

Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

Baurechtsamt

Untere Baurechts- u. Denkmalschutzbehörde
Badstraße 20 – 77652 Offenburg

Servicezeiten: Mo. - Fr. 08:30 - 12:00 Uhr
Do. 13:00 - 18:00 Uhr

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen: **P2019029/12**

Unsere Nachricht vom:

Bearbeiter: Herr Manz

Zimmer: 243 A

Telefon: 0781 805 1221

Telefax: 0781 805 9633

E-Mail: stephan.manz@ortenaukreis.de

Datum: 15.04.2019

**5. Änderung Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwanau-Meißenheim
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 25.02.2019 haben Sie uns über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans informiert und um Stellungnahme gebeten.

Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Flächennutzungsplan wie folgt Stellung.

Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.

I. Baurechtsamt

Ansprechpartner: Herr Manz

Telefonnummer: 0781 805 1221

Die Änderung des Flächennutzungsplans bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis (§ 6 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 203 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 2 BauGB-DVO). Eine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans kann derzeit nicht erfolgen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nach Feststellungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen (Protokolle Gemeinsamer Ausschuss, Bekanntmachungsnachweise, Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Privater, Abwägungstabellen, ...) dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen. Hierzu gehört auch ein Nachweis über die Einstellung der ortsüblichen Bekanntmachung und der Nachweise in das Internet entsprechend § 4 a Abs. 4 BauGB.

Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde, des Regionalverbands Südlicher Oberrhein und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt.

Es werden keine Anregungen vorgebracht.



II. Vermessung und Flurneuordnung

untere Vermessungsbehörde:

Ansprechpartner: Herr Komenda

Telefonnummer: 0781 805 1877

Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

untere Flurneuordnungsbehörde:

Ansprechpartnerin: Frau Benz

Telefonnummer: 0781 805 1920

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

III. Amt für Landwirtschaft

Ansprechpartnerin: Frau Ganter

Telefonnummer: 0781 805 7196

Durch die Neuausweisung einer Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt und sonstigem Einzelhandel“ am nördlichen Ortsrand von Nonnenweier westlich der L 100 soll die Nahversorgung für die Ortsteile Nonnenweier und Wittenweier gesichert und das Angebot für die umliegenden Ortschaften ergänzt werden.

Flächeninanspruchnahme

Die Fläche der geplanten Sonderbaufläche beträgt ca. 1 ha und wird derzeit von einem Bewirtschafter ackerbaulich zum Anbau von Körnermais genutzt.

Bei dem überplanten Grundstück auf Flurstück Nr. 4542 handelt es sich um eine Fläche bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe I. Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind laut Regionalplan 2016 (3.0.2 + Begründung) zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Landwirtschaftliche Flächen dürfen nur soweit als es überwiegend öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden (3.0.9 + Begründung).

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere deshalb als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist vor allem eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauvorhaben zu nennen. Die Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler Wasserversorgung sind die Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen in der Region erlauben. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegt im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung des neuen Planungsgebietes und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen. Eine Existenzgefährdung des Bewirtschafters liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Jedoch wird jeder Flächenverlust die Betriebe schwächen. Bei Bedarf sind dem Bewirtschafter gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.

Immissionsschutz

Das Planungsgebiet grenzt im Westen und Norden an landwirtschaftliche Flächen an. Auch diese werden derzeit ackerbaulich genutzt, überwiegend zum Anbau von Körnermais. Es ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub,...) zu rechnen. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln sollte eine 2 bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke gepflanzt werden.

Erschließung

Wir weisen darauf hin, dass die Wirtschaftswege westlich und östlich des Plangebiets auch während der Bauphase zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen angeschlossen werden müssen.

Parallele Inanspruchnahme der Wirtschaftswege für den Baustellenverkehr und den landwirtschaftlichen Verkehr führen zu massiver Beeinträchtigung für die Landwirtschaft. Gerade in Erntezeiten bei Abtransport von Ernteerzeugnissen muss der reibungslose landwirtschaftliche Betrieb durch die Notwendigkeit des Maschinen- und Geräteeinsatzes ungestört möglich sein. Die Erhaltung und Gestaltung einer ausreichenden Erschließung muss gewährleistet sein.

Hinsichtlich der Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein:

- Ausreichende Tragfähigkeit der Straße
- Parkverbote auf den Zuwegungen zu LF
- Problemlose Zufahrt von Feldwegen auf Nutzflächen / Feldwegen auf Straßen (Niveauunterschiede)

Ausgleichsmaßnahmen

Hinsichtlich der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen weisen wir aus landwirtschaftlicher Sicht auf folgendes hin: Priorität sollten Aufwertungen vorhandener Maßnahmen, z.B. in den zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz- und Natura 2000-Gebieten, haben. In diesen Gebieten sind Flächen mit hohem Aufwertungspotential in großer Anzahl vorhanden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist im naturschutzrechtlichen Ausgleich eine Konzentration auf

a) ökologische Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotope sinnvoll, um einem weiteren Verlust von landwirtschaftlich hochwertigen Flächen vorzubeugen.

b) Eine Anerkennung als Kompensationsmaßnahme kommt nur bei vorhandenen Streuobstbeständen in Betracht, die seit vielen Jahren ungepflegt („verwildert“) sind und die

intensiver „Erstpflegemaßnahmen“ bedürfen, die über ohnehin regelmäßig erforderliche Erhaltungspflegemaßnahmen deutlich hinausgehen.

