

VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT

WUTÖSCHINGEN – EGGINGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2021

Genehmigt am 03.07.2006, wirksam seit dem 20.07.2006

1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

**auf der Gemarkung der
Gemeinde Eggingen**

**im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes
„BERGÄCKER III“
und
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„SCHULSTRASSE“**

INHALT:

VERFAHRENSÜBERSICHT UND PLANFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN ZUR 1. ÄNDERUNG DES FNP 2021

BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNGEN
 - 1.1 BP Bergäcker III
 - 1.2 VBP Schulstraße
2. BISHERIGES VERFAHREN
 - 2.1 BP Bergäcker III
 - 2.2 VBP Schulstraße
3. PLANGEBIETE
 - 3.1 BP Bergäcker III
 - 3.2 VBP Schulstraße
 - 3.3 Flächenbilanz des Änderungsentwurfes
4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN
Freiraum und Umwelt
 - 4.1 BP Bergäcker III
 - 4.2 VBP Schulstraße
5. REALISIERUNG UND KOSTEN
 - 5.1 BP Bergäcker III
 - 5.2 VBP Schulstraße

PLANTEIL

- BP Bergäcker III FNP ALT – FNP NEU M 1 : 5.000 vom 29.09.2010
- VBP Schulstraße FNP ALT – FNP NEU M 1 : 5.000 vom 29.09.2010

ANLAGEN:

- FFH Verträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan „Bergäcker III“, Büro Kiechle, Gottmadingen vom 05.07.2010
- Übersicht und Zeitplan zur Durchführung der Kohärenzmaßnahmen, Büro Kiechle vom 31.08.2011
- Entwurf Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schulstraße“, Büro Popp, Lauchringen vom 20.07.2010

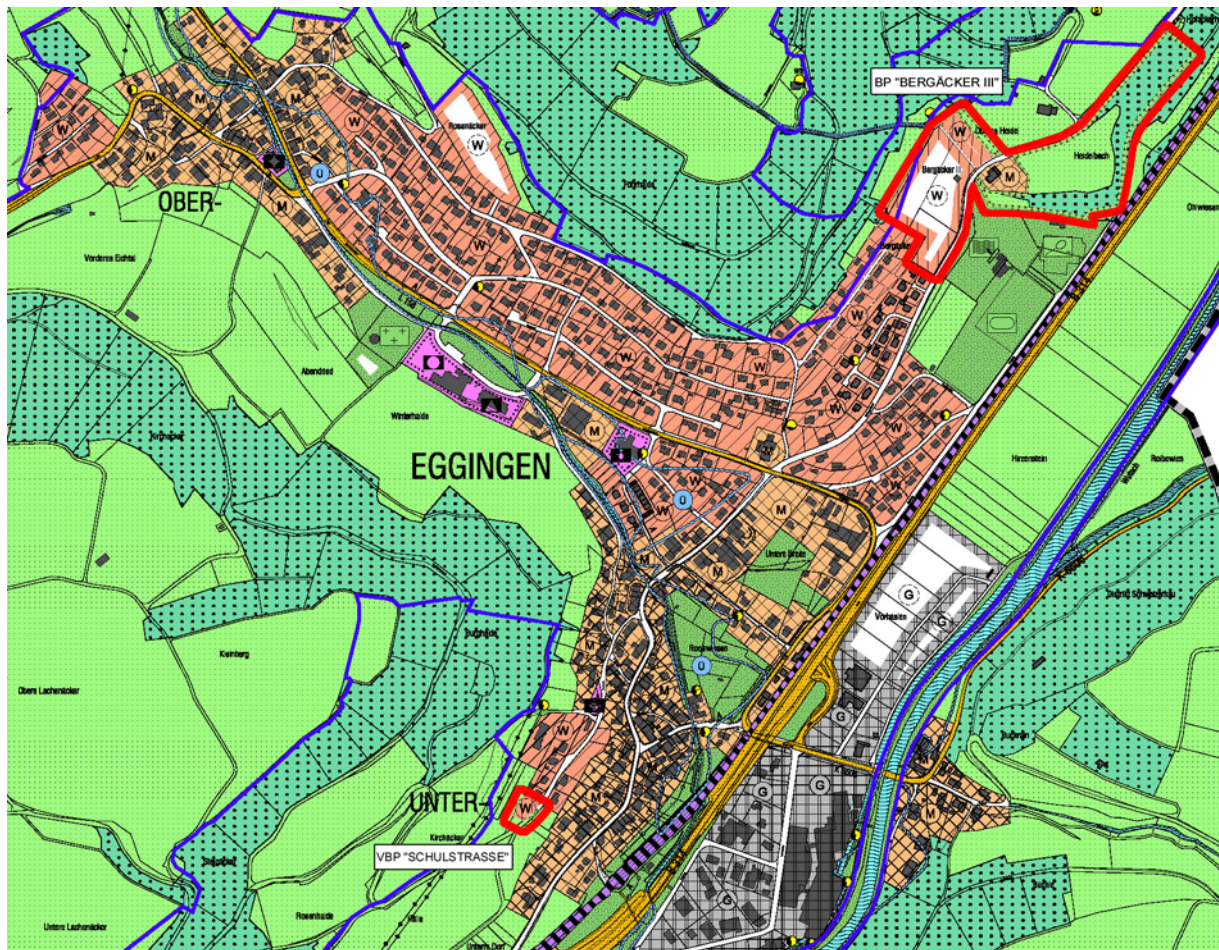
1. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2021

VERFAHRENSÜBERSICHT UND PLANFERTIGUNG

Planfertigung: Lörrach, den 14.09.2011	PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST BÜROS FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR DIPL.ING. PETER HEINRICH EGI FREIER STADTPLANER 79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL. 07621/2300
Änderungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss am 29.09.2010, veröffentlicht am 02.09.2010	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB Beschluss am 29.09.2010, öffentliche Bekanntmachung am 07.10.2010 Durchführung vom 18.10.2010 bis 19.11.2010 einschließlich Frühzeitige Beteiligung Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange Benachrichtigung am 01.10.2010, Durchführung vom 18.10.2010 bis 19.11.2010 einschließlich Beschluss über Anregungen am 13.04.2011	
Öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB Beschluss am 13.04.2011, öffentliche Bekanntmachung am 14.07.2011 Durchführung vom 25.07.2011 bis 24.08.2011 einschließlich	
Beteiligung Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB Beschluss am 13.04.2011, Benachrichtigung am 25.07.2011 Durchführung vom 25.07.2011 bis 24.08.2011 einschließlich	
Beschluss über Anregungen am 14.09.2011	
Beschluss über die Wirksamkeit der 1. Änderung am 14.09.2011	
Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen-Eggingen übereinstimmen. Wutöschingen, den 14.09.2011 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> (Georg Eble) Bürgermeister und Vorsitzender VVG (Siegel) </div>	
Genehmigung genehmigt durch das Landratsamt Waldshut am2011 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> (Petra Grüninger) Amtsleitung Baurecht (Siegel) </div>	
Wirksam durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung am.....2011 Wutöschingen, den2011 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> (Georg Eble) Bürgermeister und Vorsitzender VVG (Siegel) </div>	
Vermerke:	

ÜBERSICHTSPLAN ZUR 1. ÄNDERUNG DES FNP2021

ÄNDERUNGSENTWURF



ohne Maßstab

FLÄCHENBILANZ

FNP ÄNDERUNGSENTWURF ZUM BP „BERGÄCKER III“

Wohnbaufläche Neu	ca. 1,87 ha
Gemischte Bauflächen Neu	ca. 0,29 ha
Ausgleichsflächen Neu	ca. 3,18 ha

FNP ÄNDERUNGSENTWURF ZUM VBP „SCHULSTRASSE“

Wohnbaufläche Neu	ca. 0,08 ha
-------------------	-------------

BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNGEN

1.1 BP Bergäcker III

Die verfügbaren Wohnbauflächen und die Bauplatzreserven der Gemeinde Eggingen sind vollständig aufgebraucht. Es stehen weder Baugrundstücke in Neubaugebieten, die die Gemeinde als Teil ihrer Bodenordnungspolitik nur in Eigenregie realisiert, noch Baulücken in der bestehenden Siedlungsstruktur zur Verfügung. Aufgrund der hohen Attraktivität der Gemeinde mit einem guten Arbeitsplatzangebot der vor Ort ansässigen Betriebe, der grenznahen Lage, der vorhandenen Infrastruktur (Nahversorgung, Schule, Halle, Freibad, Tennis, Sportplätze, etc.) und einem regen Vereinsleben ist seit Jahren eine erhöhte Nachfrage zu verzeichnen. Leerstände oder Brachflächen gibt es in der Gemeinde praktisch keine. Mittlerweile hat die Gemeinde die letzten Bauplätze verkauft. Der Flächenmangel ist aber auch eine direkte Folge der im Verfahren zur Aufstellung des FNP 2021 nicht vollständig in Anspruch genommenen Flächenkontingente. Die Alternativenprüfung ergab als einzig planerisch sinnvolle und wirtschaftlich erschließbare Fläche die Erweiterung des bestehenden Baugebietes Bergäcker II, obwohl FFH – Randbereiche betroffen waren. Für eine Ausweisung als Baufläche mussten erst die Rahmenbedingungen untersucht, mögliche Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet und mit den maßgebenden Behörden abgestimmt werden. Die Gemeinde hat alle hierfür erforderlichen fachplanerischen Untersuchungen durchführen lassen. Die vorgeschlagenen Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen wurden in mehreren Terminen abgestimmt und eine Änderung des Regionalplanes durchgeführt. Mittlerweile konnten auch alle für die Realisierung des Gebietes „Bergäcker III“ erforderlichen Grundstücksflächen durch die Gemeinde Eggingen erworben werden, sowohl die potenziellen Wohnbauflächen als auch größere, zusammenhängende Bereiche in unmittelbarer räumlicher Nähe des geplanten Baugebietes, die für Ausgleichsmaßnahmen vom Landschaftsplaner vorgeschlagen wurden. Bei dem Erwerb der Grundstücke wurde insbesondere darauf geachtet, dass sinnvolle Abrundungen und Ergänzungen sowohl für den Siedlungskörper als auch für die Landschaftsstruktur entstehen. So können z.B. die Ausgleichsflächen an das vorhandene FFH – Gebiet angeschlossen werden. Einer Bebauung von 1, 87 ha zu Wohnzwecken, davon betroffen sind ca. 0,55 ha FFH – Gebietsfläche im Randbereich, können 3,18 ha Ausgleichsflächen unmittelbar angrenzend und zusammenhängend gegenübergestellt werden.

