Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch / Gutach i.Br. / Simonswald

9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans für die Bereiche „Mattenhof“ und „Unterdörfle“ in der Gemeinde Simonswald

Deckblattänderung mit 2 Änderungsbereichen
Begründung
Flächensteckbriefe
Scopingpapier

Stand: 25.07.2023
Fassung: frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

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

INHALT

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG 2
2 LAGE DER ÄNDERUNGSBEREICHE 3
3 VERFAHREN 5
3.1 Allgemeines 5
3.2 Verfahrensdaten 5
4 RAUMORDNUNG 13
5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 6
6 INHALT DER PLANÄNDERUNG 7
6.1 Bedarfsnachweis im Bebauungsplan 7
6.2 Inhalt der Änderung 7
7 STANDORTALTERNATIVEN 8
8 FLÄCHENBILANZ 17
9 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT 17
10 ERSCHLIEßUNG 18
11 UMWELTBELANGE 18

Anhang

Flächensteckbriefe

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Darstellung der Lage der beiden Änderungsbereiche in Simonswald 3
Abb. 2: Darstellung des Änderungsbereich 1 4
Abb. 3: Darstellung des Änderungsbereich 2 4
Abb. 4: Änderungsbereiche der 9. FNP-Änderung 6
Abb. 5: Darstellung des Änderungsbereich 1 – bisher – geplante Darstellung 7
Abb. 6: Darstellung des Änderungsbereich 2 – bisher – geplante Darstellung 8
Abb. 7: Darstellung der Lage der dargestellten geplanten Wohnbauflächen 9
Abb. 8: Darstellung der Entwicklungsfläche Unterdörfle II mit der Abgrenzung Teilflächen 10
Abb. 9: Darstellung der Entwicklungsfläche Fischerseppenhof mit der Abgrenzung 11
Abb. 10: Darstellung der Entwicklungsfläche Mattenhof mit der Abgrenzung 12
Abb. 11: Ausschnitte der Raumnutzungskarte des aktuellen Regionalplans „Südlicher Oberrhein“ mit Änderungsbereichen 14
Abb. 12: Karte der historischen Ortsentwicklung mit verschiedenen Entwicklungsstufen 16

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch / Gutach i.Br. / Simonswald wurde am 04. Oktober 2001 rechtswirksam. Seitdem wurde der Flächennutzungsplan mehrmals punktuell geändert. Der Flächennutzungsplan liegt derzeit in der Fassung der 6. Änderung vom 27.01.2023 vor. Weitere Verfahren wurden bereits begonnen, so dass es sich bei der nun vorliegenden Änderung um die 9. punktuelle Flächennutzungsplanänderung handelt.

Anlass für diese Flächennutzungsplanänderung ist die anhaltend große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Simonswald, die die Gemeinde veranlasst, für die ortsansässige Bevölkerung eine neue Wohnbaufläche auszuweisen. So soll der Wegzug vor allem junger Familien aus der Gemeinde verhindert werden. Um eine ausgewogene Entwicklung in allen Ortsteilen zu gewährleisten, bemüht sich die Gemeinde, auch in den kleineren Ortsteilen Flächen für eine künftige Wohnbauentwicklung auszuweisen, beziehungsweise bereits vorhandene Siedlungsansätze angemessen weiterzuentwickeln, so dass die bestehende Infrastruktur (Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, ÖPNV-Anschlüsse) optimal genutzt werden kann. So soll auch im Süden der Gemeinde im Bereich Mattenhof im Ortsteil Obersimonswald die bestehende Siedlungsstruktur angemessen ergänzt werden. Hier befinden sich beidseits der Obertalstraße schon verschiedene Nutzungen, wie Gewerbebetriebe, Wohnhäuser und etwas weiter im Süden das Hotel Engel mit den umgebenden Wohnbebauungen, so dass hier ein Siedlungsansatz besteht, der nun ausgebaut werden soll.

Die nun vorgesehene Entwicklungsfläche ist ein gemeindeeigenes Grundstück, südlich der bestehenden Straße Am Mattenhof, das heute überwiegend als Wiesen- oder Weidefläche genutzt wird. Im Südosten grenzt ein Lagerplatz eines nahe gelegenen Gewerbebetriebs fast direkt an, ein größeres Bauunternehmen hat zudem auf der anderen Seite der Obertalstraße seinen Wohn- und Gewerbestandort, östlich des Plangebiets wird darüber hinaus eine neue Bushaltestelle mit Wendeanlage geplant, so dass dann auch ein guter Anschluss an den ÖPNV gegeben sein wird. Im Nordwesten grenzt eine Wohnbebauung an, die sich entlang der Straße Am Mattenhof entwickelt hat. Das Plangebiet ist trotz seiner Lage weit oben im Tal verhältnismäßig eben und kann durch die bestehende Straße erschlossen werden und auch die Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden, so dass sich die Fläche für eine Erweiterung der Wohnbebauung anbietet. Im Osten verläuft ein kleiner Bach, der als Gewässer 2. Ordnung klassifiziert ist und bei der Planung dementsprechend zu berücksichtigen ist.

Die Gemeinde Simonswald möchte hier die Entwicklung vorantreiben, dafür wurde in einem ersten Schritt ein städtebaulicher Entwurf entwickelt. Darauf aufbauend wurde ein Vorentwurf für ein Bebauungsplan erarbeitet, der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gegeben. Im Rahmen dieser Beteiligung kamen von den verschiedenen Behörden die Hinweise, dass das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist. Dementsprechend soll nun im Rahmen eines Parallelverfahrens der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft angepasst werden, so dass hier eine Wohnbaufläche dargestellt werden soll. Hierfür sind die verschiedenen Themen abzuarbeiten, wie der Flächenbedarf, die Eignung des Plangebiets für die geplante Entwicklung oder die verschiedenen Planungsalternativen.

Durch die vorliegende, 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans, sollen dementsprechend nun die Voraussetzungen geschaffen werden, dass auf der maßgebenden Fläche (Änderungsbereich 1) ein Wohngebiet entwickelt werden kann. Im Rahmen einer aktiven Grundstückspolitik strebt die Gemeinde hier zeitnah die Aufstellung des

Bebauungsplans „Mattenhof“ im Parallelverfahren an, um der ortsansässigen Bevölkerung ein angemessenes Wohnraumangebot zur Verfügung zu stellen.

2 LAGE DER ÄNDERUNGSBEREICHE

Die vorliegende 9. punktuelle Flächennutzungsplanänderung umfasst zwei Änderungsbereiche, die in Form einer sogenannten Deckblattänderung dargestellt werden.

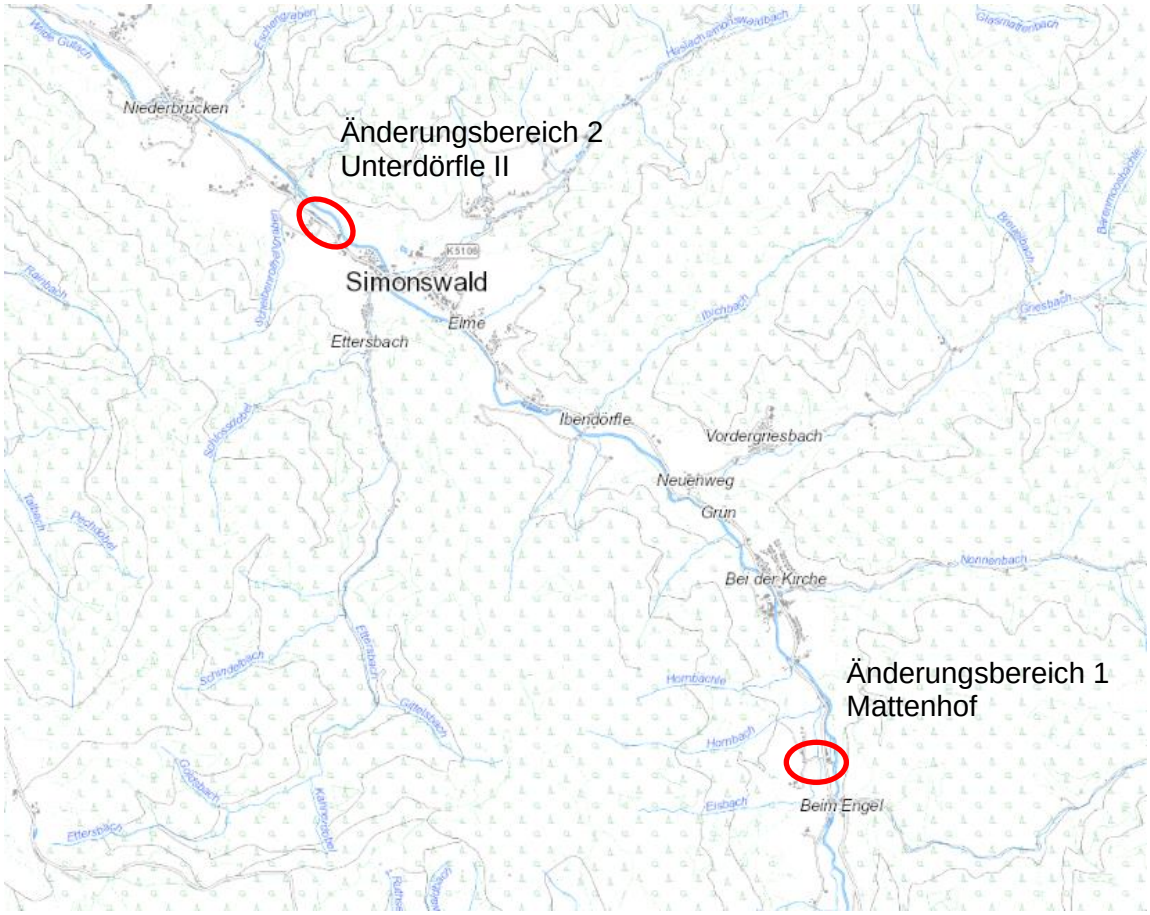


Abb. 1: Darstellung der Lage der beiden Änderungsbereiche (rot) in Simonswald (eigene Darstellung auf der Kartengrundlage der LUBW, Stand Juni 2023, o.M.)

