

Stand:
13.11.2023

Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan

Gemeindeverwaltungsverband St. Peter mit den Gemeinden St.Peter, St.Märgen und Glottertal

3. Änderung des Flächennutzungsplans / Umweltbericht



Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle
Freie Straße 11, 79183 Waldkirch
Tel.: 07681 / 4937055
planung@zurmoehle.com
<https://www.zurmoehle.com>

1 Anlass/ Aufgabenstellung

Die 3. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands St. Peter bezieht sich auf die Gemarkung Oberglottertal in der Gemeinde Glottertal. Für diese geplante Änderung gibt es die folgende Begründung (Auszug aus der Begründung zur FNP-Änderung):

„Mit Ausnahme von Einzelbaulücken weist der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Glottertal keine noch zu entwickelnden Bauflächen auf.“

„Die Gemeinde kann seit langem keine eigenen Bauplätze mehr vergeben, der private Grundstücksmarkt trägt praktisch nichts zur Bedarfsdeckung bei.“

„Seither hat die Anzahl der Bauplatzbewerber ständig zugenommen und beträgt zum Stand 17.03.2023 90 Bewerber. Die Gemeinde hat zur Bedarfsdeckung (Schwerpunkt junge Familien) und zur Bodenpreisdämmung im Jahre 2019 eine ca. 0,9 ha große Wiesenfläche im Anschluss an den Siedlungskörper im Bereich Oberglottertal erwerben können. Die zunächst vorgesehene Umsetzung im Rahmen der verfahrenstechnischen Möglichkeiten nach § 13b kann aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung der Umgebung so nicht rechtssicher vollzogen werden. Dies bildet den Anlass zur Einleitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes des GVV St. Peter.“

Aus diesen Gründen soll die im rechtsgültigen FNP von 2015 als „Fläche für die Landwirtschaft“ deklarierte 0,9 ha große Fläche zu einer „Mischbaufläche“ umgewidmet werden (Abbildung 1). D.h. durch Umwidmung entfällt eine für die Landwirtschaft vorgesehene Fläche.

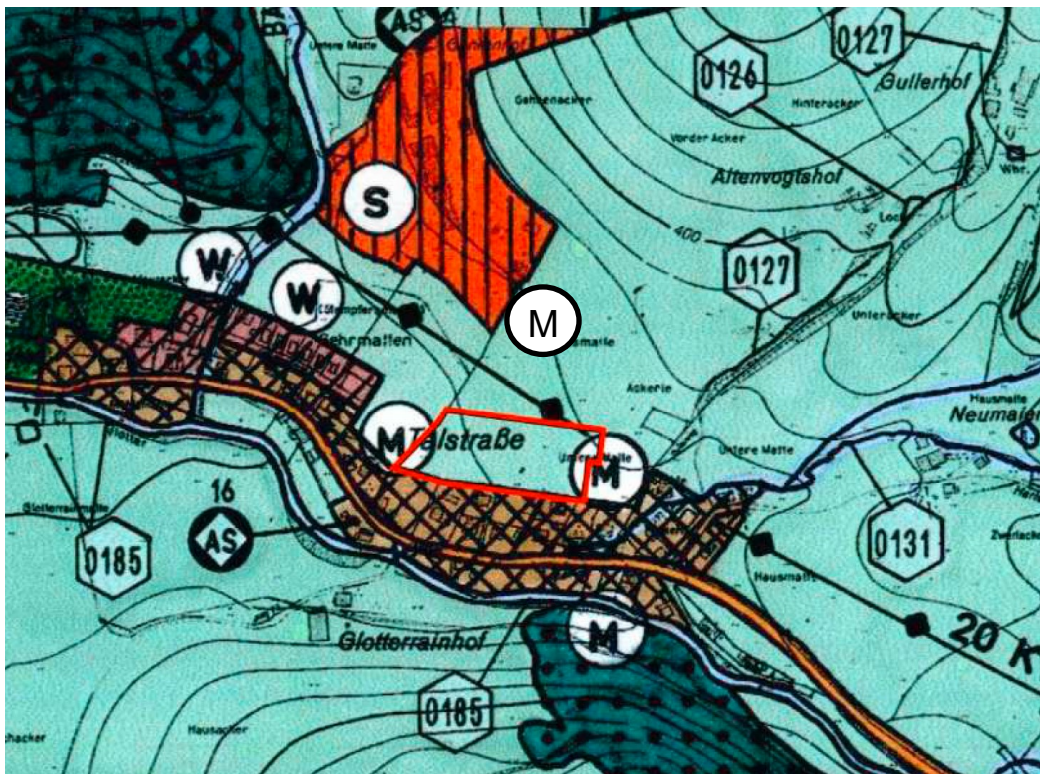


Abbildung 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit überlagerter Darstellung der 3. Änderung, Plangebiet rot umrandet

Das Bebauungsplanverfahren wird als zweistufiges Regelverfahren (bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Umweltbericht und Artenschutzgutachten erfolgt mit der Bebauungsplanung.

