

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 388/2024

Teningen, den 26. März 2024

Federführender Fachbereich: FB 2 (Planung, Bau, Umwelt)

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Gemeinderat (öffentlich)	09.04.2024	Beschlussfassung

Betreff:

Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Emmendingen-Freiamt-Malterdingen-Sexau-Teningen, Gewinn "Elzmättle" auf Gemarkung Emmendingen-Wasser;

- Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss gem. §§ 2 Abs.1 und 1 Abs. 8 BauGB)

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Der Bürgermeister wird vom Gemeinderat beauftragt, im Gemeinsamen Ausschuss der VVG Emmendingen – Freiamt – Malterdingen - Sexau folgende Beschlussfassung herbeizuführen:

Der Gemeinsame Ausschuss für die VVG Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen beschließt:

1. Für den nördlichen Bereich des Gewanns „Elzmättle“ auf der Gemarkung Emmendingen-Wasser wird der Flächennutzungsplan geändert. Die Darstellung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten wird in die Darstellung Wohnbaufläche und Grünfläche umgewandelt.
2. Das von der Planung erfasste Gebiet ist auf dem beiliegenden Übersichtsplan vom 11.08.2023 durch die schwarze Umrandung gekennzeichnet. Der als Anlage 1 beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.
3. Die Planungs- und Verwaltungskosten werden von der Standortgemeinde getragen.

Erläuterung:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

An die bebaute Ortslage von Emmendingen-Wasser schließen sich im Norden zwischen Basler Straße, Elzdamm und Elz die Wiesenflächen des Gewanns Elzmättle an. Der südliche Bereich des Elzmättles mit einer Größe von ca. 1,6 ha ist im geltenden Flächennutzungsplan 2020 der VVG Emmendingen – Freiamt – Malterdingen – Sexau – Teningen als

Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden ist eine Grünfläche mit der Darstellung Dauerkleingärten ausgewiesen.

Die Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 3 ha befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Emmendingen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Elzmättle“ sollen sie in den beplanten Innenbereich einbezogen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen, Frei- und Grünflächen geschaffen werden (siehe SV 0155/23, SV 0430/21, SV 0076/19). Die mit dem Bebauungsplanvorentwurf vorgesehene Ausgestaltung der Baugebietsfläche überschreitet die Darstellung des geltenden Flächennutzungsplans im Norden. Entlang des Elzdamms im Osten des Baugebiets werden aus der Darstellung Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans mit dem Bebauungsplan öffentliche Grünflächen entwickelt.

Für die Umsetzung des Baukonzepts Baugebiet „Elzmättle“ ist eine punktuelle Änderung des geltenden Flächennutzungsplans notwendig, da sich die wirksame FNP1-Darstellung (Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten) aufgrund der vorliegenden Planung nicht mehr in der Form verwirklichen lässt.

Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wird durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 (BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil vom 18. Juli 2023) ausgelöst, entsprechend dem die Entwicklung von Bauland im Außenbereich nicht im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB erfolgen darf. Nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB war es möglich, mit dem Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt ist. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Elzmättle“ erfolgte bislang gem. § 13b BauGB. Mit der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein Regelverfahren ist parallel ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten.

Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Elzmättle“. Er wird begrenzt durch den bestehenden Siedlungsrand Wassers, den Verlauf der Basler Straße, die B 3 (Umfahrung Wasser) sowie den Elzdamms und den Verlauf der Elz. Für die genaue Planbereichsbegrenzung gilt der Übersichtsplan (Anlage 1).

Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Elzmättle“ im Regelverfahren erfolgen.

Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung und Aufstellung von Bauleitplänen. Regelungen des Landesentwicklungsplans stehen der punktuellen Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen. Im Regionalplan Südlicher Oberrhein wird der Ortsteil Emmendingen-Wasser als Siedlungsbereich im Stadtgebiet eingestuft. Das Plangebiet selbst ist als „weiße“ Fläche dargestellt. Die Planungsziele der Gemeinde stehen damit in Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung.