Der Änderungsbereich 1 im Bereich „Mattenhof“ mit einer Größe von ca. 0,7 ha, liegt im Süden der Gemeinde Simonswald, im Ortsteil Obersimonswald, westlich der Obertalstraße und schließt an die bestehende Wohnbebauung im Bereich der Straße Am Mattenhof an. Das Plangebiet wird begrenzt im Norden und Westen durch die bestehende Erschließungsstraße, im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an und im Osten liegen zum einen die geplante Bushaltestellt (mit Wendeanlage) und die gewerblich genutzten Flächen verschiedener Gewerbetreibender an. Die Erschließung des Plangebiets kann über den bestehenden Weg erfolgen und auch die technische Infrastruktur ist bereits vorhanden. Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich als Weiden- und Wiesenfläche genutzt. Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

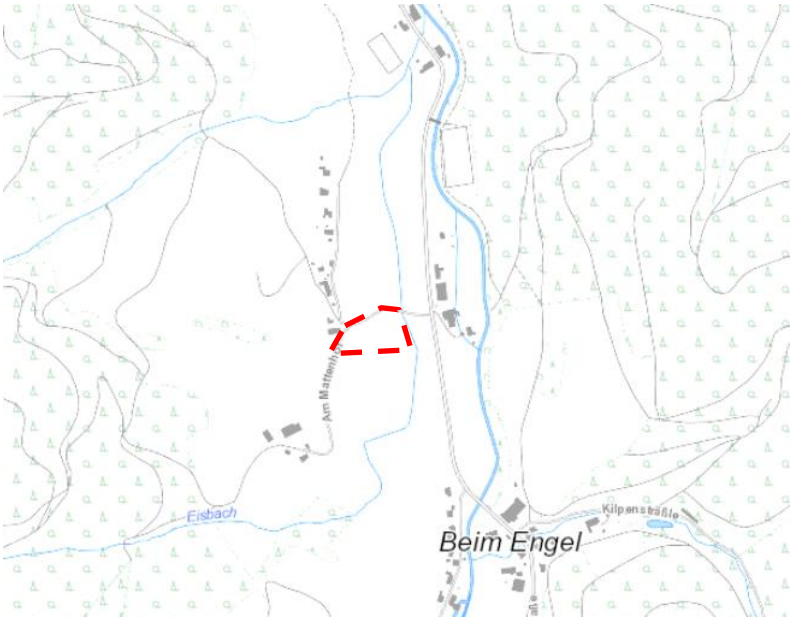


Abb. 2: Darstellung des Änderungsbereich 1 (rot umrandet) im Ortsteil Obersimonswald (eigene Darstellung auf der Kartengrundlage der LUBW, Stand Juni 2023, o.M.)

Der Änderungsbereich 2 liegt im Norden der Gemeinde Simonswald im Ortsteil Unterdörfle, nördlich der Untertalstraße hinter der bestehenden Bebauung. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche eine Teilfläche des Gebiets Unterdörfle II mit einer Flächengröße von etwa 0,7 ha. Die Fläche Unterdörfle II umfasst dabei 2 Teilbereiche, eine südlich der Straße, die als geplantes Mischgebiet dargestellt ist und eine nördlich der Straße, die als geplantes Wohngebiet dargestellt ist. Im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung soll nur die eine Fläche (nördlich der Straße) geändert werden. Das Plangebiet hat (basierend auf dem aktuellen Kataster) eine Größe von knapp 0,7 ha und wird heute landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Eine Erschließung wäre von der Untertalstraße möglich.

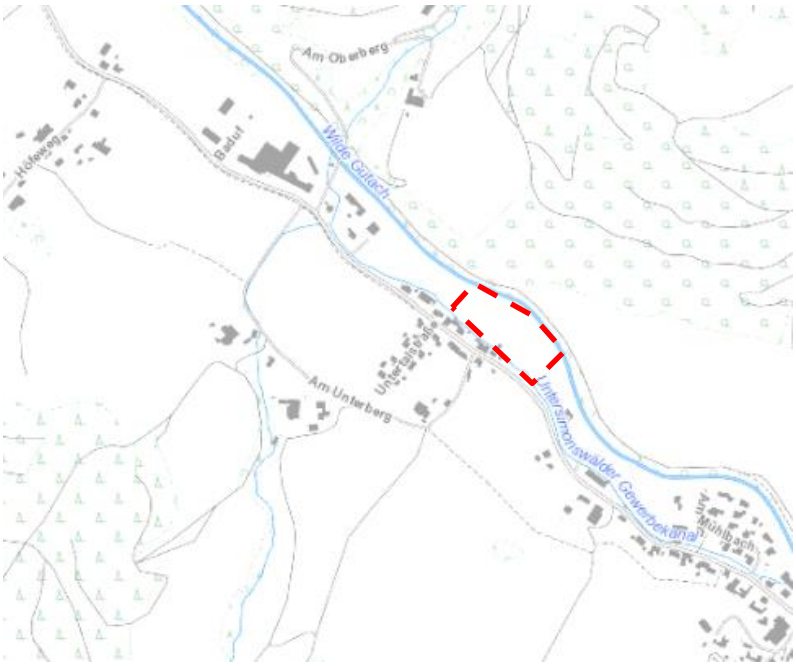


Abb. 3: Darstellung des Änderungsbereich 2 (rot umrandet) im Ortsteil Unterdörfle (eigene Darstellung auf der Kartengrundlage der LUBW, Stand Juni 2023, o.M.)

3 VERFAHREN

3.1 Allgemeines

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch / Gutach i.Br. / Simonswald die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, welche die baulichen und sonstigen Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Rahmen der vorliegenden, 9. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Zur Ermittlung, in welchem Umfang der Detaillierungsgrad die Belange des Umweltschutzes in die Flächennutzungsplanänderung Eingang finden müssen, wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, an dem alle Fachbehörden beteiligt werden.

Ebenso werden zwei Flächensteckbriefe der Begründung beigefügt. Diese geben eine Übersicht über die wichtigsten Belange der Planung, die Gesamtabwägung und Hinweise für nachgelagerte Verfahren.

3.2 Verfahrensdaten

25.07.2023	Der Gemeinderat der Gemeinde Simonswald berät über die 9. punktuelle Flächennutzungsplanänderung
__.__.____ bis __.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Scoping gem. § 4 (1) BauGB
__.__.____	Die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch / Gutach i.Br. / Simonswald fasst den Aufstellungsbeschluss für die 9. punktuelle Flächennutzungsplanänderung.
__.__.____	Die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch / Gutach i.Br. / Simonswald billigt den Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
__.__.____ bis __.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

__.__.____ Die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch / Gutach i.Br. / Simonswald l behandelt die in den Offenlagen eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 9. punktuelle Flächennutzungsplanänderung.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im aktuellen, wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch / Gutach i.Br. / Simonswald aus dem Jahr 2001, ist der Änderungsbereich 1 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Änderungsbereich 2 ist als geplante Wohnbaufläche als Teilfläche der Entwicklungsfläche Unterdörfle II (Sim 14 a) dargestellt.

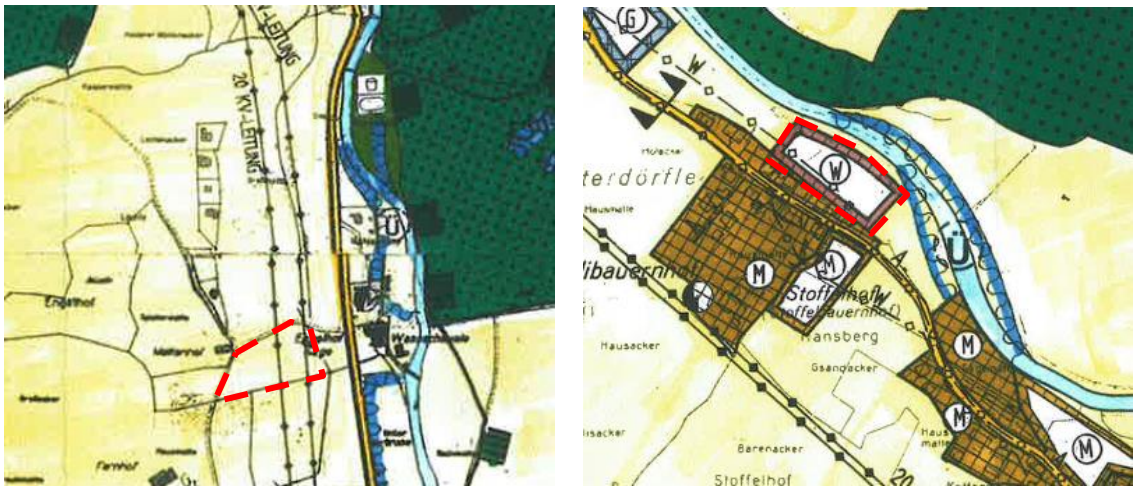


Abb. 4: Änderungsbereiche der 9. FNP-Änderung: links Änderungsbereich 1
rechts Änderungsbereich 2

Der <u>Änderungsbereich 1</u> liegt im Süden der Gemeinde Simonswald im Ortsteil Obersimonswald. Im Flächennutzungsplan grenzen rundherum landwirtschaftliche Flächen an, in der Realität sind jedoch im Norden Wohnbebauungen und im Osten gewerbliche Nutzungen angesiedelt, während im Süden und Westen landwirtschaftliche Flächen liegen. Auch im weiteren Verlauf entlang der Landesstraße liegt der Siedlungsansatz Beim Engel mit dem dominierenden Hotel und der umgebenden Bebauung. Entlang der östlichen Grenze verläuft ein Bach, andere Schutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt. Das Plangebiet ist etwa 0,7 ha groß und soll im Zuge der nun vorliegenden Planung als Wohnbaufläche dargestellt werden. Darüber hinaus liegt eine Freileitung in Plangebiet, die im Zuge der konkreten Bebauungsplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Der <u>Änderungsbereich 2</u> liegt im Norden der Gemeinde Simonswald im Ortsteil Unterdörfle, nördlich der Landesstraße L173 (Untertalstraße). Im Süden grenzen Mischbauflächen an. Im Norden liegt die Wilde Gutach mit ihren begleitenden Grünstrukturen, die sowohl als FFH-Gebiet, als auch als Biotop geschützt sind. Die Fläche wird heute landwirtschaftlich genutzt. Da der Bereich gemäß der heutigen Nutzung im Flächennutzungsplan zukünftig wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden soll, werden keine negativen Auswirkungen bzw. Konflikte erwartet.

