

## INHALT

1	ALLGEMEINES ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	2
2	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG .....	2
3	VERFAHREN.....	2
3.1	Allgemeines .....	2
3.2	Verfahrensablauf.....	3
4	ÄNDERUNGSBEREICH .....	3
4.1	Lage und Größe des Änderungsbereichs .....	3
4.2	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	4
4.3	Ziele der Raumordnung.....	5
4.4	Inhalt der Änderung.....	6
4.5	Flächenbedarf .....	6
4.6	Standortauswahl .....	7
4.7	Erschließung .....	9
4.8	Hintertälerbach/ Hochwasser .....	9
4.9	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	10
4.10	Flächenbilanz.....	11
5	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....	11

## **1 ALLGEMEINES ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Für das Gebiet der Stadt Elzach mit den Nachbargemeinden Biederbach und Winden im Elztal wurde im Rahmen des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 21.01.2004 genehmigt und ist seit dem 19.05.2004 wirksam. Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

## **2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG**

In Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum sowie Betreuungs- und Pflegemöglichkeiten ist die Gemeinde Biederbach bemüht, eine vielfältige Auswahl dieser Angebote für alle Lebenslagen zu schaffen. Nun ist geplant, auf dem neu gebildeten Grundstück Flst. Nr. 676/3 und einem Teilbereich des Flurstücks Nr. 676/4 ein „Haus der Generationen“ zu entwickeln. In diesem Haus sollen ein Pflegeheim, betreutes und barrierefreies Wohnen und ein Kindergarten integriert werden. Dieses generationenumfassende Konzept in zentraler Lage in der Gemeinde soll das Angebot an Betreuungs-, Pflege- und Wohnmöglichkeiten erweitern.

Der geplante Standort für das „Haus der Generationen“ am südlichen Ortsrand von Biederbach-Dorf ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Elzach als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Da es sich um eine Fläche im Außenbereich handelt, sind für die Realisierung des Bauvorhabens sowohl die Aufstellung eines Bebauungsplans als auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Da das Neubauvorhaben zeitnah realisiert werden soll, werden die Aufstellung des notwendigen Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im sog. Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt. Die hier vorliegende Flächennutzungsplanänderung hat zum Inhalt, den genannten Bereich als Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen „Haus der Generationen“ darzustellen.

## **3 VERFAHREN**

### **3.1 Allgemeines**

Zur Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, 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.

Parallel dazu wird vom Büro „Peter Lill - Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz“ ein Umweltbericht erstellt.

Wie oben bereits dargelegt, werden die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im sog. Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

### 3.2 Verfahrensablauf

04.08.2022	Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach: Aufstellungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen. (Scoping)
04.03.2022 – 04.04.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslage
Anschreiben vom 01.03.2022 mit Frist bis 04.04.2022	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Scoping
___.__.____	Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach: Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss.
___.__.____ – ___.__.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis zum ___.__.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
___.__.____	Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach: Entscheidung über die Anregungen aus der Offenlage und Feststellungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans

## 4 ÄNDERUNGSBEREICH

### 4.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand von Biederbach-Dorf. Westlich des Gebiets verläuft die Dorf-Dobelstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Schwarzwaldhalle. Südlich und östlich schließen sich Wiesenflächen an. Nördlich des Plangebiets verläuft der Hintertälerbach, an welchen sich wiederum in nördlicher Richtung Wohngebäude anschließen.

Auf dem Plangebiet selbst befindet sich derzeit eine Wiesenfläche, die als Fettweide bzw. Fettwiese zu charakterisieren ist.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 4.081 m<sup>2</sup> betrifft das neu gebildete Flurstück Nr. 676/3 und einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 676/4.

