Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen für den Bereich

„Am Erlengraben – Feuerwehr“ in der Gemeinde Sexau

Die Verbandsversammlung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen hat am 15.04.2024 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen für den Bereich „Am Erlengraben – Feuerwehr“ in der Gemeinde Sexau gefasst. In der gleichen Verbandsversammlung wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Im Umlaufverfahren vom 16.01.2025 wurde die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziele und Zwecke der Planung
Das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Sexau befindet sich in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Gleichzeitig ist das Gebäude an seine Kapazitätsgrenzen angelangt und es können keine Erweiterungsmöglichkeiten aufgewiesen werden. Daher sieht es die Gemeinde Sexau als erforderlich an, ein neues Feuerwehrgerätehaus an einem anderen Standort zu errichten.
Im Vorfeld der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde dazu auf Basis des Gemeindeentwicklungskonzepts der Gemeinde Sexau eine Standortalternativenprüfung mit insgesamt sieben potenziellen Standorten durchgeführt. Darin hat sich der Standort am Erlengraben für die Feuerwehr als am geeignetsten herauskristallisiert.
Die Feuerwehr soll etwas abgerückt von der bestehenden Wohnbebauung platziert werden, um potenzielle Konflikte mit der Bestandsbebauung zu minimieren. Die dadurch entstehende Lücke bietet die Option, die wohnbauliche Struktur entlang der Höchtestraße zu schließen. Dies hat zudem den Vorteil, dass im Rahmen einer Neubebauung z.B. durch passive Schallschutzmaßnahmen am Wohngebäude besser als im Bestand auf die Situation der benachbarten Feuerwehr reagiert werden kann. Außerdem verzeichnet die Gemeinde Sexau nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnbauland, die dadurch zu einem Teil befriedigt werden kann.
Als planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des projektierten Vorhabens in der Gemeinde Sexau ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich 1 als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Der Bebauungsplan kann also nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren zu ändern.
Daher ist Ziel der Planung im Änderungsbereich 1 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und eine Wohnbaufläche zu entwickeln. Im Änderungsbereich 2 hingegen soll im Sinne eines Flächentauschs eine bisher im Flächennutzungsplan dargestellte und nicht entwickelbare Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche umgewandelt werden.

Der Änderungsbereich mit einer Größe von rund 1,12 ha liegt zentral innerhalb des Siedlungsbereichs und gleichzeitig am östlichen Ortsrand. Nach Westen schließen Wohnlagen und nach Norden, Osten sowie Süden die freie Landschaft an. Im Süden grenzt der Kleintierzuchtverein an den Änderungsbereich. Entlang der nordöstlichen Grenze verläuft der Erlengraben. Der Planbereich umfasst die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 1168, 1169, 1169/1, 1170, 1171, 1167 (tlw.), 1156, 1257 (tlw.), 1914 (tlw.), 1921, 1922 und 1923 (tlw.)

Im Einzelnen gilt der Lageplan (Änderungsbereich 2) vom 07.11.2024. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:

Der Änderungsbereich 2 mit einer Größe von rund 0,3 ha liegt am nordöstlichen Ortsrand im unbebauten Außenbereich. Er umfasst Teile der Grundstücke mit den Flst.Nrn. 128 und 129. Nur in südwestlicher Richtung schließen Wohnbebauungen an den Geltungsbereich an. Nach Norden, Osten und Westen befindet sich die freie Landschaft mit Acker- und Wiesenflächen. Innerhalb des Änderungsbereichs 2 befinden sich die Ackerflächen sowie Teile des Gartenbereichs eines südlich angrenzenden Wohngrundstücks.

Im Einzelnen gilt der Lageplan (Änderungsbereich 2) vom 07.11.2024. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:

Der Entwurf der punktuellen Flächennutzungsänderung für den Bereich „Am Erlengraben – Feuerwehr in der Gemeinde Sexau wird mit Begründung, Umweltbericht Artenschutzfachlicher Erfassung und Beurteilung und Standortalternativenprüfung vom

03.02.2025 bis einschließlich 06.03.2025 (Veröffentlichungsfrist)

- auf der Internetseite der Gemeinde Freiamt unter https://www.freiamt.de/buerger/de/rathaus-service/aktuelles/offenlagen,
- auf der Internetseite der Stadt Emmendingen unter Beteiligung zu Bebauungsplänen: Stadt Emmendingen,
- auf der Internetseite der Gemeinde Malterdingen unter https://www.malterdingen.de/de/startseite#aktuelles,
- auf der Internetseite der Gemeinde Sexau unter https://www.sexau.de/pb/515024.html und
- der Internetseite der Gemeinde Teningen unter https://www.teningen.de/leben-und-wohnen/bauen/bauleitplanung#id608563

im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist in den Rathäusern der

- Gemeinde Freiamt (Sägplatz 1, 79348 Freiamt),
- Gemeinde Malterdingen (Hauptstraße 18, 79364 Malterdingen),
- Gemeinde Sexau (Dorfstraße 61, 79350 Sexau),
- Gemeinde Teningen (Riegeler Straße 12, 79331 Teningen) und
- der Stadt Emmendingen (Landvogtei 10, 79312 Emmendingen)

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** vom 23.10.2023 (Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur (Ralf Wermuth), Eschbach). Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

  1. auf die Flora und Fauna:
  Informationen zu den im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen und den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut. Auskunft über überwiegend geringe Konflikte durch Eingriffe in Biotopstrukturen mit eingeschränkter ökologischer Wertigkeit mit Ausnahme einer ca. 1,6 ha großen Fläche mit ökologisch hochwertigen Strukturen; Informationen zu artenschutzrechtlichen Konflikten im Änderungsbereich 1. Im Änderungsbereich 2 kein Konfliktpotenzial durch die Fortführung der aktuellen Nutzung.