5 INHALT DER PLANÄNDERUNG

5.1 Bedarfsnachweis

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Simonswald will die Gemeinde das Wohngebiet „Mattenhof“ entwickeln. Das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans sollte als Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurde von den verschiedenen Raumordnungsbehörden darauf hingewiesen, dass die überplante Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. Um die Bebauung realisieren zu können, soll dementsprechend der Flächennutzungsplan geändert werden.

Der hohe Wohnbauflächenbedarf in Simonswald zeichnet sich bereits seit einiger Zeit ab und wird verdeutlicht durch die seit Bekanntwerden des Baugebiets noch vor Beginn der Baulandreifmachung ständig steigende Zahl der Interessenten. Diese entspricht einer mehrfachen Überzeichnung der zur Verfügung stehenden Bauplätze.

In der Gemeinde Simonswald sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch / Gutach i.Br. / Simonswald noch verschiedene geplante und noch nicht überplante oder realisierte Wohnbauflächen dargestellt. Dementsprechend soll im Zuge der nun vorliegenden 9. punktuellen Flächennutzungsplanänderung im Sinne eines Flächentausches die Entwicklungsfläche Mattenhof für eine Entwicklung vorbereitet werden, während im Gegenzug auf eine Bebauung im Bereich des geplanten Wohngebiets Unterdörfle II verzichtet wird, so dass hier wieder die landwirtschaftliche Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt werden soll. Dementsprechend wird durch die nun geplante Entwicklung kein zusätzlicher Bedarf generiert, sondern die bestehenden Entwicklungsflächen neu geordnet, ohne weitere Flächen in Anspruch zu nehmen.

5.2 Inhalt der Änderung

Im Zuge des angestrebten Flächentausches soll nun die Fläche des Änderungsbereiches 1 insgesamt als Wohnbaufläche „Mattenhof“ dargestellt werden. Der Bereich des Änderungsbereichs 2 „Unterdörfle II“ soll als Ausgleich wieder vollständig als landwirtschaftlich Fläche dargestellt werden.

Änderungsbereich 1

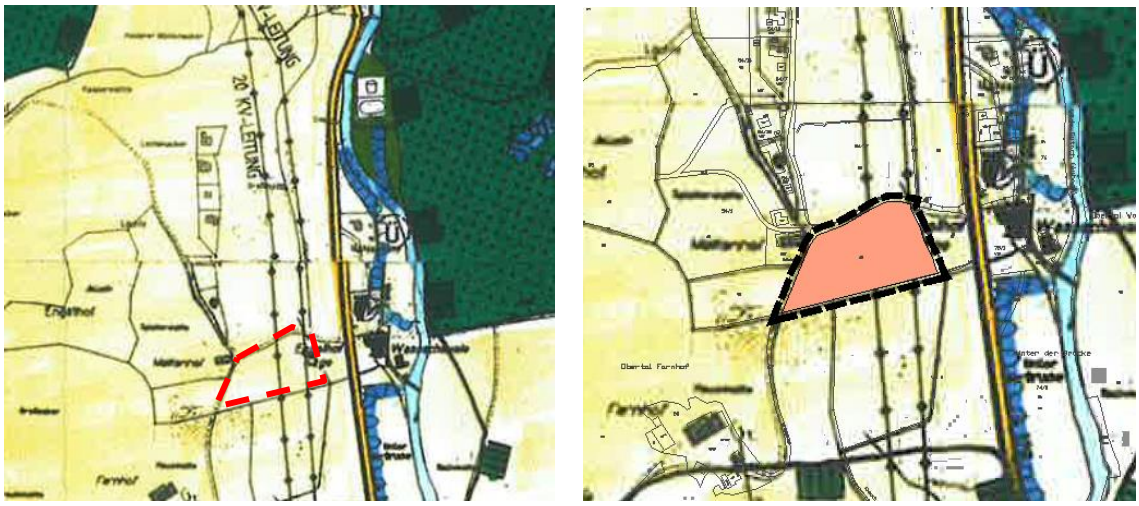


Abb. 5: Darstellung des Änderungsbereich 1 – links bisher – rechts geplante Darstellung im Zuge der 9. FNP-Änderung

Änderungsbereich 2

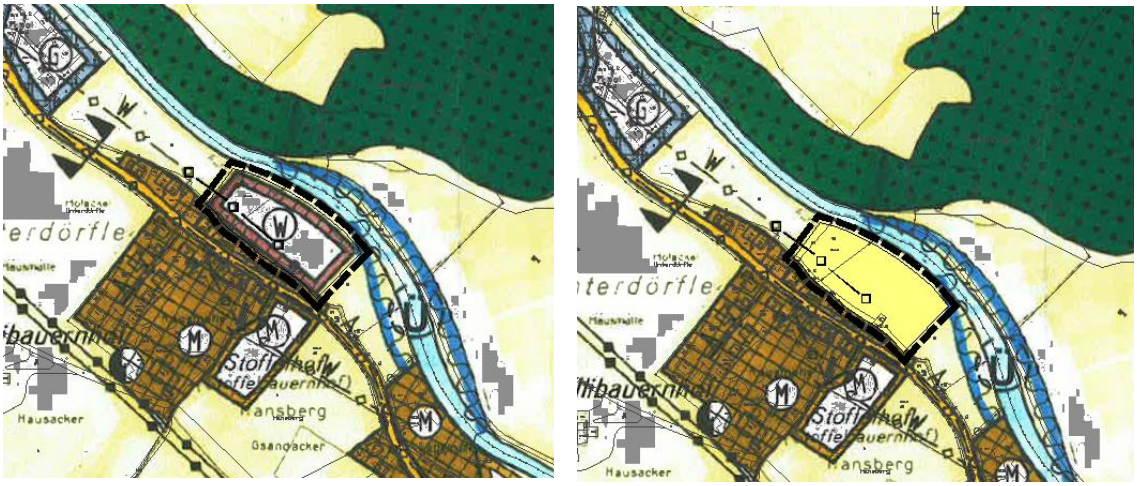


Abb. 6: Darstellung des Änderungsbereich 2 – links bisher – rechts geplante Darstellung im Zuge der 9. FNP-Änderung

6 STANDORTALTERNATIVEN

Die Gemeinde Simonswald möchte im Bereich „Mattenhof“ eine Wohnbaufläche entwickeln. Der nun vorliegende Flächentausch im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch / Gutach i.Br. / Simonswald soll hierfür die Grundlage bilden. Für diesen Flächentausch wurden die verschiedenen Möglichkeiten näher untersucht. Insgesamt sind im wirksamen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Simonswald 5 Flächen als geplante Wohnbauflächen dargestellt, die dementsprechend für einen Flächentausch herangezogen werden könnten:

- Sim 1 Elme 6,3 ha
- Sim 9 Grün 0,8 ha
- Sim 14a Unterdörfle II 0,7 ha
- Sim 15a Schloss I 0,9 ha
- Sim 25 Fischerseppenhof 1,2 ha

Bei genauerer Prüfung der einzelnen Flächen wird deutlich, dass eine Fläche bereits durch die Aufstellung eines Bebauungsplans entwickelt wurde. So wurde für das Gebiet Sim 15a „Schloss I“ im Jahr 2019 der Bebauungsplan „Schloss“ aufgestellt, der das Gebiet als Wohngebiet ausweist. Auch für die beiden Bereiche Sim 1 „Elme“ und Sim 9 „Grün“ werden aktuell Bebauungspläne aufgestellt. Für beide Bebauungsplangebiete wurden entsprechend Aufstellungsbeschlüsse gefasst. Für den Bebauungsplan Elme begann das Verfahren im Juli 2020, aufgrund der Größe des Plangebiets ist hier eine Entwicklung aufgrund der vielen Themen (Ökologie, Wasser, Erschließung, …) jedoch schwierig, so dass die Planungen voraussichtlich noch einen längeren Zeitraum im Anspruch nehmen werden. Der bestehende dringende Wohnraumbedarf kann dementsprechend hier nicht zeitnah gedeckt werden. Für den Bereich Sim 9 „Grün“ wurde ebenfalls im Dezember 2019 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Hier soll der Bebauungsplan „Hausmatte“ entwickelt werden. Aufgrund der Nähe zum Gewässer und der damit verbunden Hochwassergefahr auf der einen Seite und der Nähe zu einem

landwirtschaftlichen Hof mit Tierhaltung und den damit verbundenen erheblichen landwirtschaftlichen Emissionen auf der anderen Seite ist die Entwicklung jedoch ebenfalls schwierig und bedarf intensiver Untersuchungen und Abstimmungen, so dass auch hier eine Bebauung voraussichtlich zeitnah nicht realisiert werden kann, die Gemeinde jedoch bemüht ist, hier die Planungen voranzutreiben.

