

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mosbach-Elztal-Neckarzimmern-Obrigheim

Änderung Nr. 2.15 des Flächennutzungsplans „Neuwiesen II“

Gemeinde Elztal, Gemarkung Dallau

Zusammenfassende Erklärung

11.03.2019

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherung und zeitgemäße, verträgliche Weiterentwicklung der Grundversorgung der Gemeinde Elztal.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens wurde auf die zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht aus dem parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahren „Brühl-Neuwiesen – 1. Änderung“ zurückgegriffen. Im Umweltbericht wurden die Ergebnisse der Umweltprüfung beschrieben und bewertet. Des Weiteren wurde im Bebauungsplanverfahren ein Grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, eine Artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse der Fachbeiträge sind ebenfalls in den Umweltbericht eingeflossen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht erforderlich.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch zweimalige Planauslage. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist von Seiten der Bürger eine Stellungnahme eingegangen. In dieser wurden Bedenken zum Verfahrensablauf, zur Gehölzrodung, zum Hochwasserschutz, zum Artenschutz und zur Verkehrssituation geäußert. Der parallel verlaufende Verfahrensablauf von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan ist gem. § 8 (3) BauGB zulässig. Die Gehölzrodung wurde wie im Fachbeitrag Artenschutz festgelegt im Winterhalbjahr durchgeführt. Die Hochwasserthematik wurde im Rahmen eines Wasserrechtlichen Gutachtens berücksichtigt, sodass die gesetzlichen Vorgaben bzgl. des Retentionsausgleichs eingehalten werden. Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz ausreichend berücksichtigt. Bzgl. der Verkehrssituation wurde darauf hingewiesen, dass der Knotenpunkt „Neuwiesenweg-Brühlweg-B27“ aktuell ertüchtigt wird. Im Rahmen der Offenlegung wurden von Seiten der Bürger keine Anregungen oder Bedenken hervorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlegung Anregungen zum Bebauungsplan, zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung, zum Hochwasserschutz, zum Bodenschutz, zur Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplanverfahren, zur Anpassung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche, zu geotechnischen Hinweisen, zur erforderlichen wasserrechtlichen Zulassung und zur Einzelhandelsituation sowie zur raumordnerischen Verträglichkeit vorgetragen. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und in die Planunterlagen übernommen.

Die im Rahmen der Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen machten keine weiteren wesentlichen Änderungen im Bebauungsplan erforderlich.

Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können den jeweiligen Behandlungsübersichten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen entnommen werden.

4. Auswahl des Plans nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Planung wurden von der Gemeinde Alternativstandorte geprüft. Die Standortauswahl hat sich aufgrund der zentralen Lage im Gemeindegebiet auf den Hauptort Dallau und die bestehenden Hauptverkehrsachsen konzentriert. In Dallau selbst kam neben dem gewählten Standort lediglich ein weiterer Standort in Frage. Dieser befindet sich am nordwestlichen Ortsausgang an der B 27 und wurde aufgrund der Topographie und der nicht vorhandenen verkehrlichen Anbindung an die B 27 verworfen. Der gewählte Standort liegt zudem in der Nähe des aktuell noch bestehenden Marktes.

Die im bisher wirksamen Bebauungsplan ausgewiesene Nutzungsart Gewerbegebiet konnten über Jahre nicht umgesetzt werden. Zu der an einem konkreten Vorhaben orientierten Bebauungsplanänderung zur Sicherung und Weiterentwicklung der Grundversorgung der Gemeinde Elztal ergaben sich keine sinnvollen Alternativen.