



FLÄCHENSTECKBRIEF

2. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ (Glottertal)

Ursprüngliche Darstellung FNP		Neue Darstellung FNP
		
Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 0,82 ha Lage: östlich des Siedlungskörpers von Glottertal in der Nähe von Rat- haus / Schule / Mehrzweckhalle und Kindergarten Topographie: eben, mit einem schwachen An- stieg in Richtung Norden Nutzung: Ackerfläche	bisher: landwirtschaftliche Fläche geplant: Sonderbaufläche (0,71 ha) Fläche für örtlichen Verkehr (0,11 ha)	Durch die Änderung des Flächennutzungs- plans sollen die Voraussetzungen für die Sicherung der Grundversorgung durch das ‚Sondergebiet Großflächiger Lebensmittel- markt‘ geschaffen werden.

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb <ul style="list-style-type: none"> • des Naturparks Südschwarzwald • der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe II und Vorrangfläche Stufe 2 Der Standort liegt außerhalb jeglicher Schutzgebiete sowie außerhalb von Biotopen. Außerdem liegt der Änderungsbe- reich außerhalb jeglicher regionalplanerischer Restriktionen.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand des Ortskerns von Glottertal in der Nähe von Rathaus / Schule / Mehrzweckhalle und Kindergarten. Er wird im Westen und Norden umschlossen vom Waldemar-Koch-Weg, im Süden von der Talstraße (L112) und erstreckt sich ab der Einmündung vom Waldemar-Koch-Weg in die Talstraße etwa 110 m nach Osten. Er grenzt im Westen an Wohnbebauung, im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen an. In 60 m Entfernung talaufwärts befindet sich der örtliche Sportplatzbereich, nach Süden liegt jenseits der Glotter Wohnbebauung und eine freigeräumte Fläche (ehemals Raiffeisenlager, jetzt temporärer Parkplatz). Der künftige Standort des Lebensmittelmarktes befindet sich in zentraler integrierter Lage innerhalb der Gemeinde Glottertal. Die unmittelbare Umgebung des Standorts ist bereits baulich vorgeprägt, so dass dem raumordnerischen Ziel der Siedlungsentwicklung am Bestand entsprochen wird. In der näheren Umgebung befinden	geeignet

FLÄCHENSTECKBRIEF

<p>sich weitere wichtige Infrastrukturen wie Rathaus, Grund- und Hauptschule, Freiwillige Feuerwehr, Tourist-Information und Sportplatz sowie im Westen und Süden Wohnbebauung. Der Lebensmittelmarkt an vorliegendem Standort ergänzt das vorhandene Infrastrukturangebot.</p>	
<p>Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie</p> <p>Der An- und Abfahrtsverkehr kann aufgrund der unmittelbaren Lage an der L 112 (Talstraße) problemlos über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden ohne dabei Wohngebiete zu belasten. Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist sichergestellt.</p>	<p>Eignung</p> <p>geeignet</p>
<p>Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)</p> <p>Durch die Flächennutzungsplanänderung wird eine Entwicklung vorbereitet, welche in eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Güte „Vorrangflur Stufe II“ (überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben) und „Vorrangfläche Stufe 2“ (landbauwürdige mittlere Böden mit Ackerzahlen bis zu 59 mit geringer Hangneigung) eingreift. Ein ortsansässiger Haupterwerbslandwirt mit Tierhaltung bewirtschaftet die Planfläche. Nach Auskunft des landwirtschaftlichen Betriebes stehen dem Betrieb jedoch geeignete Ersatzflächen zur Verfügung. Die siedlungsnahen Fläche wird durch eine vom Siedlungskörper abgesetzte Ackerfläche getauscht. Die Tauschfläche wird vom betroffenen Betrieb im Hinblick auf mögliche Geruchsbelastungen als besser geeignet eingestuft.</p> <p>Durch die direkte Lage an der vielbefahrenen Talstraße ist bereits eine Vorbelastung in Bezug auf die Schadstoff- und Geräuschemissionen vorhanden. Eine weitere Verschlechterung des Ist-Zustands ist durch die Planung nicht zu erwarten.</p> <p>Immissionskonflikte mit der Umgebung sind gemäß dem Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan nicht zu erwarten.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>gering</p>
<p>Kultur- und sonstige Sachgüter</p> <p>Es liegen keine Hinweise über bedeutsame Kultur- oder Sachgüter im Bereich der Entwicklungsfläche vor.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>gering</p>
<p>Landschafts- und Ortsbild, Erholung</p> <p>Das Landschaftsbild ist geprägt durch ein Mosaik aus Bebauung (überwiegend Wohnbebauung), die sich entlang der Talstraße entwickelt hat, offenen und unbebauten Bereichen, bei denen es sich, wie bei der betroffenen Fläche auch, um landwirtschaftliche Nutzflächen, handelt. Die Glotter sowie Gehölze und Hecken sind sehr präsent. Auf der betroffenen Fläche sind jedoch keine Gehölze vorhanden. Bei der Talstraße handelt es sich um eine Straße, die von Erholungssuchenden und Touristen intensiv genutzt wird (wichtige Verbindung in den Schwarzwald). Entlang dieser Strecke gibt es immer wieder Bereiche, von welchen aus trotz der vorhandenen Bebauung Ausblicke zu den Schwarzwaldhängen bestehen, so auch im betroffenen Bereich. Durch die Bebauung ist daher eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>mittel</p>
<p>Boden</p> <p>Der vorherrschende Bodentyp im Änderungsbereich ist Brauner Auenboden-Auengley und Auengley-Brauner Auenboden aus Auensand und -lehm zu beschreiben. Dabei handelt es sich um Böden der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe II und der Vorrangfläche Stufe 2, die eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“, eine mittlere bis hohe Bedeutung für Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und eine hohe Bedeutung als „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ besitzen.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>mittel</p>