1.2 VBP Schulstraße

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 169/1 am südlichen Ortsrand von Eggingen möchte ein Wohnhaus mit Doppelgarage errichten. Aufgrund der Lage des Grundstücks am Ortsrand kann nicht von einem Innenbereich nach § 34 BauGB ausgegangen werden. Durch die einseitige Bebauung entsteht auch keine Abrundung. Aus städtebaulicher Sicht ist ein Gebäude hier topographisch und aufgrund der Lage vertretbar. Die erforderlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden. Die Gemeinde Eggingen kann derzeit keine adäquaten Ersatzbaugrundstücke als Alternative anbieten. Eine Abwanderung einheimischer Bauwilliger soll nach Möglichkeit verhindert werden.

2. BISHERIGES VERFAHREN

2.1.1 Bergäcker III

Für den Bereich Bergäcker III werden FFH – Flächen in einem größeren Umfang in Anspruch genommen. Von den 1,85 ha geplanter Wohnbaufläche tangieren ca. 5500 qm den Randbereich des bestehenden FFH – Gebietes. Die Bagatellgrenze liegt bei ca. 1000qm. Grundlage ist das seit 01.03.2010 in Kraft getretene Bundesnaturschutzgesetz. Gemäß § 34 (3) – (5) Bundesnaturschutzgesetz ist dies nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Zum einen müssen zwingende Gründe des öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art vorliegen und zum anderen dürfen keine zumutbaren Alternativen, die den verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringerer Beeinträchtigung erreichen, vorhanden sein. Hierzu ist es unerlässlich denkbare Alternativen einzeln daraufhin

zu untersuchen. Als dritter Punkt müssen fachplanerisch abgesicherte Kohärenzmaßnahmen vorgesehen und bereits im Vorfeld durchgeführt werden.

2.1.2 Alternativenprüfung

Die nachfolgend dargestellten Alternativflächen wurden vom Büro Haller, Karlsruhe im Jahre 2005 aus landschaftsplanerischer Sicht vollumfänglich geprüft und mit den örtlichen Naturschutzverbänden abgestimmt. Dabei hat man Wert darauf gelegt, alle potenziellen Flächen, die überhaupt in der Gemeinde noch für eine Wohnbebauung in Frage kommen zu beurteilen. Bei der landschaftsplanerischen und städtebaulichen Bewertung der Flächen sowie bei der anschließenden Abwägung wurden jeweils die ausschlaggebenden Gründe aufgeführt, die mit den „zwingenden“ Gründen des neuen Naturschutzgesetzes nahezu identisch sind. Eine zusätzliche Untersuchung der Alternativen im jetzigen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Übersicht der im Jahre 2005 untersuchten Flächen für Wohnen und Gewerbe



Plangrundlage: Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Hubert Haller, Karlsruhe 2005 ohne Maßstab

Zusammenfassung der Ergebnisse der Alternativenprüfung für die Wohnbauflächen:

Einfänge / Mauchenbachtal

Der Bereich wird vom Mauchenbach durchflossen und ist hochwassergefährdet. Des Weiteren sind hochwertige Biotopbereiche betroffen. Aus diesem Grunde wurde dieses Gebiet als Tauschfläche für die Änderung des Regionalplanes vorgesehen. Hinzu käme eine aufwändige Erschließung mit Brückenbauwerk und schwierigem Baugrund / Geologie in der Talau. Auch hinsichtlich der Orientierung und der damit verbundenen Möglichkeit zur Errichtung von energieoptimierten Gebäuden sind Einschränkungen vorhanden, die mit erhöhten Betriebskosten und damit nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Umwelt verbunden sind. Der Standort ist von der Ortsmitte und damit zum Versorgungsschwerpunkt am weitesten entfernt. Mittlerweile ist der Bereich verbindlich durch die Änderung des Regionalplanes Teil des Regionalen Grünzuges geworden und steht für eine Bebauung nicht mehr zur Verfügung.

Vorderes Eichtal / Abendried / Winterhalde

Es sind teilweise hochwertige Biotope betroffen und die Erschließung ist nur mit deutlich erhöhten Kosten (neuer Kanalstrang) durchführbar. Die drei Flächen befinden sich zudem am teilweise steilen Nordhang des Mauchenbachtals und sind von der Orientierung für ein Wohngebiet nicht geeignet. Neben einer fehlenden Besonnung, die für die Wohnqualität mit entscheidend ist, ist die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie an diesen Standorten nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich. Damit ist die von der Gemeinde angestrebte und vom Gesetzgeber geforderte Nachhaltigkeit bei diesen Alternativen nicht gewährleistet. Die Folgekosten für die Gemeinde, die Bauherren und die Folgewirkungen für die Umwelt sind deutlich höher gegenüber den anderen Flächen. Aufgrund der erhöhten Erschließungskosten und der schlechten Energiebilanz musste auf die Ausweisung der Flächen verzichtet werden.

Kirchäcker / Hälle

Der Bereich liegt direkt oberhalb der stark befahrenen B 314 mit entsprechend hoher Lärmvorbelastung. Um dieses Problem auf ein wohnverträgliches Maß zu reduzieren damit die geltenden Lärmrichtwerte überhaupt eingehalten werden können sind aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, die zum einen deutliche Mehrkosten aufgrund der Topographie mit sich bringen und zum anderen das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen. Im nördlichen Teil des Gebietes befindet sich eine Stromtrasse, die nicht im vollen Umfang unterbaut werden kann, damit können die erschlossenen Flächen nicht optimal genutzt werden. Des Weiteren ist das Gelände bewegt und aufgrund der Topographie nur aufwändig, mit vielen Restflächen, zu erschließen. Eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit des möglichen Baugebietes ist damit nicht mehr gegeben. Die Entfernung zur Ortsmitte, mit langen Wegen zum Versorgungszentrum, spielte ebenfalls beim Ausschluss des Gebietes eine Rolle.

Rooswiesen

Die innerörtliche Fläche wird vom Mauchenbach durchflossen und ist hochwassergefährdet. Das Gebiet liegt topographisch am tiefsten Punkt der Siedlungsfläche. Damit verbunden ist eine aufwändige Entwässerung (Hebeanlage, Tieferlegung des bestehenden Kanals). Aufgrund der erforderlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz, dem damit verbundenen Flächenverlust und den erhöhten Kosten für die Entwässerung des Gebietes musste auf eine Ausweisung der Fläche verzichtet werden.

Rosenäcker / Föhrenhalde

Aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes bestehen Einschränkungen hinsichtlich der Ausnutzung. In Kombination mit einer sehr aufwändigen Erschließung (Verbreiterung einer schmalen, steilen Zufahrtsstraße und ein neuer Kanalstrang) ist die Wirtschaftlichkeit nicht umfänglich gewährleistet. Auf der Fläche befinden sich zudem hochwertige Biotope.

Bergäcker III

Der Bereich schließt direkt an das bereits realisierte Baugebiet „Bergäcker II“ an, tangiert das FFH – Gebiet im Norden und nimmt auch teilweise Flächen der Randzone davon in Anspruch. Des Weiteren sind hochwertige Biotop betroffen und Ausgleichsmaßnahmen die im Zuge der Realisierung des Baugebietes „Bergäcker II“ durchgeführt wurden. Ausschlaggebend für die Einleitung weiterer Untersuchungen für diese Alternative, trotz der genannten Einschränkungen, war, dass in Eggingen keine geeigneten sonstigen Wohnbauflächen, die geringere Eingriffe nach sich ziehen, zur Verfügung stehen, die gute Orientierung des Gebietes, die relativ einfache Erschließung und Entwässerung, die gute Erreichbarkeit der Ortsmitte und des Versorgungszentrums sowie die Nähe zu den Freizeiteinrichtungen. Für die mit der Realisierung des Gebietes verbundenen Beeinträchtigungen konnten mittlerweile Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet und die dafür erforderlichen Flächen von 3,18 ha durch Kauf gesichert werden. Dadurch ist es möglich, langfristig die Funktion des FFH – Gebietes zu gewährleisten und gleichzeitig im Bereich „Bergäcker III“ wirtschaftlich ein am Bedarf orientiertes Neubaugebiet in mehreren Bauabschnitten zu realisieren.

Fazit

Keine der untersuchten Flächen ist ohne Einschränkungen direkt bebaubar, dies liegt u.a. an der besonderen topographischen Lage des Ortes in einem Seitental der Wutach und den hochwertigen Biotopbereichen im direkten Anschluss an die Siedlungsflächen. Die anfänglich favorisierte Entwicklung der innerörtlichen Potenziale „Rooswiesen“ (u.a. Hochwasser) musste aufgegeben werden. Auch aus stadtplanerischer Sicht ist lediglich der Bereich „Bergäcker III“, trotz der aufgezeigten Nachteile, derzeit die einzig sinnvolle Entwicklungsfläche. Aufgrund der erheblich niedrigeren Erschließungskosten, der deutlich höheren Wirtschaftlichkeit und der Möglichkeit einer bedarfsgerechten Umsetzung in mehreren Bauabschnitten ist der Bereich „Bergäcker III“ vorrangig zu entwickeln.

Der Gemeinderat der Gemeinde Eggingen hat auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bergäcker III“ beschlossen. Für alle Grundstücke des geplanten 1. Bauabschnittes hat die Gemeinde bereits Interessenten.