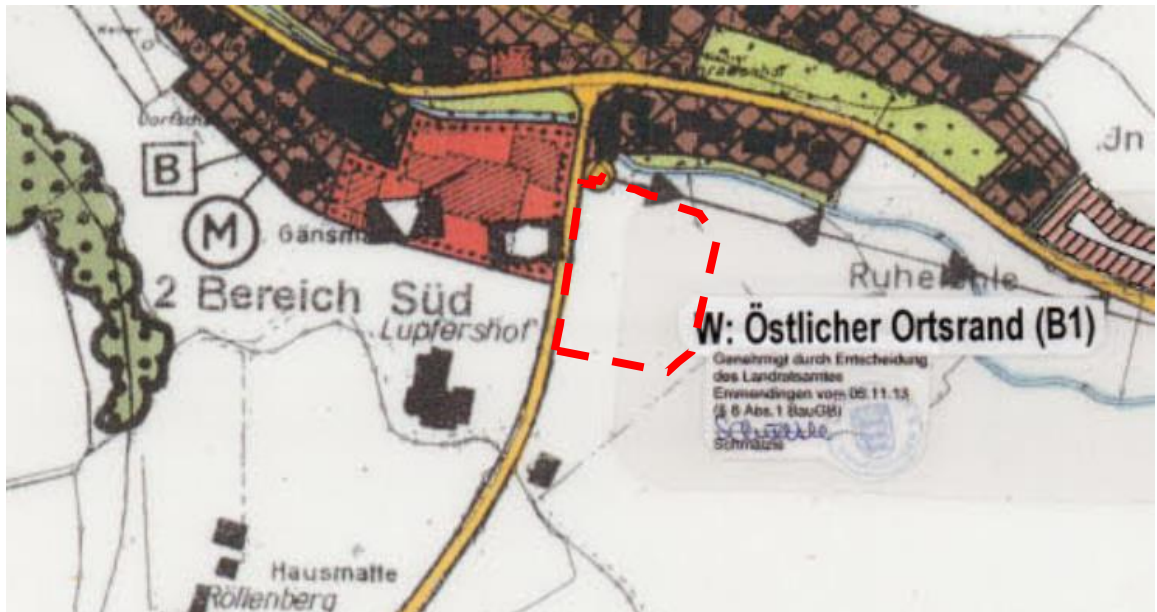


Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (Quelle: Geoportal BW, [www.geoportal-bw.de](http://www.geoportal-bw.de), 2022)

#### 4.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach wird der Änderungsbereich vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die Schaffung von Planungsrecht ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans und die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Der Bebauungsplan wurde bereits 12-mal geändert. Die 12. Änderung wurde am 27.01.2022 rechtskräftig. Die 13. Änderung befindet sich aktuell noch im Verfahren. Somit handelt es sich bei der vorliegenden Änderung um die 14. Änderung des Flächennutzungsplans.

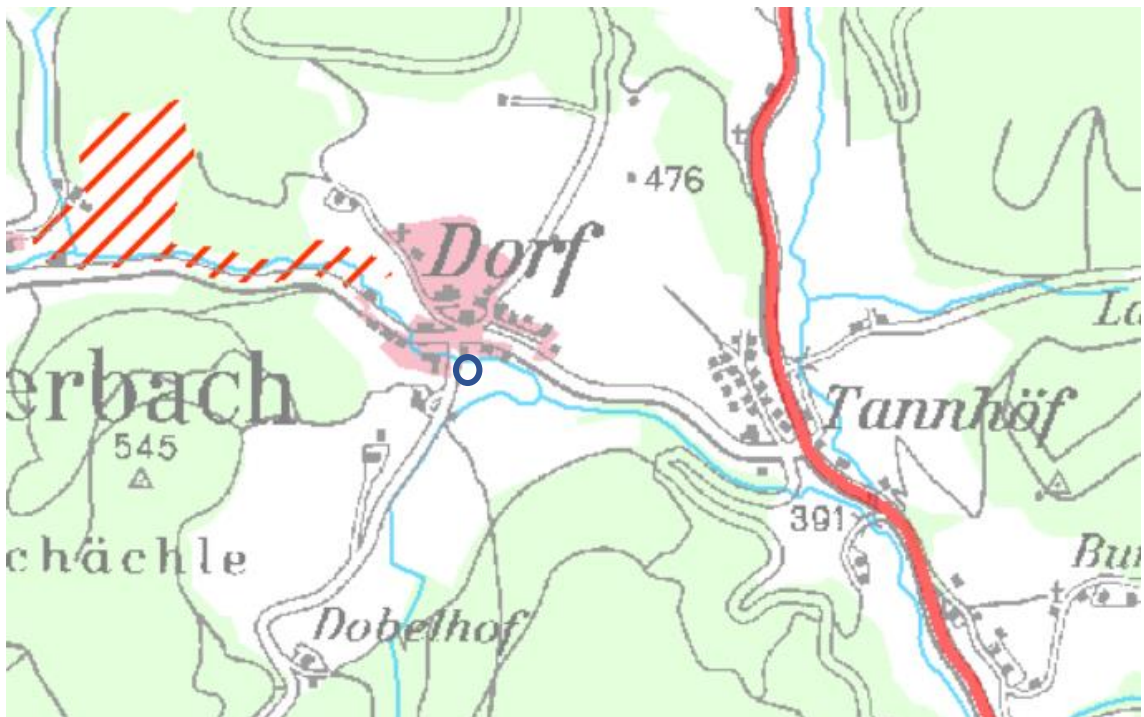


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)

#### 4.3 Ziele der Raumordnung

Für die Gemeinde Biederbach sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend.

