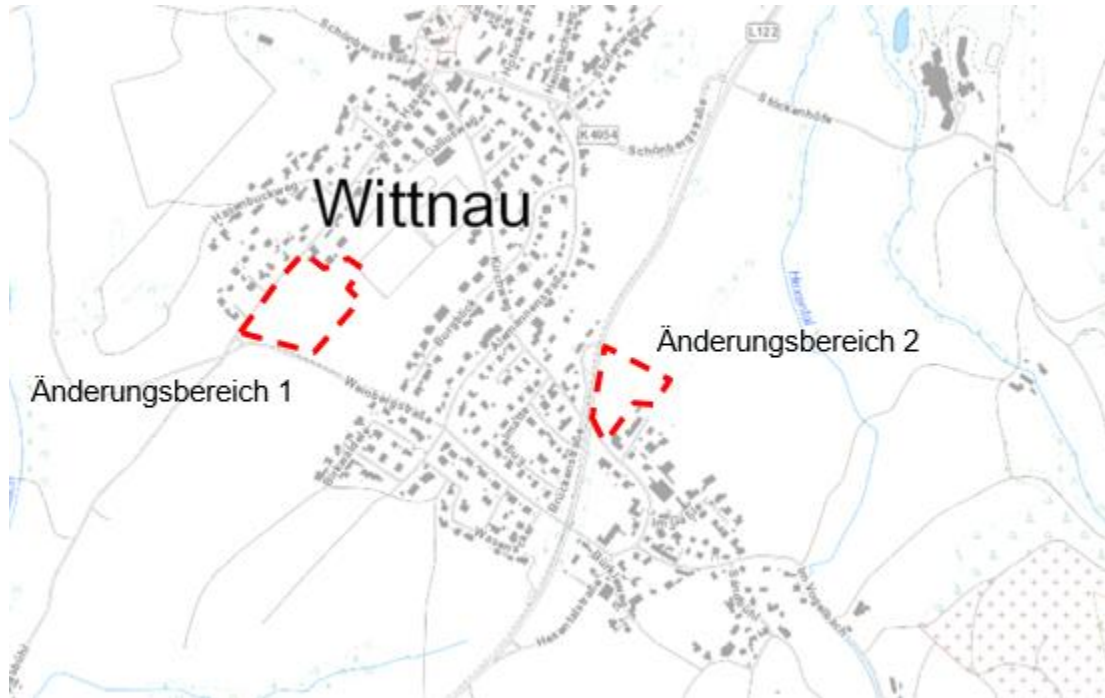
Die Planbereiche sind in folgenden Kartenausschnitten dargestellt:

Änderungsbereich 1



Änderungsbereich 2





Der Entwurf der 6. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung, Flächensteckbriefen und dem Umweltbericht vom

28. November 2022 bis einschließlich 9. Januar 2023 (Auslegungsfrist)

bei der Gemeinde 79299 Wittnau, Kirchweg 2, am Montag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 14:00 bis 18:00 Uhr zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine unter der Tel.Nr. 45 64 79-0 vereinbart werden.

Gleichzeitig findet eine öffentliche Auslegung bei der Verwaltungsgemeinschaft Hexental im Rathaus der Gemeinde Merzhausen, Friedhofweg 11, im 1. OG vor Zimmer 31 zu folgenden Zeiten statt:

Montag bis Donnerstag 08:00 Uhr bis 12:15 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr,
Freitag 08:00 Uhr bis 12.15 Uhr,
Mittwoch zusätzlich vormittags von 07:30 Uhr bis 12:15 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Hexental unter <https://www.vghexental.de/aufgaben-kontakt/flaechennutzungsplan> eingesehen werden.