2.1.3 Kohärenzmaßnahmen

Im Zuge der FFH- Verträglichkeitsuntersuchung wurde durch das Büro Kiechle, Gottmadingen ein Ausgleichskonzept erarbeitet und mit den Behörden fachtechnisch abgestimmt. Für die Umsetzung des Konzeptes, insbesondere der erforderlichen Kohärenzmaßnahmen, wurde separat ein Zeitplan erstellt. In einem ersten Schritt wurde im Sommer 2011 bereits Saatgut der bestehenden mageren Flachlandmähwiese gewonnen. Der Zeitplan ist als Anlage beigefügt. Die Umsetzung wird durch das Büro Kiechle begleitet.

2.1.4 Zurückstellung der Fläche „Bergäcker III“ bei der Fortschreibung des FNP 2021

Für die Ausweisung der Fläche „Bergäcker III“ mussten 2005 weitere Aufgabenstellungen gelöst werden u.a. die Durchführung einer FFH - Verträglichkeitsprüfung und die Änderung des Regionalplanes, die aber vom Umfang her in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht mehr erfolgen konnten. Damit das Gesamtverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes damals noch bis zum Ende der Übergangsklausel vom 20.07.2006 abgeschlossen werden konnte, wurde im Gemeinderat Eggingen und im Gemeinsamen Ausschuss der VVG beschlossen, die Fläche aus dem Entwurf heraus zu nehmen. Die Gemeinde Eggingen verzichtete bewusst auf die Ausweisung von Ersatzflächen und nutzte die ihr zustehenden Flächenkontingente von 3,6 ha nicht vollständig aus. Dargestellt im wirksamen FNP 2021 sind 1,9 ha, daraus ergibt sich ein Defizit von 1,7 ha. Da die Gemeinde Eggingen jedoch nicht auf das Baugebiet verzichten kann und keine Standortalternativen vorhanden sind, wurde beschlossen, die erforderlichen Schritte zur weiteren Planung des Gebietes „Bergäcker III“ separat fortzuführen. Sobald alle erforderlichen Untersuchungsergebnisse vorliegen und der Bedarf vorhanden ist, sollte ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren eingeleitet werden. Diese Vorgehensweise wurde mit den zuständigen Behörden, dem Landratsamt Waldshut, dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband abgestimmt.

2.1.5 Änderung des Regionalplanes

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplanes wurde durch Beschluss des Planungsausschusses des Regionalverbandes Hochrhein – Bodensee bereits am 19.07.2005 eingeleitet. Die erforderliche FFH- Verträglichkeitsprüfung wurde durch das Büro Kiechle, Gottmadingen erarbeitet und die vorgeschlagenen Maßnahmen sowie das weitere Vorgehen am 28.06.2010 mit dem Regierungspräsidium und dem Landratsamt Waldshut abgestimmt. Im Rahmen des erstellten Gutachtens zur Inanspruchnahme von FFH- Flächen wird nachvollziehbar aufgezeigt, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen ein adäquater Kohärenzausgleich erreicht werden kann. Die erforderliche Änderung des Regionalplanes mit der Verlegung des tangierten Grünzuges im Bereich des Bebauungsplanes „Bergäcker III“ wurde vom Planungsausschuss des Regionalverbandes am 13.07.2010 beschlossen und die 12. Änderung des Regionalplanes 2000 zur Genehmigung beim Wirtschaftsministerium eingereicht. Am 09.02.2011 wurde die Änderung des Regionalplanes genehmigt und mit der Veröffentlichung am 25.02.2011 im Staatsanzeiger verbindlich.

2.1.6 Wiederaufnahme - Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Im Rahmen der Alternativenprüfung waren zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses Grundlage der Abwägung, zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen sind nicht vorhanden. Die erforderlichen Kohärenzmaßnahmen wurden dargelegt und der Regionalplan geändert. Damit wurden die Voraussetzungen für die weiteren Planungen zur Realisierung des Baugebietes „Bergäcker III“ geschaffen. Der Gemeinderat der Gemeinde Eggingen hat in öffentlicher Sitzung am 19.01.2010 beschlossen den Bebauungsplan „Bergäcker III“ aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Bauland aufzustellen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Dem öffentlichen Interesse an der Ausweisung von Wohnbauflächen wird aus der Sicht der Gemeinde im Bereich „Bergäcker III“ für die Änderung des FNP und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber den Belangen des Naturschutzes Vorrang eingeräumt. Es wird eine Ausnahme gemäß § 34 (3) BNatSchG angestrebt. Hierfür ist es, gemäß § 34 (3) - (5) BNatSchG erforderlich die EU- Kommission einzuschalten. Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen – Eggingen konnte die Gründe der Gemeinde nachvollziehen und hat in öffentlicher Sitzung am 29.09.2010 nach ausführlicher Erörterung des Sachverhaltes beschlossen den Flächennutzungsplan 2021 zu ändern. Gleichzeitig wurde für die 1. Änderung des FNP 2021 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger Öffentlicher Belange beschlossen. Die Anregungen wurden in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates Eggingen am 12.04.2011 vorberaten und der Empfehlungsbeschluss zur Durchführung der Offenlage gefasst. Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft hat in öffentlicher Sitzung am 13.04.2011 die Anregungen behandelt. Dabei wurde auch im Gemeinsamen Ausschuss festgestellt, dass die Gemeinde alle Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 34 BNatSchG erfüllt und dem Öffentlichen Interesse zur Schaffung von Wohnbauland Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes eingeräumt. Der Gemeinsame Ausschuss hat nach ausführlicher Diskussion am 13.04.2011 beschlossen für den Entwurf der 1. Änderung des FNP 2021 die Offenlage durchzuführen. Die Offenlage fand zwischen dem 25.07.2011 und dem 24.08.2011 einschließlich statt. Die Anregungen wurden am 13.09.2011 im Gemeinderat vorberaten und dem Gemeinsamen Ausschuss der VVG Wutöschingen-Eggingen empfohlen, den Beschluss über die Wirksamkeit der 1. Änderung zu fassen. Der Gemeinsame Ausschuss hat am 14.09.2011 in öffentlicher Sitzung die Anregungen behandelt und nach ausführlicher Erörterung den Beschluss zur Wirksamkeit über die 1. Änderung des FNP 2021 gefasst.

Weiteres Verfahren

Nach der Genehmigung der FNP-Änderung durch das Landratsamt Waldshut erfolgt die Benachrichtigung der EU-Kommission über das RP-Freiburg.

2.2 VBP Schulstraße

Der Gemeinderat der Gemeinde Eggingen hat am 20.07.2010, auf Antrag des Grundstückseigentümers, die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schulstraße“ beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

3. PLANGEBIETE

3.1 BP Bergäcker III

Das Plangebiet schließt den nordöstlichen Siedlungsrand von Eggingen zwischen der Wutachebene und dem nach Westen ansteigenden Föhrenberg. Das Gelände ist leicht hängig mit einer etwas steileren Böschung und fällt in östlicher Richtung ab. Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt, vereinzelt befinden sich Obstbäume auf dem Gelände. Die Abgrenzung umschließt das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen an der Stühlinger Straße (ehem. Bundesstraße) oberhalb des Freibades. Der Eigentümer des Gebäudes nutzt den Schopf gegenüber gewerblich. Mit der Realisierung des Wohngebietes „Bergäcker III“ soll der Betrieb in das Anwesen verlagert werden, aufgrund dessen wurde eine Mischbaufläche mit ca. 0,29 ha vorgesehen. Davon ist bereits ca. die Hälfte Bestand (Wohnhaus und Scheune), die restliche Fläche soll für eine mögliche Entwicklung vorgesehen werden. Weiter nördlich in ca. 100 m Entfernung (kürzeste Distanz) zum geplanten Baugebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb.

Geplant ist, für die Realisierung des neuen Baugebietes „Bergäcker III“, die Ausweisung von ca. 1,87 ha Wohnbauflächen. Damit wird das Flächendefizit von 1,70 ha aus dem FNP 2021 geringfügig durch das Baugebiet „Bergäcker III“ um ca. 0,17 ha überschritten. Dies ist, aus städtebaulicher Sicht, aufgrund der dadurch wesentlich besseren topografischen Einbindungs- und Erschließungsmöglichkeiten vertretbar. Die Gemeinde beabsichtigt eine am Bedarf orientierte Erschließung in mehreren Bauabschnitten (bis zu 4 Bauabschnitte). Die Gemeinde hat bereits am 13.04.2011 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den ersten Bauabschnitt beschlossen. Mittlerweile wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Voranhörung der Behörden sowie der sonstigen Träger Öffentlicher Belange abgeschlossen.

3.2 VBP Schulstraße

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand, oberhalb der Ortslage. Bei der Fläche handelt es sich um einen leicht nach Westen ansteigenden Hang mit einzelnen Obstbäumen. Die Größe beträgt ca. 0,08 ha. Südöstlich des Weges fällt das Gelände steil ab, so dass sich die Fläche gegenüber kaum für eine Bebauung eignet. Weiter westlich davon befindet sich eine Hochspannungsleitung. Eine weitere Siedlungsentwicklung an dieser Stelle kann ausgeschlossen werden.

3.3 Flächenbilanz des Änderungsentwurfes

FNP ÄNDERUNGSENTWURF ZUM BP „BERGÄCKER III“

Wohnbaufläche Neu	ca. 1,87 ha
Gemischte Bauflächen Neu	ca. 0,29 ha
Ausgleichsflächen Neu	ca. 3,18 ha

FNP ÄNDERUNGSENTWURF ZUM VBP „SCHULSTRASSE“

Wohnbaufläche Neu	ca. 0,08 ha
-------------------	-------------

GESAMTBILANZ

Wohnbaufläche Neu	ca. 1,95 ha
Gemischte Bauflächen Neu	ca. 0,29 ha
Ausgleichsflächen Neu	ca. 3,18 ha

Das Flächendefizit aus dem FNP – Verfahren von 2006 wird ausgeglichen und insgesamt leicht um 0,25 ha überschritten. Die Überschreitungen sind begründet durch bessere Erschließungs- und Einbindungsmöglichkeiten beim Baugebiet „Bergäcker III“ (0,17 ha) und durch Eigenbedarf beim VBP „Schulstraße“. Die geringfügigen Mehrausweisungen sind städtebaulich in einem vertretbaren Rahmen.

