

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 6 (5) BAUGB

1 ALLGEMEINES

Die Nachbargemeinden Sölden und Wittnau beabsichtigen zur Verbesserung und nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung gemeinsam, einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Mit einem nicht großflächigen Lebensmittelmarkt (Vollsortiment) soll zur Sicherung einer angemessenen Grundversorgung ein attraktives und für die Bürger beider Gemeinden leicht erreichbares Angebot geschaffen werden.

Die Gemeinde Sölden (ca. 1.280 Einwohner) will mit dieser Entwicklung eine Kooperation mit Ihrer Nachbargemeinde Wittnau (ca. 1.450 Einwohner) eingehen, um den gemeindlichen Auftrag einer Grundversorgung gemeinsam besser umsetzen zu können.

Der Gemeinderat von Sölden hatte sich bereits einstimmig für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausgesprochen. Ebenso haben 67,03 % der Bürger beim Bürgerentscheid (Oktober 2015), mit einer Wahlbeteiligung von 81,5 %, der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes zugestimmt. Auch hat der Gemeinderat von Wittnau bereits dem interkommunalen Lebensmittelmarkt zugestimmt.

Lebensmittelmärkte bzw. bestehende Vollsortimenter existieren derzeit weder in Sölden noch in Wittnau. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Hexental sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass künftig ein Bebauungsplan für einen nicht großflächigen Lebensmittelmarkt aufgestellt werden kann.

Der räumliche Geltungsbereich der Deckblattänderung befindet sich am nördlichen Ortsrand von Sölden. Im Deckblattbereich wird eine bisher landwirtschaftliche Fläche in eine Sonderbaufläche SO „Nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“ und in eine öffentliche Verkehrsfläche geändert. Damit kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ein Lebensmittelmarkt mit knapp 800 m² Verkaufsfläche und mit einem untergeordneten Café, das in modernen Lebensmittelmärkten inzwischen zur Standardeinrichtung gehört, entwickelt werden. Zur Herstellung einer funktionalen Zufahrt werden die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der geplanten Linksabbiegespur für den Lebensmittelmarkt verbreitert.

Der vorgesehene Standort für die Sonderbaufläche „nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“ befindet sich im Außenbereich. Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens für die 3. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans lag der Standort noch innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Schönberg“. Mit der Bekanntmachung am 18.05.2018 ist die Änderung des Landschaftsschutzgebiets „Schönberg“ in Kraft getreten. Damit befindet sich der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses am 20.06.2018 nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 6 (5) BAUGB

2 VERFAHREN

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgte im Regelverfahren mit Umweltbericht nach folgendem Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss	19.07.2016
Beschluss Frühzeitige Beteiligung	19.07.2016
Frühzeitige Beteiligung der TÖB	Schreiben vom 17.08.2016 mit Frist bis 23.09.2016
Frühzeitige Beteiligung der Bürger	vom 05.09.2016 mit Frist bis 07.10.2016
1. Offenlagebeschluss	03.04.2017
1. Offenlage TÖB	Schreiben vom 12.04.2017 mit Frist bis 09.06.2017
1. Offenlage Bürger	vom 08.05.2017 mit Frist bis 09.06.2017
2. Offenlagebeschluss	10.10.2017
2. Offenlage TÖB	13.10.2017 - 20.11.2017
2. Offenlage Bürger	04.12.2017 - 05.01.2018
Feststellungsbeschluss	20.06.2018

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wurde durch das Büro Planungsgruppe Landschaft und Umwelt aus Freiburg ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Ergebnisse im Folgenden zusammengefasst werden:

Das Plangebiet wurde vor der Planung hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Bauliche Anlagen sind auf der Fläche somit nicht vorhanden. Direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L122 befindet sich ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof. Im Süden des Plangebietes befinden Sportanlagen und der Bauhof der Gemeinde Sölden.

Boden und Grundwasser
Die Bewertung von Boden und Grundwasser erfolgte über den Anteil der versiegelten bzw. neu überbauten Flächen. Ein Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden kann schutzübergreifend durch Maßnahmen aus dem baurechtlichen Ökokonto kompensiert werden. Eingriffe in das Grundwasser sind bau- und anlagebedingt nicht zu erwarten. Da im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren geeignete Festsetzungen und Hinweise zur Entwässerung getroffen werden können, besteht kein Verdacht auf eine mengenmäßige oder chemische Verschlechterung des Grundwassers.
Oberflächenwasser
Oberflächengewässer sind durch die Planung direkt nicht betroffen. Das anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt in das Tormattenbächle abgeleitet. Da im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren geeignete Festsetzungen und Hinweise zur Entwässerung getroffen werden können, besteht kein Verdacht auf eine mengenmäßige oder stoffliche Verschlechterung des Tormattenbächle.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 6 (5) BAUGB

