



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

1. **Betreff:** Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft	01.07.2009	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

1. Über die eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung entschieden.
2. Der Gemeinsame Ausschuss beschließt die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes. Die beigefügte Begründung wird gebilligt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1 Allgemeines

Am 7.4.2009 hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft über die Stellungnahmen und Anregungen aus der Offenlage des Entwurfs der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Hieraus haben sich noch Änderungen im Plan ergeben. Der geänderte Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde vom 27.04.2009 bis einschließlich 15.05.2009 erneut offengelegt. Dabei wurden nur noch Anregungen und Stellungnahmen zu den geänderten Bereichen zugelassen.

Die erneute Offenlage betraf im Einzelnen folgende noch erfolgte Änderungen im Flächennutzungsplan:

a) Folgende Baufläche wurden nicht mehr dargestellt:

Stadt Offenburg:

- Fläche 1.3.9 / OG-Bühl (Östlich der B 33 / Süd)
- Fläche 1.8.3 / OG-Waltersweier (Auf der Ritt)
- Fläche 1.10.7 / OG-Windschlag (Obersommerfeldstraße)
- Fläche 1.10.8 / OG-Windschlag (Muhrberg)
- Fläche 1.12.8 / OG-Zunsweier (Abrundung Nachtigallenstraße)
- Fläche 1.4.13 / OG-Elgersweier (An der Elsenheure)
- Fläche 1.12.5 / OG-Zunsweier (Abrundungssatzung Ortsausgang Süd)

Gemeinde Schutterwald:

- Fläche 5.1.16 / Abrundung Kirchfeld-Straße

Diese Flächen sind jedoch als längerfristiges Entwicklungspotenzial anzusehen.

b) Folgende Bauflächen wurden geändert dargestellt:

Stadt Offenburg:

- Erweiterung Fläche 1.2.10 / OG-Bohlsbach (Breitfeld)
- Reduzierung Fläche 1.12.6 / OG-Zunsweier (Schelmeneck) (Aussparung des gesetzlich geschützten Biotops)

Gemeinde Durbach:

- Reduzierung Fläche 2.1.4 / OT Durbach (Galgenfeld)
- Geänderte Darstellung der Fläche 2.2.4 / OT Ebersweier (Mauchenfeld)
- Geänderte Darstellung der Fläche 2.2.5 / OT Ebersweier (Erweiterung Mauchenfeld)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

- Geänderte Darstellung der Fläche 2.2.7 / OT Ebersweier (Gemeinbedarf Mauchenfeld)

c) Folgende Bauflächen wurden neu bzw. wieder aufgenommen:

Stadt Offenburg:

- Fläche 1.7.2 / OG-Rammersweier (Schellenberg)
- Fläche 1.11.3 / OG Zell-Weierbach (Auf dem Rain)
- Fläche 1.11.6 / OG Zell-Weierbach (Bereich Turnhalle Riedle)

d) Sonstige Änderungen

- Darstellung von Kompensations-Suchbereichen
- Aktualisierte Darstellung der Waldflächen
- Überarbeitete Darstellung der Grünflächen

2 Stellungnahmen und Anregungen sowie Beschlussvorschläge der Verwaltung

Nachfolgend werden die in der erneuten Offenlage eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zu den geänderten Planbereichen mit einer Beschlussempfehlung der Verwaltung wiedergegeben.

2.1 Behörden ohne Äußerung bzw. ohne Anregungen und Hinweise

Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange, die beteiligt wurden, haben sich nicht geäußert:

- Einzelhandelsverband Südbaden e.V., Freiburg
- Industrie- und Handelskammer, Freiburg
- Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4 Straßenwesen
- Regierungspräsidium Freiburg, Referat 56 Naturschutz und Landschaftspflege
- Stadt Oberkirch
- NABU Gruppe Offenburg
- SWEG
- Abwasserzweckverband Raum Offenburg
- Deutsche Post Real Estate

Folgende Behörden haben schriftlich erklärt, dass sie keine Anregungen vorbringen, bzw. haben noch sonstige Hinweise mitgeteilt, aber keine Anregungen zu geänderten Planbereichen:

- Gemeinde Friesenheim (Schreiben vom 30.04.2009)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

- EnBW Regional AG (Schreiben vom 30.04.2009)
- Stadt Achern, (Schreiben vom 30.04.2009)
- Deutscher Wetterdienst (Schreiben vom 04.05.2009)
- Stadt Wolfach (Schreiben vom 06.05.2009)
- badenova AG & Co. KG (Schreiben vom 06.05.2009)
- Gemeinde Appenweier (Schreiben vom 05.05.2009)
- Stadt Gengenbach (Schreiben vom 11.05.2009)
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (Schreiben vom 06.05.2009)
- Gemeinde Berghaupten (Schreiben vom 12.05.2009)
- Regierungspräsidium Abteilung 4, (Schreiben vom 11.05.2009)
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht (Schreiben vom 19.05.2009)
- Staatliches Vermessungsamt Offenburg (Schreiben vom 13.05.2009)
- Gasversorgung Süddeutschland GmbH, (Schreiben vom 19.05.2009)
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, (Schreiben vom 15.05.2009)

2.2 Allgemeine Anregungen für den Gesamtbereich

2.2.1 Elektrizitätswerk Mittelbaden AG & Co. KG, Stellungnahme vom 08.05.2009

Die Planungen des Elektrizitätswerkes Mittelbaden sind durch die Änderungen im FNP nicht betroffen.

Für die geplanten Wohnbau-/Gewerbeflächen sind Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen der Stromversorgungsanlagen notwendig, deshalb wird um eine frühzeitige Einbindung in die Bebauungsplanverfahren gebeten.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Elektrizitätswerk Mittelbaden wird an weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt.

2.2.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft, Stellungnahme vom 18.05.2009

Es werden keine Einwendungen zu den Änderungen im Entwurf erhoben. Die aktualisierte Darstellung der Waldflächen stimmt mit den Unterlagen überein, es sind keine wesentlichen Abweichungen aufgefallen.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.2.3 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 19.05.2009

Grundwasser

Folgende Planflächen, die Gegenstand der erneuten Offenlage sind, liegen in Wasserschutzgebieten:

Zone IIIB: 1.4.13, 1.12.6, 1.2.10

Zone IIIA: 2.2.7, 2.2.4, 2.2.5, 1.10.7

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Auf die Lage im Wasserschutzgebiet wird in den Steckbriefen der betreffenden Einzelflächen sowohl im Umweltbericht als auch im Flächennutzungsplan hingewiesen.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und sind in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

2.2.4 Badischer landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. , Stellungnahme vom 14.05.2009

Generelles

Wie bereits in der vorherigen Offenlage, wird auf den Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Betriebe sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Flächennutzungsplanung verwiesen.

Da der Boden der wichtigste Produktionsfaktor der Landwirtschaft ist, wird appelliert, den Flächenverbrauch gering zu halten. Flächenverluste hemmen die Betriebsentwicklung.

Es wird gefordert im Rahmen der Planungen Nutzungskonflikte (Lärm- und Geruchsbelastungen der Landwirtschaft in der Nähe zu Wohnbebauung) zu berücksichtigen.

Es wird angeregt, die angeführten landwirtschaftlichen Anregungen, Bedenken und Forderungen in die Planung und Abwägung einfließen zu lassen. Unbillige Härten, Unverhältnismäßigkeiten und betriebliche Nachteile sollen dabei vermieden werden.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

Gegenüber dem ersten Entwurf des Flächennutzungsplans werden im jetzt vorliegenden Entwurf in der Summe deutlich weniger Bauflächen ausgewiesen. Weiterhin ist es Planungsziel der Gemeinden, zunächst auf Innenentwicklungsreserven zurückzugreifen, bevor neue Baugebiete entwickelt werden. Als Beispiele sind hier zu nennen die Entwicklung der Kasernenareale, ehemaliger Bahnflächen, des Mühlbachareals oder des Bürgerhofareals in Offenburg. Auf diese Weise wird auch dem Anliegen Rechnung getragen, Flächenverluste für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten.

Im Rahmen der Planung wurde auch das Ziel berücksichtigt, Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzung und Landwirtschaft zu vermeiden. Hinzuweisen ist auf die Nichtausweisung einer Fläche in Schutterwald und Offenburg-Windschlag und auf die Reduzierung einer Baufläche in Durbach.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, sie sind bereits unter Abwägung mit anderen Belangen im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

2.3 Anregungen zur Stadt Offenburg

2.3.1 Bohlsbach – Fläche 1.2.10 Breitfeld

2.3.1.1 Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz, Stellungnahme vom 14.05.2009

In Bezug auf die Fläche 1.2.10 wird auf die Stellungnahme zum Einzelbauantrag vom 26.03.2009 verwiesen.

Stellungnahme zum Einzelbauantrag vom 26.03.2009

Das Vorhaben wird von Seiten des Natur- und Landschaftsschutzes abgelehnt, da es sich bei der geplanten Fläche um einen ungestörten und unbesiedelten Bereich handelt, auch vor dem Hintergrund einer nicht standortgerechten bzw. heimischen Bepflanzung mit durchgewachsenen Baumschulpflanzen. Die Nutzung als Lagerfläche würde eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Arten und Biotope, Landschaftsbild und Erholung sowie evtl. Wasser bedeuten und zur Zersiedelung der Landschaft beitragen. Aus Sicht des Naturschutzes sollte ein alternativer Standort gesucht werden.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Siehe zusammenfassend unten unter 2.3.1.7

2.3.1.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, Stellungnahme vom

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

20.05.2009

Durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entsteht zusätzlicher Flächenverlust für folgende landwirtschaftliche Flächen:

Erweiterung Fläche 1.2.10 / OG-Bohlsbach (Breitfeld)

Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 07.05.2009 wird verwiesen und ergänzend folgendes mitgeteilt:

- *der Obstbau besitzt im Ortenaukreis eine herausragende Sonderstellung (7,5 % der landwirtschaftlichen Fläche), es gedeihen Früchte von höchster Qualität. Die Anbauzone konzentriert sich in der Vorbergzone und stellt für viele Haupt- und Nebenerwerbslandwirte eine bedeutende Einkommensquelle dar.*
- *Dabei ist der Obstgroßmarkt Mittelbaden e. G. mit hohen, internationalen Qualitätsstandards der wichtigste Abnehmer für angeliefertes Obst aus der Region. Im Zuge einer gesicherten und qualitätsorientierten Vermarktungsstrategie haben sich zahlreiche Obstbaubetriebe für die Ablieferung beim OGM zertifizieren lassen. Dadurch unterliegen sie strengen Qualitätsstandards, die professionelles Anbaumanagement auf höchstem Niveau verlangen.*
- *Durch die geplante Erweiterung des „Sondergebietes zur Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bauschutt“ geht nicht nur wertvolle, landwirtschaftliche Anbaufläche mit sehr guten Böden verloren. Entscheidend ist auch, dass mit der Schaffung des Sondergebietes angrenzende und umliegende Sonderkulturen qualitativ durch Staubemissionen und deren weiträumige Verfrachtung durch die überwiegenden Südwest-Winde erheblich beeinträchtigt werden. Damit entsteht für die Landwirtschaft eine Belastung von höchstem Ausmaß. Eine professionelle und gewinnbringende Vermarktung ist damit nicht mehr möglich und führt zu massiven, betriebswirtschaftlichen Einbußen für die Landwirte.*
- *Unabhängig von der Erweiterung liegt in dem Sondergebiet „Breitfeld“ ein enormes Konfliktpotential. Dies wurde mit der Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 07.05.2009 deutlich abgebildet. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist deshalb davon abzusehen, in diesem landwirtschaftlich intensiv genutzten Umfeld ein Sondergebiet auszuweisen, das zu enormen Nachteilen für die Kulturart „Obstbau“ führt. Aus o.g. Gründen ist die Prüfung eines Alternativstandortes dringend erforderlich.*