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN

Freiraum und Umwelt

4.1 BP Bergäcker III

Für die Änderung des Regionalplanes wurde vom Büro Kiechle, Gottmadingen ein FFH – Verträglichkeitsgutachten erstellt und mit den maßgebenden Behörden am 28.06.2010 abgestimmt. Das Gutachten ist Grundlage für die FNP – Änderung. Die vorgeschlagenen Ausgleichsflächen wurden von der Gemeinde erworben und sind als Flächen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft im Änderungsentwurf dargestellt. Der detaillierte Umweltbericht, wird derzeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet.

4.2 VBP Schulstraße

Für den Bereich liegt ein Umweltbericht vom Büro Popp, Lauchringen vor. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Neuanpflanzungen von Obstbäumen, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, das Anpflanzen einheimischer Sträucher und Stauden sowie eine Flachdachbegrünung vorgesehen. Durch den einzelnen Baukörper des geplanten Wohnhauses sind in Verbindung mit der geplanten Bepflanzung keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die ökologischen Gegebenheiten werden bei einer Abwägung des jetzigen und künftigen Zustandes unter Berücksichtigung der vorhandenen Flora nicht wesentlich verschlechtert. Der Eingriff ist relativ gering; weitere ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden als nicht erforderlich angesehen.

5. REALISIERUNG UND KOSTEN

5.1 BP Bergäcker

Die Gemeinde möchte nach Rechtskraft des Bebauungsplanes möglichst umgehend den ersten Bauabschnitt realisieren. Die Gemeinde Eggingen ist bereits im Besitz der Grundstücke, die Bauplätze werden nach der Erschließung und Vermessung einschließlich aller Kosten veräußert.

5.2 VBP Schulstraße

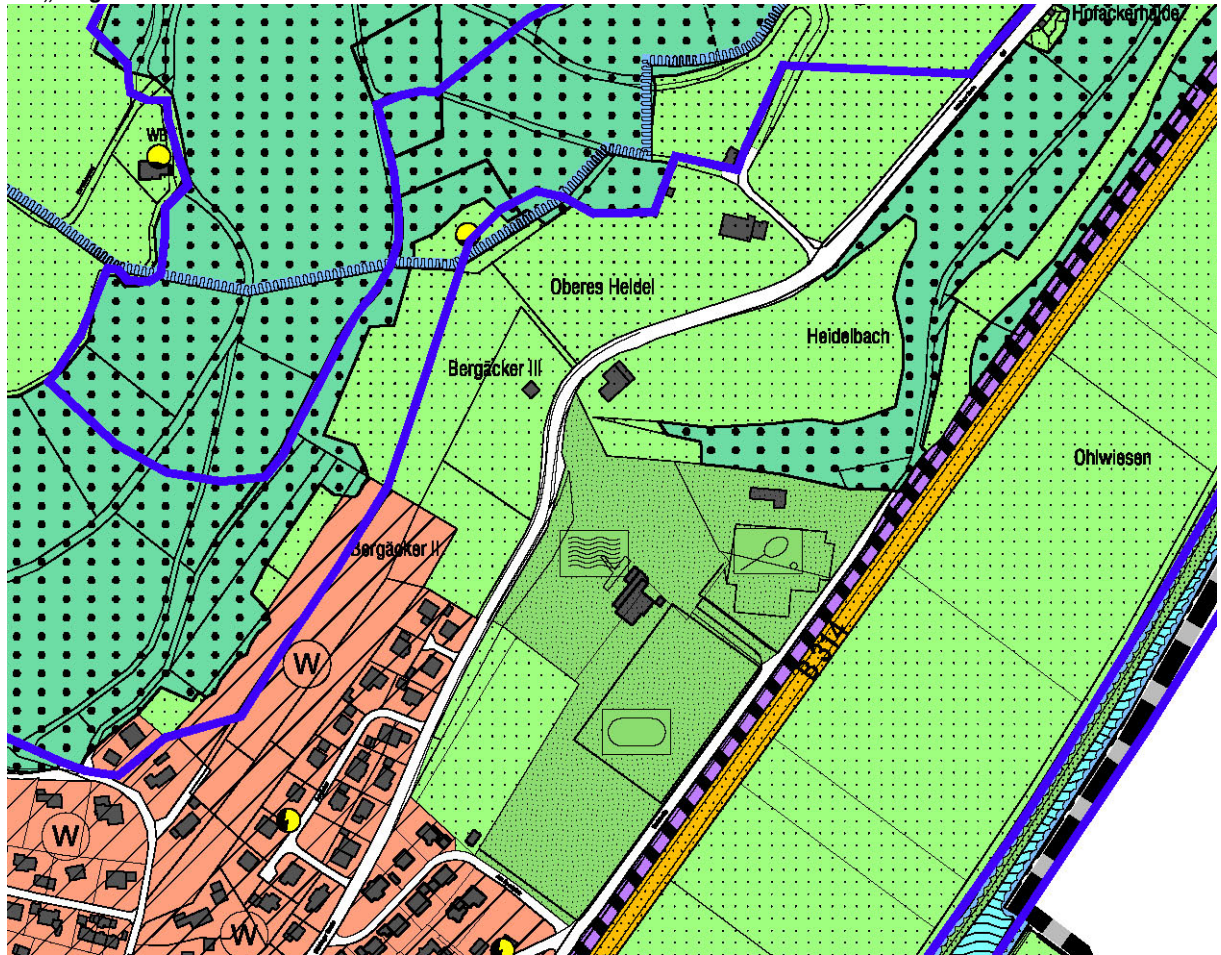
Der Vorhabenträger übernimmt alle anfallenden Kosten die in Verbindung mit der Realisierung des Vorhabens stehen, der Gemeinde entstehen dadurch keine Aufwendungen.

Lörrach; den 14.09.2011

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR BÜROGEMEINSCHAFT
DIPL.ING. PETER HEINRICH EGI FREIER STADTPLANER
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621 / 2300