Weitere Hinweise zu diesen Kompensationsmaßnahmen im Streuobstbereich sind unter www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de zu dem Thema: „Fachliche Hinweise zur Anerkennung der Pflege von Streuobstbeständen einschließlich ihres Unterwuchses als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme“ zu finden.

Weiterhin sollte geprüft werden, ob Ausgleichsmaßnahmen im Bereich von Gewässerrandstreifen durchgeführt werden können.

Insbesondere sind bei der Planung von Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden:

- Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I und II
- Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen
- Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und auf den Einsatz heutiger Gerätetechnik

Weitere Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen bestehen aus unserer Sicht nicht.

IV. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Ansprechpartner: Herr Rieder

Telefonnummer: 0781 805 9821

Keine Bedenken oder Anregungen.

V. Amt für Umweltschutz

Ansprechpartner: Herr Püschel

Telefonnummer: 0781 805 6236

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Aufgrund der Lage und der Vorbelastung ist mit einem artenschutzrechtlich kritischen Konflikt nicht zu rechnen, wenn die Vermeidungsmaßnahmen (VM 1-VM 3) in der artenschutzrechtlichen Abschätzung (Bioplan, November 2018) umgesetzt werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Umweltbericht mit einer Eingriff-/Ausgleichsbilanz darzustellen und das Defizit entsprechend auszugleichen.

Geschützte Flächen (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, Biotope, Naturdenkmäler) sind nicht betroffen.

VI. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Ansprechpartnerin: Frau Ribar

Telefonnummer: 0781 805 9674

Zu dem mit Schreiben vom 25. Februar 2019 übersandten Flächennutzungsplan sind nachstehende Abklärungen erforderlich.

Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:

A)

Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen

I.

Wasserversorgung

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich nach unserem Kenntnisstand keine öffentlichen oder privaten Wasserversorgungsanlagen.

Nachfolgender Hinweis ist in den späteren Bebauungsplan aufzunehmen:

Das Bebauungsgebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

II.

Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Sachstand / fachtechnische Stellungnahme

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans plant die Gemeinde Schwanau die Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Nahversorgung im OT Nonnenweier.

Gemäß den Antragsunterlagen soll das anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten bzw. versickert werden. Dabei wird auf das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan verwiesen. Der Bebauungsplan wurde uns bisher noch nicht vorgelegt.

Im Dezember 2019 wurde uns der Entwurf des Entwässerungskonzepts per Mail vorgelegt. Dabei soll das komplett anfallende Niederschlagswasser versickert werden. Eine grobe Vorabstimmung zum Entwässerungskonzept erfolgte mit dem Planer (Herr Plangger von Unger Ingenieure).

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW sowie auf das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei uns einzureichen, um zeitliche Verzögerungen bei der Umsetzung des Vorhabens (Versickerungsanlage) zu vermeiden.

III.

Altlasten

Im Gesamtgebiet des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Schwanau-Meißenheim sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Altlasten, Ablagerungen, altlastverdächtige Flächen, Schadensfälle auf Industrie- und Gewerbestandorten sowie schädliche Bodenveränderungen bekannt. Diese sind in der Datenbank „Fachinformationssystem Bodenschutz – und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – dokumentiert. Die Lage von möglichen altlastenrelevanten Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Flächennutzungsplans ist über den gemeindeeigenen UDO-Zugang (**Umwelt-Daten und Karten Online**) einzusehen.

In den Änderungsbereichen des Flächennutzungsplans befinden sich nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen.

IV.

Hinsichtlich der Themen "**Oberirdische Gewässer**", "**Grundwasserschutz**" und "**Bodenschutz**" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.

B)

Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:

Allgemeiner Hinweis

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt.

Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.

I.

Grundwasser

1.

Umfang und Detaillierungsgrad

Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Grundwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung) und Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung)
- Eventuelles Absinken des Grundwasserstandes aufgrund der geringeren Grundwasserneubildungsrate
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit, des Reliefs
- Schadstoffeintrag aufgrund verringerter Deckschichten
- Veränderung von Grundwasserfließsystemen (Grundwasserhaltung, -absenkung, -stauung)
- Veränderung von Grundwasserleitern und Deckschichten
- Verschlechterung von Quantität und Qualität des Grundwassers

2.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können mit Angabe des Sachstandes

Keine

Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „**Oberflächengewässer**“ und „**Boden/Altlasten**“ aus unserer Sicht ausreichend

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

VII. Gesundheitsamt

Ansprechpartner: Herr Hoffmann

Telefonnummer: 0781 805 9697

Flächenausweisungen/Umnutzungen auf Gemarkung Schwanau:

OT Nonnenweier (N)

N 1 Neuausweisung einer Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“

Eine abschließende Bewertung ist uns erst nach Erhalt eines Lärmgutachtens möglich. Wir bitten um Zusendung.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Schaub