

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB**

### **Zur 2./ 3. und 4. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf – Wutach**

#### **1. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung**

Im Flächennutzungsplan ist neben der beabsichtigten Wohnbauentwicklung die künftige gewerbliche Entwicklung in den Grundzügen darzustellen. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Seit der Aufstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans 2020 im Jahr 2005 haben auf den dafür ausgewiesenen Flächen das Gewerbe, ebenso wie der Wohnbausektor, eine dynamische Entwicklung genommen. Während im Flächennutzungsplan noch hinreichend Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, sind die gewerblichen Bauflächen nahezu ausgeschöpft. Ursächlich für die gute gewerbliche Entwicklung waren vor allem Neugründungen und erfolgreiche Ansiedlungen von Unternehmen in Bonndorf, dazu besonders die positive wirtschaftliche Entwicklung der bereits ansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie von Dienstleistungsunternehmen.

Damit auch in Zukunft eine prosperierende gewerbliche Entwicklung in Bonndorf möglich ist, beabsichtigt die Stadt dafür im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) die erforderlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Für die Gemeinde Wutach ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, weil sich die Konstellationen für eine gewerbliche Entwicklung am westlichen Ortsrand von Ewattingen im Laufe der Jahre geändert haben. Für eine bisher im Flächennutzungsplan dargestellte geplante gewerbliche Baufläche soll im Rahmen eines teilweisen Flächentauschs eine geeignetere Standortalternative nördlich der Landesstraße L 171 ausgewiesen werden.

Weiterhin wurden im Flächennutzungsplan redaktionelle Anpassungen, u.a. hinsichtlich rechtskräftiger Bebauungspläne, vorgenommen.

#### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2a BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung des Bauleitplans dar. In ihm sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die auf

Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes nach der Anlage zum BauGB darzulegen.

Der Umweltbericht mit Umweltprüfung enthält folgende umweltbezogenen Informationen (vgl. § 2 a BauGB):

- Umweltprüfung zu den neu geplanten Bauflächen
- Auswirkungen der Planvorhaben auf die Schutzgüter Fläche, Landschaftsbild, Arten und Biotope, Oberflächengewässer, Bodenwasserhaushalt, Boden, Lokalklima und Mensch
- Bestandsverhältnisse
- Alternative Planungsmöglichkeiten
- Städtebauliche Beurteilung
- Berücksichtigung der Umweltschutzziele im Rahmen der Abwägung
- Abwägungsbeschlüsse zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen

#### Ergebnis zur 2. und 3. Änderung (Gewerbliche Bauflächen „Vor Gärten“, Gemarkung Ewattingen):

Von der geplanten gewerblichen Baufläche „Vor Gärten“ sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Besonders relevant sind diese beim Schutzgut Boden und beim Schutzgut Bodenwasserhaushalt. Begründet sind die hohen Auswirkungen einerseits in der landbaulichen Qualität des Standortes und der hohen Schutz- und Ausgleichsfunktion der anstehenden Böden, andererseits in der hohen Beeinträchtigungsintensität, die von Gewerbegebieten in der Regel ausgehen. Die Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden durch einen schonenden und sinnvollen Umgang mit dem Oberboden ist in den weiteren Verfahrensstufen (Bebauungsplan/ Baugesuch/ Erschließung und bauliche Umsetzung) zu beachten. Da zumeist nur bedingt konkrete Bodenmaßnahmen zum Ausgleich ergriffen werden können, ist ein schutzgutübergreifender Ausgleich anzustreben, von dem auch positive Wirkungen auf Bodenfunktionen ausgehen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist erheblich und daher durch geeignete Grüngestaltungsmaßnahmen an den künftigen Ortsrändern und auch innerhalb des Gewerbebestandes auszugleichen. Die Bedeutung der Wiederherstellung eines guten Orts- und Landschaftsbildes ist auch in den Zielen und Anforderungen des Landschaftsschutzgebietes und des Naturparks begründet.

Nach Aussage des Landratsamtes Waldshut soll das Landschaftsschutzgebiet kurzfristig angepasst werden, dabei soll auch die geplante gewerbliche Baufläche „Vor Gärten“ berücksichtigt werden.