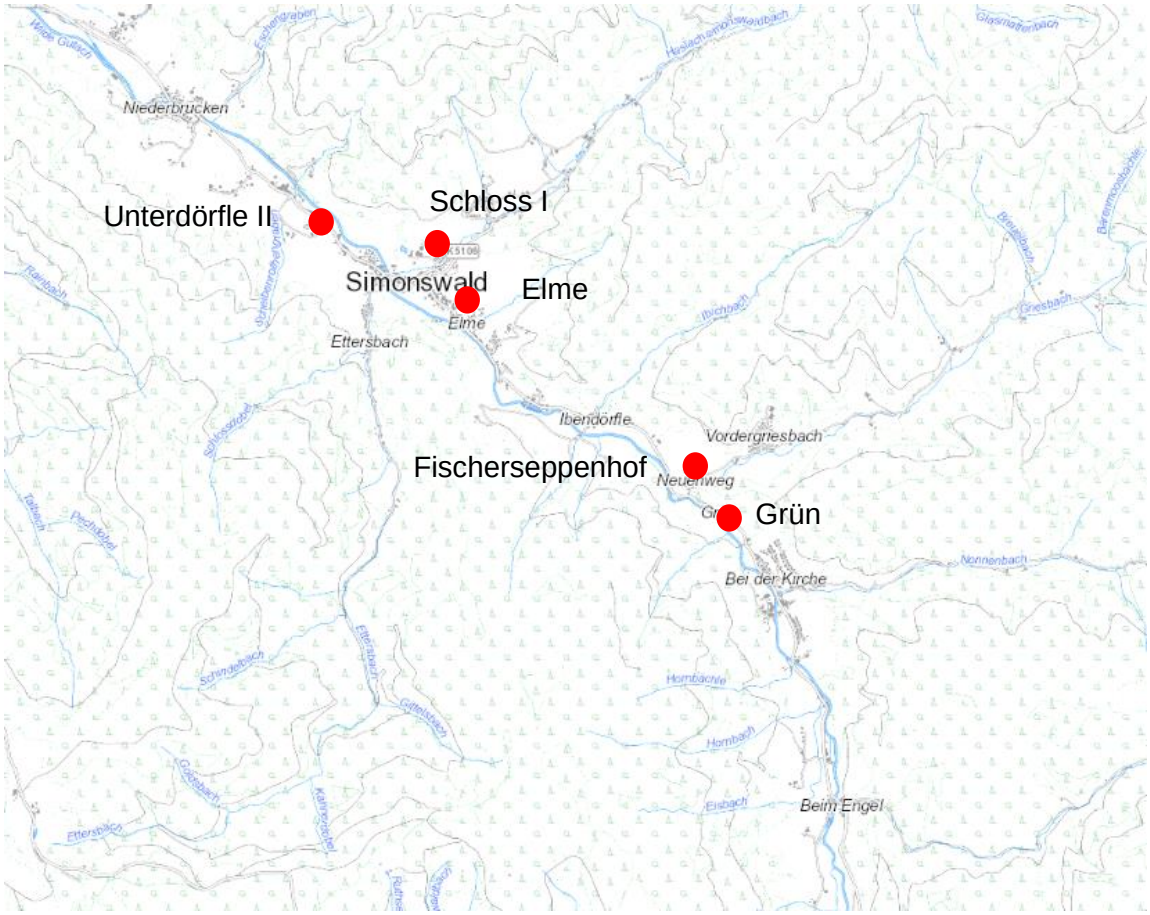


Abb. 7: Darstellung der Lage der dargestellten geplanten Wohnbauflächen
im wirksamen Flächennutzungsplan (rot) in Simonswald
(eigene Darstellung auf der Kartengrundlage der LUBW, Stand Juni 2023, o.M.)

Dementsprechend stehen noch 2 Flächen zur Verfügung, die noch nicht entwickelt sind und auch eine ausreichende Flächengröße für den Tausch aufweisen.

<u>Unterdörfle II</u>

Die Fläche Unterdörfle II besteht im wirksamen Flächennutzungsplan aus insgesamt 2 Teilflächen und hat eine Flächengröße von insgesamt 1,1 ha. Die Fläche südlich der Landesstraße L 173 ist im Flächennutzungsplan als geplante Mischbaufläche dargestellt, während die Fläche nördlich der Landesstraße als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist. Im Zuge der nun vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll nur die nördliche Teilfläche betrachtet werden, da diese als geplante Wohnbaufläche für einen Flächentausch herangezogen werden kann. Daher bezieht sich die Abwägung ausschließlich auf die nördliche Teilfläche.

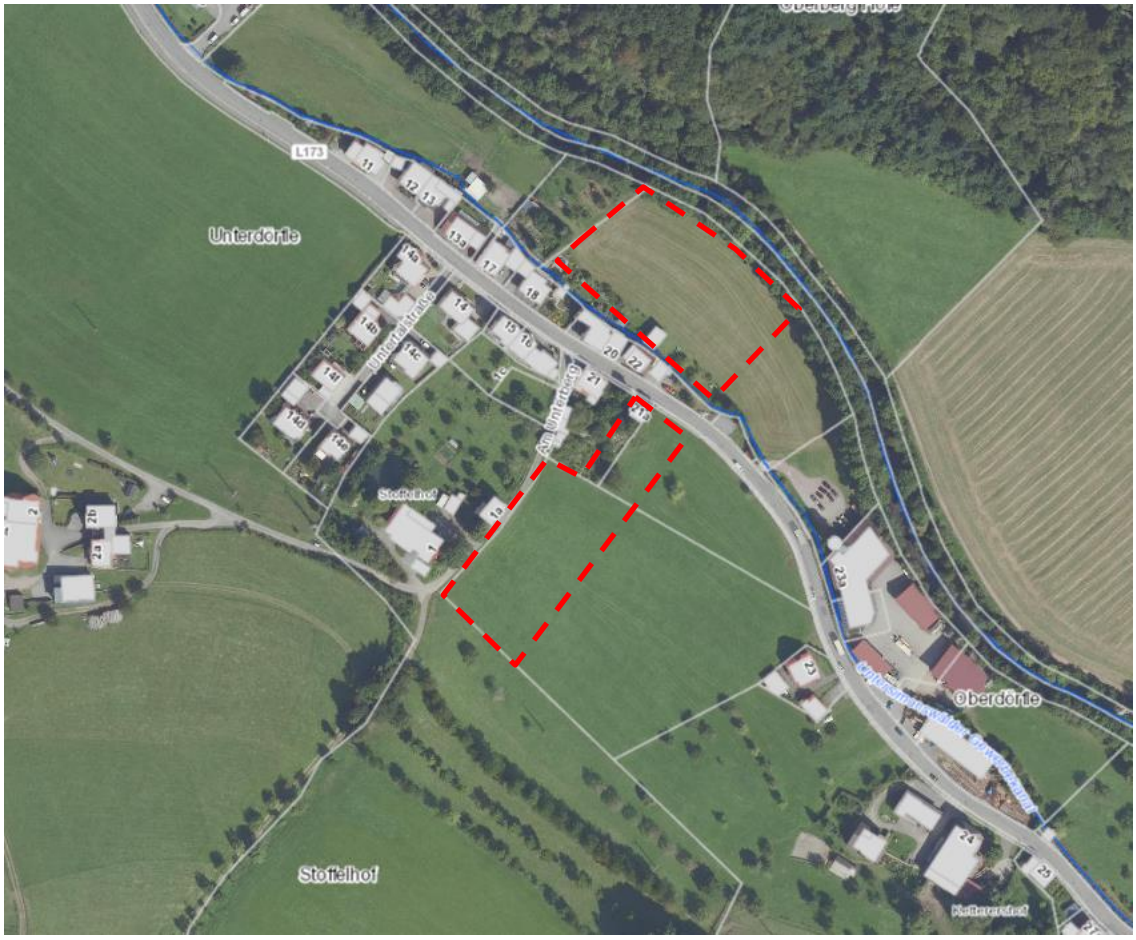


Abb. 8: Darstellung der Entwicklungsfläche Unterdörfle II mit der Abgrenzung beiden Teilflächen (Quelle: eigene Darstellung auf der Basis der Karte der LUBW, Stand Juni 2023)

Die Fläche wird heute landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Sie ist direkt von der Landesstraße erschlossen und liegt zwischen der Wilden Gutach und ihren begleitenden Grünstrukturen und dem Untersimonswälder Gewebekanal, der ebenfalls als Gewässer 2. Ordnung klassifiziert ist. Dementsprechend sind sowohl im Norden als auch im Süden Flächen nicht für eine Bebauung geeignet, da diese im Gewässerrandstreifen liegen. Darüber hinaus sind die Wilde Gutach und die begleitenden Grünstrukturen als FFH-Gebiet (Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach, Nr. 7914341) geschützt, so dass auch hier die potenzielle Entwicklungsfläche begrenzt wird und in einem entsprechenden Bebauungsplanverfahren nachgewiesen werden müsste, dass keine nachteiligen Entwicklungen für das FFH-Gebiet zu erwarten sind. Des Weiteren wird gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten im Norden ein Bereich im Falle eines Hochwassers (HQ100) überflutet, so dass die Entwicklung einer Wohnbaufläche in diesem Bereich planungsrechtlich nicht möglich ist.

Die verbleibende Fläche wird in der Nord-Süd-Ausdehnung dementsprechend sehr schmal, so dass eine nachhaltige Entwicklung beispielsweise durch eine kleine Erschließungsstraße mit einer beidseitigen Bebauung nicht oder nur teilweise realisierbar ist.

<u>Fischerseppenhof</u>

Die Fläche liegt im Ortsteil Neuenweg und hat im Flächennutzungsplan eine Größe von 1,2 ha. Die Fläche ist insgesamt als geplante Wohnbaufläche dargestellt und liegt

nördlich des Neuenweg direkt an der Straße. Sie wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt, vereinzelt stehen im Norden Bäume und Sträucher auf der Fläche, im Westen ist eine Wohnbebauung auf einem Grundstück bereits vorhanden. Laut den Karten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg wird in den Randbereichen ebenfalls das FFH-Gebiet „Rohrhardsberg, Obere Elz und wilde Gutach“ (Nr. 7914341) durch die Planungen berührt.

Abb. 9: Darstellung der Entwicklungsfläche Fischerseppenhof mit der Abgrenzung (Quelle: eigene Darstellung auf der Basis der Karte der LUBW, Stand Juni 2023)

<u>Mattenhof</u>

Die nun für eine Entwicklung ausgewählte Fläche im Bereich Mattenhof eignet sich für eine Siedlungsentwicklung, da hier trotz der Lage oben im Tal eine fast ebene Fläche für eine Bebauung herangezogen werden kann, so dass eine effiziente Erschließung und Bebauung möglich ist. Das Plangebiet liegt im Nahbereich bestehender Siedlungsansätze, so dass die bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen gestärkt werden. Im Bereich „Beim Engel“, südlich des Plangebiets hat sich historisch im Bereich des Ausgangs des Kilpenbachtals eine Bebauung etabliert, die heute durch das vorhandene touristische Angebot sowie einen großen gewerblichen Betrieb geprägt wird. Umgeben von weiteren Höfen und ergänzt durch eine Bebauung entlang des Haupttals ist so ein Siedlungsansatz im oberen Teil des Simonswälder Tals entstanden, der als südlichster Ortsteil von Simonswald gilt. Durch die Entwicklung im Bereich des Mattenhofes kann nun, ähnlich wie in anderen Bereichen der Gemeinde ein bestehender Siedlungsansatz ergänzt werden, so dass auch hier die bestehenden Strukturen wie die vorhanden Verkehrswege, die Ver- und Entsorgungsleitungen oder der ÖPNV optimal genutzt werden können. Darüber hinaus tangiert das Plangebiet keine Schutzgebiete oder die Wilde Gutach mit ihren begleitenden Strukturen, so dass die Eingriffe in die Natur und Landschaft hinsichtlich der Ausstattung der Fläche geringer sind als in anderen Flächen des Gemeindegebiets.