Luft / Klima
Erhebliche lokalklimatische und lufthygienische Auswirkungen sind durch das Vorhaben bzw. die Bebauung nicht zu erwarten. Zur Minimierung der Auswirkungen können geeignete grünordnerische Maßnahmen (z.B. Gehölzpflanzungen, Dachbegrünungen u.a.) im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden.
Mensch
Durch den gewählten Marktstandort direkt an der L 122 kommt es gemäß einer im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellten schalltechnischen Untersuchung vom Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg zu keinem unerwünschten Verkehrszuwachs und Beeinträchtigungen der umliegenden Wohngebiete.
Arten und Biotope
Die Bewertung hinsichtlich Arten und Biotope erfolgte mittels einer Biotoptypenkartierung mit Habitatpotenzialeinschätzung und mittels faunistischer Beobachtungen. Die Eingriffe in die bestehenden Biotope können durch geeignete Maßnahmen, u.a. durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Sölden, im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ausgeglichen werden. Für artenschutzrechtlich relevante Arten ist kein Eintreten von Verbotstatbeständen prognostiziert.
Landschaftsbild und Erholung
Das Vorhaben wurde im Nah- und Fernbereich hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewertet. Beeinträchtigungen sind vor allem im Nahbereich zu erwarten. Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren können geeignete Minimierungsmaßnahme festgesetzt werden. Hinsichtlich der Erholungsnutzung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
Kultur- und sonstige Sachgüter
Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Falls bei Erdarbeiten unerwartet Funde auftreten, wird das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 Denkmalpflege benachrichtigt.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden im Abwägungsvorgang berücksichtigt. Dabei wurden zahlreiche Anregungen in die Planung aufgenommen, andere hingegen wurden zurückgewiesen. Die relevanten inhaltlichen Bedenken und Anregungen sowie die jeweiligen Abwägungsbeschlüsse lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Die Untere Naturschutzbehörde, der BUND, der LNV, der NABU sowie mehrere Bürger wiesen auf den im Regionalplan 1995 dargestellten **regionalen Grünzug** hin. Der Regionalplan wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. In der nun geltenden Fassung des Regionalplans ist der Geltungsbereich aus dem Grünzug herausgenommen worden. Das Plangebiet liegt damit nicht mehr in einem regionalen Grünzug.

Die Untere Naturschutzbehörde der BUND, der LNV, der NABU sowie mehrere Bürger wiesen auf das **Landschaftsschutzgebiet** „Schönberg“ hin. Das Landschaftsschutzgebiet wurde zwischenzeitlich geändert. Damit befindet sich der Geltungsbereich nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet. Zur landschaftsbezogenen Einbindung des Le-

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 6 (5) BAUGB

Seite 4 von 5

bensmittelmarkts wird dieser mit Holzmaterial verkleidet, die Dachflächen begrünt und der Markt mit Parkplatzflächen durch Pflanzungen in die Landschaft eingebunden. Ein Grünordnungsplan, der die einzelnen Maßnahmen zur Einbindung des Marktes in das **Landschaftsbild** konkret festlegt, wird im Zuge des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens erarbeitet.

Die Untere Wasserbehörde verweist auf eine bauleitplanerische Konfliktbewältigung der **Regenwasserbewirtschaftung**. Die Konkretisierung der Regenwasserbewirtschaftung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans. Voraussichtlich soll das Regenwasser mittels Stauraumkanal dem Vorfluter zugeführt werden. Die erforderliche Rückhaltung kann durch entsprechendes Volumen und durch geeigneten Drosselabfluss gewährleistet werden.

Das Baurechtsamt, die Untere Naturschutzbehörde, der BUND, der LNV, der NABU, die Initiative Zukunft Sölden sowie mehrere Bürger äußerten Bedenken in Bezug auf die **Standortalternativenprüfung**. Diese wurde im Zuge des Planverfahrens methodisch und inhaltlich vertieft. Dies schließt auch die gutachterlichen Untersuchungen zum Naturschutz, zum Artenschutz und zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit ein. Insbesondere wurden detaillierte Testentwürfe und Kostenschätzungen in Bezug auf die favorisierten Standorte S6, S7, S8 und W12 ergänzt. Dabei wurde u.a. die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Landschaftsschutzgebietes, Erschließungsvarianten, Entwässerungsmöglichkeiten, Bodenbeschaffenheiten etc. untersucht.