Standort und Bedarf

Die Stadt Emmendingen ist gem. § 201a BauGB als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Damit ist u.a. eine Ausweisung und Entwicklung von Wohnbauflächen stadtentwicklungsplanerisch gefordert. Die Flächen im Gewann Elzmättle befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Emmendingen und sind mit der Wohnbaufläche E5 bereits im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt. Die Ausgestaltung einer zeitgemäßen Siedlungserweiterung mit hoher Durchgrünung und Maßnahmen der Klimaanpassung bietet sich hier in besonderer Weise an.

Inhalt der Änderung

Die im festgestellten Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche Elzmättle E5 wird mit einer Größe von ca. 1,6 ha angegeben. Die zukünftige Darstellung umfasst eine Erweiterung der Darstellung Wohnbaufläche um ca. 0,6 ha. Die Zweckbestimmung Dauerkleingärten entfällt. (Siehe Anlage 3)

Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Es sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten. Die Unterlagen des festgestellten Flächennutzungsplans 2020 sowie die Ergebnisse der Bearbeitung des Bebauungsplans „Elzmättle“ enthalten zu den Umweltaspekten bereits Aussagen, die im Steckbrief „Elzmättle“ (siehe Anlage 4) und der Checkliste „Klimaanpassung und -schutz“ (siehe Anlage 5) dargestellt sind. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander abzuwägen. Für die punktuelle Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan „Elzmättle“ wird ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt.

Städtebauliche Kennziffern

Flächennutzungsplan

Bestand	Planung (punktuelle Änderung)
---------	-------------------------------

Wohnbaufläche ca. 1,6 ha	ca. 2,2 ha
Grünfläche ca. 1,4 ha	ca. 0,8 ha
Verkehrsfläche ca. 0,02 ha	ca. 0,02 ha

Geltungsbereich ca. 3,0 ha

Bebauungsplan „Elzmättle“:

Quartier Elzmättle (Wohngebiet)	ca. 1,7 ha
Öffentl. Grün- und Freiflächen an der Elz	ca. 1,3 ha
Geltungsbereich	ca. 3,0 ha

Kosten

Die Kosten werden von der Stadt Emmendingen getragen. Das Verfahren zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans im Gewann Elzmättle wird mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden weitergeführt.

Historie:

Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch: keine

Vorangegangene Beschlüsse, chronologisch: keine

Übereinstimmung mit Zielen, Zielkonflikte und Nachhaltigkeit (Abgleich mit Ergebnis Perspektivwerkstatt, spezielle Gutachten, Verkehr und Klima/Umweltschutz)

Mit der Entwicklung des Projekts „Elzmättle“ und der Erschließung und Aufsiedlung der Bauflächen sollen die Ergebnisse der Projektwerkstatt aufgegriffen und weitergeführt werden. Im Rahmen der weiteren Beteiligung zum Verfahren sowie der fachplanerischen Bearbeitung der relevanten umweltbezogenen Themen werden soziale und ökologische Inhalte eingebracht, aufgearbeitet und fließen in die weiteren Entscheidungsprozesse der Planung ein. Siehe auch Anlagen 4 und 5: Steckbrief Wohnbaufläche Elzmättle E5, festgestellter FNP 2020 und Checkliste Klimaanpassung und -schutz, Punktuelle FNP-Änderung und Bebauungsplan „Elzmättle“

Anlagen:

1. Übersichtsplan zur punktuellen Änderung des FNP im Gewann Elzmättle
2. Vorentwurfsplanung Bebauungsplan „Elzmättle“ Stand März 2023
3. Bestehende und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan
4. Steckbrief Wohnbaufläche Elzmättle E5, festgestellter FNP 2020, siehe SV 0155/23, Anlage 3
5. Checkliste Klimaanpassung und -schutz, Punktuelle FNP-Änderung und Bebauungsplan „Elzmättle“, siehe SV 0155/23, Anlage

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten des Verfahrens trägt die Stadt Emmendingen.