  2. auf den Boden und Fläche:
  Informationen über vorherrschende Bodentypen sowie Bewertung der Bodenfunktionen. Auskunft über hohe Auswirkungen der Planung auf den Boden im Änderungsbereich 1 durch Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Im Änderungsbereich 2 kein Konfliktpotenzial durch die Fortführung der aktuellen Nutzung.

  3. auf die Landschaft und die Erholung:
  Informationen über die Bedeutung der Änderungsbereiche für das Landschaftsbild und die durch die Planung entstehenden mittlere Auswirkungen im Änderungsbereich 1 bzw. keine Auswirkungen Im Änderungsbereich 2 durch die Fortführung der aktuellen Nutzung.

  4. auf das Klima:
  Informationen über die lokalen Klimaverhältnisse und Berücksichtigung der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein. Information über geringe bis mittlere Beeinträchtigungen aufgrund steigender Wärmebelastung infolge der Versiegelung im Änderungsbereich 1. Im Änderungsbereich 2 kein Konfliktpotenzial durch die Fortführung der aktuellen Nutzung

  5. auf das Wasser:
  Informationen über die Bedeutung der Änderungsbereiche für das Schutzgut Grundwasser. Die Information, dass in beiden Änderungsbereichen keine Oberflächengewässer im Gebiet vorhanden sind. Aussagen dazu, dass die Neuversiegelung im Änderungsbereich 1 eine verminderte Grundwasserneubildung zur Folge hat. Informationen, dass Im Änderungsbereich 2 durch die Fortführung der aktuellen Nutzung kein Konfliktpotenzial entsteht.

  6. auf den Menschen:
  Informationen über die Entfernung der Änderungsbereiche zu Wohngebieten und öffentlichen Einrichtungen. Informationen zu Konflikten durch landwirtschaftliche Emissionen auf die geplante Fläche für Gemeinbedarf im Änderungsbereich 1. Kein Konfliktpotenzial Im Änderungsbereich 2 durch die Fortführung der aktuellen Nutzung.

  7. auf Kulturgüter:
  Informationen darüber, dass in beiden Änderungsbereichen eine Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern nicht vorliegt.

- **Artenschutzfachliche** Erfassung und Beurteilung des Änderungsbereichs 1 (Büro Zurmöhle (Dipl.- Forstw. H.- J. Zurmöhle, Stand: 07.11.2024)

  Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die Artengruppen Vögel, Herpetofauna und Fledermäuse.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde Sexau wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Emmendingen – Naturschutz vom 22.08.2024: Der Baumbestand auf Grundstück Flst.-Nr. 1170 ist kein Streuobstbestand im Sinne des § 33a NatSchG. Dennoch ist der Bestand in Hinblick auf den Artenschutz zu prüfen. Das Grundstück Flst.Nr. 1700, Gemarkung Sexau, könnte eine geeignete Teilfläche für die eventuell erforderliche artenschutzrechtliche Kompensation (CEF-Maßnahmen) sein.
- Landratsamt Emmendingen – Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten vom 22.08.2024: Im Plangebiet kann es bei Starkregen zu Überflutungen kommen. Bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz des Bodens sollten in Erwägung gezogen werden. Zu Verminderung vermeidbarer Eingriffe in Boden sollte die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden.
- Landratsamt Emmendingen – Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz vom 22.08.2024: Auf Bebauungsplanebene sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die mit dem Feuerwehrgerätehaus verbundenen Geräuschimmissionen im Regel- und Notfallbetrieb zu betrachten und ggf. sind notwendige Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.
- Landratsamt Emmendingen – Landwirtschaft vom 22.08.2024: A.7.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur, es handelt sich um sehr fruchtbare Böden. Flächen dieser Qualität sind der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Wir verweisen auf § 15 (3) BNatschG, demnach ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.
- Landratsamt Emmendingen – Öffentliche Ordnung - Friedhofswesen vom 22.08.2024: Bei der Errichtung von störenden Betrieben ist von bestehenden Friedhöfen ein zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Würde des Friedhofs ausreichender Abstand einzuhalten. Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr des Feuerwehrgerätehauses wird es zu höheren Lärm- und Schadstoffimmissionen kommen, welche störende Auswirkungen auf die Ruhe des Friedhofes haben können.
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 01.08.2024: Daten zu geologischen, geochemischen, bodenkundlichen, hydrologischen und geothermischen Untergrundverhältnissen können im Internet abgerufen werden.
- Regionalverband südlicher Oberrhein vom 26.07.2024: Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine flächeneffiziente Bebauung ist anzustreben.
- NABU Kreis Emmendingen vom 26.07.2024: Hohes naturschutzfachliches Konfliktpotenzial. Rodung einer Streuobstwiese mit artenreichen Lebensräumen. Avifauna und Fledermäuse sind zu erfassen.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei den Rathäusern

- Gemeinde Freiamt (Sägplatz 1, 79348 Freiamt),
- Gemeinde Malterdingen (Hauptstraße 18, 79364 Malterdingen),
- Gemeinde Sexau (Dorfstraße 61, 79350 Sexau),
- Gemeinde Teningen (Riegeler Straße 12, 79331 Teningen) und

- der Stadt Emmendigen (Landvogtei 10, 79312 Emmendingen)

abgegeben werden.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (per E-Mail an bauverwaltung@emmendingen.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Emmendingen, den 28.01.2025
Stefan Schlatterer
Vorsitzender der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

signiert von:
Alexandra Ritzmann
am: 28.01.2025
mit:
digiSeal® by secrypt