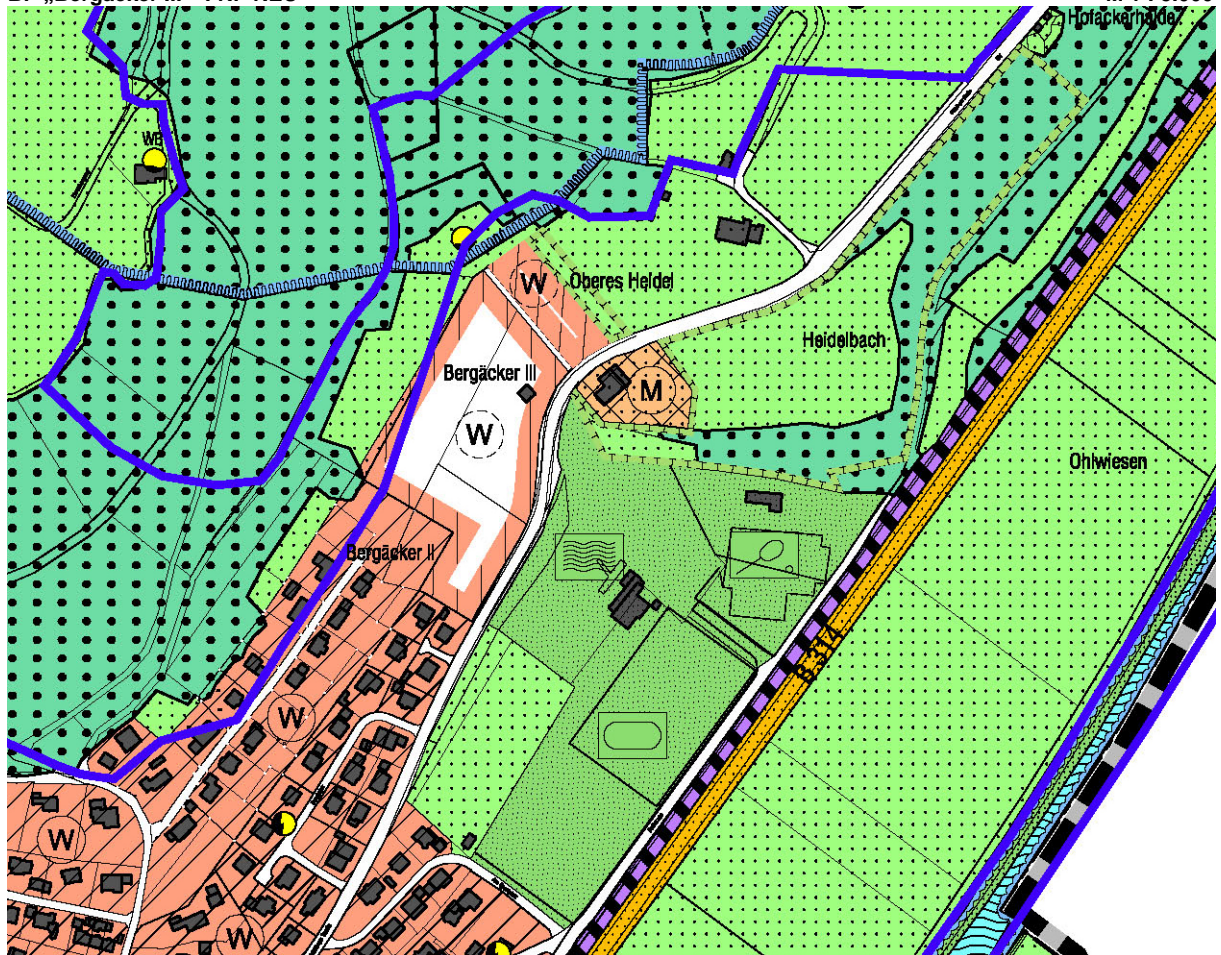
BP „Bergäcker III“ FNP ALT

M 1 : 5.000



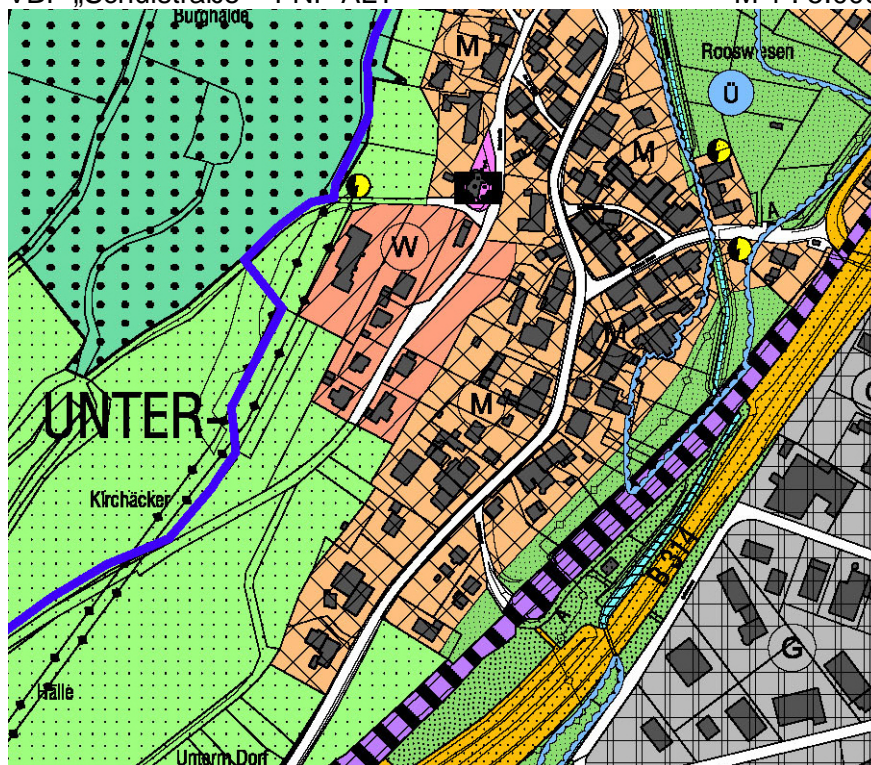
BP „Bergäcker III“ FNP NEU

M 1 : 5.000



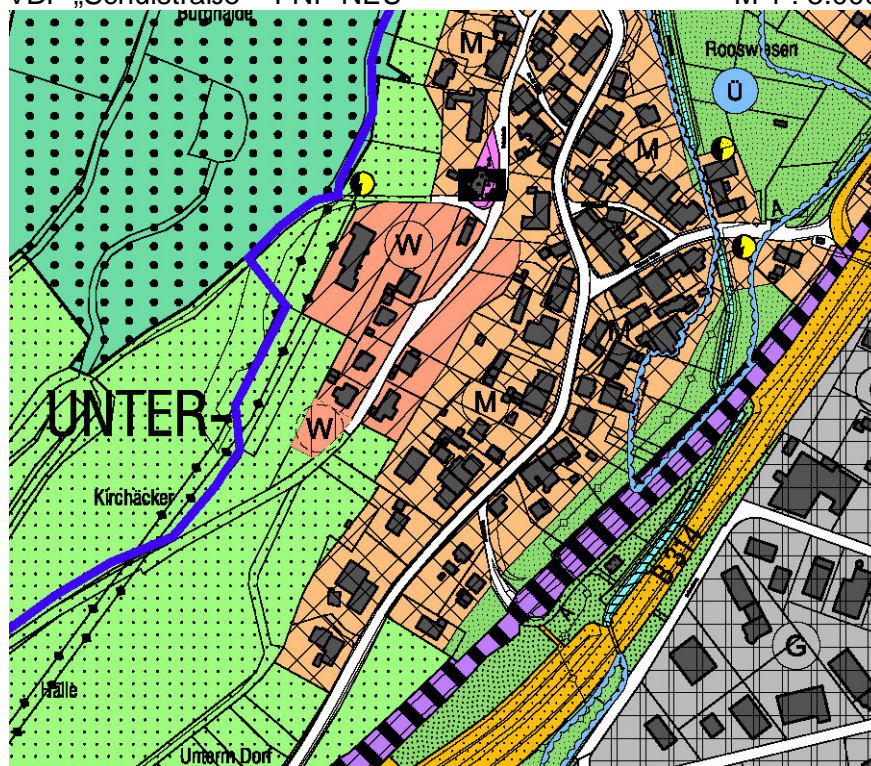
VBP „Schulstraße“ FNP ALT

M 1 : 5.000



VBP „Schulstraße“ FNP NEU

M 1 : 5.000



ANLAGEN:

- FFH Verträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan „Bergäcker III“, Büro Kiechle, Gottmadingen vom 05.07.2010
- Übersicht und Zeitplan zur Durchführung der Kohärenzmaßnahmen, Büro Kiechle vom 31.08.2011

- Entwurf Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schulstraße“, Büro Popp, Lauchringen

Bebauungsplan Bergäcker III

FFH-Verträglichkeitsstudie

Gemeinde Eggingen

01/2010

aktualisiert am 05.07.2010

Auftraggeber:

Gemeinde Eggingen

Auftragnehmer:

Dipl. Biol. J. Kiechle
Büro für ökologischen Landschaftsplanung
Otto-Dix-Str. 3
78244 Gottmadingen-Randegg

Tel.: 07734 – 425

Fax: 07734 – 6372

Mail: joskiechle@aol.com

1. Fragestellung

Die Gemeinde Eggingen beabsichtigt, im Gewann Bergäcker ein weiteres Gebiet (Bergäcker III) mit einer Gesamtfläche von 1,85 ha für Wohnbebauung auszuweisen. Der Bedarf für weitere Wohnbauflächen wurde im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen-Eggingen 2021 nachgewiesen, realisierbare Alternativen liegen für das in Frage kommende Gebiet nicht vor. Aus verfahrenstechnischen Gründen war es nicht möglich, das geplante Baugebiet in das Aufstellungsverfahren von 2006 einzubeziehen, deshalb ist für die Realisierung des Vorhabens eine Änderung des Flächennutzungsplanes 2021 notwendig. Gleichzeitig ist eine Änderung des Regionalplanes notwendig, da das geplante Wohngebiet Teilbereiche eines geschützten Grünzuges in Anspruch nimmt.

Voraussetzung für die Änderung der beiden Planwerke ist der Nachweis, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet 8216-341 „Blumberger Pforte und Mittlere Wutach“ nicht verletzt werden. Dieses Risiko besteht, weil das Planungsgebiet in das FFH-Gebiet hineinragt (s. Abb. 1). Zur Klärung dieser Frage musste eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden, die sich mit den Auswirkungen einer Bebauung auf in den Anhängen I und II der FFH-Richtlinie geführten Biotoptypen und Arten auseinandersetzt.

2. Betroffenheit des FFH-Gebietes

Wie eben bereits angedeutet wurde, ragt das geplante Baugebiet Bergäcker III in das FFH-Gebiet hinein und beansprucht, bezogen auf die derzeit verfügbare Gebietsgrenze, eine Fläche von knapp 1.500 m². Da der letztendlich gültige Verlauf der Grenzlinie erst im Zuge der Erstellung eines gebietsbezogenen Maßnahmenplanes festgelegt wird, kommt der derzeit „offiziellen“ Gebietsgrenze nur deklaratorische Bedeutung zu. Im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung musste diese Grenzdefinition vorweggenommen werden. Das heißt die Verhältnisse vor Ort mussten in einem Korridor von 50 m Breite parallel zur vorläufigen Grenze berücksichtigt werden. Derzeitige Praxis ist, dass, wenn in diesem Korridor ein FFH-Lebensraum oder die Lebensstätte einer relevanten Art vorliegt, die künftig gültige Grenzlinie um bis zu 50 m verschoben wird, wobei der Verlauf möglichst an bestehende Flurstücksgrenzen angepasst werden soll.

Zur Klärung der Frage, ob und in welcher Richtung eine Grenzänderung vorgenommen werden muss, wurde im Frühsommer 2010 ein Überprüfung des Zustands der im Plangebiet vorkommenden Wiesen vorgenommen.

Die Überprüfung der Gegebenheiten vor Ort zeigte, dass auf einem großen Teil des Grünlands innerhalb des geplanten Baugebietes Magere Flachland-Mähwiesen (FFH-LRT 6510) und stellenweise auch Kalk-Magerrasen (FFH-LRT 6210) vorliegen (vgl. Abb.1). Die Bestände beider Biotoptypen weisen überwiegend gute Erhaltungszustände auf (Stufe B).

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten sowie der Situation, die sich durch die Bebauung von Bergäcker II ergab, wäre folglich eine Anpassung der FFH-Gebietsgrenze notwendig, wie sie in Abb. 2 dargestellt ist.

3. Betroffenheit von Lebensräumen des Anhangs I der FFH-Richtlinie

Für die Realisierung des Baugebietes Bergäcker III resultiert aus dieser geänderten Situation, dass im FFH-Gebiet eine Magere Flachland-Mähwiese mit einer Ausdehnung von ca. 5.500 m² beansprucht würde. Außerhalb der Gebietsgrenze gelegene Flächen dieses Biotoptyps und ebenso des (nicht prioritär geschützten) Magerrasens sind für die FFH-Verträglichkeit unwesentlich.

4. Betroffenheit von Pflanzen- oder Tierarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie

Unabhängig davon, ob die derzeit offizielle Grenzlinie des FFH-Gebietes oder diejenige, die aus fachlicher Sicht gezogen werden müsste, als Bezugsbasis herangezogen wird, ist das Vorkommen von Pflanzen- oder Tierarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie, die ausschließlich auf der Fläche leben und deshalb existenziell an diese gebunden sind, auszuschließen. Nicht auszuschließen ist dagegen, dass die Fläche als Habitatbaustein für Arten mit größerem Aktionsradius eine Funktion erfüllt.