#### Ergebnis zur 4. Änderung (Gewerbliche Baufläche „Breitenfeld/ Münchinger Weg“, Gemarkung Bonndorf):

Grundsätzlich ist der Standort unter Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Erhebliche Vorbelastungen bestehen bereits für verschiedene Schutzgüter. Die Schwere der Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Schutzgüter ist nach aktuellem Kenntnisstand weniger im qualitativen Potential der Schutzgüter im Plangebiet begründet, sondern in der von einer gewerblichen Entwicklung zwangsläufig ausgehenden quantitativen Veränderung. Ausnahmen stellen die hochwertigen Böden im südlichen Plangebiet und die geschützte FFH-Mähwiese dar. Hier wiegt der Eingriff schwer.

Die Schutzgüter stellen einen ebenso wichtigen öffentlichen Belang dar wie das öffentliche Interesse an den wirtschaftlichen Anforderungen, an Arbeitsplätzen, sowie an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Diese Belange können nicht in Einklang gebracht werden, jedoch können die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Baufläche „Breitenfeld/ Münchinger Weg“ in den weiteren Planungsstufen im Rahmen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen minimiert und naturschutzrechtlich ausgeglichen werden.

#### Gesamtbetrachtung:

Im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wurden die Standorte für die verschiedenen Schutzgüter bezüglich des Konfliktpotenzials eingestuft.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt dann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, auch werden hier dann Art und Umfang der Maßnahmen zur Kompensation ermittelt und beschrieben. Zudem werden die artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren ausführlich bearbeitet.

Die Artenschutzbelange sind im Flächennutzungsplan im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung berücksichtigt worden, um zu gewährleisten, dass die artenschutzrechtlichen Belange kein Hemmnis in einem künftigen Bebauungsplanverfahren darstellen.

### **3. Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wurden von Bürgern und Bürgerinnen keine Stellungnahmen vorgebracht.

Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen bezüglich deren von der Planung betroffenen Aufgabenbereiche abgegeben.

#### Wertung und Abwägung:

Die Stellungnahmen wurden, soweit dies planungsrelevant und möglich war, im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans berücksichtigt und eingearbeitet.

Im Wesentlichen bezogen sich diese Stellungnahmen auf raumordnungsrechtliche Belange, sowie Belange des Straßenverkehr- und Straßenbaurechtes, der Landwirtschaft, des Naturschutzes, Artenschutzes, Bodenschutzes und der Wasserwirtschaft.

#### **4. Darlegung, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde**

##### Zur 2. und 3. Änderung (Gewerbliche Bauflächen „Vor Gärten“, Gemarkung Ewattingen):

Gerade der neu gewählte Standort nördlich der L 171 stellt eine alternative Planung zum bisherigen Standort südlich der L 171 dar.

Eine flächenmäßig relevante gewerbliche Nutzung findet sich in Ewattingen nur noch an der Blumeggerstraße. Hier scheidet eine gewerbliche Weiterentwicklung jedoch aus ökologischen Gründen, z.T. auch aus topografischen Gründen aus.

##### Zur 4. Änderung (Gewerbliche Baufläche „Breitenfeld/ Münchinger Weg“, Gemarkung Bonndorf):

Die Stadt Bonndorf macht einen größeren Entwicklungsbedarf im gewerblichen Sektor geltend und begründet diesen. Baulandreserven im bestehenden Gewerbegebiet „Breitenfeld“ sind nicht mehr vorhanden. Auch die Gewerbegebiete „Vorderer Rubreuten“ und „Mittlishardt“ sind zu 100% bebaut. In den Gewerbegebieten „Glattsteina“ und „Glattsteina II“ befinden sich alle Flächen im Eigentum ansässiger Unternehmen.

Gewerbliche Standortalternativen wurden bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2020 in den Jahren 2003/2004 eingehend geprüft. An den Kriterien und Ergebnissen hat sich nichts geändert. Enorm weiterentwickelt hat sich jedoch der Ausbau des Gewerbebestandes „Breitenfeld“ in den vergangenen ca. 15 Jahren. Aus städtebaulicher, landwirtschaftlicher und teilweise aus ökologischer Sicht ist dem weiteren Ausbau dieses Standortes unbedingt der Vorzug vor jeder anderen potentiell möglichen Entwicklungsfläche in der VG Bonndorf-Wutach einzuräumen.

Bonndorf i. Schw., 29.04.2020

gez.

Scharf, Vorsitzender der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf-Wutach