FLÄCHENSTECKBRIEF

Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Aufgrund der Gewässernähe (südlich der Talstraße fließt die Glotter) und möglichen Zuschusswassers vom nördlichen Talhang können episodisch hohe bis sehr hohe Grundwasserstände auftreten.</p>	<p>mittel</p>
Oberflächenwasser / Hochwasserschutz	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Südlich der Talstraße fließt die Glotter. Die Entwicklungsfläche liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Im Falle eines Hochwasserereignisses der Stärke HQ₁₀₀ wird ein Bereich im Südwesten der Fläche überflutet.</p>	<p>gering - mittel</p>
Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Die Umgebung des Gebietes ist in geringer Dichte bebaut, offene Bereiche überwiegen. Die erhöhte Versiegelung durch das Planvorhaben begünstigt aufgrund der Erhitzung von Gebäuden und Verkehrsflächen die Ausbildung eines wärmeren Lokalklimas.</p>	<p>mittel</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Die Änderungsfläche wird komplett vom Biotoptyp Intensivgrünland oder Grünlandansaat (33.60) eingenommen. Planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung des Biotoptypenbestands erscheint ein Vorkommen von regelmäßig genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Arten und damit ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 (1 u. 5) BNatSchG als unwahrscheinlich. Auf und direkt angrenzend an die Wiese sind keine artenschutzrelevanten Strukturen vorhanden.</p>	<p>gering</p>
Erholungsraum	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Innerhalb des Änderungsbereichs handelt es sich um eine nachrangige Naherholungsfunktion. Außerhalb sind aufgrund der nicht flächendeckenden Bebauung sehr schnell offene, unbebaute Flächen zu erreichen, welche der Naherholung dienen können. Die bestehenden Wegeverbindungen werden durch die Planung nicht berührt.</p>	<p>mittel</p>

FLÄCHENSTECKBRIEF

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Fläche für eine Bebauung bzw. Nutzung als Sonderbaufläche geeignet. Die unmittelbare räumliche Nähe zu wichtigen Infrastrukturen wie Rathaus, Grund- und Hauptschule, Freiwillige Feuerwehr, Tourist-Information und Sportplatz sowie im Westen und Süden zur Wohnbebauung, die gute Verkehrsanbindung und die Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen erweisen sich als positiv. Die durch den Bestand bereits baulich vorgeprägte nähere Umgebung sichert das raumordnerische Ziel der Siedlungsentwicklung am Bestand. Dahingegen muss der Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Flächen in Kauf genommen werden.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet für die geplante Nutzungsänderung überwiegend geeignet. Dennoch sind zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets durch Gehölzpflanzungen zu sichern. Dadurch sollen insbesondere die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Lokalklima abgemildert werden.