Hinsichtlich der FFH-Thematik sind in diesem Zusammenhang und unter den gegebenen Umständen ausschließlich Vertreter aus der Gruppe der Fledermäuse relevant. Um deren Betroffenheit zu klären, wurden von BRINKMANN 2007 (Gutachten liegt der Gemeinde vor) im Bereich des Planungsgebietes Netzfänge durchgeführt, zusätzliche Kontrollen fanden im weiteren Umfeld (Waldränder östlich und westlich, Siedlungsbereich) statt.

Von den im Anhang II der FFH-Richtlinie geführten Fledermausarten konnte das Große Mausohr, die Bechsteinfledermaus und die Mops-Fledermaus im Gebiet nachgewiesen werden.

Auf Grund der Tatsache, dass im Planungsgebiet keine Bäume mit Höhlen, Anrissen oder sonstig geeigneten Verstecken vorhanden sind, ist eine Zerstörung oder Beein-

trächtigung von Quartieren der genannten Fledermausarten auszuschließen. Eine Nutzung der Fläche als Jagdgebiet ist für die drei Arten nach Angaben des Gutachters von untergeordneter Bedeutung. Das heißt, ein Verlust der Fläche stellt keine Beeinträchtigung des Lebensraumes der Arten dar.

5. Eingriffsbeurteilung, Kohärenzausgleich

Der Verlust einer Mageren Flachland-Mähwiese mit einer Ausdehnung von über einem halben Hektar übersteigt die bei LAMBRECHT & TRAUTNER (2007)¹ definierte Bagatellgrenze von 1000 m² um ein Mehrfaches. Das heißt, das Vorhaben verstößt gegen die Ziele der FFH-Richtlinie und ist unzulässig. Die Richtlinie bietet allerdings die Möglichkeit einer Genehmigung im Rahmen eines Ausnahmeverfahrens, in dem gezeigt werden müsste, dass durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ein adäquater Kohärenzausgleich für die Beeinträchtigungen erreicht werden kann.

Die grundsätzlichen Voraussetzungen, dass das Vorhaben in überwiegend öffentlichem Interesse liegt und keine zumutbare Alternativen für das Vorhaben existieren, sind erfüllt.

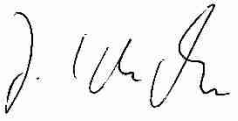
Durch den Erwerb eines Privatgrundstücks (> 3 ha) im unmittelbaren Umfeld des geplanten Baugebietes war es der Gemeinde möglich, im Vorfeld bereits Flächen zu sichern, die für eine Kompensation der Beeinträchtigungen und Verluste herangezogen werden könnten. Die standörtlichen Gegebenheiten sind dazu geeignet zu, dass dort auf einer aktuellen Ackerfläche und zwei floristisch verarmten Mähwiesen Magere Flachland-Mähwiesen im Umfang von insgesamt mehr als 1,2 ha Fläche entwickelt werden könnten (vgl. Abb. 3). Die Zeitplanung der Gemeinde Eggingen lässt es zu, dass die hierfür notwendigen Maßnahmen Jahre vor der Inanspruchnahme der im FFH-Gebiet gelegenen Mageren Flachland-Mähwiesen ergriffen werden könnten, und der Zielzustand somit u.E. bereits erreicht sein könnte bevor der Verlust eintritt.

Die räumliche Nähe zum FFH-Gebiet und der aktuell vorläufige Status der Gebietsgrenze ließe es darüber hinaus zu, dass die Ausgleichsfläche künftig in das FFH-Gebiet integriert würde (vgl. Abb. 4).

¹ LAMBRECHT, H. & TRAUTNER, J. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP. – Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007. - FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz

Durch die erfolgreiche Umsetzung oben beschriebener Maßnahmen ist es möglich, einen Kohärenzausgleich zu erzielen und somit eine nachhaltige Beeinträchtigung des FFH-Gebietes „Blumberger Pforte und Mittlere Wutach“ zu vermeiden. Damit wären die Anforderungen für eine Genehmigung des Baugebietes Bergäcker III im Ausnahmeverfahren erfüllt.

Gottmadingen, den 07.07.2010



Dipl. Biol. J. Kiechle

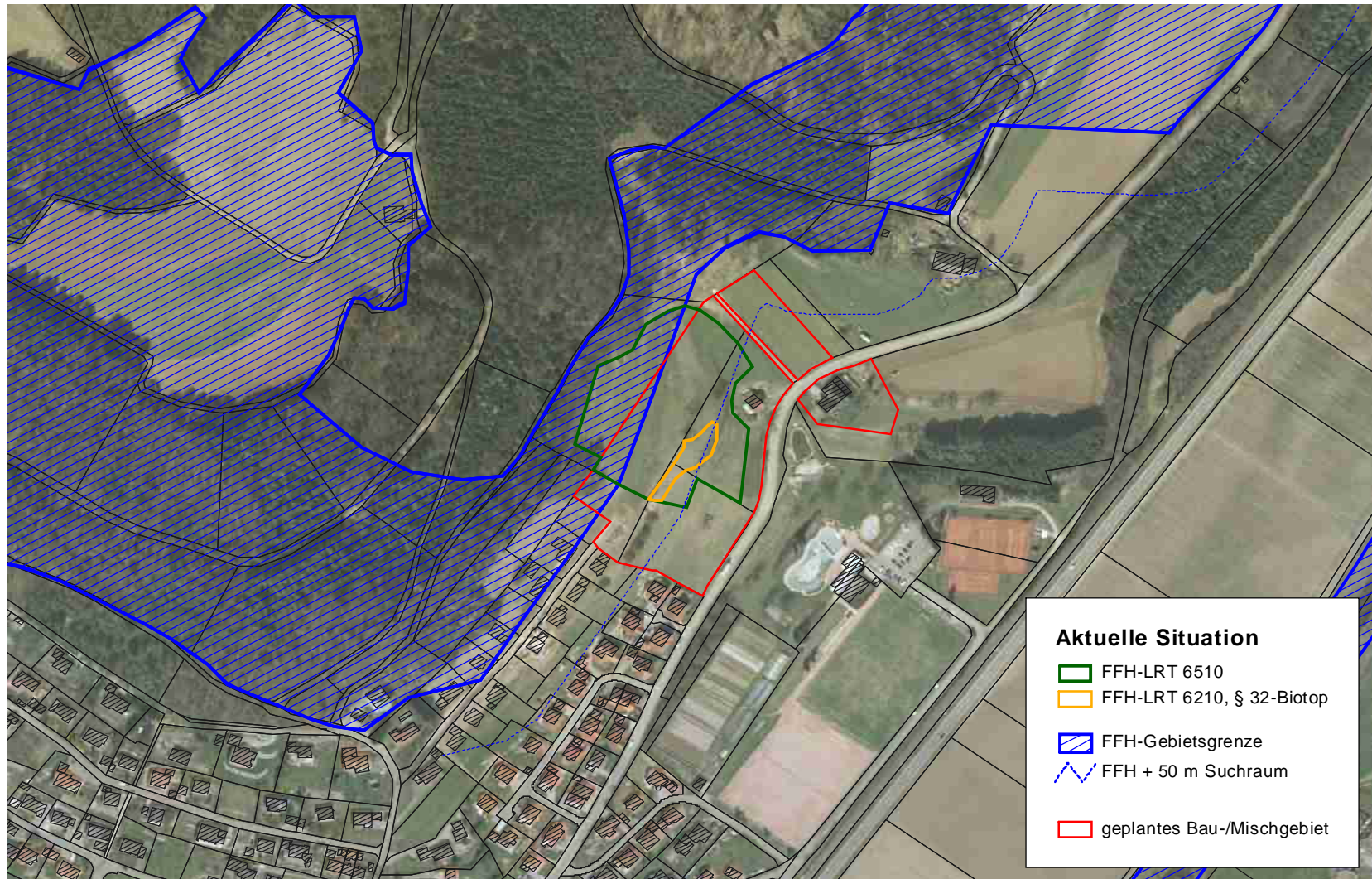


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes im Bezug zum FFH-Gebiet, Vorkommen und Ausdehnung der FFH-Lebensraumtypen Magere Flachland-Mähwiesen (6510) und Kalk-Magerrasen (6210)