Inhalte der Stellungnahme Bebauungsplan vom 07.05.2009::

- *Hinweis auf Grundsatz 1.6 des Regionalplans, Erhalt und Sicherung der Flächen für die Landwirtschaft*
- *im Planungsgebiet würden ausschließlich hochwertige Flächen der Vorrangflur Stufe II verloren gehen die vorwiegend erwerbsobstbaulich genutzt werden*
- *Beeinträchtigungen im speziellen:*
 - a. *Staubentwicklung mit negativen Auswirkung auf angrenzende Sonder-*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

- kulturen, Beeinträchtigungen im großen Umfeld durch Südwest-Winde*
 - b. Staubemissionen führen zu Beeinträchtigungen der Früchte, im belaubten Zustand zu vermindertem Wachstum von Trieben und Blättern*
 - c. Steinobst kann nicht gewaschen werden*
 - d. keine Vermarktung, saubere Vergärung von Brennobst nicht möglich*
 - e. zertifizierte und qualitätsorientierte Obstbaubetriebe können verschmutztes Erntegut nicht über die OGM vermarkten, was zu erheblichen wirtschaftlichen Einbußen führt*
- *ein 4 m hoher Lärmschutzwall mit einer 2 m hohen Bepflanzung führt zu folgenden Beeinträchtigungen für angrenzende Sonderkulturen:*
 - a. Gefahr der Bildung von Frostseen, Erfrierungsgefahr für junge Triebe*
 - b. durch Kälteseen schlechtere Abtrocknung der Bäume mit der Folge eines erhöhten Pilz- und Krankheitsdruck für Pflanzen*
 - c. verstärkte Beschattung der Sonderkulturen*
- *durch die starke Erwärmung der DB-Gleisanlage im Sommer wird eine Thermik ausgelöst, die zu aufsteigenden Winden führen kann und damit zu zusätzlichen Verwirbelungen und Verwehungen der Stäube auf die Obstanlage*
- *Zur Beurteilung der Auswirkungen der Anlage auf umliegende landwirtschaftliche Flächen ist ein fachliches Gutachten zu erstellen*

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Siehe zusammenfassend unten unter 2.3.1.7

2.3.1.3 Badischer landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. , Stellungnahme vom 14.05.2009

Die Ausweisung der Sonderbaufläche „Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Baumaterial“ wird abgelehnt. Dazu erreichten den Verband zahlreiche kritische und ablehnende Rückmeldungen von Landwirten.

Hauptgrund der Ablehnung ist eine massive Staubbelastung für die umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke und angebauten Kulturen und Früchte. Die Verunreinigung der Grundstücke bzw. der Früchte mit Bauschutt- und Recyclingstaub darf nicht sein. Die drohende Emissionsbelastung wird durch den Süd-West-Wind (Hauptwindrichtung) verschärft. Die Landwirte haben hohe Qualitätsstandards und Bewirtschaftungsaufgaben zu erfüllen, die gesetzlich vorgeschrieben sind und vom Verbraucher und den Vermarktungseinrichtungen eingefordert werden. Deshalb hat der Verband im Rahmen des Bebauungsplanes „Breitfeld“ eine Beweissicherung im Rahmen der Umweltprüfung eingefordert.

Eine Hecke am Rand der Anlage löst das Problem nicht, da Stäube vor einer Hecke nicht Halt machen. Auch das Aufschütten von Dämmen ist ungeeignet, da den Obstkulturen Kälteseen drohen.

Da es als kritisch zu bewerten ist, dass an einem solchen Ort eine „Bauschuttwieder-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

aufbereitung“ geplant wird, wird die Prüfung von Alternativstandorten angeregt. Eine Sonderbaufläche passt nicht in eine Obst-, Sonderkultur-, Wein-, Brennerei- und Tourismusregion.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Siehe zusammenfassend unten unter 2.3.1.7

2.3.1.4 Sammeleinwendung von 237 Einwendern aus Durbach und 1 Einwender aus Offenburg

Durch insgesamt 238 Einwender wurde in einem Standardschreiben folgendes angeregt:

Es wird Einspruch gegen die Ausweisung der Fläche „Breitfeld“ im Flächennutzungsplan erhoben aus folgenden Gründen:

- *Intakte Naturlandschaft wird durch geplante Anlage zerstört.*
- *Obstanbau wird durch enorme Staubentwicklung stark beeinträchtigt. Obstqualität ist dadurch massiv vermindert und kann nicht mehr oder nur schwer vermarktet werden. Für die Bauern bedeutet das erhebliche finanzielle Einbußen. Regressansprüche werden jetzt schon angekündigt.*
- *Katastrophale Verkehrsanbindung. Starkes Verkehrsaufkommen ist zu erwarten und bei der jetzigen Straßensituation nicht tragbar.*
- *Bisheriger Lebensraum vieler einheimischer Tierarten wird empfindlich gestört.*
- *Schadstoffbelastetes Material könnte auch dort gelagert, wieder aufbereitet und somit an die Umwelt abgegeben werden. In welcher Form und welche Auswirkungen das hat, ist heute noch nicht absehbar – Gesundheitsgefährdung.*
- *Bauschutt-Recycling-Anlage und Wein- und Erholungsort sind nicht miteinander vereinbar.*

Vereinzelt wurden folgende Gesichtspunkte dem Schreiben beigelegt:

- *Lärmbelästigung im Wohngebiet (1x)*
- *eine rechtliche Prüfung der nach Meinung des Einwenders falschen Aussagen bzw. Schlussfolgerungen des beigelegten Umweltberichts wird sich vorbehalten, sowie Forderung nach Einstellung der Planungen (2x)*
- *Hinweis darauf, dass die Anlage im Industriegebiet besser aufgehoben sei (1x)*
- *Hinweis auf Kontrollen, denen die Kirschen für den Verkauf unterliegen und die Schädigung der Betriebe bei möglichen Beeinträchtigungen der Früchte*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

(1x)

- *Belange der Bewohner der umliegenden Gemeinden hinsichtlich Gesundheitsschutz und Lebens- und Wohnqualität (Staub- und Lärmbelästigung) werden nicht hinreichend berücksichtigt (1x)*
- *Staub- und Lärmbelästigung in Ebersweier (1x)*
- *Alternativ-Vorschlag: Gelände der alten Druckerei Burda in Offenburg genannt „Altbau“, Vorteile: Gelände, Gebäude vorhanden, gute Verkehrsanbindung, alles eingezäunt (1x)*

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Siehe zusammenfassend unten unter 2.3.1.7

2.3.1.5 Gleich- bzw. ähnlichlautende Anregungen mehrerer Bürger aus Durbach

[REDACTED], Anregung vom 09.05.2009
 [REDACTED], Anregung vom 11.05.2009
 [REDACTED], Anregung vom 11.05.2009
 [REDACTED], Anregung vom 08.05.2009
 [REDACTED], Anregung vom 14.05.2009
 [REDACTED]; Anregung vom 11.05.2009
 [REDACTED], Anregung vom 11.05.2009
 [REDACTED], Anregung ohne Datum
 [REDACTED], Anregung vom 13.05.2009
 [REDACTED], Anregung vom 13.05.2009
 [REDACTED], Anregung vom 12.05.2009
 [REDACTED], Anregung vom 09.05.2009
 [REDACTED], Anregung vom 12.05.2009
 [REDACTED], Anregung vom 13.05.2009
 [REDACTED], Anregung vom 14.05.2009

Die Einwender nutzen angrenzende Grundstücke als Landwirte.

Sie fordern, die auf der Gemarkung Bohlsbach festgesetzte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Baumaterial“ aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.

- *Die Sonderbaufläche widerspricht dem Gebietcharakter und ist nicht mit dem Gebiet vereinbar. Probleme sind vorprogrammiert, die es zu vermeiden gilt.*
- *Gründe für die ablehnende Haltung:*
 - *Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke liegen in direkter Nachbarschaft zur Sonderbaufläche und sind mit verschiedenen Obstsorten angebaut. Die Bauschuttwiederaufbereitung passt nicht in eine Umgebung, die von Obstbau, Weinbau und Sonderkulturenanbau geprägt ist.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

- *Den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken und Kulturen droht eine massive Staubbelastung die durch die Anlage verursacht würde. Die drohenden Emissionen verunreinigen die auf den umliegenden Feldern angebauten, landwirtschaftlichen Produkte. Verschärft wird dies durch den Süd-West-Wind (Hauptwindrichtung).*
- *Die geforderten Qualitätsstandards der Produkte die von den Verbrauchern und verschiedenen Vermarktungsorganisationen verlangt werden, sind unabdingbar. Um bei einer zukünftigen Verschlechterung der Situation Entschädigungsansprüche geltend zu machen, wurde von den Landwirten eine Beweissicherung der im Rahmen der Bauleitplanung gefordert, wodurch die Staubproblematik wie auch Boden- und Wasserqualität beweisgesichert werden sollen. Bei Problemen in der Produktqualität werden Schadensersatzanforderungen geltend gemacht.*
- *Das Thema der Staubproblematik müsste in der Umweltprüfung intensiv behandelt werden.*
- *Der bereits genehmigte Lagerplatz wird abgelehnt. Da die Erntearbeiten im August und September erfolgen, müssen die angebauten Kulturen das ganze Jahr frei von Stäuben gehalten werden.*
- *Das Pflanzen einer Hecke löst nicht das Problem der intensiven Staubbentwicklung, da der Staub an einer Hecke nicht Halt macht. Aufgeschüttete Dämme verursachen Kälteseen, diese schaden den angebauten Früchten.*
- *Eine Verschlechterung der Situation sei vorprogrammiert.*
- *vereinzelt wurden Alternativstandorte vorgeschlagen.*

Vereinzelt wurden folgende Gesichtspunkte dem Schreiben beigefügt:

- *Entfremdung Gebietstyp und Einschnitt ins Landschaftsbild*
- *Es sei unverantwortlich, in ein Gebiet mit den besten Böden im Raum Offenburg eine so große Bodenfläche zu zerstören, Bodenzahl: 87 Bodenpunkte.*

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Siehe zusammenfassend unten unter 2.3.1.7

2.3.1.6 Gleich- bzw. ähnlich lautende Anregungen mehrerer Bürger aus Durbach:

[REDACTED], Anregung vom 20.04.2009
[REDACTED], Anregung vom 13.05.2009
[REDACTED], Anregung vom 15.05.2009

Die Einwender sind jeweils Eigentümer eines obstbaulich genutzten Grundstückes im Gewann Breitfeld auf der Gemarkung Bohlsbach.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

Es wird Einspruch erhoben gegen die Ausweisung eines Sonderbaugebietes zur Lagerung und Verarbeitung von Erdaushub und Bauschutt. Das Gewann Breitfeld und damit der Standort, besteht aus hochwertigen landwirtschaftlich, vor allem obstbaulich genutzten Böden (Lößlehm- Böden).

Die geplante Sonderbaufläche liegt isoliert in der freien Feldflur am Rande des Bahngeländes ohne Anbindung an gewerbliche Bebauung. Sie stellt somit eine Zersiedelung der freien Landschaft dar und widerspricht der politischen Vorgabe, die zum sorgfältigen Hergang/Umgang mit land- und forstwirtschaftlichen Kulturflächen für Bauzwecke und zum Schutz anderer Naturbestände mahnt.

Im Umfeld der geplanten Sonderbaufläche befinden sich nicht nur Streuobstflächen, wie dies in der Plangrundlage dargestellt ist, sondern ein hoher Anteil obstbaulicher Intensivkulturen an Stein- und Kernobst.

Aus Erfahrung entstehen bei Bauschuttverarbeitungsbetrieben nicht nur Lärm, sondern in erheblichem Umfang auch Staubimmissionen, die im Umfeld der Recyclinganlagen zu größeren Belastungen führen können. In den umliegenden Obstbauanlagen, die überwiegend in der Südwest-Drift der Planungsfläche liegen, können durch die Staubimmissionen schwerwiegende Qualitätsbeeinträchtigungen und Schäden entstehen. Aufgrund von Schmutz- und Schadstoffen einer Bauschutt-Recycling-Anlage sei das Obst nicht mehr zu vermarkten. Es werden auch negative Auswirkungen auf den Wert des Grundstücks erwartet.