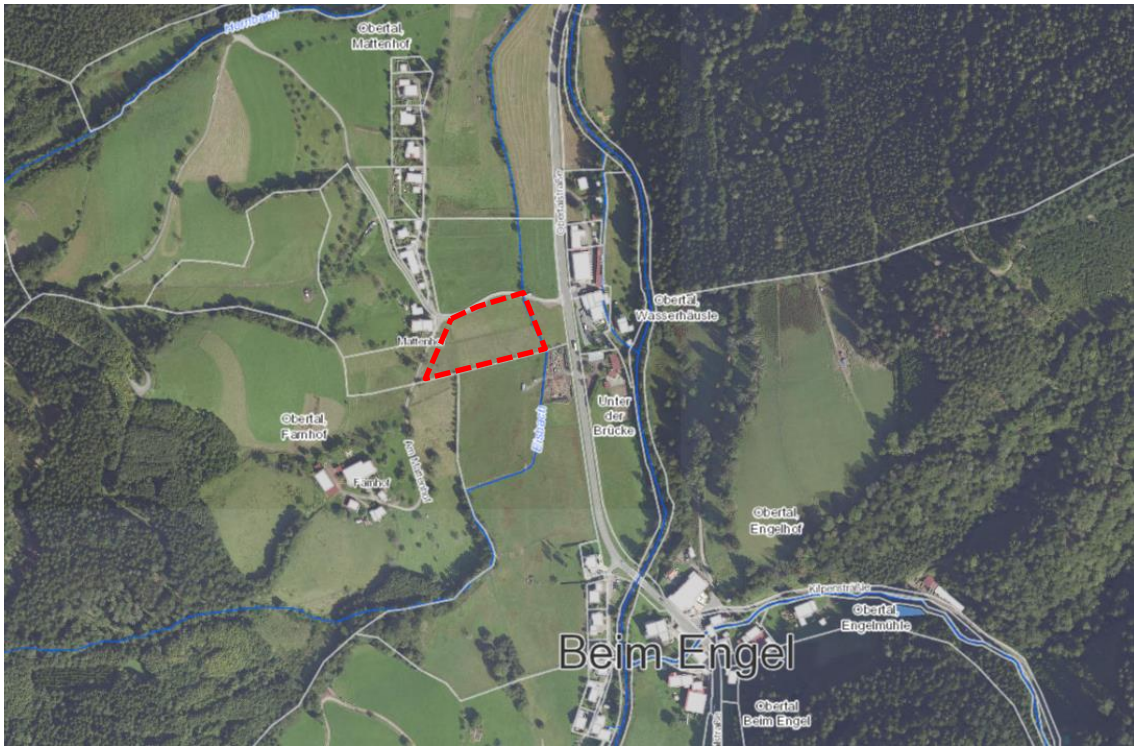


Abb. 10: Darstellung der Entwicklungsfläche Mattenhof mit der Abgrenzung (Quelle: eigene Darstellung auf der Basis der Karte der LUBW, Stand Juni 2023)

Beide im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen würden dementsprechend als Tauschfläche zur Verfügung stehen. Im Vergleich der drei Flächen miteinander (Unterdörfle II, Fischerseppenhof und Mattenhof) liegt die Fläche Unterdörfle II zentraler und ist damit besser an die Infrastruktur an der Talstraße im Ortskern angebunden. Die Fläche Fischerseppenhof liegt weiter oben im Tal am Abzweig Richtung Vordergriesbach. Hier besteht ein kleiner Siedlungsansatz, der weiterentwickelt werden soll. Die Fläche Mattenhof liegt noch weiter oben im Tal, und dementsprechend weiter weg von der Infrastruktur des Dorfes. Die Restriktionen, die eine Bebaubarkeit der Flächen bestimmen, sind bei der Fläche Unterdörfle II deutlich mehr. Hier sind vor allem die Gewässer mit den begleitenden Grünstrukturen bei einer Entwicklung zu berücksichtigen, die hinsichtlich der damit verbundenen Restriktionen die mögliche Bebauung stark einschränken. Darüber hinaus grenzt im Osten unmittelbar das Betriebsgelände einer großen Holzbaufirma an, so dass auch hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen hier mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Die Fläche in Neuenweg hingegen tangiert in ihren Randbereichen zwar das FFH-Gebiet, aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Flächenabgrenzung ohne Beeinträchtigung des Schutzgebietes möglich ist. Im Bereich des Mattenhofes ist zwar ebenfalls ein kleineres Gewässer im Randbereich des Plangebiets betroffen, weitere Restriktionen wie Schutzgebiete liegen jedoch nicht vor. Auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße liegt ebenfalls ein Gewerbebetrieb, der hinsichtlich der zu erwartenden Lärmemissionen bei einer Planung zu berücksichtigen wäre. In der Abwägung der drei Flächen erscheint es daher sinnvoll, auf eine Bebauung im Bereich Unterdörfle II zu verzichten, zum einen, da hier eine Entwicklung schwieriger wäre, zum anderen aber auch, da die Wilde Gutach mit ihren begleitenden Grünstrukturen landschaftlich und ökologisch von großer Bedeutung ist und entsprechend geschützt werden sollte. Im weiteren Verlauf des Gewässers wurden historisch bereits an verschiedenen Stellen

die Bebauungen sehr dicht an das Gewässer heran zugelassen, was das Erscheinungsbild des Gewässers prägt.

Und auch städtebaulich eignet sich die Fläche am wenigsten für eine Bebauung. Simonswald ist eine Gemeinde, die im Simonswälder Tal aus verschiedenen Siedlungen, kleinen Siedlungsansätzen und einzelnen Streusiedlungen oder Höfen besteht. Die Landesstraße ist dabei die zentrale Entwicklungsachse, die als Rückgrat fungiert und an der die meisten Siedlungsansätze aufgereiht sind. Diese sind überwiegend geprägt von kleineren Erschließungsstraßen, die ursprünglich oft die Höfe erschlossen und dann als Erschließungsachse genutzt wurden. Darüber hinaus liegen in den verschiedenen Seitentälern weitere Siedlungsansätze, wie gerade im Bereich Vordergriesbach. Charakteristisch ist dabei, dass neben dem Hauptort die verschiedenen kleinen Siedlungsansätze klar voneinander getrennt sind und immer wieder Freiräume bestehen, die überwiegend landwirtschaftlich als Weide- und Wiesenflächen genutzt werden. Dabei ist im Norden von Simonswald das Tal noch breit, es wird jedoch nach Südosten stetig schmaler und die begleitenden Hänge steiler, so dass hier dann zunehmend auch Waldflächen liegen. Sowohl die gliedernden Weide- und Wiesenflächen als auch die Wälder prägen das Orts- und Landschaftsbild wesentlich. Im Bereich Unterdörfle II droht durch eine Bebauung der Wiesenfläche nördlich der Untertalstraße ein Zusammenschluss der bisher benachbarten Siedlungsflächen, so dass entlang der Landesstraße eine durchgehende Bebauung bis in den zentralen Ortskern von Simonswald entstünde. Gerade auch das angrenzende Gewerbe mit seinen großen Bebauungen und den umfangreichen Hof- und Stellplatzflächen prägt hier das Tal, so dass ein Verlust der Grünfläche zur wilden Gutach die Ablesbarkeit der kleinteiligen Siedlungsstruktur beeinträchtigen würde. Die beiden Flächen Mattenhof und Fischerseppenhof liegen weiter oben im Tal, beide im Bereich bereits bestehender Bebauungen, die auf einer Seite der bestehenden Erschließungsstraße ergänzt würden. Im Bereich Mattenhof entsteht durch diese Bebauung eine ähnliche Struktur wie im Untertal, da hier eine bestehende Erschließungsstraße zu landwirtschaftlichen Höfen als Erschließungsachse genutzt würde. In Neuenweg würde der Eingang ins Tal verstärkt und für eine Siedlungsflächenentwicklung genutzt.

In Abwägung der verschiedenen Rahmenbedingungen wird somit deutlich, dass die beiden Flächen Mattenhof und Fischerseppenhof für eine Entwicklung hinsichtlich qualitativ hochwertigen Wohnraums unter Wahrung der gewachsenen örtlichen Strukturen besser geeignet und auch hinsichtlich der Ortsentwicklung vorteilhafter sind, da sie die bestehenden Strukturen ergänzen. Darüber hinaus ist die Fläche im Bereich Mattenhof im Eigentum der Gemeinde, so dass hier bei einer Entwicklung die Maßgaben der Gemeinde an eine Bebauung deutlich besser umgesetzt werden können. So sehen die aktuellen Planungen v.a. auch Reihenhäuser vor, so dass eine dichtere Bauweise in einem ansonsten eher locker bebauten Dorf entstehen kann. Auch hinsichtlich andere Vorgaben wie beispielsweise die Vergabe der Grundstücke an Ortsansässige oder die Nutzung regenerativer Energien kann bei einem Verkauf der erschlossenen Grundstücke durch die Gemeinde besser gesichert werden.

Dementsprechend soll im nun vorliegenden Verfahren der Flächentausch vollzogen werden, so dass die Fläche Unterdörfle II als Tauschfläche herangezogen wird und in den Darstellungen des Flächennutzungsplans wieder entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird.

7 RAUMORDNUNG

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die

Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne. Für die Gemeinde Simonswald sind die Ziele des aktuellen Regionalplans „Südlicher Oberrhein“ maßgebend.

Alle drei Flächen (geplante Wohnbaufläche am Mattenhof sowie die Änderungsbereiche) befinden sich im Regionalplan auf Flächen ohne eine regionalplanerische Aussage (siehe folgende Abbildungen). Lediglich die Fläche Fischerseppenhof tangiert eine Darstellung, die auf das vorhandene FFH-Gebiet verweist. Damit werden durch die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung die Ziele des Regionalplans nicht tangiert.