Für das Plangebiet ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans. Die betroffene Fläche ist im Regionalplan als unbepannter Außenbereich dargestellt, schließt sich jedoch direkt an die Siedlungsfläche, die als „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ ausgewiesen ist, an.



Ausschnitt des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Lage des Änderungsbereichs dunkelblau markiert)

#### 4.4 Inhalt der Änderung

Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 4.639 m<sup>2</sup>. Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs soll als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Haus der Generationen“ ausgewiesen werden. Der Bereich, welcher im Gewässerrandstreifen des Hintertälerbachs liegt, wird als Grünfläche dargestellt.



Geplanter Änderungsbereich (ohne Maßstab)

#### 4.5 Flächenbedarf

Im Folgenden soll der Flächenbedarf zur Umsetzung des Projekts erläutert werden.

Zunächst ist ein steigender Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen festzustellen. Die demografischen Entwicklungen in Deutschland, Baden-Württemberg, im Landkreis Emmendingen und im Verwaltungsverband oberes Elztal bringen mit sich, dass in den kommenden 15 Jahren die Zahl der Menschen, die 65 Jahre alt und älter sind, um gut 50% zunehmen wird. Im oberen Elztal sind aktuell 88 stationäre Pflegeplätze vorhanden. Der Bedarf im Gemeindeverwaltungsverband wird sich jedoch auf ca. 122 Heimplätze erhöhen.

Die Kapazität der geplanten Pflegeeinrichtung geht über den unmittelbaren Bedarf der Gemeinde Biederbach hinaus, trägt jedoch dazu bei, den zukünftigen Bedarf im oberen Elztal zu decken. Darüber hinaus besteht in Waldkirch und der Umgebung bereits jetzt ein Mangel an stationären Pflegeplätzen. Das „Haus der Generationen“ würde somit dazu beitragen, den bestehenden und sich künftig noch verstärkenden Bedarf an stationären Pflegeplätzen zu decken.

Auch im Bereich der Kindertagesbetreuung ist mit immer steigenden Betreuungsbedarfen umzugehen. In Biederbach wird aktuell das Baugebiet Haldenacker II bebaut und das Baugebiet Kirhhöf II steht kurz vor der Umsetzung, weshalb mit einem steigenden Bedarf an Kindergartenplätzen zu rechnen ist. Zudem ist die kommunale Kleinkinderbetreuung aktuell vollständig ausgelastet. Überdies ist in naher Zukunft mit einem steigenden Bedarf an Ganztagesbetreuung zu rechnen. Dafür werden Schlafräume benötigt,

welche im aktuellen Kindergarten nicht vorhanden sind. Darüber hinaus steigen auch die Anforderungen an die inklusive Betreuung.

In Biederbach, wie in der gesamten Region, ist die Nachfrage nach Wohnraum groß. Bei der Gemeinde Biederbach gibt es wöchentlich Anfragen nach Mietwohnungen. Häufig sind Anwohner aufgrund eines fehlenden Wohnungsangebots gezwungen, außerhalb der Gemeinde zu wohnen und suchen dann nach einer Möglichkeit, in das Gemeindegebiet zurückzuziehen. Hinzu kommt, dass für die beiden zuletzt entwickelten Wohngebiete in der Gemeinde („Haldenacker II“ und „Kirchhöf II“) kein Anteil für Mietwohnungen vorgesehen wurde und nach Kenntnis der Gemeinde auch keine Mietwohnungen zur Verfügung stehen. Die Schaffung von zusätzlichem dringend benötigtem Wohnraum in Form von barrierefreien Mietwohnungen kann dieser Problematik entgegenwirken.