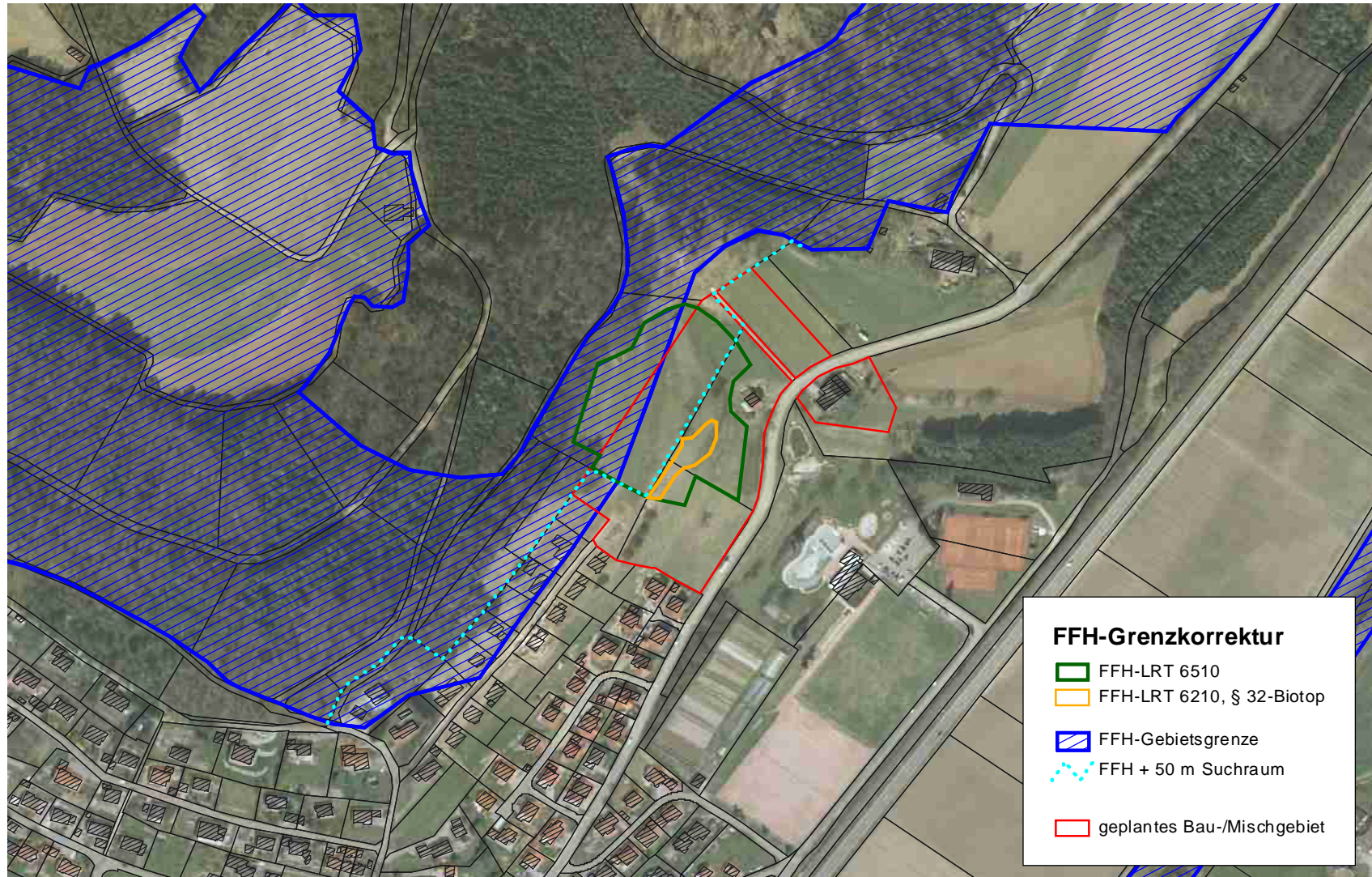


Abb. 2: Korrekturvorschlag für den Grenzverlauf des FFH-Gebiets auf Grund aktueller Gegebenheiten

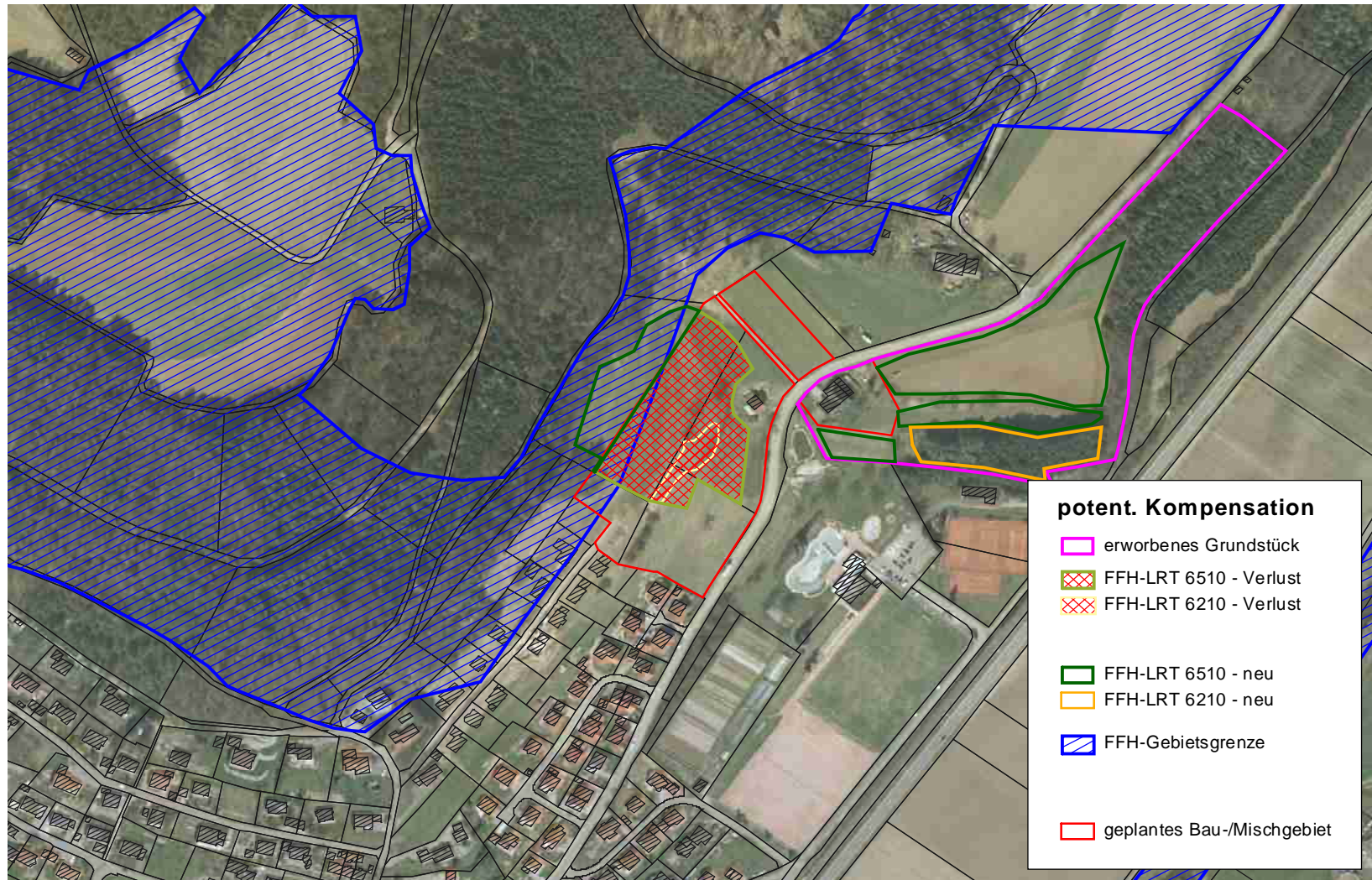


Abb. 3: Möglichkeiten der Kompensation von Verlusten geschützter Lebensräume

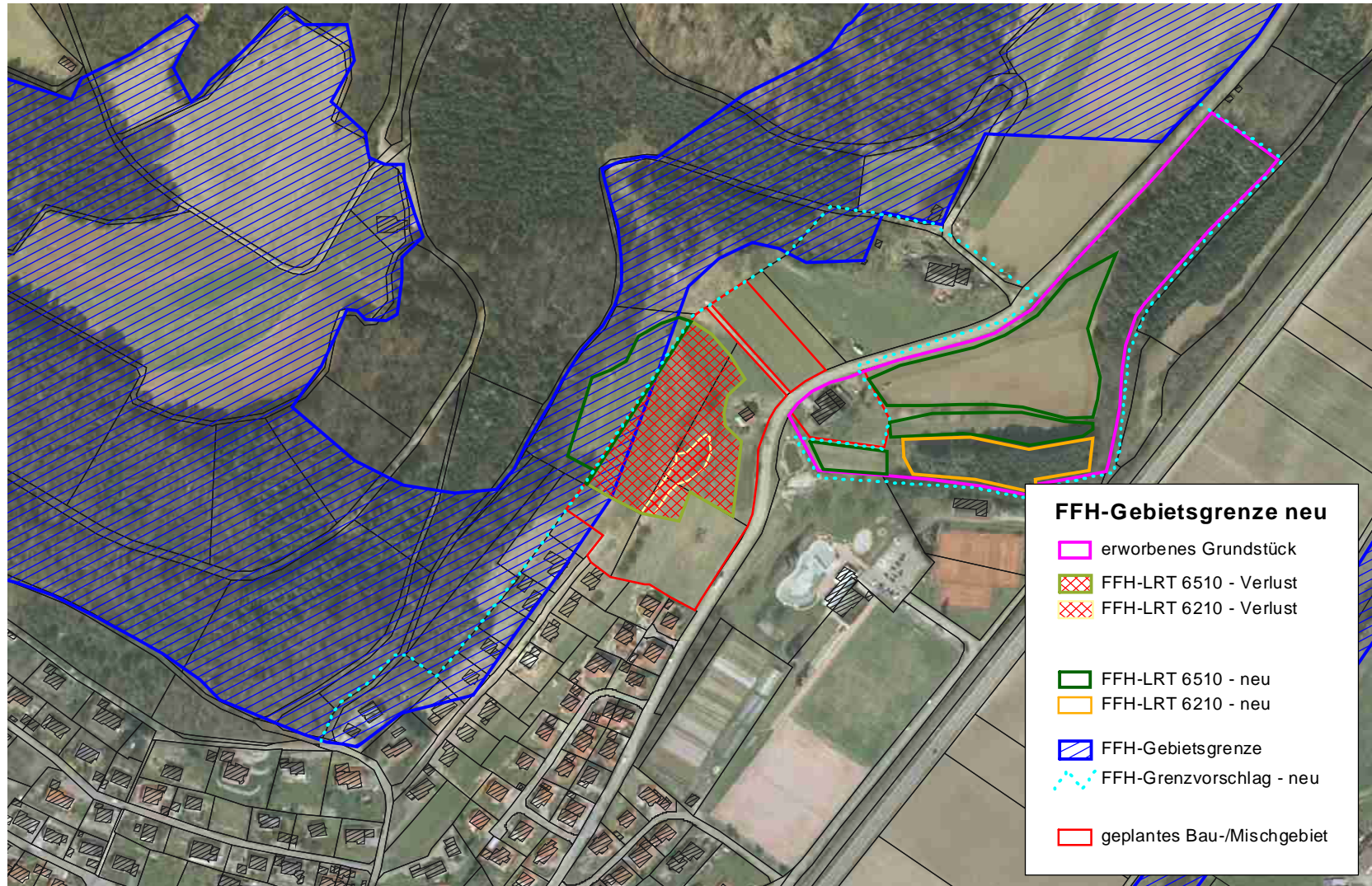


Abb. 4: Vorschlag für eine Neuabgrenzung des FFH-Gebietes

Umsetzungsplan der Maßnahmen zum Kohärenzausgleich für den Verlust von Mageren Flachland-Mähwiesen im Baugebiet Bergäcker III, Gemeinde Eggingen

Maßnahme:

Zum Kohärenzausgleich für den Verlust von 0,55 ha einer Mageren Flachland-Mähwiese innerhalb des FFH-Gebietes 8216-341 „Blumberger Pforte und Mittlere Wutach“ hat die Gemeinde Eggingen ein nahegelegenes Grundstück aufgekauft. Dort soll auf einer Fläche von 1,2 ha Bestände dieses Lebensraumtyps umgehend entwickelt werden. Aktuell befinden sich auf den vorgesehenen Teilflächen der Parzelle ein Acker und zwei kleine Mähwiesenbestände, die derzeit nicht dem LRT 6510 entsprechen.