Die Partei Mensch Umwelt Tierschutz, der BUND, der LNV, der NABU sowie mehrere Bürger bezweifelten, dass der **Flächenverbrauch** bzw. die Dimensionierung des Bauvorhabens verhältnismäßig ist. Die geplante Ausweisung einer Sonderbaufläche „nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“ (Vollversorger) ist ein geeignetes Mittel zur Sicherung einer angemessenen Grundversorgung. Die Erforderlichkeit eines interkommunalen Lebensmittelmarkts mit 799 m² Verkaufsfläche wird ausführlich in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung erläutert. Danach ist in ländlichen Gemeinden zwar keine Vollversorgung erforderlich, aber doch eine wohnortnahe Grundversorgung. Der Rahmen einer angemessenen Grundversorgung der Gemeinden Sölden und Wittnau wird auch nach Aussagen des Schreibens der Oberen Naturschutzbehörde vom 14.12.2017 in vollem Umfang eingehalten. Zudem wurden die überbaubaren Flächen und Stellplatzbereiche des Lebensmittelmarktes auf ein Minimum reduziert, sodass im Ergebnis eine Planung vorgelegt werden konnte, die von sämtlichen oberen und unteren Behördenstellen mitgetragen wird.

Die Partei Mensch Umwelt Tierschutz sowie ein Bürger bezweifelten, dass der artenschutzrechtlich geschützte **Rotmilan** durch die Planung nicht erheblich betroffen ist. Im Plangebiet konnte bei der vom Büro für Landschaftsökologie LAUFER durchgeführten Brutvögelerfassung der Rotmilan nicht festgestellt werden. Der Rotmilan brütet grundsätzlich im Wald sowie manchmal auch in Feldgehölzen. Auch in den angrenzenden Feldgehölzen konnte kein Rotmilan nachgewiesen werden. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass ein Rotmilan, der weiter weg im Wald brütet, gelegentlich über diese Wiese fliegt. Nach Aussagen des Büros für Landschaftsökologie LAUFER würde der Rotmilan auch nach Realisierung des Lebensmittelmarktes den Standort lediglich überfliegen. Negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese Vogelart sind deshalb nicht zu erwarten.

Die Industrie- und Handelskammer verweist auf die Sicherung der **Interkommunalität** des geplanten Lebensmittelmarktes. Diese erfolgte durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung, die zwischen der Gemeinde Sölden und der Gemeinde Wittnau abgeschlossen wurde.

Das Amt für Landwirtschaft stellt klar, dass die **Belange der Landwirtschaft** mit in die

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 6 (5) BAUGB

Seite 5 von 5

Abwägung aufzunehmen sind. Die Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange wurde abgewogen, im Umweltbericht dargestellt und in der Begründung vervollständigt.

Das Landesamt für Denkmalpflege verweist auf ein **Kulturdenkmal** im Plangebiet. Dieses wurde nachrichtlich im Deckblattbereich dargestellt. Im Mai 2018 wurden Sondierungen von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt und abgeschlossen. Es wurden keine archäologischen Befunde im Plangebiet angetroffen.

Auf den vollständigen Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung, zur 1. Offenlage und zur 2. Offenlage) wird verwiesen.

5 PLANUNGALTERNATIVEN

Um eine sachgerechte städtebauliche Abwägungsgrundlage sowie eine sachgerechte Abwägungsgrundlage unter Berücksichtigung der Ziele der Landschaftsschutzverordnung für den vorgesehenen Standort zu schaffen, wurde eine umfangreiche Standortalternativenprüfung erstellt.

Diese Standortalternativenprüfung war die Voraussetzung für die Änderung des Landschaftsschutzgebiets „Schönberg“ und ist wesentlicher Bestandteil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung. Dabei wurden dreizehn Standorte in Sölden und vierzehn Standorte in Wittnau im Innen- und Außenbereich in Hinblick auf Mindestgrundstückgrößen, Grundstückszuschnitte, Erschließbarkeit, Grundstücksverfügbarkeit sowie naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Kriterien untersucht. Im Ergebnis wurde der Standort des Plangebietes als geeignetster Standort identifiziert. Zudem wurde in Testentwürfen die Lage des Lebensmittelmarktes, der Grünflächen und der Stellplatzflächen sowie die Anbindung an die L122 in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden soweit optimiert, dass die Planung im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren Verwendung finden kann.

fsp.stadtplanung

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