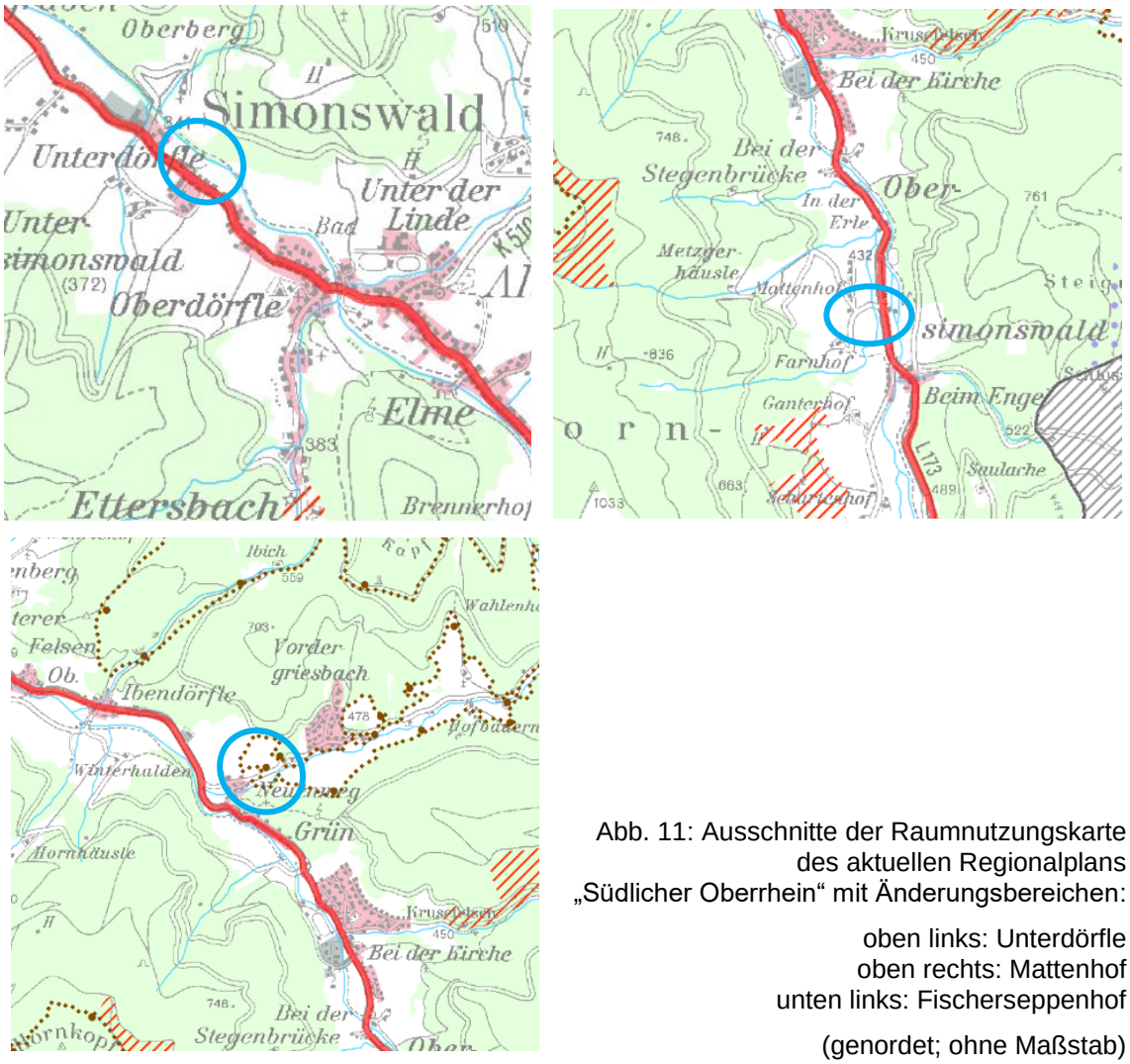


Abb. 11: Ausschnitte der Raumnutzungskarte des aktuellen Regionalplans „Südlicher Oberrhein“ mit Änderungsbereichen:

oben links: Unterdörfle
oben rechts: Mattenhof
unten links: Fischerseppenhof

(genordet; ohne Maßstab)

Neben den kartographisch dargestellten Zielen des Regionalplans werden jedoch weitere Grundsätze und Ziele der Raumplanung im Regionalplan dargestellt und genauer beschrieben. Dabei wird für die jeweiligen inhaltlichen und räumlichen Kategorien differenziert dargestellt und begründet, welche Ziele und Grundsätze gelten. Für die Gemeinde Simonswald stellt der Regionalplan dar, dass die Gemeinde als Eigenentwickler hinsichtlich der Funktionen Wohnen und Gewerbe eingestuft wird. Dies hat als Konsequenz, dass Simonswald als Eigenentwicklergemeinde im ländlichen Raum grundsätzlich so entwickelt werden soll, dass „günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt werden, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und

Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige Freiräume gesichert werden“ (Grundsatz Ziffer 2.1.3.2 (2) im Regionalplan). „Im Rahmen der Eigenentwicklung ist es allen Gemeinden möglich, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln“ (Ziel, Ziffer 2.4.0.1 (1) im Regionalplan).

Das Plangebiet im Bereich Mattenhof wird die bestehenden Strukturen im Bereich Beim Engel ergänzen und mit den verbleibenden Siedlungsansätzen hier im südlichen Tal verbinden. Zusammen mit der aktuell in Planung befindlichen Bushaltestelle an der Landesstraße, die neben der Anbindung der Bevölkerung auch einen wesentlichen Beitrag für die Naherholung leistet, kann so der bestehende Siedlungsansatz ausgebaut und gestärkt werden, so dass die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt werden kann. Damit wird analog der Siedlungsstruktur weiter unten im Tal die gewachsene Struktur angemessen weiterentwickelt, da auch hier eine bestehende Erschließungsstraße als Ansatz fungiert. Die historisch entstandenen Höfe Farnhof und Mattenhof werden dabei weiterentwickelt und mit der gewerblichen und touristischen Bebauung verbunden. Die Ziele der Raumordnung, die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung zu stärken, sowie die zukünftigen Siedlungsentwicklungen am Bestand auszurichten, werden dabei bestmöglich berücksichtigt. Dabei gilt es jedoch die gesamte Gemeinde und die historisch gewachsene Siedlungsstruktur zu betrachten und zu berücksichtigen. Simonswald ist ein gewachsenes Straßendorf, dass sich entlang der Landesstraße entwickelt hat. Dabei sind die einzelnen Siedlungsansätze überwiegend schon aus der Zeit von vor 1930, wie in den historischen Karten der LUBW ersichtlich wird (siehe Abb. 12). Dabei war Simonswald immer charakterisiert durch die einzelnen Siedlungsansätze, die sich perlschnurartig entlang der Landesstraße, vor allem im Bereich der jeweiligen Seitentäler entwickelt haben. Die drei größten Ansätze waren dabei schon früh im Bereich Niederbrücken, im zentralen Ort von Simonswald sowie im Bereich Bei der Kirche. Hier fanden dann in den kommenden Jahren auch die Siedlungsentwicklungen statt, so dass die vorhandenen Infrastrukturen ausgebaut werden konnten. Im Bereich des zentralen Orts ist die Gemeinde Simonswald heute dabei im Bereich Elme eine größere Entwicklungsfläche zu realisieren. Hier soll, in für Simonswald sehr dichter Bauweise, neuer Wohnraum geschaffen werden. Vor allem auch für alternative Wohnformen soll Raum gegeben werden, beispielsweise für ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen. Die vorhandene Topografie, sowie die vielfältigen Rahmenbedingungen machen die Planung hier jedoch sehr aufwendig und langwierig. Wie in vielen Bereichen im unteren Tal liegen die neuen Entwicklungsflächen in den Hangbereichen, so dass die Erschließung hier mehr Flächen in Anspruch nimmt und die technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung deutlich aufwendiger sind. Darüber hinaus verläuft im Talbereich die Wilde Gutach, die mit ihren begleitenden Grünstrukturen ein wesentliches Element des Tals ist und sowohl ökologisch als auch hinsichtlich des Landschaftsbildes und des Tourismus einen hohen Stellenwert hat. Dementsprechend sollten durch weitere Entwicklungen keine negativen Beeinträchtigungen geschaffen werden und die Siedlungsentwicklung so gesteuert werden, dass sowohl die baulichen als auch die ökologischen Strukturen erhalten bleiben.

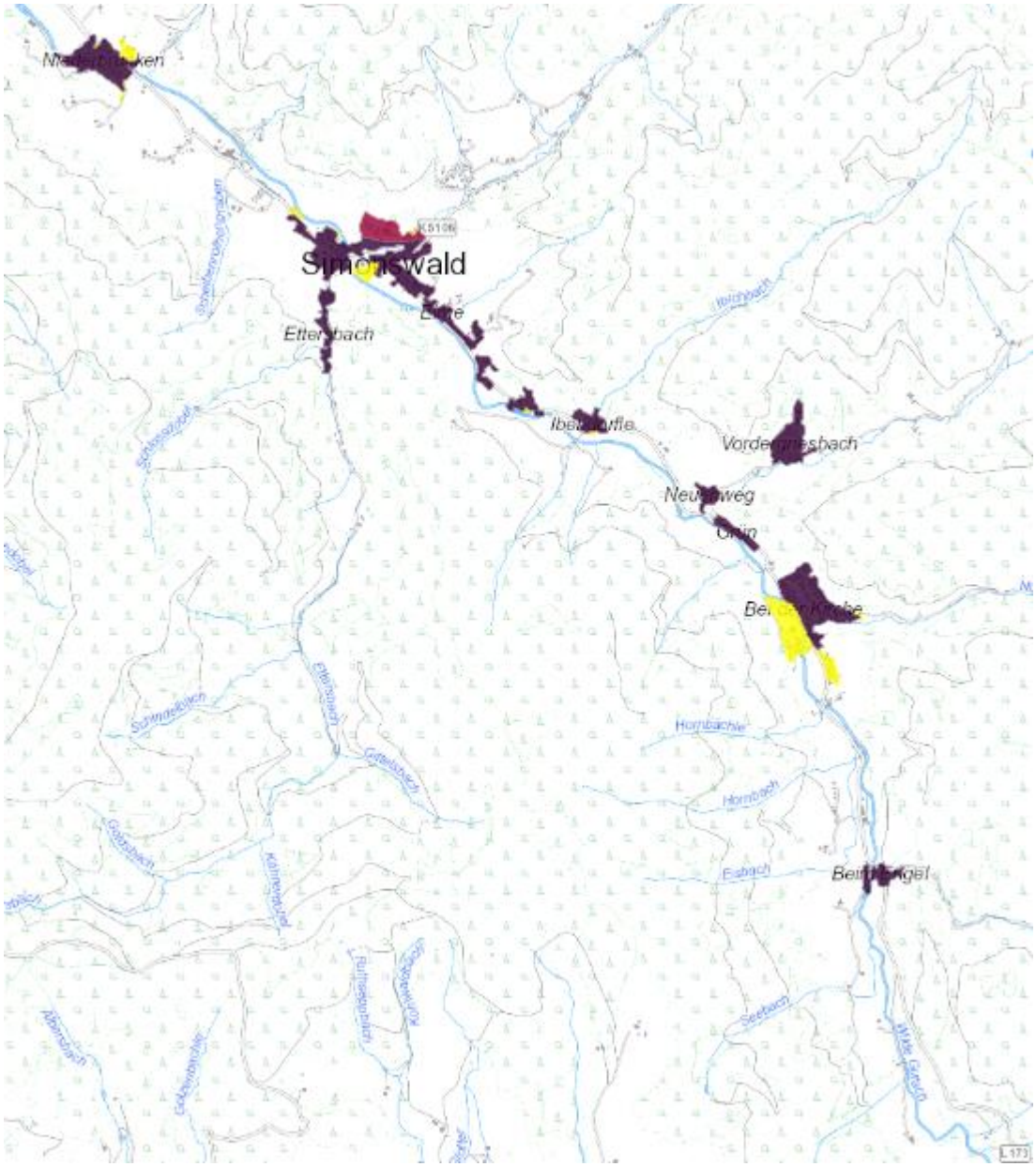


Abb. 12: Karte der historischen Ortsentwicklung mit verschiedenen Entwicklungsstufen:
(Quelle: Kartendienst der LUBW, Stand Juni 2023)