#### **4.6 Standortauswahl**

Die Gemeinde Biederbach kann als Streusiedlung charakterisiert werden, in welcher der Ortsteil Biederbach-Dorf den Hauptort darstellt. Im Zuge der Standortauswahl zur Entwicklung des „Haus der Generationen“ wurde das gesamte Gemeindegebiet mit seinen verschiedenen Ortsteilen betrachtet. Die entscheidenden Kriterien, die der Flächenauswahl zugrunde gelegt wurden, sind einerseits die Flächenverfügbarkeit und andererseits das Vorhandensein von zentralen Einrichtungen im Gemeindegebiet. In den Augen der Gemeinde Biederbach lebt ein „Haus der Generationen“, und insbesondere ein Pflegeheim, nicht nur von den sozialen und infrastrukturellen Synergieeffekten innerhalb der Einrichtung, sondern auch von der Teilhabe an der dörflichen Gemeinschaft.

Als alternative Standorte zu dem Ortsteil Biederbach-Dorf würden sich generell die Ortsteile Kirchhöf, Tannhöf, Hintertal oder Sonnhalde anbieten. Betrachtet man die Standorte jedoch vor dem Hintergrund der Zentralität und der Möglichkeiten der Teilhabe an dörflichen Aktivitäten, stellt sich Biederbach-Dorf als der am besten geeignete Ortsteil heraus. In Biederbach-Dorf befinden sich unter anderem ein Bäcker, das Rathaus, ein Gasthof und eine Kapelle (welche jedoch nicht barrierefrei zu erreichen ist). Diese genannten Einrichtungen liegen in einem 200-Meter Radius von dem gewählten Standort an der Dorf-Dobelstraße und sind somit fußläufig gut erreichbar. Gegenüber dem Standort an der Dorf-Dobelstraße ist zudem die Schwarzwaldhalle angesiedelt, die als Veranstaltungsstätte eine wichtige Bedeutung für das gesellschaftliche Leben im Dorf hat. Die fußläufige Erreichbarkeit ist für die zukünftigen Bewohner des Pflegeheims besonders wichtig, da Sie häufig nicht in der Lage sind, weite Distanzen zurückzulegen. In den anderen Ortsteilen sind die genannten Einrichtungen nicht vorhanden. Lediglich in Kirchhöf befindet sich eine Kirche. Die für die Gemeindeverhältnisse diverse Struktur des Angebots in fußläufiger Erreichbarkeit ist jedoch nur in Biederbach-Dorf gegeben.

Auch bei Betrachtung der Faktoren, die speziell für den Kindergarten von Bedeutung sind, stellt sich die gewählte Fläche als am besten geeignet heraus. Die Lage im Ortskern, die Anbindung an den ÖPNV und das Vorhandensein der Grundschule sind wichtige Standortfaktoren, die für eine Ansiedlung in Biederbach-Dorf sprechen. Hier ist vor allem die Erreichbarkeit des geplanten Kindergartens insgesamt positiv zu bewerten.

Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Dorf-Dobelstraße befindet sich das Gebäude des Kindergartens St. Martin. Der Kindergarten St. Martin soll künftig in das geplante „Haus der Generationen“ umgesiedelt werden. Das bisherige Gebäude des Kindergartens soll nach einer Sanierung von der kommunalen Kleinkindbetreuung „Zwergenhaus“ genutzt werden. Die Kleinkindbetreuung ist derzeit in einem Mehrfamilienwohnhaus untergebracht, welches dann wieder der Wohnnutzung zugeführt werden soll.

## BEGRÜNDUNG

Eine Alternative zu dem gewählten Standort in Biederbach Dorf würde die Fläche nordwestlich des Gasthofs Hirschen-Dorfmühle darstellen. Die Fläche liegt allerdings im südlichen Bereich im Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> sowie HQ<sub>extrem</sub>. (siehe Abbildungen unten). Außerdem befindet sich die Fläche nicht im Eigentum der Gemeinde. Aus diesen Gründen stellt der beschriebene Standort keine geeignete Alternative dar.

