

Zusammenfassende Erklärung – 28. Änderung FNP – „Dollishäusle West“ in Adelmansfelden

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde § 6a Abs. 1 BauGB.

Planung:

Ziel und Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung „Dollishäusle West“ ist ein Flächentausch von geplanten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP). Die Gemeinde Adelmansfelden kann aktuell keine Grundstücke mehr an Bauinteressenten anbieten. Sämtliche Baugrundstücke die im Jahr 2018 im Baugebiet „Dollishäusle West – 4. Bauabschnitt“ erschlossen wurden, sind verkauft und aufgesiedelt bzw. werden derzeit bebaut. Dennoch bestand weiter Wohnbauflächenbedarf und konkrete Käuferanfragen von privaten Interessenten, die in Adelmansfelden ein Wohnhaus errichten möchten. Diesen und weiteren Anfragen könnte man zukünftig nicht gerecht werden. Ziel der Gemeinde ist es, eine Abwanderung ins Umland zu verhindern und durch Bauland vor allem auch die jungen Bevölkerungsschichten in Adelmansfelden zu halten und Familien mit Kindern am Ort eine Zukunft bieten zu können. Mit der Aufgabe der Quelle „In der Klinge“ durch den Betreiber der Gemeinde Adelmansfelden fällt auch deren Schutzzone weg. Für den Flächennutzungsplan haben sich neue Planungsmöglichkeiten durch die nicht mehr erforderliche Beachtung dieser Wasserschutzgebietszone ergeben.

Standortalternativen:

In der darauffolgenden Abwägung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten kommt die Gemeinde Adelmansfelden zum Ergebnis, dass der zukünftige Siedlungsschwerpunkt im Bereich „Dollishäusle“ weiterentwickelt werden soll. Die nordöstlich gelegene Wohnbaufläche „Im Loh“ konnte unter anderem aufgrund von Eigentumsgründen nicht entwickelt werden. Sie wird zugunsten der vorliegenden Wohnbaufläche „Dollishäusle West“ aufgegeben, aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und ein „Flächentausch“ in gleicher Größenordnung zugunsten des Plangebiets vorgenommen. Zusätzlich wird noch eine ca. 0,1 ha große bestehende, unbebaute Mischbaufläche zwischen dem Mischgebiet „Jägerackerstraße“ und der Wohnbaufläche „Im Loh“ mit eingetauscht. Alternative Standorte zur Ausweisung von Wohnbauflächen in Adelmansfelden wurden im Vorfeld der Planung untersucht und abgewogen - dabei erwies sich keine betrachtete Fläche als ökologisch und ökonomisch günstiger als die hier gegenständliche.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren „Dollishäusle West“ bereits frühzeitig angehört. Daher wurde im Rahmen des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens auf eine nochmalige frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet.

Die verbindliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 21.06.2021 bis 30.07.2021. Es gab keine Stellungnahme von Seiten der Öffentlichkeit.

Die verbindliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 21.06.2021 bis 30.07.2021. Aufgrund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte keine inhaltliche Änderung an den Planunterlagen.

Umweltbelange:

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen wird im Rahmen der 28. Änderung FNP auf den zum Bebauungsplan gehörenden Umweltbericht verwiesen (§ 2 Abs. 4 S. 5 BauGB). Hier wurden auch die Umweltbelange des Verfahrens behandelt.

Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung weist unter Einbeziehung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen ein neutrales Ergebnis aus, d.h. dass durch die vorgesehenen naturschutzrelevanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes der bei Planrealisierung verursachte Eingriff in Natur, Boden und Umwelt vollständig ausgeglichen werden kann.

Bei der Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von wohngenutzten Bauflächen zum Erhalt junger Bevölkerungsgruppen in Adelmansfelden gegenüber dem damit verbundenen zwangsläufigen Eingriff in Natur und Boden wird unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit die Schaffung von Wohnbauflächen als vorrangig eingestuft. Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist dieser unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft an keinem anderen Ort in Adelmansfelden mit einem geringeren Umfang durchführbar.

Im Rahmen der Abwägung wird unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beinhalteten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung festgestellt, dass der vorliegende Bebauungsplan den Belangen des Natur-, Umwelt- und Bodenschutzes in ausreichendem Maße Rechnung trägt.

05. Februar 2026

Stabstelle für strategische Stadtentwicklung