dunkles lila: Ortslage bis 1930
rötlich: Erweiterung der Ortslage 1967 bis 1977
gelb: Erweiterung der Ortslage 1999 bis 2004

Ein gutes Beispiel hierfür ist der Bereich Unterdörfle II. Hier liegt die Entwicklungsfläche zwar im direkten Anschluss an die bestehende Siedlung und ist damit gut erschlossen und kann die vorhandene Infrastruktur im Hauptort nutzen, auf der anderen Seite würde jedoch der bisher alleinstehende Siedlungsansatz mit dem Hauptort zusammenwachsen, so dass das Ortsbild nachhaltig verändert würde. Darüber hinaus wäre der Eingriff in die Natur und Landschaft deutlich höher, da aufgrund der angrenzenden Gewässer und der begleitenden Grünstrukturen vielfältige Eingriffe möglich würden und so durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen entsprechend

ausgeglichen werden müssten. Gerade auch die Grundsätze der Raumordnung, die Freiraumstrukturen sowie das harmonische Gefüge von Siedlung und Freiraum zu erhalten (Grundsatz 3.0.1 im Regionalplan), würde einer Entwicklung, die eine geschlossene Bebauung entlang der Landesstraße zur Folge hätte, entgegenstehen. Der Erhalt der Siedlungsstruktur von Simonswald, die durch den Wechsel kleinerer Siedlungsansätze an historisch entstandenen Kristallisationspunkten mit trennenden Freiraum- und Grünstrukturen gekennzeichnet ist, sollte bei der Planung innerhalb der Gemeinde berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt werden. Und auch die Flächenverfügbarkeit ist zu berücksichtigen, ist es der Gemeinde als Eigentümerin doch möglich, die Rahmenbedingungen der baulichen Entwicklung sowie die Vergabe deutlich besser zu regeln, als wenn die Flächen im privaten Besitz sind.

Abschließend kann festgehalten werden, dass durch die Entwicklung im Bereich Mattenhof der bestehende Siedlungsansatz im oberen Tal im Bereich Beim Engel zwar deutlich vergrößert würde, aufgrund der vorhandenen Bebauungen entlang des Weges Am Mattenhof, der historischen Höfe, des Gewerbes sowie der eigentlichen Siedlung mit dem touristischen Schwerpunkt rund um den Engel so jedoch ein attraktiver Siedlungsansatz im Süden von Simonswald entsteht. Zusammen mit der neuen Bushaltestelle, die in einem verhältnismäßig hohen Takt angefahren wird, kann so die bestehende touristische Nutzung mit einer angemessenen Wohnnutzung verbunden, sowie der bestehende Siedlungsansatz gestärkt werden.

8 FLÄCHENBILANZ

Die Bilanzierung der Änderung zeigt konkret, wie sich die Änderungen auf die verschiedenen Bodennutzungen im Geltungsbereich der Änderung auswirken. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen nicht maßstäblich sind.

Durch die vorliegende Änderung (Flächentausch) entsteht gegenüber der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan keine Veränderung hinsichtlich der Flächennutzungen, da eine etwa 0,7 ha große geplante Wohnbaufläche flächengleich getauscht wird.

	FNP wirksam	FNP Änderung
Wohnbaufläche	0,7 ha (Änderungsbereich 2)	0,7 ha (Änderungsbereich 1)
Landwirtschaftsfläche	0,7 ha (Änderungsbereich 1)	0,7 ha (Änderungsbereich 2)
Gesamt	ca. **0,7 ha**	ca. **0,7 ha**

9 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Für die Nutzung des Änderungsbereichs 1 als Wohnbaufläche werden flächengleich geplante Wohnbauflächen wieder als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Dies entspricht auch der tatsächlichen Nutzung. So gehen der Landwirtschaft rein rechnerisch keine Flächen verloren, obwohl natürlich bei einer Bebauung einer der Teilflächen tatsächlich Flächen in Anspruch genommen würden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird dies in die Planungen eingestellt.

10 ERSCHLIEßUNG

Die geplante Wohnbaufläche im Änderungsbereich 1 kann in ökonomischer Weise über die bereits vorhandenen Verkehrswege erschlossen werden. Auch die technische Infrastruktur ist im Bereich des Weges Am Mattenhof bereits vorhanden und kann dementsprechend genutzt werden. Im parallelen Bebauungsplanverfahren sowie der Erschließungsplanung werden die entsprechenden Anschlüsse an die Systeme geprüft und entsprechend geplant.

Im Änderungsbereich 2 wird die heutige Nutzung weitergeführt, die bestehende Erschließung bleibt unverändert, so dass eine Veränderung zur heutigen Situation nicht zu erwarten ist.

11 UMWELTBELANGE

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (3) BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 (4) BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Dieser wird vom Büro Faktorgrün aus Freiburg erarbeitet und der Begründung als Anlage beigefügt.

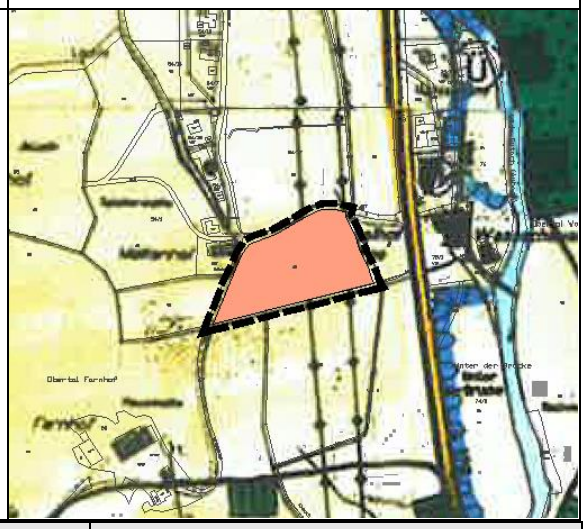
Simonswald, den

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

Verbandsvorsitzender Der Planverfasser

Mattenhof

Gemeinde Simonswald

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	9. punktuelle Flächennutzungsplanänderung
	

Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Lage: im Süden der Gemeinde, in Obersimonswald, im Bereich des Siedlungsansatzes im Bereich Obertal Flächengröße: ca. 0,70 ha Topografie: Tallage, leicht nach Westen ansteigend Aktuelle Nutzung: landwirtschaftliche Fläche; Grünland	bisher: landwirtschaftliche Fläche geplant: Wohnbaufläche	Entwicklung einer, an den bestehenden Siedlungskörper anknüpfenden Wohnbaufläche (Abrundung) Vermeidung von Nutzungskonflikten im Hinblick auf die Nachbarschaft Ökonomische Erschließung über bestehende Straßen Beachtung grünordnerischer und naturschutzrechtlicher Belange

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Die Planung steht in keinem Konflikt zu Natura 2000-Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiet).

Ein Gewässer 2. Ordnung grenzt an das Plangebiet an.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst	Eignung
Geplant ist, eine bestehende, landwirtschaftliche Fläche in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Das hängige Gelände liegt im Süden von Simonswald im Bereich des Siedlungsansatzes „Beim Engel“. In unmittelbarer Umgebung liegen bereits Wohnbebauungen, Gewerbebetriebe, sowie der Siedlungs- und Tourismusstandort beim Engel. Im Süden und Norden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die geplante Bebauung wird entlang der Straße Am Mattenhof die Bebauung im Ort sinnvoll ergänzt, so dass der vorhandene Siedlungsansatz ausgebaut und harmonisch abgerundet wird. Darüber hinaus kann die bestehende Erschließungsstraßen ökonomisch sinnvoll durch eine Bebauung genutzt werden.	**Geeignet**

Immissionsschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich der Nähe zu den Gewerbebetrieben sowie der Landesstraße sind bei der Planung zu berücksichtigen.	