Parallel wird die 3. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans für den Planungsbereich „Altenvogtshof-Hausmatte“ durchgeführt und das Gebiet als Mischbaufläche dargestellt. Im vorliegenden Umweltbericht werden die Umweltwirkungen dieser Planänderung dargestellt und beurteilt.

2 Kurzbeschreibung des Plangebietes

In der nachfolgenden Tabelle sind die Merkmale für das Plangebiet zusammenfassend dargestellt. Es wird auf die ausführliche Darstellung in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele / Änderung
Größe: 0,9 ha	FNP von 2015: Landwirtschaftsfläche	Bereitstellung von Wohnbauflächen
Lage im GVV: Glottertal		
Lage innerhalb der Stadt: am östlichen Ortsrand von Glottertal, nördlich der Talstraße		
Topographie: schwach geneigt	Planung: Mischbaufläche	
Nutzung: Grünlandansaat		

3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Vorgaben

Die beurteilungsrelevanten Fachgrundlagen bzw. die daraus abgeleiteten Umweltziele sind nachfolgend dargestellt:

Schutzgebiete (Daten aus dem Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)):

- Nächstliegende Schutzkategorien:
 - FFH-Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“, Gebiets-Nr. 8013342 (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)).
 - geschützte Offenlandbiotop „Glottterbach zwischen Schwimmbad und Glotterrainhof“ (Biotop-Nr.: 179133150185) → fehlende Wirkpfade
- Innerhalb Naturpark „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 6).

Regionalplan: ländlicher Raum: „Schonende Nutzung von günstigen Wohnstandortbedingungen“

Raumnutzungskarte: regionale Siedlungsstruktur mit „Eigenentwicklung Wohnen“

Landschaftsrahmenplan: Geringe Wertigkeit für den Großteil der Schutzgüter.

Landwirtschaftliche Nutzung / aus der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung:

...Die Flächennutzungsplanänderung umfasst 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 / (Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum (LEL) 2019). Ein ortsansässiger Haupteberberbslandwirt mit Tierhaltung bewirtschaftet die Planfläche. Dieser hat die Fläche an die Gemeinde zur Entwicklung von Baufläche veräußert. Dem landwirtschaftlichen Betrieb stehen jedoch ausreichende Bewirtschaftungsflächen zur Verfügung...

Natura 2000 Gebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (FFH = Fauna, Flora, Habitat) befindet sich in südlicher und östlicher Richtung in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet (FFH-Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“, Gebiets-Nr. 8013342). Es ist durch die Talstraße und den Gullerweg vom Plangebiet abgegrenzt. Südlich des Plangebiets, an der Glotter befinden sich Lebensstätten von Steinkrebs und Groppe, westlich Lebensstätten und Fundpunkte des Steinkrebsses. In der nahen Umgebung östlich des Plangebiets befinden sich keine Lebensstätten streng geschützter Arten. Nordöstlich im Abstand von mindestens 530 m ist die Lebensstätte der Gelbbauchunke (Nr. 1193) dargestellt. Östlich des Plangebietes am Kandelbächle im Abstand von mindestens 430 ist die Lebensstätte des Steinkrebs dargestellt.

Aufgrund des großen Abstandes zwischen Plangebiet und Lebensstätten oder/und der zwischen dem FFH- Gebiet und dem Plangebiet liegenden Vorbelastungen (Emissionen und Biotopzerschneidung durch die Talstraße und den Siedlungsbereich) oder/und aufgrund fehlender Lebensraumausstattung im Plangebiet selbst kann ausgeschlossen werden, dass durch die geplante Bebauung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung negativ verändert werden. Es liegt kein Anhaltspunkt für eine umwelterhebliche Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete vor.

Fazit:

Durch die Planung bzw. die Änderung der Planung sind Schutzgebiete der nahen und weiteren Umgebung und insbesondere Natura 2000-Gebiete (der Flora-Fauna-Haitatrichtlinie und der Vogelschutzrichtlinie) nicht betroffen.

Darüber hinaus liegt der Änderungsbereich außerhalb von regionalplanerischen Restriktionen.

Die Fläche entfällt als Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung.