Die Fläche ist bezüglich ihrer Nutzung als Sondergebiet insgesamt

- geeignet
- geeignet mit Auflagen
- bedingt geeignet
- ungeeignet

Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung

Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none">Um die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren, sollten grünordnerische Maßnahmen, vorzugsweise die Anpflanzung von Gehölzen auf den Stellflächen und ggf. auch um das geplante Gebäude, in der weiteren Planung berücksichtigt werden.
Grund-/Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none">Aufgrund der Gewässernähe (südlich der Talstraße fließt die Glotter) und möglichen Zuschusswassers vom nördlichen Talhang können episodisch hohe bis sehr hohe Grundwasserstände auftreten.
Hochwasserschutz	<ul style="list-style-type: none">Ein Bereich im Südwesten der Fläche liegt innerhalb des Überflutungsbereichs bei HQ₁₀₀, sodass auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

FLÄCHENSTECKBRIEF

Landwirtschaftliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Die Belange der betroffenen Landwirte sind zu berücksichtigen. • Im aktuell noch gültigen Flächennutzungsplan ist die Planfläche auf der Gemarkung Unterglottertal über 0,87 ha als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Die überplante Teilfläche des Flurstücks 223 ist gemäß der digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg (www.flurbilanz.de) zwar nur der Vorrangflur Stufe II (überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben) und Vorrangfläche Stufe 2 (landbauwürdige mittlere Böden mit Ackerzahlen bis zu 59 mit geringer Hangneigung) zugeordnet, aber auf dem Gebiet der Gemeinde Glottertal sind nur wenige Flurstücke auf der Gemarkung Föhrental (Enge) der Vorrangfläche 1 (Ackerzahlen bis zu 60) zugeordnet. D.h. der überwiegende Teil der Flächen wird der Vorrangfläche Stufe 2 oder gar Grenzflur (landbauproblematisch) zugerechnet. • Falls sich im weiteren Verlauf der parallelen Bebauungsplanverfahren herausstellt, dass externe Kompensationsmaßnahmen auf Landwirtschaftsflächen notwendig werden, ist eine frühzeitige Einbindung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald gemäß § 15 (6) NatSchG erwünscht. Generell sind bei der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen gemäß § 15 (3) BNatSchG agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen. • Sofern für die jeweilige Gebietserweiterung externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der jeweiligen Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde (und gegebenenfalls privaten Dritten) rechtzeitig vor Satzungsbeschluss (des Bebauungsplans) abzusichern. Bei privaten Dritten als Vertragspartner ist zusätzlich eine dingliche Sicherung notwendig. Die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen muss sichergestellt sein, insbesondere ist darauf zu achten, dass ein ggf. bestehendes Pachtverhältnis der Umsetzung der Maßnahmen nicht entgegensteht. Auf Flächen, die der Kompensation von Eingriffen dienen und in das Kompensationsverzeichnis eingetragen werden, dürfen dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (z. B. FAKT/ LPR) beantragt und in Anspruch genommen werden. Dies gilt auch für jeden zukünftigen Bewirtschafter der Fläche. Die unzulässige Förderung könnte für den Antragsteller Rückzahlungen und Sanktionen zur Folge haben. Die Bewirtschafter oder Pächter dieser Flächen sind hierüber in Kenntnis zu setzen. • Sowohl während als auch nach der Bauphase kann die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen durch etwaige Staubbelastungen, Beschattungen und Befahrbarkeit erheblich beeinträchtigt werden.
Externer Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> • Sofern für die jeweilige Gebietserweiterung externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der jeweiligen Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde (und gegebenenfalls privaten Dritten) rechtzeitig vor Satzungsbeschluss (des Bebauungsplans) abzusichern. Bei privaten Dritten als Vertragspartner ist zusätzlich eine dingliche Sicherung notwendig. Die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen muss sichergestellt sein, insbesondere ist darauf zu achten, dass ein ggf. bestehendes Pachtverhältnis der Umsetzung der Maßnahmen nicht entgegensteht. Auf Flächen, die der Kompensation von Eingriffen dienen und in das Kompensationsverzeichnis eingetragen werden, dürfen dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (z. B. FAKT/ LPR) beantragt und in Anspruch genommen werden. Dies gilt auch für jeden zukünftigen Bewirtschafter der Fläche. Die unzulässige Förderung könnte für den Antragsteller Rückzahlungen und Sanktionen zur Folge haben. Die Bewirtschafter oder Pächter dieser Flächen sind hierüber in Kenntnis zu setzen.
Geotechnik	<ul style="list-style-type: none"> • Auf Ebene der Bebauungsplanung sind ingenieurgeologische Belange zu beurteilen, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind.
Flurneuordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Flurneuordnungsverfahrens Glottertal (2523).