Vorgehen:

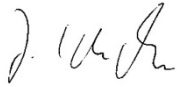
Die Entwicklung magerer Flachland-Mähwiesen wird durch Einsaat/Übersaat mit Saatgut, das im Sommer 2011 auf der in das geplante Baugebiet einbezogenen FFH-Mähwiese geerntet wurde, vorgenommen. Die Einsaat/Übersaat ist für den Oktober 2011 vorgesehen.

Auf den beiden existierenden Wiesen wird zuvor der vorhandene Aufwuchs gemäht und abgeräumt. In den Folgejahren erfolgt eine extensive Zweischnittnutzung ohne Düngung. Auf Grund der aktuellen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass der Zieltyp bereits in zwei bis maximal drei Jahren erreicht sein wird.

Der Acker wird vor der Einsaat gepflügt und geeggt. Nach der Einsaat wird die Fläche gewalzt. Im Frühjahr 2012 ist damit zu rechnen, dass die mehrjährigen Wiesenkräuter noch nicht besonders in Erscheinung treten, vielmehr wird der erste Aspekt in der kommenden Vegetationsperiode von Ackerwildkräutern bestimmt sein. Diese werden vor der Samenreife (etwa im Mai) gemäht und abgeräumt. Sollte der zweite Aufwuchs noch immer große Anteile an Arten aufweisen, die nicht zu den typischen Grünlandelementen zählen, ist im Frühsommer ein zweiter Schnitt notwendig. Bei schwacher Aufwuchsdichte kann alternativ gemulcht werden. Ab 2013 ist davon auszugehen, dass sich das Saatgut soweit entwickelt hat, dass die Krautschicht weitgehend geschlossen ist. Ab diesem Zeitpunkt kann eine extensive Zwei- bis Dreischnittnutzung ohne Düngung praktiziert werden. Drei Schnitte sind insbesondere dann notwendig, wenn auf Grund hoher Nährstoffverfügbarkeit eine Schwächung der Produktivität des Standortes angestrebt werden muss. Der erste Schnitt (Heumahd) kann dann erfolgen, wenn etwa die Hälfte der vorhandenen Kräuter die Fruchtreife erreicht haben (i.d.R. ca. E5/A6). Der zweite Schnitt folgt ca. 8 Wochen später und sollte als Öhmd geborgen werden. Der dritte Schnitt erfolgt im späteren Herbst und wird als Grünfutter eingebracht.

Auf dem Acker kann die Magere Flachland-Mähwiese in drei, spätestens jedoch in 5 Jahren erreicht sein.

Gottmadingen, 31.08.2011

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Kiechle', written in a cursive style.

Dipl. Biol. J. Kiechle

Zeitplan für die Umsetzung der Maßnahmen zum Kohärenzausgleich für den Verlust von Mageren Flachland-Mähwiesen im Baugebiet Bergäcker III, Gemeinde Eggingen

Zeitraum	Maßnahme	Status
Vorbereitung:		
Frühjahr/Sommer 2011	Saatgutgewinnung durch Heudrusch	erledigt
Ackerfläche:		
Herbst 2011	Umbruch, Saatbeetvorbereitung, Einsaat der Heudrusch, Walzen des Bodens	anstehend
Frühjahr/Sommer 2012	Ackerfläche: Beseitigung der Spontanvegetation im Mai, bei Bedarf nach ca. 8 Wochen wiederholen, andernfalls Öhmdmahd zwischen Ende Juli und Ende August (Reifezeitpunkt der Kräuter beachten); bei massigem Aufwuchs Grünfutterschnitt im Herbst	offen
2013 ff.	extensive Zwei- bis Dreischnittnutzung ohne Düngung: Heumahd Mahd zwischen Mitte Mai und Mitte Juni (Reifezeitpunkt der Kräuter beachten), in wüchsigen Jahren Grünfutterschnitt im Herbst. Nach ca. 5 Jahren ggf. Erhaltungsdüngung durch Festmist nach vorheriger Überprüfung	offen
Wiesenflächen		
Herbst 2011	Mahd + Abräumen, Übersaat durch Heudrusch	anstehend
2012 ff.	extensive Zweischnittnutzung ohne Düngung: Heumahd Mahd zwischen Mitte Mai und Mitte Juni (Reifezeitpunkt der Kräuter beachten), in wüchsigen Jahren Grünfutterschnitt im Herbst. Nach ca. 5 Jahren ggf. Erhaltungsdüngung durch Festmist nach vorheriger Überprüfung	offen

Gemeinde Eggingen
Landkreis Waldshut

**Umweltbericht
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Schulstraße“, Eggingen**

- Entwurf -

entspr. §§ 2 Abs. 2, 2 a und Anlage des BauGB v. 23. 06.1960 (zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 24.06.2004).

Grundlegendes:

Nach dem § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die durchzuführende Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach dem gegenwärtigen Wissenstand und der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann.

Das Ergebnis dieser Umweltprüfung ist im folgenden Bericht dargestellt.

1. Einleitung

1.1 Darstellung der Ziele des Bebauungsplanes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erforderlich, da hier am Ortsrand ein Wohnhaus errichtet werden soll, das aus städtebaulicher Sicht ohne weiteres vertretbar ist, aus Sicht der Bauleitplanung jedoch nicht zulässig wäre. Eine sonst übliche Abrundungssatzung scheidet wegen der örtlichen Gegebenheiten (einseitige Bebauung über einen längeren Abschnitt) aus.

1.2.0 Darstellung in Fachgesetzen und Fachplänen

1.2.1 Flächennutzungsplan

die betroffene Fläche als Wohnbaufläche (W) aus. Das betroffenen Grundstück ist allerdings nicht mehr erfasst; es ist somit eine Fortschreibung des FNP erforderlich. Die Gemeinde Eggingen hat dies beim Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft beantragt. Der Aufstellungsbeschluss wird in nächster Zeit gefasst werden. Das Verfahren wird somit parallel durchgeführt.

1.2.2 Gesetzliche oder planerische Vorgaben

Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, § 24 a -Biotop und Natura 2000 - Gebiete sind nicht betroffen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.1. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Das betroffene Flurstück 169/1 ist in seinem jetzigen Zustand eine Wiese mit geringem Obstbaumbestand (3 mittelalte Bäume). Der nördliche Teil, der vom Restgrundstück abgetrennt und bebaut werden soll, hat eine Größe von 776 qm.

2.1.1 Boden

Der Eingriff in den Boden wird von geringer Bedeutung sein. Zu bewerten ist der Teil des Grundstücks, der überbaut werden soll, mit einer Größe von 776 qm. Nach dem Baugesuch beträgt die Grundfläche des künftigen Gebäudes 278 qm, was einer Grundflächenzahl von 3,58 entspricht.

Zufahrten und Zugänge sind ausschließlich wasserdurchlässig zulässig.

2.1.2 Grundwasser

Ein Eingriff in das Grundwasser wird nicht erfolgen (Hanglage, kein Keller).

2.1.3 Oberflächengewässer

Oberflächenwasser, sprich Bäche oder Flüsse, sind nicht vorhanden.

2.1.4 Klima / Luft

Der Eingriff in das Klima und die Luft wird sich gegenüber dem Jetzzustand nicht verändern.

2.1.5 Natur

Es sind 4 Obstbäume mit mittlerer Wuchshöhe bzw. Alter vorhanden. Der Plan sieht eine Neupflanzung von 9 heimischen, hochstämmigen Bäumen vor.

2.1.6 Landschaftsbild

Durch den einzelnen hinzukommenden Baukörper sind keine negativen Auswirkungen am vorhandenen Ortsrand zu erwarten.

2.2 Resümee der Bestandsbewertung und der Weiterentwicklung:

Der Bau dieses Wohnhauses bedeutet einen Eingriff, der allerdings nicht erheblich sein wird. Die Siedlungserweiterung durch ein Wohngebäude stellt noch keine Belastung für Natur und Landschaft dar; weitere bauliche Entwicklung ist nicht zu erwarten, da in Richtung Südwesten Hochspannungsleitungen verlaufen, deren Unterbauung nicht möglich ist.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Boden: - nur wasserdurchlässige Beläge;

Wasser:

- Rückhaltung des Regenwassers zur Vermeidung einer Überbelastung von Kanal und Vorfluter;

Natur:

- Ersatz der abgehenden Bäume durch entsprechende Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen gem. Planeintrag;
- Landschaftsgerechte Gestaltung des Gartens mit heimischen Sträuchern und Stauden;
- Gestaltung von großen Teilen des Daches (Garage und Teile des Hauptgebäudes, s. Planeinschrieb im Projektplan), gesamt ca. 135 qm, als extensiv begrüntes Flachdach.

4. Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die ökologischen Gegebenheiten werden bei einer Abwägung des jetzigen und künftigen Zustandes unter Berücksichtigung der vorhandenen Flora nicht wesentlich verschlechtert. Der Eingriff ist relativ gering; insoweit werden weitere ökologische Ausgleichsmaßnahmen als nicht erforderlich angesehen.

Anlage: Luftbild des betroffenen Teilgebietes der Gemeinde Eggingen

Eggingen, am

Karlheinz Gantert
Bürgermeister

Der Planer:

Dipl.Ing. TU W. Popp
Ing. Büro für Bauleitplanung u. Erschließung
79787 Lauchringen
Alte Rathausstr. 18