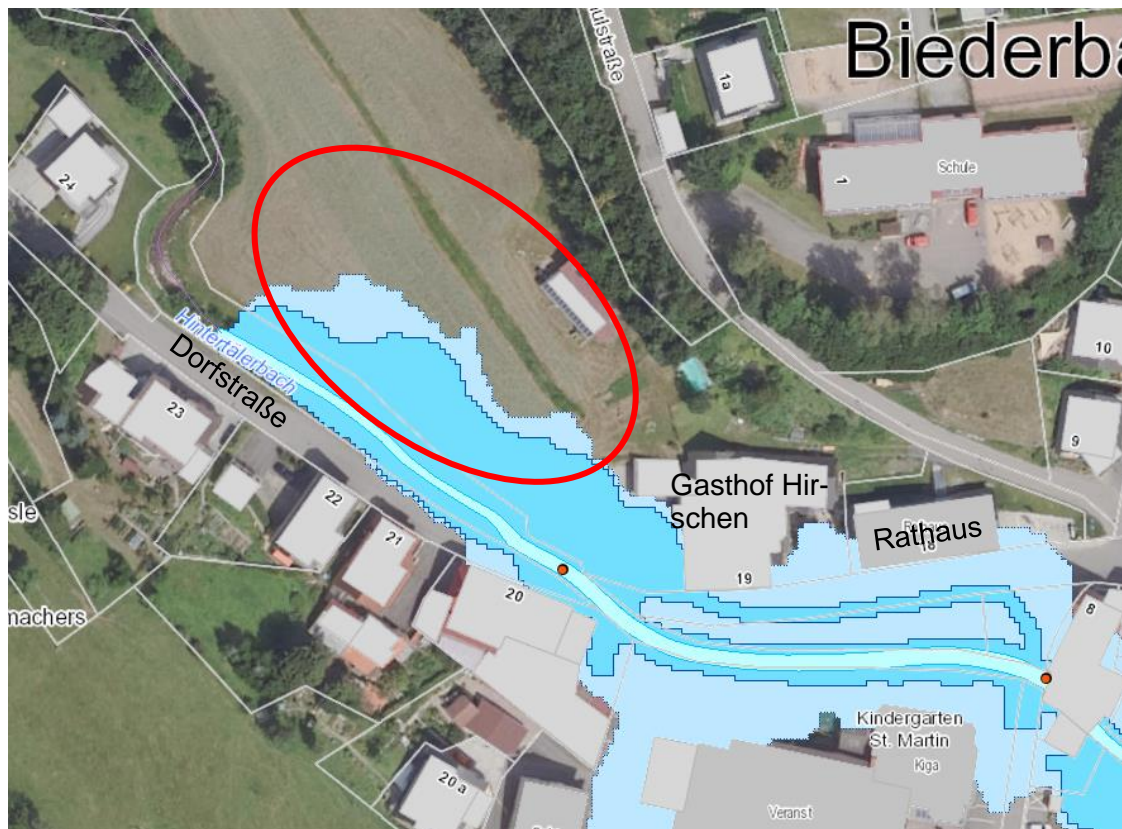
Weitere potenzielle Alternativflächen, die am Ortsrand von Biederbach-Dorf zu verorten wären, sind aufgrund der topografischen Situation weniger gut geeignet, da zu starke Hangneigungen weniger gut mit der Vorhabenplanung verträglich wären.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Fläche des Plangebiets gewählt worden ist, da sie der Gemeinde zur Verfügung steht, städtebaulich eine sinnvolle Erweiterung des Ortsteils darstellt, an das bereits vorhandene Straßennetz angebunden werden kann, außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegt und auch hinsichtlich der topografischen Situation mit dem Vorhaben verträglich ist.



Darstellung des Plangebiets sowie des Alternativstandorts im Luftbild (Luftbild: Geoportal BW 2022)





Darstellung der Überschwemmungsgebiete HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>, Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte der LUBW 2022 (ohne Maßstab) (ungefähre Verortung des Alternativstandorts rot dargestellt)