Es wird darauf hingewiesen, dass solche Schäden zu Entschädigungsansprüchen an den Verursacher führen können.

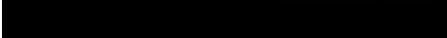
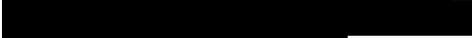
Es wird eindringlich gebeten, die Planung zu überdenken und zu prüfen, ob für die Ansiedlung eines Bauschuttrecyclingbetriebes ein besser geeigneter Standort gefunden werden kann.

Die vorgetragenen Anregungen werden von den Berufskollegen geteilt. Sie sind gewillt, erforderlichenfalls gemeinsam mit Rechtsmitteln gegen die laufende Planung anzugehen.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Siehe zusammenfassend unten unter 2.3.1.7

2.3.1.7 Zusammenfassung gleich- bzw. ähnlich lautender Anregungen mehrerer Bürger aus Durbach:

, Anregung vom 10.05.2009
, Anregung vom 12.05.2009
, Anregung vom 12.05.2009
, Anregung vom 14.05.2009

Es wird Einspruch gegen Bauungs- / Flächennutzungsplan „Breitfeld“ aus folgenden Gründen erhoben:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

- *Naherholungsgebiet wird industrialisiert und unansehnlich. Die intakte Naturlandschaft wird durch die geplante Anlage zerstört. Die landschaftlich wunderschöne Einfahrt in das Durbachtal würde durch eine ziemlich hässliche Schuttanlagefläche verschandelt. (Mit Hinweis auf die Moltkestrasse, wo städtische Vorgaben schöner Industriegebäude für den Stadteingang nicht ausgeführt wurden.)*
- *durch enorme Staubentwicklung ist das Wandern und spazieren gehen besonders an den Wochenenden unmöglich insbesondere für viele Eltern mit Kleinkindern, Rollstuhlfahrer und ältere Leute.*
- *für den Ort Durbach-Ebersweier wird die Belastung durch Staub und schadstoffbelastete Materialien ausgehen eine noch nicht absehbare Gesundheitsgefährdung bedeuten, da Windaufkommen aus Süd-Westen.*
- *aufgrund der Lagerung von schadstoffbelasteten Material wird eine Gesundheitsgefährdung befürchtet*
- *bisheriger Lebensraum vieler einheimischer Tierarten wird weiterhin empfindlich gestört.*
- *starke Beeinträchtigung des Obstanbaus durch Staubentwicklung und dadurch Verminderung der Obstqualität und finanzielle Einbußen der Obstbauern*
- *katastrophale Verkehrsanbindung, ein starkes Verkehrsaufkommen ist zu erwarten und bei der kritischen Straßensituation nicht tragbar (Hinweis auf die Straßenbreite, die ein Ausweichen vor einem Bus in den Acker erforderlich macht).*
- *bei Baumaterialrecycling ist es wahrscheinlich, dass schadstoffbelastete Materialien dort gelagert, wieder aufbereitet und wieder an die Umwelt abgegeben werden.*
- *Bauschuttrecyclinganlagen und Wein- und Erholungsort sind nicht miteinander vereinbar.*
- *eine Bauschutt-Recycling-Anlage auf den Zufahrtsstraßen zum „goldenen Weinort“ sei absolut nicht nachvollziehbar*
- *Es wird darauf hingewiesen, dass ein Baubeginn bereits stattgefunden habe und man vor vollendete Tatsachen gestellt werde, was nicht zu tolerieren sei.*

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Nachfolgend werden mehrere Anregungen zum Sonderbaufeld „Breitfeld“ gemeinsam behandelt.

Bisherige Flächenausweisung und Anlass für Änderung des Zuschnitts

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde auf der Gemarkung Bohlsbach im Gewann Breitfeld, östlich der Bahnlinie, nördlich der Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Brücke, eine Sonderbaufeld mit der Zweckbestimmung „Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Baumaterial“ aufgenommen. Durch die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

Ausweisung soll einem bereits ortsansässigen Betrieb ermöglicht werden, seinen Betrieb teilweise zu verlagern, da bisher genutzte Pachtflächen im Bereich des Druckzentrums im ehemaligen Ausbesserungswerk künftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Vorgesehen ist unter anderem, eine Baustoff-Recyclinganlage aufzustellen. Dieser Standort soll zwei weitere Standorte in Bohlsbach an der Okenstraße und am Nordende des ehemaligen Ausbesserungswerks ergänzen, die der Betrieb beibehalten wird. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist seit dem 24.11.2007 rechtswirksam.

Maßgeblich für die Standortauswahl war die gute Straßenerschließung über die Bundesstraße B3 und die Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Brücke, die unmittelbare Lage an den Bahnanlagen (Option der Bahnverladung), die Nähe zu den bestehenden Betriebsstandorten in Bohlsbach an der Okenstraße und am Nordende des ehemaligen Ausbesserungswerkes sowie die große Entfernung zu störanfälligen Nutzungen, insbesondere zu Wohngebieten.

Im Vorfeld waren bereits verschiedene Alternativstandorte untersucht worden. Anlass für die Standortwahl im Bereich Breitfeld war neben den oben genannten Gesichtspunkten auch die dort gegebene Verfügbarkeit städtischer Grundstücke, während an anderen Standorten, z.B. westlich der Bahnstrecke, weit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Privatgrundstücke in Anspruch genommen werden müssten.

Da durch den ansiedlungswilligen Betrieb nicht mit allen Grundstückseigentümern eine Einigung erreicht werden konnte, war eine Umsetzung der Planung im Gewann Breitfeld, wie sie durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesen wurde, bisher nicht möglich. Daher soll der Flächenzuschnitt im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nach Norden ausgeweitet werden, um so weitere Grundstücke einbeziehen zu können.

Naturräumliche und landschaftliche Situation

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen

- intensive landwirtschaftliche, obstbauliche Nutzung,
- Benachbarung der Bahntrasse und Straßen (Lärm, Schadgase),
- Altablagerungsfläche grenzt im Westen an,

kann bei der für eine neue Nutzung ausgewiesenen Fläche nicht von einem ökologisch hochwertigen Naturgebiet, oder klassischem Naherholungsgebiet ausgegangen werden.

Intensiv genutzte obstbau- und landwirtschaftliche Nutz- und Kulturlächen sind aufgrund ihrer Artenarmut keine ökologisch hochwertigen Naturlandschaften. Die Wertigkeit des Gebietes für Tiere und Pflanzen bestimmt sich wesentlich durch die bisherige Art und Intensität der Bewirtschaftung. Es wurde bisher fast ausschließlich als Baumschulgelände, teilweise als Acker bewirtschaftet und ist bzw. war überwiegend mit nicht heimischen Gehölzen (Koniferen) bepflanzt, die für die heimische Tierwelt

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

nur von untergeordneter Bedeutung sind, da sie z.B. kaum ausreichende Nahrungsgrundlagen bieten. Naturschutzfachlich hochwertigere Flächen, z.B. extensiv bewirtschaftete Streuobstbestände finden sich bis auf einen schmalen Streifen nur außerhalb des Plangebietes. Für das Gebiet selbst lassen sich auch keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Artengruppen ableiten. Es handelt sich bei dem Gebiet um eine Ausprägung von intensiv bewirtschafteter Kulturlandschaft.

Eine höhere Artenvielfalt lässt sich wahrscheinlich im Bereich extensiv bewirtschafteter Obstbaumbestände außerhalb des Plangebietes feststellen, in diese Bestände wird jedoch nicht unmittelbar eingegriffen. Auf eine mögliche Belastung dieser Bereiche durch Staub wird nachfolgend eingegangen.

Die Umweltprüfung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans kommt zu der Einschätzung, dass es sich unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten generell um ein geeignetes Gebiet handelt, wobei die im Umweltbericht aufgeführten Kompensationserfordernisse beachtet werden sollten.

Staubbelastung

Wenn eine Baustoff-Recyclinganlage betrieben wird, muss mit einer Staubentwicklung gerechnet werden.

Eine erhöhte Staubbelastung ist jedoch nur auf benachbarten landwirtschaftlich genutzten Grundstücken denkbar. Eine Belastung der Ortslage von Ebersweier, wie zum Teil befürchtet, ist auf Grund der Entfernung von rund 1,2 km auszuschließen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die zur Aufstellung im Gewann Breiffeld vorgesehene Anlage bisher nördlich angrenzend an das Druckzentrum im ehemaligen Ausbesserungswerk betrieben wurde. Es sind keine Beschwerden über den dortigen Betrieb bekannt, obwohl Gewerbegrundstücke auch mit Wohnungen von Betriebsinhabern unmittelbar angrenzen und in rund 500 m Entfernung Wohngebiete beginnen, und obwohl östlich der verlängerten Moltkestraße auch landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen.

Das genaue Ausmaß der Staubentwicklung ist abhängig von der Art der betriebenen Anlage und ihrer Betriebsweise. So kann Staub z.B. durch eine Berieselung mit Wasser gebunden werden. Ob und wie Nachbargrundstücke betroffen sind, hängt vom Standort der Anlage innerhalb des Grundstücks und von getroffenen Schutzmaßnahmen ab.

Nicht im Flächennutzungsplan, jedoch im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens und im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kann der Standort der Anlage auf dem Grundstück festgelegt werden. Weiter kann dort festgelegt werden, welche Schutzabstände, Schutzpflanzungen oder Nutzungsbeschrän-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

kungen im Sondergebiet erforderlich werden, um Beeinträchtigungen der obstbaulichen Intensivkulturen angrenzender Grundstücke zu vermeiden.

Zur Beurteilung der besonderen Staubproblematik für den Obstbau und zur Festlegung von Schutzmaßnahmen ist vorgesehen, im Zuge des laufenden Bebauungsplanverfahrens ein Fachgutachten erstellen zu lassen, dessen Ergebnisse in die noch zu erstellende Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren einfließen werden.

Ebenso ist vorgesehen, fachgutachterlich untersuchen zu lassen, ob ggf. zu errichtende Schutzwälle oder Schutzpflanzungen negative Auswirkungen auf das Kleinklima haben, und wie solche Auswirkungen vermieden werden können.

Diese Gutachten werden dem laufenden Bebauungsplan-Verfahren zu Grunde gelegt werden. Durch das erforderliche immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren ist sicher gestellt, dass, soweit erforderlich, detaillierte Auflagen formuliert und im Anschluss auch durchgesetzt werden können.

Die Notwendigkeit, auf Nachbarnutzungen Rücksicht zu nehmen, steht der Ausweisung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan nicht grundsätzlich entgegen, ist jedoch im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens und immissionschutzrechtlichen Verfahrens einer detaillierten Klärung zu unterziehen.

Erschließung/Verkehr

Es besteht eine gute, konfliktfreie Verkehrsanbindung über die Bundesstraße 3 und die Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Brücke. Es ist zutreffend, dass die Kreisstraße in ihrem weiteren Verlauf von der Sonderbaufläche „Breitfeld“ bis Ebersweier nur relativ schmal ausgebaut ist. Es ist jedoch keineswegs zu erwarten, dass größere Mengen von Erdaushub und Baustoffen aus Ebersweier und Durbach angeliefert werden. Vielmehr wird das meiste angelieferte Material aus Offenburg und seiner Umgebung über die Bundesstraße oder die verlängerte Moltkestraße angeliefert werden. Es ist daher nicht von einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung auf der Straße nach Ebersweier auszugehen.

Eine Überprüfung, ob die Verkehrssituation zusätzliche Ausbaumaßnahmen wie Straßenverbreiterungen und Abbiegespuren erforderlich macht, wird im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Mögliche notwendige Maßnahmen können bei der Realisierung der Anlage ausgeführt werden.