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

- **Umweltbericht** vom 18.11.2022 (Freiraum- und LandschaftsArchitektur Wermuth, Eschbach)
Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

1. auf die Flora und Fauna:
Informationen zum Bestand (Biotoptypen) und zu den Auswirkungen der Planung auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Informationen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Änderungsbereich und außerhalb des Änderungsbereichs. Informationen zu naturschutzrechtlichen Konflikten und wertgleiche Ersatzmaßnahmen durch die Überplanung eines nach § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestandes. Informationen zu artenschutzrechtlichen Konflikten (Vögel, Fledermäuse, Totholzkäfer) und den erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen.
 2. auf den Boden:
Informationen zu den in den Änderungsbereichen vorherrschenden Bodentypen sowie die Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen).
 3. auf die Landschaft:
Informationen über die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung. Informationen über Auswirkungen durch die geringe Überplanung unbebauter Grünflächen.
 4. auf das Klima:
Informationen über die klimatischen Verhältnisse unter Berücksichtigung der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein“. Informationen über die voraussichtlich geringe Beeinträchtigung des Lokalklimas durch zusätzliche Flächenversiegelung.
 5. auf den Menschen:
Informationen zu Emissionen durch Landwirtschaft und Verkehr. Informationen über Schutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans.
 6. auf das Wasser:
Informationen zum Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser.
 7. auf Kulturgüter:
Informationen darüber, dass keine Kultur- und Sachgüter in den Änderungsbereichen bekannt sind.
- **Artenschutzgutachten zu Vögeln, Fledermäusen und Totholzkäfer** vom 02.02.2022 (Kunz GaLaPlan, Todtnauberg)
Darstellung der vorkommenden und geschützten Artengruppen. Benennung von Vermeidungs- und (vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

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

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht vom 19. September 2022: Es fehlt die Begründung zur politischen Willensbildung hinsichtlich der Wahl der Tauschfläche und möglicher Alternativen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz vom 19. September 2022: Im Bereich „In den Haseln Ost“ liegen Streuobstbestände, der Umgang mit diesen wurde im Bebauungsplanverfahren noch nicht endgültig abgestimmt
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz vom 19. September 2022: die Gemeinden sind verpflichtet Biotopverbundpläne zu erstellen und diese bei den Planungen zu berücksichtigen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden vom 19. September 2022: Es ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen, auch für die Errichtung der Erschließungsstraßen, sowie für die konkreten Bauvorhaben
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden vom 19. September 2022: Der vorsorgende Bodenschutz ist zu berücksichtigen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden vom 19. September 2022: Auf dem Flurstück 479, welches teilweise im Plangebiet 1 liegt, ist eine Altlast (archivierter Fall) vorhanden
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden vom 19. September 2022: Die Versiegelung solle im Sinne des Grundwasserschutzes minimiert werden, ein Ausgleich ist wünschenswert
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden vom 19. September 2022: Das extern gelegene Gewässersystem weist hydraulische und strukturelle Defizite auf, es ergeben sich Probleme hinsichtlich der Regenwasserableitung
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden vom 19. September 2022: Das Plangebiet ist bei Starkregenereignissen durch Abflussbahnen betroffen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht vom 19. September 2022: Lärmkonflikte durch die Nahegelegenen Sportstätten können durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft vom 19. September 2022: Durch die Planungen gehen einem Haupterwerbslandwirt Flächen verloren, während an anderer Stelle hofnahe Flächen erhalten bleiben.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft vom 19. September 2022: Ersatzflächen für den Verlust der Streuobstwiese wurden im Bebauungsplanverfahren abgestimmt.
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 vom 06. September 2022: Informationen zur geologischen Untergrundverhältnissen liegen im Internet vor, diese sollten berücksichtigt werden

- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 vom 06. September 2022: Es sollte sparsam und schonend mit der Inanspruchnahme von Böden umgegangen werden, hochwertige Böden sollten geschont werden.
- Landesnaturschutzverbund BW vom 22. September 2022: Eine Bebauung der beiden Baugebiete wird abgelehnt, es sollte zumindest auf eine flächensparende Bauweise und klimaschützende Maßgaben geachtet werden.
- Person 1 vom 23. September 2022: Alternative Flächen für den Tausch stehen zur Verfügung.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich, telefonisch zur Niederschrift, oder in digitaler Form per Email, Stellungnahmen eingereicht werden bei

- Gemeinde Wittnau, Kirchweg 2 in 79299 Wittnau, Telefon-Nr. 456479-0, gemeinde@wittnau.de

oder

- Verwaltungsgemeinschaft Hexental, Friedhofweg 11 in 79249 Merzhausen, Telefon-Nr. 40161-54, gemeinde@merzhausen.de.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 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.

Merzhausen, den 18. November 2022

Dr. Christian Ante
Verbandsvorsitzender