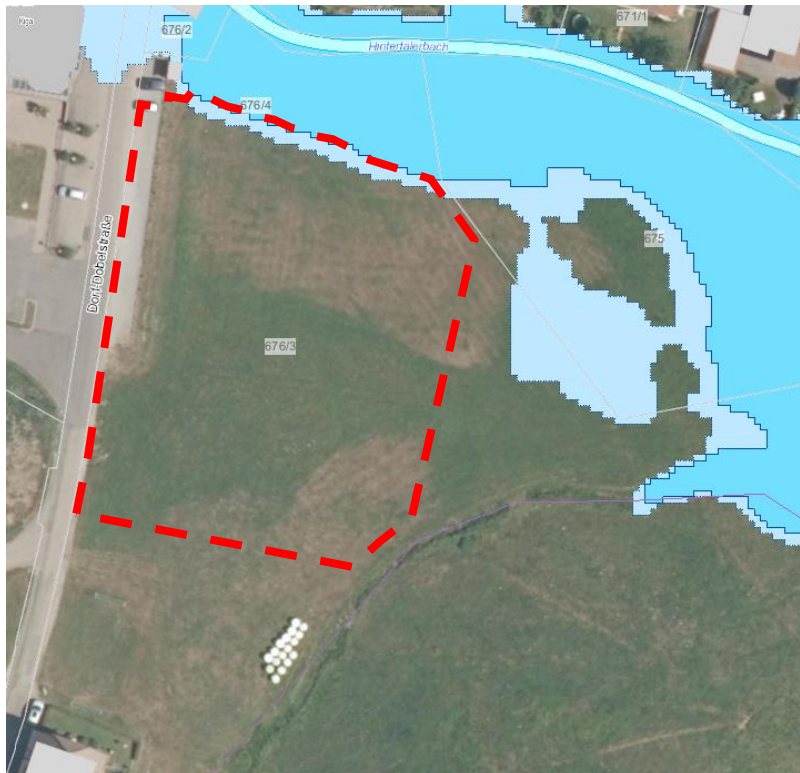
#### 4.7 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die westlich verlaufende Dorf-Dobelstraße gesichert.

#### 4.8 Hintertälerbach/ Hochwasser

Nördlich des Änderungsbereichs verläuft der Hintertälerbach. Entlang der südöstlichen Ecke des Plangebiets verläuft außerdem ein Zufluss zum Hintertälerbach.

Die Überflutungsflächen bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) und einem extremen Hochwasserereignis HQ<sub>extrem</sub> stellen sich gemäß der nachfolgenden Karte dar. Der nördliche Teil des Plangebiets liegt im Überflutungsbereich eines HQ<sub>extrem</sub>. Im Bauungsplan soll dies als nachrichtliche Übernahme übernommen werden.



Darstellung des Überschwemmungsgebiets HQ<sub>100</sub> (dunkelblau) und HQ<sub>extrem</sub> (hellblau). (Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte der LUBW; ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs: rot gestrichelte Umrandung) (ohne Maßstab)

#### 4.9 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll dabei begründet werden.

Die Prüfung von alternativen Standorten hat gezeigt, dass der gewählte Standort auf der verfügbaren Fläche in Biederbach-Dorf am besten für die Umsetzung des „Hauses der Generationen“ geeignet ist. Den Belangen der Landwirtschaft steht also der Bedarf zur Unterbringung einer Pflegeeinrichtung, einer Kindertagesstätte sowie von Wohnraum gegenüber.

Ferner ist der vorliegende Standort bereits gut erschlossen und befindet sich in einer günstigen Lage am Ortsrand von Biederbach-Dorf.

Die Fläche ist in der digitalen Flurbilanz aufgrund der für die Räumlichkeit geringen Hangneigung und der hofnahen Lage der Vorrangflur II zugeordnet. Jedoch ist die Fläche im westlichen Bereich zunehmend staunass und deshalb aus landwirtschaftlicher Sicht weniger wertvoll.

Nach Betrachtung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung des Bedarfs einer Pflegeeinrichtung und Kindertagesstätte befürwortet.

#### 4.10 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans wieder. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen, wie z.B. die Breite von Straßen nicht maßstäblich sind.

Das bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Plangebiet soll in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Haus der Generationen“ und Grünfläche zum Schutz des Gewässerrandstreifens umgewandelt werden.

Änderungsbe- reich	Flächennutzung	Fläche in ha	
		Bisherige Dar- stellung	Zukünftige Darstellung
Änderungsbe- reich „Haus der Generationen“	Landwirtschaftliche Fläche	0,41	-
	Sondergebiet „Haus der Generatio- nen“	-	0,40
	Grünfläche	-	0,01

#### 5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung anhand von Scopingunterlagen Stellung zu nehmen.

Zudem ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen inner- und – bei verbleibendem Defizit – außerhalb des Plangebiets zu ermitteln und zu sichern.

Der Umweltbericht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird durch das Büro „Peter Lill - Fachbüro Umwelt und Naturschutz“ erbracht. Hinsichtlich einer detaillierteren Begründung und Beschreibung der ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der als Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung beigelegt ist.

Elzach, den

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Roland Tibi  
Verbandsvorsitzender des  
Gemeindeverwaltungsverbands Elzach

Der Planverfasser