

Öffentliche Bekanntmachung

Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans

„Bodenacker“

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitnau hat am 22.07.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bebauungsplan „Bodenacker“ aufgrund von § 214 Abs. 4 BauGB die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens durchzuführen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

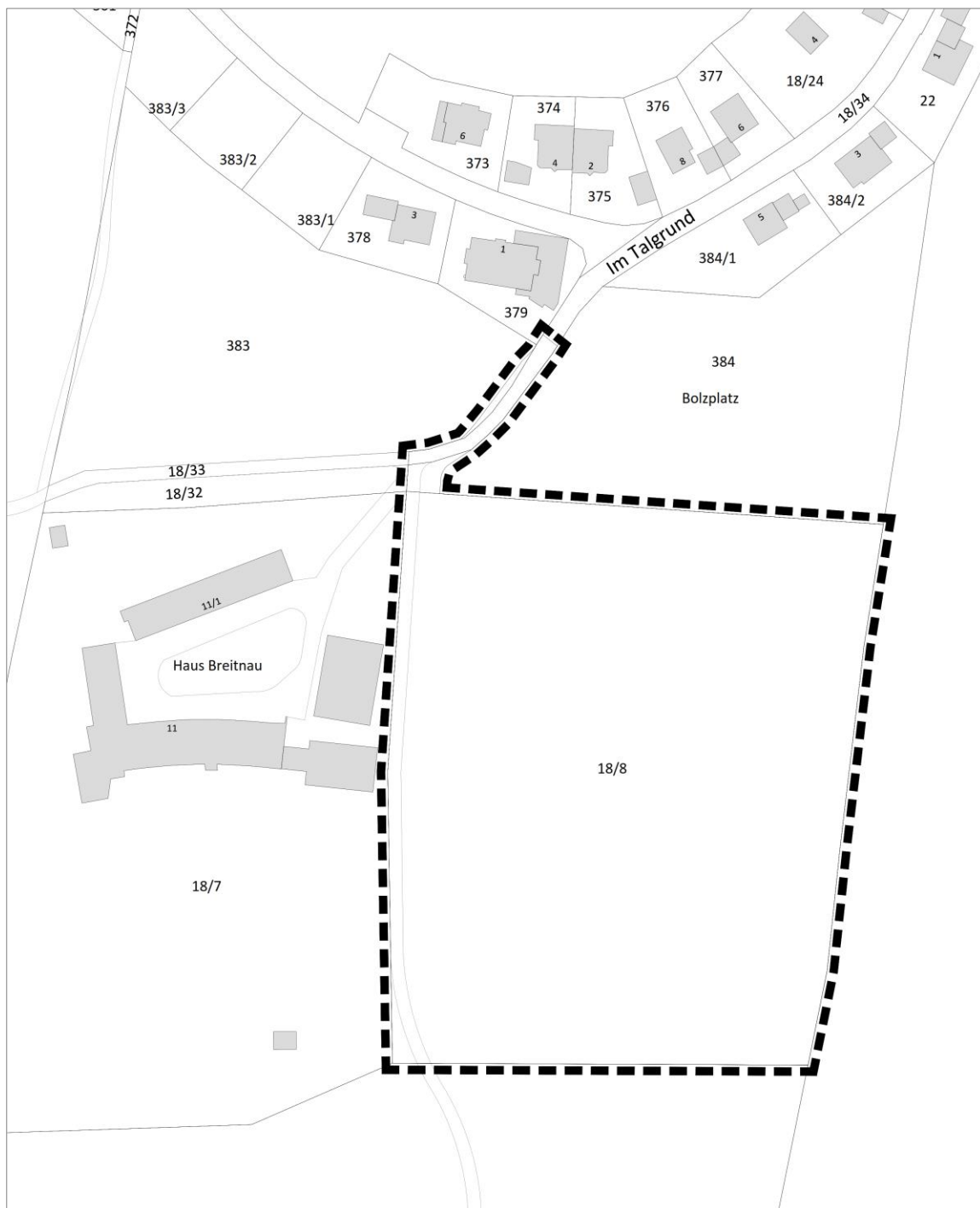
Ziele und Zwecke der Planung

Der Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Bodenacker“ ist die wegbrechende Infrastruktur für die Betreuung und Pflege älterer Mitbürgerinnen und Mitbürger sowie für die Unterbringung von Touristen innerhalb der Gemeinde. Denn mit der Schließung der Pflegeeinrichtung „Haus im Dörfle“ ist für die Gemeinde Breitnau ein wichtiger Teil der Versorgungsinfrastruktur im Bereich der Pflege aufgegeben worden. Der wachsende Bedarf an touristischen Angeboten in der Gemeinde (z.B. Bedarf an Ferienwohnungen) soll durch zusätzliche, neue Übernachtungsangebote gedeckt werden, da der Tourismus für die Gemeinde Breitnau als Luftkurort ein wichtiges wirtschaftliches Standbein darstellt.

Um auf diese Herausforderungen zu reagieren, hat sich die Gemeinde Breitnau entschlossen, zusammen mit einem Projektträger ein integriertes Wohnkonzept zu realisieren, das Pflege- und Betreuungsangebote, Seniorenwohnen und Übernachtungsangebote für Touristen in einem Konzept miteinander vereinen kann.

Das Plangebiet liegt südlich des Kernorts der Gemeinde Breitnau. Es schließt an die vorhandene Sportplatzfläche am südlichen Ortsrand an und stellt damit eine Verbindung des Siedlungskörpers mit dem Haus Breitnau westlich des Plangebiets her. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen und im Süden Waldflächen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,36 ha.

Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) liegt der Planentwurf mit Begründung

in der Zeit vom 10.08.2020 bis 15.09.2020 (einschließlich)

im Rathaus der Gemeinde Breitnau, Hauptamt, Dorfstraße 11, 79874 Breitnau zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus und kann während der Dienststunden

Montag, Dienstag, Freitag	von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Mittwoch	von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag	von 14.00 Uhr bis 18.30 Uhr

und nach Vereinbarung zu den üblichen Dienstzeiten Montag-Freitag von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr eingesehen werden.

Alle Unterlagen werden auch ins Internet unter folgender Adresse auf der Homepage der Gemeinde Breitnau eingestellt: www.gemeinde-breitnau.de (Aktuelles – Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplan „Bodenacker“).

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

- **Umweltbericht** mit Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Prüfung vom 22.07.2020 (faktorgruen, Freie Landschaftsarchitekten und Beratende Ingenieure, Freiburg). 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:

Überbauung nahezu aller momentan vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet und somit auch Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen; keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, Gehölzrodungen sind nicht vorgesehen. Erhalt des geschützten Biotops (Feldgehölz und Steinriegel). Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut durch plangebietsinterne und -externe Ausgleichsmaßnahmen. Diese Maßnahmen liegen auf Waldflächen oder anderen, nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind somit verträglich mit der Landwirtschaft.
 2. auf den Boden:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung, Abgrabungen und Aufschüttungen, kompletter oder teilweiser Verlust der Bodenfunktionen. Kompensation des Eingriffs durch schutzgutübergreifende plangebietsinterne und -externe Ausgleichsmaßnahmen.
 3. auf die Landschaft:

Feststellung der besonderen Bedeutung des Landschaftsbildes, Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind als mittel bis hoch einzustufen, voraussichtliche Veränderung des Landschaftsbildes durch geplante Bebauung; Minderung der Auswirkungen auf die Landschaft durch ortstypische Bauweise und Dachgestaltung, Anpassung der Gebäudehöhe, Eingrünung.
 4. auf das Klima:

Vorübergehende Beeinträchtigungen durch Emissionen (Abgase und Staub) während der Bauphase; leicht erhöhte Wärmebelastung durch Versiegelung und erhöhter Luftschadstoffausstoß durch vermehrten Verkehr; Kompensation durch Neupflanzungen, Dachbegrünung, offene Niederschlagswasserführung.
 5. auf den Menschen:

Vorübergehende baubedingte Lärmemissionen, ansonsten keine Lärmbelastung zu erwarten. Verbesserung der Erholungsfunktion für den Menschen durch die Planung (Feriensiedlung).
 6. auf das Wasser:

Geschütztes Biotop (Fließgewässer) im Plangebiet bleibt erhalten, keine Beeinträchtigung des Grundwassers durch sachgemäße Lagerung wassergefährdender Stoffe, Betankung der Baugeräte über einer Schutzfolie.
 7. auf die Fläche:

Überbauung einer bisher nahezu komplett unversiegelten Fläche, landwirtschaftliche Vorrangflur, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sehen eine flächensparende Erschließung und eine flächensparende Bebauung durch mehrere Vollgeschosse vor.
- **die verkehrstechnische Untersuchung** vom Juni 2020 (Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg) mit Aussagen zur Bestandssituation, zur erwarteten zusätzlichen Verkehrsbelastung (Mitbetrachtung der neuen Buslinienführung) sowie zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung mit entsprechenden Empfehlungen zur Berücksichtigung im Bebauungsplan

- **die schalltechnische Untersuchung** vom Juni 2020 (Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg) mit Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft innerhalb mehrerer Planszenarien und Aussagen zu Luftschadstoffbelastungen
- **die Entwässerungskonzeption** vom 23.08.2018 (faktorgruen, Freie Landschaftsarchitekten und Beratende Ingenieure, Freiburg) mit einer ersten konzeptionellen Darstellung zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der benachbarten Grundstücke
- **das wasserwirtschaftliche Gutachten** vom Dezember 2018 (Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg) mit einer weitergehenden Untersuchung der Entwässerungskonzeption hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Vorfluters, mit Aussagen zur Hochwassergefahr, mit Bewertung inwiefern eine schadlose Entwässerung des Plangebiets erfolgen kann.
- **die Baugrunduntersuchung** vom 27.11.2017 (Büro für angewandte Geologie Geoconsult Ruppenthal) mit Aussagen zum Bodenaufbau im Plangebiet, zu Schichtwasserverhältnissen, zu Entsorgungsrelevanz des Aushubmaterials und zu Empfehlungen zur Gründung bei einer Bebauung

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

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 02.11.2017: zur Durchgrünung des Plangebiets zum Schutz des Landschaftsbilds, zu den im Plangebiet liegenden geschützten Biotopen, zur Erforderlichkeit eines Ausgleichskonzepts, zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten vom 02.11.2017: zur Gewässersituation, zur erforderlichen Entwässerungskonzeption, zum Schutz des Grundwassers
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Forst vom 02.11.2017: zum einzuhaltenden Waldabstand
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Landwirtschaft vom 02.11.2017: zum Verlust der landwirtschaftlichen Fläche durch die Überplanung, zur Zersiedelung der Landschaft, zur Lage in direkter Nähe eines Haupterwerbslandwirt, zur Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange bei der Wahl externer Ausgleichsmaßnahmen, zum Erhalt der bestehenden Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken
- Private Stellungnahme vom 19.11.2017: zur würmzeitlichen Endmoräne im nördlichen Bereich des Grundstücks
- Private Stellungnahme vom 21.11.2017: zur Lage des Plangebiets im Wasser- und Landschaftsschutzgebiet
- Private Stellungnahme vom 24.11.2017: zur Nutzung von erneuerbaren Energien im Plangebiet

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen 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.

gez. Haberstroh, Bürgermeister