4 Fachliche Beurteilung umweltrelevanter Merkmale

Gemäß § 1 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes in der Bauleitplanung zur berücksichtigen. Die planungsrelevanten Merkmale werden nachfolgen dargestellt und beurteilt.

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
<p>Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand von Glottertal. Das Gebiet schließt an zwei Seiten an die bestehende Wohnbebauung an. Im Süden wird es durch die Wohnbebauung der Talstraße und im Westen durch eine Obstwiese und dahinterliegende Wohnbebauung der Ernst-Rossmys-Straße abgegrenzt. Im Norden und Osten grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an.</p> <p>Die künftige Wohnbebauung befindet sich in einer bisherigen Baulücke in gut angebundener 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.</p>	geeignet
Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Die Erschließung ist über den Krämerweg und die daran anschließende L 112 (Talstraße) gewährleistet. Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist sichergestellt.	geeignet
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Konflikte
Die Änderungsfläche besteht ausschließlich aus dem sehr gering wertigen Biotoptyp „Grünlandansaat“ (Schlüsselnummer 33.60). Planungsrelevante Tier- oder/und Pflanzenarten wurden im Zuge der bereits durchgeführten Arterhebungen im Änderungsbereich nicht nachgewiesen.	gering
Wasser	Konflikte
<p>Die zusätzliche Versiegelung durch Gebäude, Nebenflächen und die Erschließung wird die Grundwasserneubildung reduziert, der Oberflächenabfluss erhöht sich entsprechend.</p> <p>Der größte Bachlauf im Glottertal, die Glotter, auf der abgewandten Seite der Talstraße. Direkte Wirkungen durch die Planänderung auf die Glotter können demzufolge ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Entwicklungsfläche liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen des HQ 100 und des HQ extrem, d.h. des 1000-jährlichen Hochwasserereignisses (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)).</p>	mittel

Boden	Konflikte
<p>Der Boden besteht größtenteils aus braunem Auenboden bzw. Auengley aus Auensand und -lehm. In einem Teilbereich im Osten besteht der Boden aus einem tiefen und mäßig tiefem Kolluvium sowie Kolluvium über Braunerde aus holozänen Abschwemmmassen.</p> <p>Als Standort für naturnahe Vegetation hat der Boden keine hohe oder sehr hohe Bewertung bzw. Bedeutung. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als mittel bis hoch bewertet. Die Funktion als Ausgleichkörper im Wasserkreislauf ist hoch bewertet, bei der Funktion des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe kommt dem Boden eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Fasst man alle Bodenfunktionen in der Gesamtbewertung zusammen, weist der Boden im Änderungsbereich eine mittlere Wertigkeit auf (Bewertung 2,4 Punkte von maximal 3 Punkten).</p>	hoch
Fläche	Konflikte
<p>Insgesamt können auf der Fläche von 0,9 ha maximal ca. 0,6 ha neu versiegelt werden. Dadurch gehen zahlreiche Funktionen des Naturhaushaltes wie voran und nachfolgend dargestellt verloren. Bezogen auf die vorhandene Bebauung der Ortslage von Glottertal incl. der Verkehrsinfrastruktur wird die Flächenerweiterung im Umfang von 0,9 ha als gering beurteilt.</p>	gering
Mensch/ Immissionen	Konflikte
<p>Durch die direkte Lage an der stark befahrenen Hauptstraße im Glottertal, der Talstraße, ist eine verkehrsbedingte Vorbelastung durch Schadstoff- und Geräuschemissionen bereits vorhanden. Die Zusatzbelastungen durch die Wohnbebauung und Erschließung im Änderungsbereich des FNP sind vergleichsweise gering.</p> <p>Die umgebende Landwirtschaft emittiert Lärm, Gerüchen und Staub, die das Plangebiet betreffen.</p>	mittel
Mensch / Erholung	Konflikte
<p>Das Entwicklungsgebiet ist nicht durch Wege erschlossen und wird nicht von Erholungssuchenden frequentiert.</p> <p>Die angrenzende Umgebung hat einen hohen Wert für Erholungssuchende, so auch für die zukünftig ansässige Bevölkerung im Plangebiet.</p>	gering
Orts-/ Landschaftsbild	Konflikte
<p>Die geplante Bebauung im Änderungsbereich des FNP gliedert sich gut in die vorhandene Bebauung ein, da die geplanten Gebäude den gleichen Charakter wie die Bestandsgebäude haben werden. D.h. das Ortsbild wird nicht negativ verändert. Die wertgebenden Strukturen des Landschaftsbilds (Obstwiese westlich angrenzend an die Entwicklungsfläche) werden erhalten, die intensiv genutzte Wiese im Gebiet ist von untergeordneter Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild. Da sich die Bebauung gut in den Siedlungsbereich eingliedert, ist die Veränderung des Landschaftsbildes unerheblich.</p>	gering

Luft/ Klima	Konflikte
Durch die Neuversiegelung geht Kaltluftproduktionsfläche verloren, dadurch wird die Ausbildung eines wärmeren Lokalklimas begünstigt. Bezogen auf die vorhandene Versiegelung der Ortslage von Glottertal incl. der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur wird die Flächenerweiterung an versiegelter Fläche im Umfang von ca. 0,6 ha als gering beurteilt.	gering
Kultur- und Sachgüter	Konflikte
Es liegen keine Hinweise über bedeutsame Kultur- oder Sachgüter im Bereich der Entwicklungsfläche vor.	Kein Konflikt

5 Maßnahmen zur Vermeidung- und Kompensation

Das dargestellte Maßnahmenkonzept wird im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplan konkretisiert.

Umweltbelang	Kurzbeschreibung der Maßnahme
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Der erforderliche Bedarf an Ökopunkten wird im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan konkretisiert. Es sind Ausgleichmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgesehen.
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von vollversiegelten Flächen. Grundstücksinterne Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Der erforderliche Bedarf an Ökopunkten wird im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan konkretisiert und in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Es sind Ausgleichmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgesehen. • Hinweise zum Bodenschutz sind zu berücksichtigen. • Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von vollversiegelten Flächen. Grundstücksinterne Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden • Pflicht zur Rückhaltung von Oberflächen- und Dachflächenwasser über Rückhaltebecken, Retentionsmulden oder -zisternen), private Retentionsanlagen, Notüberlauf • Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag von Metaldächern.
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Flachdächer sind extensiv zu begrünen. • Entsprechende Pflanzgebote für die Grünflächen werden im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplan konkretisiert und in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Umweltbelang	Kurzbeschreibung der Maßnahme
Mensch	<ul style="list-style-type: none">• Entsprechende Pflanzgebote für die Grünflächen werden im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplan konkretisiert und in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Diese werden so angeordnet, dass diese abschirmende Wirkung entfalten.
Landschafts- / Ortsbild	<ul style="list-style-type: none">• Orientierung der Bauweise am Ortsbild vom Glottertal.• Pflanzgebote zur Eingrünung / Abschirmung zur freien Landschaft.
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none">• Denkmalschutz: Anzeigepflicht bei Bodenfunden sowie Pflicht zur Hinzuziehung des Landesamts für Denkmalpflege bei Betroffenheit von Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen o.ä..

6 Zusammenfassende Beurteilung

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Fläche der geplanten Bebauung und auch der Anteil der FNP-Änderungsfläche für eine Bebauung geeignet. Die unmittelbare räumliche Nähe zu bestehenden Wohnbebauungen und die gute Verkehrsanbindung sind positiv zu bewerten. Die durch den Bestand bereits baulich vorgeprägte nähere Umgebung sichert das raumordnerische Ziel der Siedlungsentwicklung am Bestand. Dagegen muss der Verlust landwirtschaftlicher Fläche abgewogen werden.

Aus Sicht der beeinträchtigten Umwelt ist das Gebiet für die geplante Nutzungsänderung überwiegend geeignet. Maßnahmen zur Minderung bzw. Vermeidung und zum Ausgleich von Umweltwirkungen sind oben kurz dargestellt. Diese werden im Umweltbericht zur Bebauungsplanung als Maßnahmen konkretisiert und in die Bebauungsvorschriften übernommen. Dadurch sollen insbesondere die nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Boden reduziert werden.

Darüber hinaus werden die Eingriffe in die Biotope und das Schutzgut Boden gesondert gemäß Ökokontoverordnung (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr 2010) erfasst und bewertet und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Diese Maßnahmen werden ebenfalls im Umweltbericht zum Bebauungsplan konkretisiert.

Die Fläche ist bezüglich ihrer Nutzung als Mischbaugebiet insgesamt

- geeignet
- geeignet mit Auflagen**
- bedingt geeignet
- ungeeignet

7 Literaturverzeichnis

- Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum (LEL) (2019): Die Wirtschaftsfunktionenkarte. Online verfügbar unter https://www.landwirtschaft-bw.info/pb/MLR.LEL-SG,Lde_DE/Startseite/Unsere+Themen/Die+Wirtschaftsfunktionenkarte?QUERYSTRING=vorrangflur, zuletzt geprüft am 02.04.2019.
- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW): Daten- und Kartendienst. Internet.
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen. Ökokonto-Verordnung - ÖKVO.