Alternative Standorte

Im Zuge der 9. Änderung zum Flächennutzungsplan wurde die Eignung des Standorts, auch unter Einbeziehung von Alternativstandorten, geprüft.

Die jetzt in Anregungen vorgeschlagenen alternativen Standorte wurden nochmals geprüft.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

In Anregungen wurden verschiedene andere Standorte im Außenbereich vorgeschlagen.

Die ehemalige Panzerwaschanlage im Bohlsbacher Wald weist aufgrund direkt nördlich angrenzender Obstanlagen und ausgedehnter Naherholungsgebiete keine höhere Eignung hinsichtlich der Staubbelastungen auf als das Gebiet Breitfeld. Während der Standort Breitfeld in unmittelbarer Nähe einer Bundesstraße liegt, würde der Standort ehemalige Panzerwaschanlage eine An- und Abfuhr von Materialien durch die Ortslagen von Ebersweier und Durbach oder Rammersweier erforderlich machen. Der Standort ehemalige Panzerwaschanlage liegt wesentlich näher zu Wohnbebauung als der Standort Breitfeld. Zusätzlich ist hier die Nähe zur Kurklinik zu beachten. Der Standort kommt für eine Realisierung daher nicht in Frage.

Im Bereich der Deponie „Satte Klamm“ ist eine zusätzliche Nutzung aus technischen Gründen nicht möglich. Auf der Deponie selbst kann, um eine Beeinträchtigung der erstellten Abdichtung zu vermeiden, nur sehr eingeschränkt mit schwerem Gerät gearbeitet werden. Der Wald um die Satte Klamm ist laut Waldbiotopvernetzungs-konzept ein Standort mit hoher und sehr hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit, sodass eine Nutzung der Waldbereiche um die Satte Klamm ausgeschlossen ist.

Das Gebiet nördlich der Willy-Brandt-Brücke zwischen B3 und DB westlich der Bahnstrecke ist landschaftlich wenig attraktiv, jedoch sind hier landwirtschaftlich sehr hochwertige Böden anzutreffen. Die Grundstücke befinden sich fast ausschließlich in Privateigentum und werden landwirtschaftlich genutzt. Dieser Standort war in einem frühen Stadium durch die Verwaltung bereits als Standortalternative geprüft worden. Auf Grund der Eigentumssituation wurde jedoch der Standort Breitfeld vorgezogen. Auf Grund seiner Lage im Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet, und da Waldlichtungen naturschutzfachlich als sehr hochwertige Flächen zu bewerten sind, scheidet das ehemalige Munitionslager im Waltersweierer Wald als Standortalternative ebenfalls aus.

Es wurden weiterhin Standorte direkt an der Autobahn vorgeschlagen. Dort ist eine vergleichbare Vorbelastung durch Immissionen vorhanden wie am Standort Breitfeld. In der Regel ist jedoch keine so gute Verkehrserschließung gegeben wie am Standort Breitfeld, der unmittelbar an einer Kreisstraße und nahe an einer Bundesstraße liegt. Ein Standort im Bereich des Klärwerks in Griesheim würde nahe an dort befindlichen Aussiedlerhöfen liegen. Er wäre nicht unmittelbar an das überörtliche Straßennetz angebunden und würde im Verhältnis zum Standort Breitfeld weit von den übrigen Betriebsstandorten des Unternehmens entfernt liegen. In Frage käme schließlich ein Standort in Griesheim am Nordrand des Verwaltungsraums im Bereich der Querung der B33 über die Autobahn A5. Dieser Standort liegt im Vergleich zum Standort Breitfeld ebenfalls erheblich weiter von den anderen Betriebsstandorten des Unternehmens entfernt. Es handelt sich um hochwertige landwirtschaftliche Böden. Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum.

In Anregungen wurde weiter vorgeschlagen, den Betrieb in einem bestehenden Industrie- oder Gewerbegebiet unterzubringen. Planungsrechtlich sind stärker störende

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

Betriebe nur in „Industriegebieten“ gemäß Baunutzungsverordnung zulässig, nicht jedoch in „Gewerbegebieten“. In Gewerbegebieten sind z.B. auch Wohnungen von Betriebsinhabern zulässig, so dass dort erhebliche Störungen vermieden werden müssen. Eine Rücksprache mit der Immissionsschutzbehörde hat ergeben, dass für den hier diskutierten Betrieb nur ein Standort im Industriegebiet möglich ist.

Ein Standort in einem bestehenden Industriegebiet wäre grundsätzlich sinnvoll. Für den mit ca. 3 ha benötigten relativ hohen Flächenbedarf ist die Auswahl an verfügbaren Grundstücken jedoch sehr beschränkt. In den länger bestehenden Industriegebieten gibt es derzeit keine zusammenhängenden verfügbaren Flächen dieser Größe.

Die in Bürgeranregungen genannte Fläche an der Ecke Engler-/Eckener Straße ist im Bebauungsplan als Gewerbegebiet und nicht als Industriegebiet ausgewiesen und daher nicht geeignet. Sie ist weiterhin zu klein. Zusätzlich wäre der erforderliche Abstand zu Wohngebieten im Südwesten unterschritten.

Auch das Holderstockgelände ist im Bebauungsplan als Gewerbegebiet und nicht als Industriegebiet ausgewiesen und daher nicht geeignet. Ferner ist fraglich, ob dort die geforderte Flächengröße noch angeboten wird. Auch ist auf die dort befindlichen Asylbewerberunterkünfte hinzuweisen, die der Ansiedlung einer stark störenden Nutzung entgegenstehen würden.

Der Bereich an der Okenstraße auf Höhe von McDonalds ist Bestandteil des Güterbahnhofgeländes zwischen B3 und DB-Strecke. Die Eignung des Geländes oder Teilen davon für einen Baustoffrecyclingbetrieb ist nicht gegeben, da bestehende Wohngebiete der Stadtteile Nordweststadt und Bohlsbach zu nahe liegen. Auch würde die Ansiedlung eines derartigen Betriebs dem Planungsziel entgegenstehen, die nördliche Stadteinfahrt von Offenburg als Stadteingang aufzuwerten.

Im Gewerbepark „hoch³“, Teilgebiet Schutterwald, entlang der A 5 stünden für die Ansiedlung des Recyclingbetriebs grundsätzlich noch ausreichend Flächen zur Verfügung. Dieser Standort wäre jedoch im Verhältnis sehr weit von den beiden anderen Betriebsstandorten des Unternehmens im Raum Bohlsbach entfernt und würde lange Fahrwege zwischen diesen Standorten erforderlich machen. Der rechtskräftige Bebauungsplan des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg setzt im Bereich Schutterwald Industriegebiet fest, was die Errichtung einer Recyclinganlage grundsätzlich ermöglicht. Der Bebauungsplan schränkt jedoch die allgemein zulässige Nutzung der "Lagerplätze" dahingehend ein, dass eine derartige Nutzung im Geltungsbereich des B-Plans nur im Zusammenhang mit mindestens einem Betriebsgebäude auf dem betreffenden Grundstück zulässig ist.

Der Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg teilte hierzu mit, dass diese planungsrechtliche Festsetzung der Intention des Zweckverbandes entspricht, im Gewerbepark hoch³ nach Möglichkeit Industrie- und Gewerbebetriebe anzusiedeln, die einerseits die dortigen Grundstücksflächen entsprechend baulich nutzen und die andererseits zur Schaffung entsprechender Arbeitsplätze beitragen.

Umgekehrt würde die Einrichtung einer unbebauten Lagerfläche mit hohem Flächenbedarf und geringen Arbeitsplatzeffekten weder im Einklang mit dem Ansiedlungskonzept des Zweckverbands noch mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

B-Plans stehen. Darüber hinaus würde die künftige Vermarktung des Gewerbeparks mit Blick auf die angestrebten höherwertigen Betriebsansiedlungen mit entsprechenden Anforderungen an das Standortumfeld aller Voraussicht nach deutlich erschwert werden.

Der Zweckverband GRO wies weiter darauf hin, dass die erfolgten Investitionen für die Erschließung des Gewerbeparks zu einem Grundstückspreis führen, dessen Finanzierbarkeit durch einen Gewerbebetrieb bei einer Nutzung als reine Lagerfläche bei gleichzeitig hohem Flächenbedarf fraglich sei.

In Anregungen vorgeschlagene Alternativstandorte außerhalb der Verwaltungsgemeinschaft, wie z.B. in Appenweier, liegen außerhalb der Planungshoheit der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg. Sie wären auch relativ weit von den beiden anderen Betriebsstandorten entfernt, wodurch längere Fahr- und Transportwege entstünden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die vorgeschlagenen Alternativstandorte nicht als vorzugswürdige Alternative aufdrängen.

Befristete Genehmigung einer Lagernutzung

In verschiedenen Anregungen wird auch Bezug auf eine bereits aufgenommene Nutzung genommen. Auf der Fläche wurde am 30.3.2009 befristet eine Lagernutzung genehmigt. Die Genehmigung enthält verschiedene Auflagen. Ein Betrieb von Maschinen ist generell nicht zulässig. In den Monaten Juni und Juli sind kein An- und Abfahren und keine Arbeiten, die zu Staubbelastungen führen, zulässig. Nach Ablauf der Befristung ist der frühere Zustand wieder herzustellen, wenn der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan zum Ablauf der Genehmigung nicht in Kraft gesetzt ist. Der Betrieb einer Baustoff-Recyclinganlage ist bisher nicht genehmigt und könnte von der Stadt Offenburg auch nicht genehmigt werden. Er ist nur zulässig, wenn zuvor ein Bebauungsplan aufgestellt wird, und eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung durch das insoweit zuständige Landratsamt Ortenaukreis erteilt wurde.

Zusammenfassung

Die naturräumliche und verkehrliche Situation am Standort Breitfeld steht einer Ausweisung als Sonderbaufläche nicht entgegen.

Vor diesem Hintergrund soll der bisher ausgewählte und bereits teilweise im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nach Prüfung von Alternativstandorten ausgewiesene Standort „Breitfeld“ im Flächennutzungsplan beibehalten werden. Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine genauere Untersuchung des Standorts, insbesondere im Hinblick auf die Staubemissionssituation und im Hinblick auf mögliche Schutzmaßnahmen wie Schutzabstände, Schutzpflanzungen oder Nutzungsbeschränkungen im Sondergebiet. Hiernach kann die Eignung des Standorts abschließend bewertet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

Die Ausweisung der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan wird beibehalten.

2.3.1.8 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Stellungnahme vom 12.05.2009

Die Erweiterung der Fläche Breitfeld (OG-Bohlsbach) wird aus ökologischen Erwägungen und aus Gründen des Landschaftsschutzes abgelehnt.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Die Wertigkeit des Gebietes für Tiere und Pflanzen bestimmt sich wesentlich durch die bisherige Art und Intensität der Bewirtschaftung. Es wurde bisher fast ausschließlich als Baumschulgelände, teilweise als Acker bewirtschaftet und ist bzw. war überwiegend mit nicht heimischen Gehölzen (Koniferen) bepflanzt, die für die heimische Tierwelt nur von untergeordneter Bedeutung sind, da sie z.B. kaum ausreichende Nahrungsgrundlagen bieten. Naturschutzfachlich hochwertigere Flächen, z.B. extensiv bewirtschaftete Streuobstbestände finden sich bis auf einen schmalen Streifen nur außerhalb des Plangebietes. Für das Gebiet selbst lassen sich auch keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Artengruppen ableiten. Es handelt sich bei dem Gebiet um eine Ausprägung von intensiv bewirtschafteter Kulturlandschaft. Eine höhere Artenvielfalt lässt sich wahrscheinlich im Bereich extensiv bewirtschafteter Obstbaumbestände außerhalb des Plangebietes feststellen, in diese Bestände wird jedoch nicht unmittelbar eingegriffen.

Die Umweltprüfung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans kommt zu der Einschätzung, dass es sich unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten generell um ein geeignetes Gebiet handelt, wobei die dort aufgeführten Kompensationserfordernisse beachtet werden sollten.

Die Ausweisung der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan wird beibehalten.

2.3.1.9 DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 20.05.2009

Die Sonderfläche zur Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Bodenmaterial hat sich sowohl in ihrem Umgriff als auch hinsichtlich etwaiger Lärmschutzmaßnahmen an der bereits verfestigten Planung der Vorhabensträgerin zu orientieren. Auch wenn das Vorhaben auf der Sonderfläche eine geringe Störanfälligkeit aufweisen dürfte, hat die Stadt Offenburg als nachrangiger kommunaler Planungsträger den im Raumordnungsverfahren festgestellten 4-gleisigen Ausbau der Rheintalbahn zu berücksichtigen und die damit verbundenen Nutzungskonflikte planerisch

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

zu bewältigen (Einhaltung der gesetzlich geforderten Lärmgrenzwerte, Darstellung von Lärmschutzanlagen im Flächennutzungsplan). Die DB als Fachplanungsträgerin hat die Lärmschutzanlagen nur nach der Art der Bebauung und Nutzung auszurichten, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Raumordnungsverfahrens vorhanden war. Weitergehenden Verlangen wird vorsorglich widersprochen.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde auf der Gemarkung Bohlsbach im Gewann Breitfeld, östlich der Bahnlinie, nördlich der Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Brücke, eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Baumaterial“ aufgenommen. Durch die Ausweisung soll einem bereits ortsansässigen Betrieb ermöglicht werden, seinen Betrieb teilweise zu verlagern, da bisher genutzte Pachtflächen im Bereich des Druckzentrums im ehemaligen Ausbesserungswerk künftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Vorgesehen ist unter anderem, eine Baustoff-Recyclinganlage aufzustellen. Dieser Standort soll zwei weitere Standorte in Bohlsbach an der Okenstraße und am Nordende des ehemaligen Ausbesserungswerks ergänzen, die der Betrieb beibehalten wird. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist seit dem 24.11.2007 rechtswirksam.

Da durch den ansiedlungswilligen Betrieb nicht mit allen Grundstückseigentümern eine Einigung erreicht werden konnte, war eine Umsetzung der Planung im Gewann Breitfeld, wie sie durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesen wurde, bisher nicht möglich. Daher soll der Flächenzuschnitt im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans nach Norden ausgeweitet werden, um so weitere Grundstücke einbeziehen zu können. Hierdurch werden sich keine neuen oder anderen Wechselwirkungen mit dem westlich angrenzenden Bahnbetrieb ergeben, als bei der bisherigen Planung.

Generell ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Sonderbaufläche für die Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Baumaterial um eine störungsintensive, einem Industriegebiet vergleichbare Nutzung handelt. Es ist nicht davon auszugehen, dass für diese Nutzung Lärmschutz erforderlich wird.

Die Ausweisung der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan wird beibehalten.

2.3.2 Rammersweier – Fläche 1.7.2 Schellenberg

2.3.2.1 Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, höhere Raumordnungsbehörde, Stellungnahme vom 19.05.2009

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

Im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanung wird auf die mit einer Bebauung dieser Fläche verbundene starke Beeinträchtigung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes, die Bedeutung dieser Fläche für den Natur- und Landschaftsschutz und die kritische Erschließungssituation hingewiesen. Es wird daher empfohlen auf die Bauflächendarstellung im Bereich Schellenberggasse zu verzichten.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Schon im Rahmen der 1. Offenlage zum FNP war auf die schwierige Erschließung und mögliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hingewiesen worden. Unter Abwägung aller Belange insbesondere auch mit den Interessen der Ortschaft wurden Bedenken hinsichtlich Naturhaushalt und Landschaftsbild jedoch zurückgestellt.

Aufgrund des Entwicklungsziels des Ortschaftsrates sowie der in der ersten Offenlage vorgebrachten Bürgeranregungen, in Rammersweier über das Baugebiet Schleichgässchen hinaus Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen, soll die Fläche 1.7.2 als künftiges Baugebiet beibehalten werden. Auf eine landschaftsverträgliche Einbindung und eine möglichst verträgliche Erschließung ist im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung zu achten.

2.3.2.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, Stellungnahme vom 20.05.2009

Zu der in Anspruch genommenen Fläche liegen uns keine Daten zu Bewirtschaftern vor. Es handelt sich um Streuobstwiesen im Umfang von ca. 0,66 ha.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der geringen Größe der Gesamtfläche und der Einzelfurstücke ist nicht davon auszugehen, dass landwirtschaftliche Betriebe durch Flächenentzug erheblich beeinträchtigt werden.

Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

2.3.2.3 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Stellungnahme vom 14.05.2009

Die geäußerten Bedenken und Anregungen der Stellungnahmen vom 25.10.2007 und 5.6.2008 werden aufrecht erhalten.

Die Fläche 1.7.2 (Schellenberg) ist nicht zur Bebauung geeignet:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

- *Naturhaushalt: Die Zufahrt muss über die Schellengasse erfolgen. Diese ist eine Hohl-gasse mit bis zu 4 m hohen Böschungen, die beim Ausbau stark beeinträchtigt werden müssten.*
- *Landschaftsbild: Aufgrund des starken Gefälles würde jeder bauliche Eingriff eine erhebliche Beeinträchtigung des durch Streuobstanbaugeprägten Landschaftsbildes bedeuten.*

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Schon im Rahmen der 1. Offenlage zum FNP war auf die schwierige Erschließung und mögliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hingewiesen worden. Unter Abwägung aller Belange insbesondere auch mit den Interessen der Ortschaft wurden Bedenken hinsichtlich Naturhaushalt und Landschaftsbild jedoch zurückgestellt.

Aufgrund des Entwicklungsziels des Ortschaftsrates sowie der in der ersten Offenlage vorgebrachten Bürgeranregungen, in Rammersweier über das Baugebiet Schleichgässchen hinaus Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen, soll die Fläche 1.7.2 als künftiges Baugebiet beibehalten werden. Auf eine landschaftsverträgliche Einbindung und eine möglichst verträgliche Erschließung ist im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung zu achten.

Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

2.3.2.4 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Stellungnahme vom 12.05.2009

Die geplante Ausweisung eines Baugebiets im Schellenberg (OG-Rammersweier) wird aus ökologischen Erwägungen und aus Gründen des Landschaftsschutzes abgelehnt.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Schon im Rahmen der 1. Offenlage zum FNP war auf die schwierige Erschließung und mögliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hingewiesen worden. Unter Abwägung aller Belange insbesondere auch mit den Interessen der Ortschaft wurden Bedenken hinsichtlich Naturhaushalt und Landschaftsbild jedoch zurückgestellt.

Aufgrund des Entwicklungsziels des Ortschaftsrates sowie der in der ersten Offenlage vorgebrachten Bürgeranregungen, in Rammersweier über das Baugebiet Schleichgässchen hinaus Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen, soll die Fläche 1.7.2 als künftiges Baugebiet beibehalten werden. Auf eine landschaftsverträgliche Einbin-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

derung und eine möglichst verträgliche Erschließung ist im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung zu achten.

Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

2.3.3 Windschläg - Fläche 1.10.7 Obersommerfeldstraße

2.3.3.1 DB Services Immobilien GmbH, Stellungnahme vom 20.05.2009

Die Fläche soll als längerfristiges Potenzial anzusehen sein. Für den Fall, dass der FNP in Bezug hierauf zukünftig fortgeschrieben wird und diese Fläche wieder aufgenommen wird, bleiben sämtliche Einwendungen bestehen (Im Fall einer entsprechenden Bauleitplanung sind durch die Stadt Offenburg ausreichende Vorkehrungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm durch die B 3 und die bestehende und die geplante Bahnstrecke zu treffen).

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Im Gemeinsamen Ausschuss wurde am 7.4.2009 beschlossen, die Fläche als langfristiges Entwicklungspotenzial zurückzustellen. Die Fläche ist somit als langfristiges Entwicklungspotenzial in der Übersichtskarte des Flächennutzungsplanes dargestellt. Das heißt, es wird bei einer weiteren Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erneut überprüft, ob diese Fläche als potenzielle Wohnbaufläche dargestellt werden soll. Insofern werden die dann aktuellen Gegebenheiten (Natur und Landschaft, Landschaftsbild, Lärm etc.) betrachtet und darauf aufbauend wird entschieden, ob diese Fläche geeignet ist und dementsprechend ausgewiesen werden soll. Dies erfolgt durch das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren, wodurch die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gewährleistet ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei einer späteren Wiederaufnahme der Fläche berücksichtigt.

2.3.4 Zell-Weierbach – Fläche 1.11.6 Bereich Turnhalle Riedle

2.3.4.1 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Stellungnahme vom 13.05.2009

Bei Einhaltung des Gewässerrandstreifens von mindestens 5,00 m bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

2.3.4.2 Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, höhere Raumordnungsbehörde, Stellungnahme vom 19.05.2009

Unter der Voraussetzung, dass die Belange der Forstwirtschaft (Waldabstand) in der Planung berücksichtigt werden können, bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken zu der Flächendarstellung.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

2.3.5 Zell-Weierbach – Fläche 1.11.3 Bereich Auf dem Rain

2.3.5.1 Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, höhere Raumordnungsbehörde, Stellungnahme vom 19.05.2009

Der für eine Bauflächendarstellung vorgesehene Bereich liegt innerhalb eines im Regionalplan Südlicher Oberrhein ausgewiesenen regionalen Grünzuges sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Offenburger Vorbergzone“. Diese Ausweisungen stehen einer Bauflächenentwicklung entgegen. Die Baufläche ist somit nicht genehmigungsfähig.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Eine Bebauung setzt eine Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Offenburger Vorbergzone“ voraus. Hierzu hat die Verwaltung bereits Gespräche mit dem Landratsamt geführt und wird dem Gemeinderat zum gegebenen Zeitpunkt einen entsprechenden Antrag zur Beschlussfassung vorlegen. Es ist vorgesehen, dem Landratsamt hierfür eine fachlich noch näher zu bestimmende Tauschfläche anzubieten, so dass sich die Größe des Landschaftsschutzgebietes nicht verringern wird.

Die Fläche liegt im Grenzbereich eines im Regionalplan ausgewiesenen regionalen Grünzuges. Die Planzeichnung des Regionalplans ist im Maßstab 1:100.000 gehalten, so dass anhand der Planzeichnung nicht unmittelbar erkennbar ist, ob die mit einer Häuserreihe relativ kleine Fläche innerhalb oder außerhalb des regionalen Grünzuges liegt, bzw. ob durch die Ausweisung übergeordnete raumordnerische Belange berührt sind. Die Stadt Offenburg beabsichtigt, dies gemeinsam mit Regionalverband

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

und Raumordnungsbehörde vertieft zu prüfen. Falls erforderlich, wird von der Stadt Offenburg ein entsprechendes Änderungs- bzw. Zielabweichungsverfahren beantragt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

2.3.5.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, Stellungnahme vom 20.05.2009

Durch die Wiederaufnahme der Fläche 1.11.3 „Auf dem Rain“ gehen ca. 0,5 ha Rebland verloren. Da das Gebiet sowohl westlich als auch südlich von intensiv kultivierten Rebanlagen begrenzt wird, muss aus emissionsschutzrechtlichen Gründen ein 20 m Abstand zwischen Baugrundstücksgrenze und Rebfläche eingehalten werden. Durch die Pflanzung einer dichten 2 bis 3-reihigen Abschirmhecke in ca. 2-3 m Höhe kann der Abstand um ein Drittel reduziert werden.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Die Realisierung eines entsprechenden Emissionsschutzstreifens gegen Spritzmittelabdrift ist vor dem Hintergrund der räumlichen Situation grundsätzlich möglich. Eine detaillierte Festlegung ist im Bebauungsplan vorzunehmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

2.3.5.3 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Stellungnahme vom 12.05.2009

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg lehnt die Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes „Auf dem Rain“ in Zell-Weierbach zur Umwidmung in ein Baugebiet ab. Ein grundsätzliches Ziel der Stadt Offenburg ist zum Erhalt der wertvollen Landschaft in der Vorbergzone in möglichst geringem Umfang eine Bebauung vorzunehmen. Ein Gutachten der Stadt Offenburg belegt, dass der Bereich „Auf dem Rain“ durch die Reblandnutzung ein für die Vorbergzone charakteristisches Landschaftsbild aufweist. Die Siedlungsentwicklung ist in vielen Bereichen zu weit gegangen. Dort wo die Entwicklung der Landschaft nicht klar ablesbar ist, wirken die Bereiche nicht mehr harmonisch und stören die landschaftliche Wahrnehmung. Die Bebauung des Gewanns „Auf dem Rain“ würde bedeuten, dass die Giebel der geplanten sieben Häuser den Höhenzug des Landschaftsrückens überragen würden und somit wären die Dachflächen von weitem sichtbar. Gerade von der landschaftlich reizvollen Badischen Weinstraße aus, die eine Touristenstraße ist, wären die Dach-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

flächen im Streckenbereich zwischen Fessenbach und Zell-Weierbach gut sichtbar. Momentan im unbebauten Zustand bietet sich in nordwestlicher Sichtachse eine mit Reben bestockte Grünfläche bis zum Horizont.

Erst vor einigen Jahren wurde ein Neubaugebiet „Lerchenberg“ in Zell-Weierbach umgesetzt. Dieses Baugebiet ist jedoch nicht einmal bis zur Hälfte bebaut. Das geplante Baugebiet „Auf dem Rain“ hat im Vergleich zu dem bestehenden Baugebiet „Lerchenberg“ eine höherwertige Wohnlage. Daher ist mit sehr hohen Baulandpreisen zu rechnen. Somit trifft das Argument nicht zu, dass Bauland für junge Familien bereit gestellt werden kann.

Die Forderung nach einer Ausweisung eines Baugebietes im Landschaftsschutzgebiet und gleichzeitig eines regionalen Grünzuges ist daher zurückzuweisen, da ein Gebiet mit doppeltem Schutzstatus bebaut werden soll. Zumal die Aufhebung eines Landschaftsschutzgebietes und regionalen Grünzuges weitere Begehrlichkeiten auch in anderen Stadtteilen wecken würde zur verstärkten Ausweisung von Bauland. Damit wäre für weiteren Flächenverbrauch Tür und Tor geöffnet und Schutzgebiete hätten keinen Bestand mehr.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Siehe zusammenfassend unten unter 2.3.5.5

2.3.5.4 Nachfolgend werden Anregungen mehrerer Anwohner zusammengefasst

[REDACTED], Anregung vom 06.05.2009
[REDACTED], Anregung vom 12.05.2009
[REDACTED], Anregung vom 09.05.2009
[REDACTED], Anregung vom 09.05.2009
[REDACTED], Anregung vom 09.05.2009
[REDACTED], Anregung vom 09.05.2009
[REDACTED], Anregung vom 13.05.2009

Die Anwohner des Gebietes „Auf dem Rain“ lehnen die Aufnahme dieses Gebietes in den Flächennutzungsplan aus folgenden Gründen ab:

Gründe aus dem Gutachten der Stadt Offenburg:

- *Gebiet zeigt durch die Reblandnutzung ein für die Vorbergzone charakteristisches Landschaftsbild.*
- *Siedlungsentwicklung in der Vorbergzone ist in vielen Bereichen bereits zu weit gegangen,*
- *dort wo die Entwicklung der Landschaft nicht klar ablesbar ist, wirken die Bereiche nicht mehr harmonisch und stören die landschaftliche Wahrnehmung*
- *eine weitere restriktive Siedlungsentwicklung in der Vorbergzone wird empfohlen*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

- *eine Bebauung soll nur noch in den Niederungen zulässig sein*
- *der Schwerpunkt sollte auf der Innenentwicklung und der Sicherung des Bestandes liegen.*

Es wird hinterfragt, warum das städtebauliche Ziel der Stadt Offenburg, der Erhalt der wertvollen Landschaft der Vorbergzone, nicht in diesem konkreten Fall umgesetzt wird.

Das Landesamt für Statistik geht davon aus, dass die Einwohnerzahl Baden-Württembergs ab 2012 zurückgehen wird. In der Stellungnahme und Beschlussempfehlung vom 16.04.2009 ist zu lesen, dass die von Büro Häusser prognostizierte Bevölkerungsabnahme Zell-Weierbachs ab 2020 unter anderem auf die stark begrenzten Möglichkeiten der Baulandausweisung in Zell-Weierbach zurückzuführen seien. Nach der Überzeugung lässt sich die vor allem demographisch bedingte Bevölkerungsabnahme um 140 Einwohner sicherlich nicht durch die Ausweisung von Bauland für gerade mal ca. 7 Wohneinheiten wesentlich aufhalten. Hierfür soll aber die Zerstörung des landschaftlich reizvollen und deswegen schützenswerten Höhenzugs „Auf dem Rain“ billigend in Kauf genommen werden.

Aufgrund der exponierten Lage sind sehr hohe Baulandpreise zu erwarten. Der Wunsch der Ortschaft, preiswertes Bauland für junge Familien aus Zell-Weiersbach zur Verfügung stellen zu wollen, kann nicht umgesetzt werden. Eine Bebauung durch die Eigentümer selbst ist kaum möglich, weil es mehr als doppelt so viele Eigentümer als mögliche Bauplätze gibt. Nur Vermögenden würde es möglich sein sich hier teuer einzukaufen.

Die bei der Landschaftsbildanalyse erstellte Realbildverfremdung berücksichtigt nicht die Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus Sicht von der badischen Weinstraße her zwischen Fessenbach und Zell-Weierbach. Die derzeitige Bebauung „Auf dem Rain“ verschwindet hinter dem Höhenzug „Auf dem Rain“. Bei einer weiteren Bebauung auf ansteigendes Gelände wären die neuen Dachfirste zwangsläufig deutlich zu sehen. Die tiefer stehenden Häuser konnten die Auflagen bezüglich maximaler Firsthöhe bereits nur schwer erfüllen, weswegen die Straße „Auf dem Rain“ nur einseitig bebaut wurde. Wo bisher von der badischen Weinstraße her nur das landschaftstypische Reb Gelände der Vorbergzone zu sehen ist, würde die neu entstehende Häuserreihe das Bild zerschneiden. Gerade dies war ein Grund, weswegen bisher jede weitere Bebauung abgelehnt wurde. Dies sollte auch zukünftig respektiert werden. Eine Landschaftsansicht von Offenburg her wurde bei dem Gutachten ebenfalls nicht erstellt. Auch hier wären die Dächer der Häuser von weitem deutlich sichtbar.

Das Argument der Abrundung anhand des Luftbildes kann hier nicht angewendet werden, weil die zweidimensionale „flache“ Betrachtung das Höhenprofil dieser hügeligen Landschaft unberücksichtigt lässt. Von einer Abrundung des Ortsrandes kann ohnehin nicht gesprochen werden, weil durch die angestrebte Bebauung sogar eine

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

noch kantigere Ausprägung des Ortsrandes entstehen würde.

Bei dem Gebiet „Auf dem Rain“ handelt es sich um einen regionalen Grünzug, der zudem als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist, und somit einem doppelten Schutz unterliegen sollte. Es ist daher völlig unverständlich, weshalb gerade auf diesem landwirtschaftlich schützenswerten Höhenzug Bauland erschlossen werden soll. In einem Landschaftsschutzgebiet Bauland auszuweisen, würde die Unterschutzstellung auch anderer Gebiete grundsätzlich in Frage stellen. Welchen Sinn sollten Schutzgebiete dann überhaupt noch machen? Sollte eine Aufhebung der Unterschutzstellung hier gelingen, würden weitere Stadtteile und Gemeinden versuchen, Landschaftsschutzgebiete willkürlich zu verschieben.

Überdies sind Landschaftsschutzgebiete zum Schutz eines bestimmten Landschaftsbildes ausgewiesen worden. Diese als landschaftlich schützenswert erachteten Gebiete können per Definition nicht verschoben oder verlegt werden, weil das zu schützende Landschaftsbild nicht verschoben werden kann!

Die Landesregierung drängt auf sparsameren Umgang mit Grund und Boden, weil in Baden-Württemberg täglich die Fläche von 15 Fußballfeldern verbaut wird. Es wird hinterfragt warum man zur Baulandgewinnung sogar Schutzgebiete einbeziehen will.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Siehe zusammenfassend unten unter 2.3.5.5

2.3.5.5 [REDACTED], Anregung vom 11.05.2009

Es wird gebeten die Aufnahme der Fläche „Auf dem Rain“ in den Flächennutzungsplan aus folgenden Gründen abzulehnen:

- *Die vielen, nicht geschlossenen Baulücken in Zell-Weierbach, sollten entsprechend dem Konzept der Stadt Offenburg vorrangig geschlossen werden, ehe neues Bauland erschlossen wird.*
- *Laut Auskunft der Ortsverwaltung Zell-Weierbach sind höchstens die Hälfte der Bauplätze im Baugebiet „Lerchenberg“ verkauft, sodass keine weitere Notwendigkeit besteht weiteres Bauland auszuweisen. Die Bevölkerungsentwicklung verbietet dies zusätzlich.*
- *Das Argument, dass billiges Bauland für junge Familien gesucht wird, ist nicht stichhaltig, da es sich bei dem Gebiet „Auf dem Rain“ um eine Topplage handeln würde, bei der der Quadratmeterpreis schätzungsweise weit über 400,00 € läge. Es können sich hier nur Vermögende einkaufen.*
- *Da das Gebiet „Auf dem Rain“ im Landschaftsschutzgebiet Offenburger Vorbergzone und dem regionalen Grünzug liegt, ist eine Bebauung generell nicht zulässig. Wenn die Stadt das geschützte Gebiet in Bauland umwandeln wür-*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

de, wäre diese Politik unglaublich.

- *Mit dem Argument der „naturschutzfachlichen Probleme...“ wurde das Gewinn „Loh“ in Zell-Weiherbach als Bauland abgelehnt, es wird nicht eingesehen, warum diese Argumente nicht auch für dieses Gebiet gelten sollen. Der Verdacht, dass hier einem Privatinteresse gedient wird und nicht dem Allgemeinwohl, wird gestärkt.*
- *Laut Auskunft des Abwasserzweckverbandes (25.03.2009) sei die Straße „Auf dem Rain“ nicht voll erschlossen (in der Sitzung am 11.03.2009 wurde fälschlicherweise davon gesprochen, dass die Straße voll erschlossen wäre), so kämen auf die Anlieger erhebliche Anliegerkosten zu, was den älteren Anwohnern große Sorge bereitet. Um die Prüfung der Rechtslage wird gebeten.*

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Nachfolgend werden mehrere Anregungen zum Baugebiet „Auf dem Rain“ gemeinsam behandelt.

Es ist generell Ziel der Verwaltung, die Offenburger Vorbergzone als typischen Landschaftsraum und stadtnahen Naherholungsraum von weiterer Bebauung freizuhalten.

Im vorliegenden Fall soll hiervon jedoch eine Ausnahme gemacht werden, da eine bereits einseitig bebaute Straße vorhanden ist. Ziel ist es, die vorhandene Erschließungsinfrastruktur optimal zu nutzen und auszuschöpfen.

Zum geplanten Gebiet wurde zusätzlich zur landschaftsplanerischen Bewertung im Umweltbericht auf Vorschlag und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde / Landratsamt eine Landschaftsbildanalyse in Auftrag gegeben. Diese Analyse stützt sich neben der Aufarbeitung der grundlegenden landschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten auf eine Fotosimulation der Planungssituation im Vergleich zum jetzigen Zustand. Die Fotostandorte hierfür wurden in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausgewählt und richten sich von unterschiedlichen, erhöhten Standorten im Umkreis auf das Gebiet. Dabei wurden unter anderen zwei Standorte aus südwestlicher Richtung berücksichtigt. Die Simulationen zeigen, dass eine weitere Reihe der Bebauung (vorne an der Straße) die Sicht auf das Gebiet nicht weitergehend beeinträchtigen würde, als das durch die bestehende Bauzeile „Am Rain“ jetzt schon bewirkt wird. Aus der Simulation ist auch erkennbar, dass die Dächer der neuen Häuser den Höhenrücken nicht weiter überragen würden, als die alten Hausdächer dies bereits tun. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass die Fehler schon in der Vergangenheit entstanden sind und die weitere Siedlungsentwicklung in der Vorbergzone restriktiver zu handhaben sei. Im vorliegenden zu prüfenden Fall seien etwaige zusätzliche Beeinträchtigungen jedoch nur noch als geringfügig anzusehen.

Die Standorte, von denen aus fotografiert wurde, wurden auf einem Luftbild zur

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

Übersicht eingetragen, das dem Gutachten beigelegt ist. Die Fotosimulation wurde mit Hilfe der von dort gemachten Fotos erstellt, so dass nicht von einer „flachen Betrachtung“ des Höhenprofils gesprochen werden kann.

Eine Bebauung setzt eine Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Offenburger Vorbergzone“ voraus. Hierzu hat die Verwaltung bereits Gespräche mit dem Landratsamt geführt und wird dem Gemeinderat zum gegebenen Zeitpunkt einen entsprechenden Antrag zur Beschlussfassung vorlegen. Es ist vorgesehen, dem Landratsamt hierfür eine fachlich noch näher zu bestimmende Tauschfläche anzubieten, so dass sich die Größe des Landschaftsschutzgebietes nicht verringern wird.

Das Wohngebiet „Auf dem Rain“ dient der langfristigen Entwicklung der Gemeinde. Angesichts der Größe Zell-Weierbachs bestehen keine Bedenken, dass während des Planungszeitraumes des Flächennutzungsplanes bis 2020 das Baugebiet Lerchenberg vollständig bebaut wird und auch bei der wünschenswerten Schließung von Baulücken und Innenentwicklungspotenzialen ein gewisser örtlicher Bedarf bestehen wird, der im Baugebiet „Auf dem Rain“ befriedigt werden kann. Die zum Teil angeführten hohen Grundstückspreise machen deutlich, dass eine Nachfrage nach Bauplätzen in Zell-Weierbach besteht.

In Abstimmung mit der Ortschaft ist es Ziel, für diesen Eigenbedarf im Rahmen der Möglichkeiten auf eigener Gemarkung ein Angebot vorzuhalten.

Es ist richtig, dass bisher nur in Teilen der Straße ein öffentlicher Abwasserkanal vorhanden ist. Eine Neuerschließung von Wohngebieten erfolgt in Offenburg nach Beschlusslage des Gemeinderats auf der Grundlage städtebaulicher Verträge. Bei einem weiteren Ausbau des Kanalnetzes kämen daher keine Kosten auf die Altanlieger zu, sondern dieser wäre im Rahmen des städtebaulichen Vertrags durch die Eigentümer der neu entstehenden Bauplätze zu tragen.

Die Ausweisung als Wohnbaufläche wird beibehalten.

2.3.5.6 [REDACTED] und Unterschreibende, Anregung vom 13.05.2009

Die Inhalte der Stellungnahme vom 6.6.2008 sind weiterhin gültig. Die unterzeichnenden Eigentümer der betroffenen Grundstücke „Auf dem Rain“ streben eine Bebauung an.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Über die Anregungen vom 6.6.2008 hat der Gemeinsame Ausschuss am 7.4.2009 beschlossen, diese wurden bereits berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

Die Ausweisung als Wohnbaufläche wird beibehalten.

2.3.5.7 Regionalverband Südlicher Oberrhein, Stellungnahme vom 26.05.2009

Die geplante Wohnbaufläche liegt im regionalen Grünzug des rechtsverbindlichen Regionalplanes. Gemäß Planziel 3.1.1. findet in regionalen Grünzügen eine Besiedlung nicht statt. Die geplante Wohnbaufläche ist Besiedlung und damit nicht genehmigungsfähig.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Die Fläche liegt im Grenzbereich eines im Regionalplan ausgewiesenen regionalen Grünzugs. Die Planzeichnung des Regionalplans ist im Maßstab 1:100.000 gehalten, so dass anhand der Planzeichnung nicht unmittelbar erkennbar ist, ob die mit einer Häuserreihe relativ kleine Fläche innerhalb oder außerhalb des regionalen Grünzugs liegt, bzw. ob durch die Ausweisung übergeordnete raumordnerische Belange berührt sind. Die Stadt Offenburg beabsichtigt, dies gemeinsam mit Regionalverband und Raumordnungsbehörde vertieft zu prüfen. Falls erforderlich, wird von der Stadt Offenburg ein entsprechendes Änderungs- bzw. Zielabweichungsverfahren beantragt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

2.3.6 Zunsweier – Fläche 1.12.6 Schelmeneck

2.3.6.1 BUND-Umweltzentrum Ortenau, Stellungnahme vom 14.05.2009

Das BUND-Umweltzentrum Ortenau wurde auf das Vorkommen von Anhang IV-Arten (Im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannte Arten wie: Fledermaus- und Vogelarten, Reptilien wie Schlingnatter, Schmetterlinge wie Wiesenknopf-Ameisenbläuling) im geplanten Baugebiet OG-Zunsweier Schelmeneck aufmerksam gemacht.

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Fläche mit besonders hohem ökologischen Konfliktpotenzial, da erhebliche Eingriffe zu erwarten sind.

Nach der Reduzierung der Fläche wird eine artenschutzrechtliche Prüfung für notwendig erachtet, um festzustellen, welche streng geschützten Arten dort vorkommen. Andernfalls kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die geplanten Baumaßnahmen sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert, was ein Verstoß gegen § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes darstellen würde. Das gilt im

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

übrigen für alle Eingriffe, auch für die Flächen 1.12.2 und 1.12.9.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Es ist vorgesehen, im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung eine detaillierte faunistische Kartierung vorzunehmen, um das Vorkommen streng geschützter Arten zu überprüfen. Im Scoping zu dem zu erstellenden Umweltbericht wird der notwendige Untersuchungsumfang abgeprüft und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auch mit dem BUND abgestimmt werden.

Die Anregung wird insoweit aufgenommen, als im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan eine faunistische Kartierung erfolgen wird.

2.4 Anregungen zu den Gemeinden

2.4.1 Durbach – Fläche 2.1.4 Galgenfeld

2.4.1.1 Nachfolgend werden Anregungen mehrerer Anwohner zusammengefasst

[REDACTED], Anregung vom 14.05.2009
[REDACTED], Anregung vom 14.05.2009
[REDACTED], Anregung vom 15.05.2009

Die Fläche 2.1.4. ist noch nicht weit genug reduziert aus folgenden Gründen:

- *Bei einer Bebauung der noch verbleibenden Fläche geht der letzte zusammenhängende Grünstreifen zwischen dem Neubaugebiet „Alm“ und dem Ortskern bzw. die „grüne Verbindung“ zwischen Süd und Nord verloren und damit Lebensraum für viele Tiere.*
- *Solche Grünflächen sind von Bedeutung und werden von den Touristen und den Patienten der Kurklinik geschätzt. So wird die Almstraße von ihnen genutzt um in den Ort zu gelangen.*
- *Das Wohngebiet „Alm“ ist für einen Ferienort wie Durbach zu groß. Weitere Bauflächen sollten eher klein gehalten und auf das gesamte Gemeindegebiet verteilt werden (sensible Herangehensweise).*
- *Bei einer Bebauung der Fläche 2.1.4 würden weniger Gäste die Ferienwohnung der Eigentümer nutzen (beliebt wegen Aussicht auf Durbachtal, zum Schloss Stauffenberg, Mosskopf), das hätte auf Dauer finanzielle Einbußen zur Folge. Die Ferienwohnung würde in der Qualifizierung schlechter abschneiden.*
- *Natur und unverwechselbare Landschaft Durbachs sind „Aushängeschild“, sie sollte bewahrt werden und damit sorgsam umgegangen werden.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

Zusätzlich wird beantragt die gesamte Fläche 2.1.4 aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen:

- *Stetiges Wachstum des Wohngebietes „Alm“ mit inzwischen enormen Ausmaßen (zu einem fast separaten „Ortsteil“). Das Wachstum sollte beendet werden, es schadet dem Landschaftsbild, mit dem der Ferienort Werbung macht.*
- *Derzeit befindet sich auf der Fläche eine Obstbaumanlage. Hinsichtlich der kürzlich zurückliegenden Blütezeit wird auf die Schönheit der Natur verwiesen, die einer baulichen Erweiterung eines schon jetzt viel zu großen Gebietes vorzuziehen ist. Es wird für den Erhalt des Lebensraumes von auch seltenen Tieren in diesem Gebiet plädiert.*
- *Alternative Bebauungsflächen sollen von der Gemeinde bedacht werden. Soll der Erholungsort weiterhin so erhalten bleiben sollten die Bauflächen klein gehalten werden und auf der gesamten Gemarkung verteilt werden.*
- *Um die Schönheit und die Natur nicht nur für Feriengäste, sondern auch für nachfolgende Generationen zu erhalten, sollte bei der Planung von Bauland Durbach im Gesamten betrachtet werden und das Gesamtbild nicht beeinträchtigt werden.*
- *Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass es in der Gemeinde Durbach genügend Bauland gibt. Genügend Bauplätze seien im Baugebiet „Am Ölberg“ vorhanden. In Ebersweier sei das Baugebiet „Hofacker“ in Planung.*

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Siehe zusammenfassend unter 2.4.1.4

2.4.1.2 [REDACTED], Anregung vom 12.05.2009

Es wird gefordert, die gesamte Erweiterung des Wohngebietes Galgenfeld (Nr. 2.1.4) aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen. In Durbach gibt es noch über 90 hauptberufliche Landwirte/Winzer/Obstbauern, die solche wertvollen Obstbauflächen für ihre Existenz benötigen. Außerdem werden die landwirtschaftlichen Flächen bei einer Bebauung für die Ausgleichsfläche benötigt.

Durbach ist ein Wein- und Erholungsort, wo viele Gäste Urlaub machen und sich an den Obstgärten und Weinbergen erfreuen. Durbach soll Durbach bleiben.

Es soll noch eine grüne Lunge zwischen dem Neubaugebiet Alm und dem Dorfkern bleiben. Bevor man gutes Obstgelände verbaut, soll man innerörtlich alles machbare ausschöpfen. Auch im Neubaugebiet Alm könnte man noch Anstrengungen unternehmen, dass dieses Gebiet nicht zum „Altersheim“ wird.

Auf die Anregungen vom 11.06.2008 wird verwiesen.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

Siehe zusammenfassend unter 2.4.1.4

2.4.1.3 Badischer landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. , Stellungnahme vom 14.05.2009

Es wird gefordert, die Bedenken und Anregungen der landwirtschaftlichen Betriebe bestmöglich zu berücksichtigen.

Es wird nochmals auf die bekannten Stellungnahmen / Argumente der Betriebe Winfried Laible und Heinrich Huber im Rahmen der Planauslegung im Jahr 2006 verwiesen.

Die Betriebe Winfried Laible und Heinrich Huber hatten sich gegen eine Ausweisung der Wohnbaufläche 2.1.4 Galgenfeld gewandt.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Siehe zusammenfassend unter 2.4.1.4

2.4.1.4 [REDACTED], Anregung vom 13.05.2009

Einspruch gegen die Fläche 2.1.4:

- *Durbach befindet sich in einem landschaftlich sehr sensiblen Bereich, Ebersweier wird weniger konfliktreich beurteilt, Wohnbauerweiterungen in Ebersweier könnten die Infrastruktur in Ebersweier wesentlich stärken.*
- *Hinsichtlich der Bedarfsermittlungen kann der Bedarf durch bestehende Baulandreserven ohne die Fläche 2.1.4 gedeckt werden. Mit der Abrundung des Gebietes Sendelbach (2.1.10) und der Erweiterung Ackermatte (2.1.5) nach Osten und Süden kann der Bedarf mehr als gedeckt werden. Die Flächen 2.2.4, 2.2.5 und 2.2.7 sind absolut geeignete und konfliktfreie Flächen.*
- *Für den Wein- und Erholungsort sollten vorhandene Grünflächen mit deren Obstbeständen beibehalten werden, um Erholung zu gewährleisten.*
- *Die Patienten und Gäste von Kurklinik und Gästehäusern wissen die bestehenden Grünflächen und die schöne Aussicht ins Durbachtal zu schätzen, im Fall einer Bebauung sind Einbußen vorprogrammiert.*
- *Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist die Ruhe nicht mehr gewährleistet.*
- *Durch eine Bebauung wäre allen ein schönes Stück Natur, die schöne Aussicht sowie ein enormes Maß an Lebensqualität genommen.*

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

Die Fläche 2.1.4 war bereits im bisherigen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Sie wurde insbesondere aus Bedarfsgründen und zur Wahrung von Abständen gegenüber landwirtschaftlichen Betrieben im südlichen Bereich bereits reduziert. Um die Baulandreserven in Durbach nicht zu stark zu verringern soll in Abstimmung mit der Gemeinde Durbach eine weitergehende Reduzierung nicht erfolgen. Zum Ortskern von Durbach bleibt eine Zäsur von ca. 200 m erhalten.

Hinsichtlich der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde Durbach als Ganzes betrachtet und mögliche Entwicklungspotenziale herausgearbeitet. Dabei wurde auch die Fläche 2.1.4 aus landschaftsplanerischer Sicht als geeignet eingestuft.

In Berücksichtigung des wertvollen Landschaftsraumes und des Gesamtbildes von Durbach werden bis auf geringfügige Erweiterungen (Fläche 2.1.8 / 0,18 ha und Fläche 2.1.10 / 0,46 ha) keine neuen Siedlungsflächen im Ortsteil Durbach vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die Ausnutzung vorhandener Baulücken und Reservflächen Vorrang vor der Erschließung neuer Baugebiete hat.

Die Ausweisung der Fläche in der Darstellung mit Stand von 07.04.2009 (Beschluss im Gemeinsamen Ausschuss) bleibt erhalten.

2.4.1.5 XXXXXXXXXX, Anregung vom 12.05.2009

Herr Huber stimmt der Verkleinerung der Fläche 2.1.4 Galgenfeld zu. Aus Sorge um eine Vergrößerung der Fläche auf die ursprüngliche Flächengröße (Stand 1. Offenlage und 9. Änderung des Flächennutzungsplanes) weist er auf seine Anregungen vom 12.06.2008 hin.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Die Ausweisung der Fläche in der Darstellung mit Stand von 07.04.2009 (Beschluss im Gemeinsamen Ausschuss) bleibt erhalten. Der Anregung ist damit entsprochen.

2.4.2 Durbach-Ebersweier - Fläche 2.2.7 Gemeinbedarf Mauchenfeld

2.4.2.1 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, Stellungnahme vom 20.05.2009

Durch die geänderte Darstellung der Fläche wird neue landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich um hochwertige Böden der Vorrangflur Stufe II. Eine Existenzgefährdung der Bewirtschafter liegt durch den Flächenentzug

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

nicht vor.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

2.4.3 Schutterwald – Fläche 5.1.16 Abrundung Kirchfeldstraße

2.4.3.1 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, Stellungnahme vom 20.05.2009

Zu der Bemerkung, dass bestimmte Flächen in der Fortschreibung nicht mehr dargestellt werden sollen, aber als langfristiges Entwicklungspotenzial anzusehen sind, wird folgendes mitgeteilt:

Fläche 5.1.16 / Abrundung Kirchfeld-Straße:

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit erheblichem emissionsschutzrechtlichen Konfliktpotential. Die Emissionsproblematik wird in diesem Bereich auf Grund des zukunftsfähigen Betriebes langfristig bestehen. Der Betrieb darf durch eine zukünftige Realisierung der o.g. Baufläche in seiner Entwicklung nicht eingeschränkt werden.

Die vorgesehene Abrundung stellt aus landwirtschaftlicher Sicht auch längerfristig kein Entwicklungspotenzial dar.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Gemäß Beschlussfassung des Gemeinsamen Ausschusses am 07.04.2009 wurde diese Fläche aufgrund der Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben sowie einer ausreichenden Versorgung der Gemeinde mit Bauflächen für die Laufzeit des Flächennutzungsplans und darüber hinaus nicht als längerfristiges Entwicklungspotenzial dargestellt. Sie dient demnach nicht als längerfristiges Entwicklungspotenzial. Laut Planzeichen-Legende zum Übersichtsplan des Flächennutzungsplanes ist die Fläche als „geprüfte Fläche, die nach Abwägung nicht ins weitere Planverfahren aufgenommen wird“ dargestellt. Als solche ist sie nicht als längerfristiges Entwicklungspotenzial anzusehen und steht einer weiteren Entwicklung als Wohnbaufläche nicht zu Verfügung. Eine Einschränkung der Entwicklung des Betriebes ist damit nicht gegeben.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich, da die Anregung bereits berücksichtigt ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

2.4.3.2 Badischer landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. , Stellungnahme vom 14.05.2009

Bezug zu einzelbetrieblichen Stellungnahmen

Es wird gefordert, die Bedenken und Anregungen der landwirtschaftlichen Betriebe bestmöglich zu berücksichtigen.

Es wird nochmals auf die bekannten Stellungnahmen / Argumente des Betriebs Angela Müller im Rahmen der Planauslegung im Jahr 2006 verwiesen.

Die Anregung des Betriebs Angela Müller wandte sich gegen die Ausweisung des Wohngebiets 5.1.16 / Abrundung Kirchfeld-Straße.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Das Wohngebiet 5.1.16 ist nicht mehr ausgewiesen.

Die Anregungen ist bereits berücksichtigt.

2.4.3.3 DB Services Immobilien GmbH, Stellungnahme vom 20.05.2009

Die Fläche 5.1.16 / Abrundung Kirchfeld-Straße soll als längerfristiges Potenzial anzusehen sein. Für den Fall, dass der FNP in Bezug hierauf zukünftig fortgeschrieben wird und diese Fläche wieder aufgenommen wird, bleiben sämtliche Einwendungen bestehen im Fall einer entsprechenden Bauleitplanung sind durch die Gemeinde Schutterwald ausreichende Vorkehrungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm durch die A 5 und die bestehende und die geplante Bahnstrecke zu treffen).

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Es wird klargestellt, dass die hier angesprochene Fläche gemäß Beschlussfassung des Gemeinsamen Ausschusses am 07.04.2009 aufgrund der Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben sowie einer ausreichenden Versorgung der Gemeinde mit Bauflächen für die Laufzeit des Flächennutzungsplans nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurde. Sie ist in den Planunterlagen auch nicht als längerfristiges Entwicklungspotenzial dargestellt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

3 Sonstige eingegangene Schreiben anlässlich der erneuten Offenlage

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

Auf Grund des Beschlusses des Gemeinsamen Ausschusses vom 7.4.2009 waren anlässlich der erneuten Offenlage nur noch Stellungnahmen und Anregungen zu den geänderten Planbereichen möglich, die in dieser Form erstmals offen gelegt wurden.

Es sind dennoch auch noch einzelne Behörden- und Bürgerschreiben zu den bereits offen gelegten Planteilen eingegangen.

Diese Schreiben wurden durch die Verwaltung geprüft. Von Behörden wurden noch Textkorrekturen in der Begründung angeregt, die berücksichtigt wurden.

4 Behandlung einer frühzeitigen Anregung zum Flächennutzungsplan

Im Jahr 2005 ging bei der Verwaltung eine Anregung zur Flächennutzungsplanfortschreibung ein, deren Prüfung im Rahmen der Gesamtfortschreibung zugesagt wurde. Nach Prüfung ging die Verwaltung davon aus, dass die vom Antragsteller gewünschte Ausweisung eines Flurstücksteils als Bauland bereits erfolgt ist und der Flurstücksteil bebaut ist, und daher keine weitere Behandlung erforderlich ist. Zwischenzeitlich ergab sich jedoch aus einem Gespräch mit dem Antragsteller, dass ein Missverständnis aufgetreten war, auf welchen Teil des Flurstücks sich die Anregung bezieht. Der vom Antragsteller gemeinte Flurstücksteil ist bisher nicht als Bauland ausgewiesen. Die Anregung wird daher noch dem Gemeinsamen Ausschuss vorgelegt.

4.1 [REDACTED], Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans vom 17.03.2005

Ein Teil des Grundstücks [REDACTED] in Zunsweier soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Stellungnahme und Beschlussempfehlung

Das Grundstück befindet sich im Gewann „Am Bachgraben“ am nördlichen Ortsrand nahe des Gewerbegebiets Zunsweier. Es handelt sich um den Teil der Grundstücksfläche, der sich in direktem Anschluss an das Grundstück [REDACTED] anschließt und damit gegenüber von 3 bereits bebauten Grundstücken [REDACTED] liegt.

Die Fläche befindet sich am nördlichen Ortsrand nahe des Gewerbegebietes Zunsweier. Die bereits bebauten Grundstücke werden über die St. Sixtus Straße sowie einen Privatweg von der St. Sixtus Straße aus erschlossen.

Den Ortsrand bildet die Bebauung entlang der St. Sixtus Straße. Die rückwärtig liegenden bebauten Grundstücke bilden einen Siedlungsausläufer in Richtung Norden auf das Gewerbegebiet zu. Eine Erweiterung des bereits bestehenden Siedlungsan-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

093/09

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.06.2009

Betreff: Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss

satzes ist aufgrund des Heranrückens an das Gewerbegebiet und damit verbundenen möglichen Beeinträchtigungen durch Emissionen nicht zu empfehlen. Außerdem soll ein weiteres „Ausfransen“ des Ortsrandes verhindert werden. Zusätzlich ist eine Erschließung durch eine öffentliche Straße nicht gegeben.

Die Fläche wird nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Hinweis: Die betreffenden Flurstücke sind in der Anlage zur Vorlage dargestellt.

5 Weiteres Verfahren

Bei erfolgter Beschlussfassung durch den Gemeinsamen Ausschuss soll die beschlossene Flächennutzungsplan-Fortschreibung beim Regierungspräsidium zur Genehmigung eingereicht werden. Für die Genehmigung besteht eine gesetzliche Frist von drei Monaten.

Mit erfolgter Genehmigung wird das Fortschreibungsverfahren des Flächennutzungsplans dann abgeschlossen sein.

Das Regierungspräsidium kann auch einzelne Flächen vorerst bei der Genehmigung aussparen, wenn z.B. bestimmte rechtliche Vorgaben wie die Änderung einer Landschaftsschutzgebietsverordnung noch nicht gegeben sind. In diesem Fall kann die Genehmigung dieser Flächen dann nachgeholt werden, sobald die Voraussetzungen vorliegen.

Anlage: Planausschnitt zu der in der Vorlage im Kapitel 4.1 behandelten Fläche

Die Fraktionen erhalten gesondert je 1x den Flächennutzungsplanentwurf (in 4 Blättern), einen Übersichtsplan zum Flächennutzungsplan und einen Entwurf der Begründung.