

STADT HÜFINGEN

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

Breiten II (Stadtteil Mundelfingen)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. **Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Aufgrund des vorherrschenden Wohnbauflächenbedarfs und der großen Nachfrage nach Bauplätzen soll das bestehende Wohngebiet „Breiten“ im Stadtteil Mundelfingen durch die Entwicklung der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche „Breiten II“ in südwestlicher Richtung erweitert werden.

Der Gemeinderat der Stadt Hüfingen hat in öffentlicher Sitzung am 26.07.2017 den Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Breiten II“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Wohngebiets zu schaffen.

2. **Standortauswahl und Alternativenprüfung**

Die Untersuchung möglicher Standortalternativen erfolgte bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan), wo bereits unter Berücksichtigung und Abwägung maßgeblicher städtebaulicher wie ökologischer Belange die Fläche als Wohngebiet ausgewiesen wurde.

Die Untersuchung von Planungsvarianten erfolgte durch mehrere städtebauliche Vorentwürfe, in denen verschiedene Varianten in Bezug auf die Erschließung und Anbindung an bestehende Erschließungseinrichtungen untersucht wurden. Die Ergebnisse sind in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet.

3. **Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Der Bebauungsplan wurde nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) im gesetzlichen Regelverfahren, mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) unter Anwendung der Ausgleichsregelung aufgestellt.

In der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2020 der VG Donaueschingen, Bräunlingen, Hüfingen ist der Erweiterungsbereich einschließlich der Retentionsfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Um eine sinnvolle Abgrenzung des Baugebietes mit einer hinreichenden Tiefe der Baugrundstücke bei der geplanten, zweihüftigen Erschließung zu erhalten, wird das Baugebiet vom Kapelerweg aus in der dort durch die bestehenden Grundstücke vorgegebenen Breite abgegrenzt. Dadurch ergibt sich eine geringfügige Überschreitung gegenüber den Darstellungen des FNP um rd. 0,3 ha.

Davon ausgehend, dass der Flächennutzungsplan die Inhalte der Planung nicht parzellenscharf und nicht im Einzelnen festlegt, sondern in seiner Beschränkung auf die Grundzüge der Planung und durch seine generalisierende Aussage Entwicklungsspielräume erlaubt, sind auch geringfügig abweichende Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Folgende Umweltgutachten liegen dem Bebauungsplan bei:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Breiten II“, (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 18.06.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Breiten II“, (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 18.06.2018.
- Natura-2000 Vorprüfung, (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 29.06.2017, Ergänzung 19.02.2018.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anlage eines Wohngebiets mit 25 Bauplätzen im Anschluss an den südwestlichen Ortsrand von Mundelfingen geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 23.074 m² (100 %). Davon werden zukünftig rund 60 % von Bau- und Verkehrsflächen eingenommen und 40 % von Frei- und Grünflächen.

Das aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Plangebiet wird derzeit als Grünland und Acker ohne weitere Strukturen genutzt und umfasst mittelwertige Böden im Bereich eines Grundwasseringleiters.

Bis auf die teilweise Beanspruchung von Flächen des angrenzenden Vogelschutzgebietes 811-6441 'Wutach und Baaralb' (ca. 1.734 m²) und der Lage im Naturpark „Südschwarzwald“ sind keine weiteren Schutzgebietsflächen betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Vogelschutzgebiet und den Naturpark entstehen nicht.

Durch die geplante Ausweisung der Wohnbauflächen auf bisher unbebauten Freiflächen entstehen jedoch Eingriffe in die Schutzgüter die im Umweltbericht ermittelt und bewertet wurden mit folgendem Ergebnis für das geplante Wohngebiet:

Durch die geplante Bebauung und Erschließung des Wohngebiets entstehen teils erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die üblichen mit Bauvorhaben verbundenen vollständigen Bodenverluste durch Überbauung und Versiegelung, hiervon betroffen sind im Gebiet vorherrschend mittel- bis geringwertige Böden. Der Eingriff kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 13), so dass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets durchgeführt werden müssen.