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	**Eignung**
Die geplante Wohnbaufläche kann in ökonomischer Weise an das bestehende Verkehrsnetz über die bestehende Straße „Am Mattenhof“ angebunden werden. Die technische Infrastruktur kann voraussichtlich ebenfalls über die Straße „Am Mattenhof“ erfolgen.	**Geeignet**

Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	**Erheblichkeit / Konflikte**
Durch die vorliegende Änderung wird eine Wohnbaufläche entwickelt. In räumlicher Nähe liegt ein Gewerbebetrieb, sowie die Landesstraße, so dass im Verfahren die Immissionen zu prüfen und zu berücksichtigen sind. Des Weiteren entsteht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet eine neue Bushaltestellt, die ebenfalls berücksichtigt werden muss. Erste überschlägige Berechnungen zeigen jedoch, dass die Immissionen durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gemindert werden können, so dass Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus grenzen im Norden und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Dementsprechend ist bei der künftigen Wohnbebauung mit landwirtschaftlichen Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch zu rechnen, welche jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind. Während der Bauphase ist temporär vor allem mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen. Dies sind in erster Linie Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr verursacht werden kann, sowie verkehrsbedingte als auch visuelle Beeinträchtigungen.	**Gering**

Kultur- und sonstige Sachgüter	**Erheblichkeit / Konflikte**
Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.	**Gering**

Landschafts- und Ortsbild / Erholung	**Erheblichkeit / Konflikte**
Die Fläche befindet sich im Simonswälder Tal, einem Teil des Naturparks Südschwarzwald und damit in einem Bereich mit hoher Landschaftsbildqualität. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich ausgedehnte Grünlandbereiche und wenig Bebauung. Östlich des Plangebiets besteht eine gewisse Vorbelastung der Landschaftsbildqualität durch die Obertalstraße. Durch die Planung ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild.	**Hoch**

Boden / Fläche	**Erheblichkeit / Konflikte**
Es kommt zu großflächiger Überbauung von landwirtschaftlich genutztem Grünland. Der im Plangebiet vorhandene, landwirtschaftlich genutzte Boden wird durch Bodenversiegelung, -abgrabung, -aufschüttung, -umlagerung und -verdichtung beeinträchtigt.	**Hoch**

Grundwasser	**Erheblichkeit / Konflikte**
Durch die großflächige Versiegelung wird die Grundwasserneubildung sowie die Versickerungsleistung des Bodens erheblich beeinträchtigt. Im Plangebiet verhältnismäßig relativ hoch anstehendes Grundwasser. Als Bemessungsgrundwasserspiegel wird die Geländeoberkante angesetzt.	**Mittel**

Oberflächenwasser	**Erheblichkeit / Konflikte**
Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft der Eisbach. Durch die Planung ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser.	**Hoch**

Klima / Luft	**Erheblichkeit / Konflikte**
Es werden großflächig Kaltluftentstehungsflächen versiegelt.	**Hoch**

Biotope und biologische Vielfalt / Arten	**Erheblichkeit / Konflikte**
Im Plangebiet kommen Zauneidechsen vor. Es werden potenziell Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst.	**Hoch**

Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB)	**Erheblichkeit / Konflikte**
Nicht gegeben.	**Gering**

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

(x) geeignet mit Auflagen
(..) bedingt geeignet
( ) ungeeignet

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Wohnbaufläche sind keine erheblichen stadt- und landschaftsplanerischen Konflikte zu erwarten.

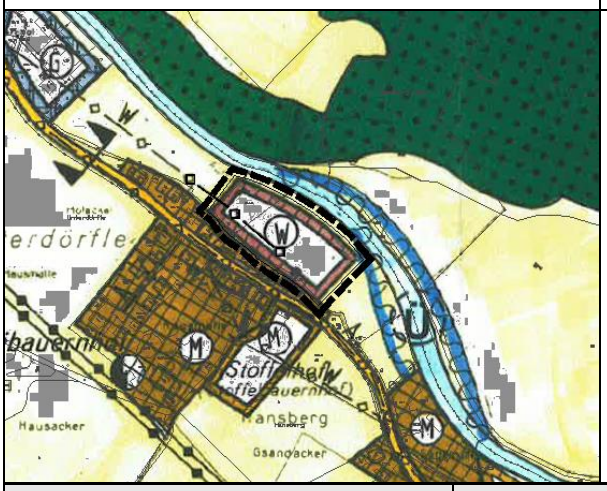
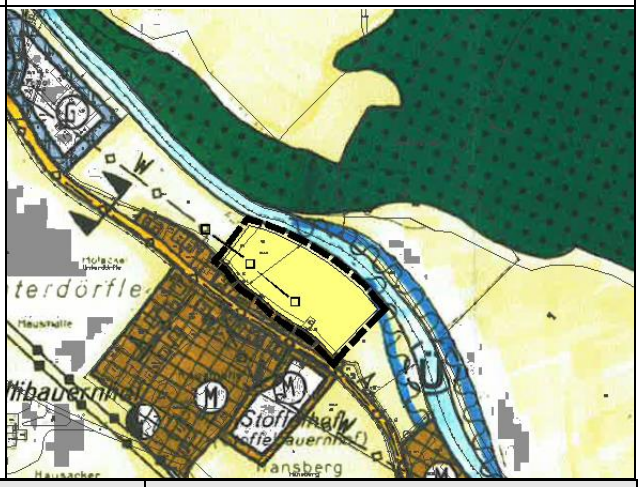
Aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht ist der Änderungsbereich 1 grundsätzlich für eine Wohnbaufläche geeignet. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter ausgeglichen wird.

Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung

Stadtplanung	▪ Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine schalltechnische Stellungnahme zu erarbeiten und gegebenenfalls notwendige Schutzmaßnahmen sind zu definieren. ▪ Die Verträglichkeit der Planungen mit den Zielen der Raumordnung ist darzustellen.
Umweltbelange	▪ Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach § 13 b BauGB ist ein Umweltbericht zu erstellen. ▪ Im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der oben genannten Arten durchgeführt. Für die Zauneidechse sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und die Vermeidung von Tötungsverbotstatbeständen erforderlich. ▪ Besondere Wichtigkeit haben Vermeidungsmaßnahmen für Eingriffe in das Landschaftsbild, wie eine Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets mit Bäumen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen. ▪ Es wird die Eingrünung des Plangebiets zur Einbettung in das Landschaftsbild/ Minderung der negativen klimatischen Effekte empfohlen. ▪ Im Zuge der Erschließungsplanung ist ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten. ▪ Das angrenzende Gewässer ist in den Planungen zu berücksichtigen. Das Gewässer ist mitsamt dem Gewässerrandstreifen zum Erhalt festzusetzen. ▪ Starkregenereignisse und deren Auswirkungen sind im Bebauungsplanverfahren in den Planungen zu berücksichtigen. ▪ Weitere Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens entwickelt.

Unterdörfle II (Teilfläche Nord)

Gemeinde Simonswald

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	9. punktuelle Flächennutzungsplanänderung
	

Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziel
Lage: im Ortsteil Unterdörfle im Norden der Gemeinde Simonswald Flächengröße: ca. 0,70 ha Topografie: Zur Wilden Gutach abfallend Aktuelle Nutzung: landwirtschaftliche Fläche als Wiesenfläche	bisher: geplante Wohnbaufläche geplant: landwirtschaftliche Fläche	Im Zuge eines Flächentauschs soll die geplante Wohnbaufläche Unterdörfle II wieder in eine landwirtschaftliche Fläche umgewandelt werden.

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Nördlich des Plangebiets verläuft die Wilde Gutach, deren begleitende Grünstrukturen als FFH-Gebiet geschützt sind.

Ein Teil des Plangebiets wird bei Hochwasserereignissen (HQ100 und HQextrem) überschwemmt.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst	Eignung
Der Änderungsbereich 2 soll von einer geplanten Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche umgewandelt werden. Damit wird diese Fläche hinsichtlich der Darstellung im Flächennutzungsplan wieder in ihre derzeitige Nutzung (Wiese, Grünland) zurückgeführt. Das Plangebiet wird bisher als Wiesen- und Weidefläche genutzt, somit kann die Nutzung erhalten werden.	**Geeignet**

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Die Erschließung kann wie auch bisher über die südlich am Änderungsbereich verlaufende Landesstraße erhalten bleiben. Eine Erschließung direkt von der Landesstraße ist gegeben. Auch gelten entsprechende Anbaubeschränkungen zur Landesstraße, die jedoch im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht relevant sind, bei einer Bebauung jedoch zu berücksichtigen wären.	**Geeignet**

FLÄCHENSTECKBRIEFE

Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Durch die geplante Änderung von einer potentiellen Wohnbaufläche in eine landwirtschaftliche Fläche werden keine Nutzungskonflikte im Hinblick auf das schutzgut Mensch erwartet. Im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung können landwirtschaftliche Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch entstehen, welche jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind und heute schon bestehen.	**Gering**

Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Für das Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Da nicht in den Boden eingegriffen wird, sind keine Konflikte zu erwarten.	**Keine**

Landschafts- und Ortsbild / Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
Die Fläche befindet sich im Simonswälder Tal, einem Teil des Naturparks Südschwarzwald und damit in einem Bereich mit hoher Landschaftsbildqualität. Im Umfeld des Plangebiets befindet sich südlich Wohnbebauung, nördlich die Wilde Gutach mit einem Gewässerbegleitenden Gehölzstreifen. Durch die Umwandlung von einer geplanten Wohnbaufläche zu landwirtschaftlicher Fläche ist mit einer Verbesserung des Landschaftsbildes zu rechnen.	**Keine**

Boden / Fläche	Erheblichkeit / Konflikte
Durch die Umwandlung von einer geplanten Wohnbaufläche zu landwirtschaftlicher Fläche ist mit einer Verbesserung des Schutzguts Boden zu rechnen. Weiterhin ist mit einem Zugewinn an landwirtschaftlicher Fläche zu rechnen.	**Keine**

Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Durch die Umwandlung von einer geplanten Wohnbaufläche zu landwirtschaftlicher Fläche ist mit einer Verbesserung der Grundwasserbildung und von geringeren Grundwasserbeeinträchtigungen zu rechnen	**Keine**

Oberflächenwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Nicht betroffen.	**Keine**

Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
Durch die Umwandlung von einer Wohnbaufläche zu landwirtschaftlicher Fläche ist mit einer Vergrößerung von Kaltluftentstehungsflächen zu rechnen. Verbesserung der Grundwasserbildung und von geringeren Grundwasserbeeinträchtigungen zu rechnen.	**Keine**

Biotope und biologische Vielfalt / Arten	Erheblichkeit / Konflikte
Das Plangebiet hat Habitatpotenzial für Vogel- und Eidechsenarten. Da keine faunistischen Kartierungen durchgeführt wurden, sind keine Vorkommen streng geschützter Arten bekannt. Durch die Umwandlung von einer Wohnbaufläche zu landwirtschaftlicher Fläche ist mit einer verbesserten ökologischen Wertigkeit der Fläche zu rechnen	**Keine**

Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB)	Erheblichkeit / Konflikte
Die im nördlich gelegenen FFH-Gebiet gelisteten Arten und LRTs sind nicht betroffen.	**Keine**

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

(x) geeignet; ggf. mit Auflagen
( ) bedingt geeignet
( ) ungeeignet

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen stadt- und landschaftsplanerischen Konflikte zu erwarten.

Aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht ist die Umwandlung des Änderungsbereichs 2 von einer potentiellen Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche geeignet.

Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung

Umweltbelange	▪ Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich