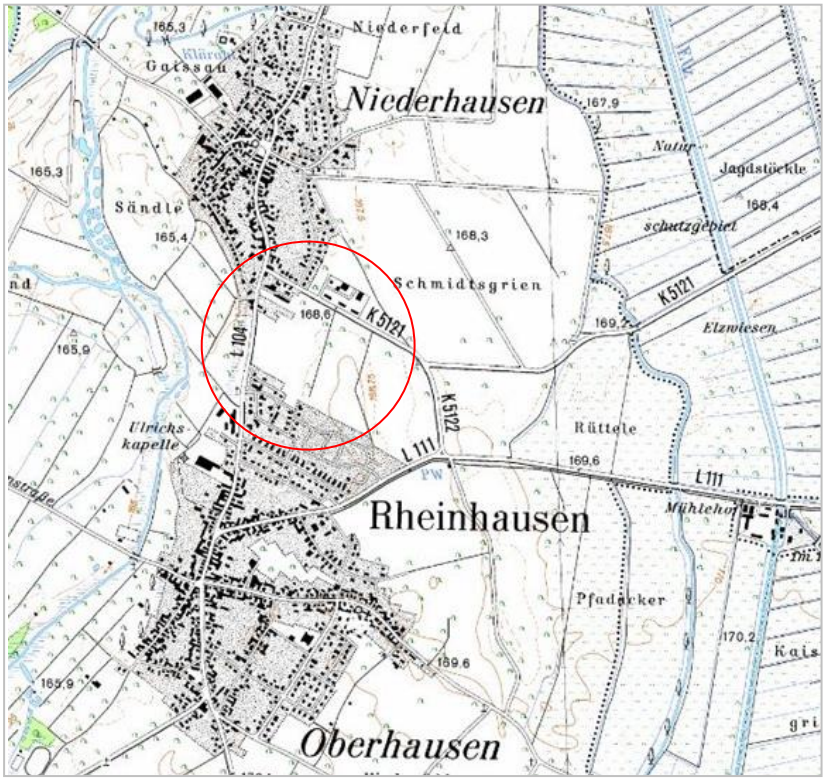
Gemeindeverwaltungsverband Kenzingen - Herbolzheim

5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung Bereich „Zwischen den Ortsteilen“ Gemeinde Rheinhausen

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 16.11.2022



fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

1 ALLGEMEINES

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kenzingen - Herbolzheim umfasst die Stadt Kenzingen, die Stadt Herbolzheim, die Gemeinde Weisweil und die Gemeinde Rheinhausen. Der Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2018 fortgeschrieben. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die 5. punktuelle Änderung.

Der Plananlass ist der Wunsch der Gemeinde Rheinhausen, das fortgeschriebene städtebauliche Konzept für den Bereich zwischen den Ortsteilen Ober- und Niederhausen umzusetzen. Konkret geht es um die Errichtung eines Wohnhauses für Menschen mit Behinderung sowie für junge Menschen während eines freiwilligen sozialen Jahres (FSJ), den Bau einer weiteren Kindertagesstätte, betreuten Wohnangeboten und einem Quartiersbegegnungszentrum. Geplant ist in diesem Zusammenhang außerdem die Erweiterung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes im Bürgerzentrum Richtung Norden.

Um die Erweiterung des Bürgerzentrums realisieren zu können, muss der Flächennutzungsplan geändert sowie ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Beide Verfahren werden parallel zueinander durchgeführt. Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Regelverfahren durchgeführt. Dies bedeutet, dass eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt sowie ein Umweltbericht erstellt wurden. Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB besteht die Verpflichtung, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie den geprüften Planungsalternativen zu erstellen.

2 VERFAHREN

08.03.2022	Verbandsversammlung: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
04.04.2022 bis 02.05.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 24.03.2022 mit Frist bis 02.05.2022	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
20.06.2022	Verbandsversammlung: Behandlung der in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Offenlagebeschluss
08.08.2022 bis 16.09.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom 03.08.2022 mit Frist bis zum 16.09.2022	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
__.__._____	Verbandsversammlung: Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

3 UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde durch das Büro FLA Wermuth in Eschbach ein Umweltbericht erarbeitet, um die Eingriffe zu dokumentieren und Vorgaben für den nachgelagerten Bebauungsplan zu formulieren. Für den Änderungsbereich wurde ein Steckbrief mit den wesentlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erstellt.

Daraufhin wurden Empfehlungen für die Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans erstellt.

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung	
Schutzgüter	**Auswirkungen und Kompensation**
Arten und Biotope Der Änderungsbereich besteht aus einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche, die artenarm und nur stellenweise ausgebildet ist, sowie aus einer kleinen Grünfläche und einem Fuß/Radweg, der das Gebiet von Nord nach Süd durchzieht. Im Süden überlagert der Änderungsbereich einen bisher unbebauten Teilbereich des wirksamen Flächennutzungsplans der bereits als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist. Die erfassten Flächen sind von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. <u>Schutzgebiete</u> Schutzgebiete mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000- oder NSG) sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. **Natura 2000:** Rund um die Siedlung von Rheinhausen befinden sich die Flächen des FFH-Gebiets Nr. 7712341 „Taubergießen, Elz und Ettenbach“. In 200 m östlicher Entfernung befindet sich das nächste Vogelschutzgebiet, wobei es sich um Schutzgebiets-Nr. 7712402 „Elzniederung zwischen Kenzingen und Rust“ handelt. Westlich von Rheinhausen liegt das Vogelschutzgebiet-Nr. 7712401 „Rheinniederung Sasbach – Wittenweier“. Aufgrund der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebiets, der Trennwirkung der „Hauptstraße“ sowie der geringen Habitatqualität des Plangebiets, wird auf die Durchführung einer Natura 2000-Vorprüfung verzichtet. **Naturschutzgebiet:** Circa 1,3 km östlich des Gebiets erstreckt sich das Naturschutzgebiet Nr. 3.174 „Elzwiesen“.	Auf Bebauungsplanebene wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und die entstehenden Eingriffe detailliert aufgeschlüsselt und in Ökopunkten bewertet. Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen wurden auf Bebauungsplanebene Festsetzungen zur Eingrünung des Planungsgebietes getroffen und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets festgelegt. Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die Naturschutzgebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Westlich des Planbereichs erstreckt sich, jenseits von Rheinhausen, in etwa 1,3 km Entfernung das Schutzgebiet.-Nr. 3.233 „Taubergießen“ <u>Artenschutz</u> Im Plangebiet wurde auf Bebauungsplanebene durch das Büro FLA Wermuth eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung mit Begehungen für die Artengruppe Reptilien durchgeführt (Stand 25.05.2022). Bei den Begehungen konnten keine Reptilien nachgewiesen werden. Das Untersuchungsgebiet bietet laut Gutachten Habitatstrukturen für weitverbreitete Vogelarten mit geringem Störungsempfinden, für Fledermäuse und für Schmetterlinge.	Auf Bebauungsplanebene wurden Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) für die Artengruppen Vögel, Schmetterlinge und Fledermäuse formuliert.
Geologie/Boden Fläche Im Großteil des Änderungsbereichs sind die Bodentypen „*Parabraunerde aus Sandlöss*“, sowie „*Humose Parabraunerde aus Sandlöss und Löss*“ entwickelt. In geringem Maße liegen auch die Bodentypen „*Kolluvium über Parabraunerde aus Abschwemmmassen über Sandlöss*“, sowie „*Parabraunerde, häufig pseudovergleyt aus spätwürmzeitlichem Hochflutlehm*“ vor. Bewertung ***Parabraunerde aus Sandlöss und Löss*** Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch - sehr hoch (Bewertung: 3,5). Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch bis sehr hoch (Bewertung 3,5). Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (Bewertung 3,5). Standort für naturnahe Vegetation: hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht **Gesamtbewertung:** hoch bis sehr hoch (**Wertstufe 3,5**). ***Parabraunerde aus Sandlöss***	Die Eingriffe in den Boden wurden auf Bebauungsplanebene mittels einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in Ökopunkten bewertet. Eine starke Beeinträchtigung ergibt sich durch die Zulässigkeit von Versiegelung offener, hochwertiger Böden. Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe werden auf Bebauungsplanebene schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahmen angerechnet, die durch den Überschuss von Kompensationsmaßnahmen für den Umweltbelang Arten und Biotope generiert werden.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch (Bewertung: 3). Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch (Bewertung 2,5). Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (Bewertung 3,5). Standort für naturnahe Vegetation: hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht **Gesamtbewertung:** hoch (**Wertstufe 3,0**). ***Kolluvium, meist über Parabraunerde, aus holozänen Abschwemmmassen über Sandlöss*** Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch bis sehr hoch (Bewertung: 3,5). Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch (Bewertung 3,0). Filter und Puffer für Schadstoffe: sehr hoch (Bewertung 4,0). Standort für naturnahe Vegetation: hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht **Gesamtbewertung:** hoch bis sehr hoch (**Wertstufe 3,5**). ***Parabraunerde, häufig pseudovergleyt, aus spätwürmzeitlichem Hochflutlehm*** Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch (Bewertung: 2,5). Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: sehr hoch (Bewertung 4,0). Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch (Bewertung 3,0). Standort für naturnahe Vegetation: hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht **Gesamtbewertung:** hoch (**Wertstufe 3,16**).	
Klima/Luft Der Untersuchungsraum zählt zu den sonnigsten Gebieten Deutschlands (1750 – 1800 Std./Jahr). Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 10,8° C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 796 mm.	

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein als klimatisch wichtiger Freiraumbereich mit thermischer und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion dargestellt und hat eine mittlere Bedeutung für den Umweltbelang Klima. Des Weiteren ist das Gebiet im Landschaftsrahmenplan als Bereich mit zusätzlichen potenziellen Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken durch verminderten Luftaustausch dargestellt.	Durch die zulässige Neuversiegelung ist mit entsprechenden kleinklimatischen Beeinträchtigungen im Gebiet zu rechnen. Zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation und zur Minderung einer erhöhten Wärmebelastung wurden auf Bebauungsplanebene Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.
Wasser <u>Grundwasser</u> Der Oberrheingraben stellt das größte Grundwasser-Reservoir von Baden-Württemberg dar. Aufgrund des hohen Filter- und Puffervermögens der mäßig tiefgründigen bis tiefgründigen Bodendeckschichten ergeben sich geringe Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. Nach dem Landschaftsrahmenplan kommt dem Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung als Bereich mit sehr hohen Grundwasservorkommen zu. <u>Oberflächenwasser</u> Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Auswirkungen baulicher Art sind insbesondere dort zu erwarten, wo in Folge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenköper entfernt und damit die vorhandenen Deckschichten verringert werden. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Durch die geplante Versiegelung bisher unversiegelter Flächen verringert sich die Grundwasserneubildung. Oberflächenwasserversickerung über belebte Bodenschichten kann eine Minderung dieses Konflikts erreichen. Auf Bebauungsplanebene wurden Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und zur Rückhaltung von Oberflächenwasser festgesetzt.
Landschaftsbild/Erholung Das Untersuchungsgebiet liegt gut einsehbar zwischen den Ortsteilen von Rheinhausen. Es wird charakterisiert durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, 2 große Walnussbäume und eine kleine Grünfläche mit 3 kleinen Obstbäumen. Im Südwesten überlagert das Gebiet eine nicht bebaute Gemeinbedarfsfläche, auf der Ruderalvegetation zu finden ist. Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.16.013 „Elzwiesen“ liegt in etwa 1 km	Da das Plangebiet zwischen den zwei bestehenden Ortsteilen Niederhausen und Oberhausen liegt und vorwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen besteht, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

östlicher Entfernung zum Bebauungsplangebiet. Von Nord nach Süd durchzieht ein asphaltierter Wirtschaftsweg das Plangebiet, der auch von Spaziergängern zur Naherholung genutzt werden kann.	Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Flächen und der Siedlungsnähe des Gebiets können die Auswirkungen auf den Umweltbelang Erholung als gering bis mittel bewertet werden.
Mensch/Wohnen Im Osten und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Auch im Süden handelt es sich bei den an den östlichen Teilbereich angrenzenden Flächen um landwirtschaftliche Nutzflächen. Im westlichen Teilbereich schließt im Süden wiederum ein größeres Areal für den Gemeinbedarf an. Nördlich des Plangebiets befinden sich bereits gewerbliche Bauflächen bzw. sind im Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen dargestellt. Es können demzufolge Nutzungskonflikte zwischen den gewerblichen genutzten Flächen und der heranrückenden Gemeinbedarfsfläche entstehen.	Die Belastungen durch Spritzmittelabdrift sind bei ausreichend dimensionierten Abstandsflächen (ggf. mit einer zusätzlichen Heckenpflanzung) zwischen der angestrebten Nutzung und den landwirtschaftlichen Flächen gering. Entsprechende Maßnahmen wurden auf Bebauungsplanebene festgesetzt.
Kultur- und Sachgüter Im Plangebiet sind im Landschaftsrahmenplan archäologische Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dargestellt. Laut Landesamt für Denkmalpflege liegt der Geltungsbereich innerhalb des archäologischen Kulturdenkmals Listen-Nr. 2, hier jungsteinzeitliche Siedlung. Angesichts dieser Situation ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet möglicherweise hochrangige Kulturdenkmale bei Baumaßnahmen angetroffen werden. In den Bebauungsvorschriften werden Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden getroffen.	Es bestehen hohe Beeinträchtigungen durch potenzielle Funde von Kultur-/ und Sachgüter. Auf Bebauungsplanebene wurden Hinweise zum weiteren Vorgehen bzw. zum Umgang mit archäologischen Funden und Befunden gegeben.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahme aus der Bevölkerung eingegangen.

5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen in die Planung übernommen. Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen. Die wichtigsten inhaltlichen Bedenken und Anregungen sowie die jeweiligen Abwägungsbeschlüsse hierzu lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Verbleib ungünstiger Restflächen zwischen dem Plangebiet und angrenzenden Bebauungsplänen sowie deren ungünstiger Zuschnitt

  Die in westlicher Richtung zwischen dem Geltungsbereich und der Hauptstraße befindlichen landwirtschaftlichen Flächen sollen perspektivisch einer Wohnbebauung zugeführt werden, um – neben dem bestehenden dringenden Bedarf an gemeinbedarfsorientierten Nutzungen – auch dringend benötigten Wohnraum in zentraler Lage bereitstellen zu können. Neben der inhaltlichen Komponente spielt allerdings auch die Flächenverfügbarkeit eine wichtige Rolle. Da sich nur ein geringer Flächenanteil in Gemeindeeigentum befinden und seitens der weiteren Grundstückseigentümer aktuell keine Verkaufsbereitschaft besteht, ist eine Entwicklung kurzfristig nicht möglich.

- Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen

  Die negativen Auswirkungen der Planung durch Zerschneidung und Restflächen werden seitens der Gemeinde Rheinhausen als nicht erheblich eingeschätzt, da den bisherigen Pächtern die Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen in Gemeinbedarfsflächen bekannt ist und die betroffenen örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe von der Gemeinde bereits mit anderen Pachtflächen vollumfänglich entschädigt werden konnten. Eine Existenzgefährdung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet ist daher nicht zu befürchten. Darüber hinaus wird auf landwirtschaftlichen Flächen auf zusätzliche Baumpflanzungen gemäß des vorliegenden städtebaulichen Konzepts sowie externe Ausgleichsmaßnahmen verzichtet. Da die Gemeinde Rheinhausen selbst ein großes Interesse an dem Erhalt ihrer natürlichen Ressourcen und wertvollen landwirtschaftlichen Flächen zur Lebensmittelproduktion hat, steht sie außerdem der Erstellung eines Agrargutachtens für die weitere zukünftige Entwicklung offen gegenüber.

- ÖPNV-Erreichbarkeit

  Die ÖPNV-Anbindung von Rheinhausen hat sich zum Dezember 2021 verändert. Der Steckbrief wird dahingehend entsprechend angepasst, dass Rheinhausen von 5:00 Uhr bis 0:00 Uhr im Stundentakt mit zusätzlichen Verstärkerleistungen in den Hauptverkehrszeiten an den Bahnhof Herbolzheim angebunden ist. Das anstehende Haltestellenkonzept wiederum ist nicht Regelungsgegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung, sondern muss im Rahmen des zukünftigen Nahverkehrsplans behandelt werden.

- Gemeinwohlbezug der geplanten (Wohn-)Nutzungen

  Da alle geplanten Wohnangebote ein Angebot der örtlichen Daseinsfürsorge darstellen, sind diese in der Gemeinbedarfsfläche zulässig. So handelt es sich bei einem Wohnangebot für Menschen mit Behinderung in typischer Weise um eine gemeinbedarfsorientierte Nutzung. Im Sinne einer inklusiven Gebäudenutzung ist im vorliegenden Fall zudem die Unterbringung von Wohnungen für junge Menschen im FSJ vorgesehen. Dieses Wohnangebot ist wegen seiner Zweckbindung als räumliche und inhaltliche Ergänzung zu den eigentlichen Wohnangeboten für Menschen mit Behinderung zu verstehen und erfüllen somit ebenfalls eine soziale Aufgabe. Ähnliches gilt für das geplante betreute Wohnen. Hier kommt die Gemeinde Rheinhausen ihrer

Aufgabe der örtlichen öffentlichen Daseinsfürsorge nach, für verschiedene Zielgruppen geeigneten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Als Eigentümerin der Fläche beabsichtigt die Gemeinde im vorliegenden Fall ein Gebäude zu errichten und im kommunalen Bestand zu halten, das neben einer Kindertagesstätte und einem Quartiersbegegnungszentrum für die Menschen Wohnraum schafft, die auf eine besondere Betreuung angewiesen sind.

- Archäologisches Kulturdenkmal

  Im Steckbrief wird auf die Lage des Plangebiets innerhalb des archäologischen Kulturdenkmals Listen-Nr. 2 (siehe Lageplan), hier jungsteinzeitliche Siedlung, hingewiesen. Darüber hinaus wird das Kulturdenkmal besonderer Bedeutung als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB in die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Bürgerzentrum – Erweiterung II“ aufgenommen.

- Immissionsschutz

  Es ist sicherzugehen, dass durch die vorliegende Planung keine Verschlechterung der Betriebsbedingungen und Emissionsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe entstehen. Im Steckbrief wird daher auf die möglichen Nutzungskonflikte zwischen den tatsächlichen und potenziellen gewerblichen Bauflächen sowie der heranrückenden Gemeinbedarfsfläche hingewiesen. Detaillierte schalltechnische Fragestellungen werden im Bebauungsplan auf Grundlage der fachgutachterlichen Stellungnahme bearbeitet. Darin wird nachgewiesen, dass der Konflikt grundsätzlich bewältigt werden kann.

- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

  Mit der Umsetzung der in der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen ist der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sehr unwahrscheinlich. Auf Bebauungsplanebene wurden artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Schmetterlinge festgesetzt. Zudem wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

6 PLANUNGSALTERNATIVEN

Die in den letzten Jahren erfolgte Ansiedlung von Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge zentral für die gesamte Gemeinde in der Mitte des Siedlungsgebiets im Bürgerzentrum soll mit der Erweiterung des Bürgerzentrums als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ und „Soziale Zwecke“ (Wohnhaus für Menschen mit Behinderung sowie FSJ-Wohnungen, Kindertagesstätte, betreutes Wohnen und Quartiersbegegnungszentrum) fortgesetzt werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich demzufolge um eine standortgebundene Erweiterung der bereits bestehenden Gemeinbedarfsfläche zwischen den beiden Ortsteilen Ober- und Niederhausen. Andere Planungsalternativen drängen sich, aufgrund der außerordentlich guten Eignung der Fläche für die geplanten Nutzungen, nicht auf.