Ein Ausgleichsbedarf der ebenfalls nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann entsteht rein rechnerisch für die Eingriffe in das Schutzgut Biotop (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 12). Besonders hochwertige oder gut ausgeprägte Biotoptypen oder planungsrelevante Artenvorkommen sind jedoch von dem Vorhaben nicht betroffen.

Für die anderen Schutzgüter (Wasser, Klima/Luft, Erholung, Landschaftsbild Kultur- und Sachgüter, Mensch) sind insgesamt wenig erhebliche bis unerhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, die durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets auf ein weitgehend unerhebliches Maß reduziert werden können, so dass von einer ausreichenden Berücksichtigung der betroffenen Schutzgüter im Rahmen der Abwägung und Eingriffsregelung ausgegangen werden kann. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen inner- oder außerhalb des Plangebiets sind für diese Schutzgüter nicht erforderlich.“

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Schutzgut Biotop und Boden:

Gemäß den durchgeführten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierungen ergibt sich für die vorhabensbedingten Eingriffe in die Schutzgüter Biotop und Boden insgesamt folgendes Ausgleichsdefizit:

Ausgleichsdefizit Schutzgut Biotop: - 59.961 Punkte

Ausgleichsdefizit Schutzgut Boden: - 94.172 Punkte

Summe Ausgleichsdefizit gesamt: - 154.133 Punkte

Der Eingriff in die beiden Schutzgüter kann somit nicht innerhalb der Vorhabensfläche vollständig ausgeglichen werden. Das verbleibende Ausgleichsdefizit muss durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebiets, durch Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Hüfingen ausgeglichen werden. Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit dem Umweltbüro des GVV und der Unteren Naturschutzbehörde.

Natura-2000 Vorprüfung / Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaralb“

Entlang des nordwestlichen Teils des Plangebiets verläuft unmittelbar angrenzend die Grenze des Vogelschutzgebietes 811-6441 'Wutach und Baaralb'. Der südwestliche Teil des Plangebiets beansprucht in einem Umfang von 1.734 m² auch Schutzgebietsflächen des Vogelschutzgebietes selbst.

Zur Prüfung, ob es durch die Auswirkungen des Vorhabens zu erheblichen Beeinträchtigungen maßgeblicher Bestandteile der der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks des FFH-Gebiets kommen kann, wurde eine Natura-2000 Vorprüfung erarbeitet, die den Unterlagen beiliegt.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Der Artenschutzbeitrag kommt nach erfolgter Prüfung der Stati sämtlicher planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten zum Ergebnis, dass die Verbotstatbestände nach S 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen zurzeit nicht erfüllt werden. Das Projekt ist aus der Sicht des Artenschutzes zulässig.

Aufgrund von Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde die potenzielle Betroffenheit der Feldlerche bei ergänzenden Begehungen während der ersten Brutperiode im Frühjahr 2018 im Plangebiet überprüft. Auch im Rahmen dieser ergänzenden Untersuchungen konnte die Feldlerche im Umfeld des Planungsraumes nicht beobachtet werden.

Auf den Umweltbericht und den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird verwiesen.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden wurde durchgeführt im Zeitraum vom 18.09.2017 bis einschließlich 09.10.2017.

Die hierbei eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden bei der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs soweit auf Bebauungsplanebene relevant nach Möglichkeit berücksichtigt.

In der Sitzung am 14.12.2017 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden wurde im Zeitraum vom 15.03.2018 bis einschließlich 16.04.2018 durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die im Rahmen der Behörden- und TöB-Beteiligung (sonstige Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und nach Möglichkeit im Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht berücksichtigt.

In Folge des Beteiligungsverfahrens ergaben sich lediglich untergeordnete Ergänzungen und Präzisierungen, im Wesentlichen den Umweltbericht und die Ausgleichsbilanz betreffend.

Eine vollständige Dokumentation der eingegangenen Hinweise und Anregungen, sowie die Art und Weise, wie diese im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der Abwägungsvorlage zur Beschlussfassung im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

Nachdem keine Belange vorgebracht wurden, die der Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen, liegen die Voraussetzungen vor, das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

6. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Breiten II“ wurden durch den Gemeinderat in der Sitzung am 05.07.2018 als Satzung beschlossen.