

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

-
1. **Betreff:** Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)
-

2. **Beratungsfolge:**

	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	06.05.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	13.05.2013	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Dem Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg werden folgende Beschlüsse empfohlen:

1. Das Verfahren wird mit den in der Vorlage im Kapitel 3 genannten Einzelflächen fortgeführt. Die Ausweisung von Standorten für Windkraftanlagen und die Erweiterung des Gewerbegebiets Allmendgrün in Ortenberg werden im Rahmen gesonderter Änderungsverfahren betrachtet.
2. Über die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit Begründung und Umweltbericht wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Sachverhalt/Begründung:

Inhaltsverzeichnis

1. Strategische Ziele
2. Anlass und Ziel der Änderungsplanung
3. Wesentliche Veränderungen seit dem Aufstellungsbeschluss
 - 3.1 Änderungsbereiche ohne wesentliche Änderungen
 - 3.2 Änderungsbereiche mit wesentlichen Änderungen
 - 3.3 Neu aufgenommene Änderungsbereiche
 - 3.4 Weitere nicht berücksichtigte Änderungswünsche
4. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte
5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge
 - 5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit
 - 5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
6. Weiteres Verfahren

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

- Nr. 5: „Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.“
- Nr. 10: „Reduzierung der CO₂-Emissionen in Offenburg (Klimaschutz)“
 - um 20 % bis 2020
 - um 35 % bis 2035
 - um 60 % bis 2050 (Bezugsjahr 1990)

2. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans hat verschiedene Anlässe. Ein Schwerpunkt der Änderung stellt das Thema „Erneuerbare Energien“ dar. Die erneuerbaren Energien sollen in der Verwaltungsgemeinschaft gefördert werden. Hierzu sollen Flächen für die Solarenergie ausgewiesen werden. Die Ausweisung von Windkraftstandorten soll in einem gesonderten FNP-Änderungsverfahren erfolgen. Der Sachstand zu Standorten für Windkraftanlagen sowie eine Potenzialstudie zu Freiland-Solaranlagen wird in einer gesonderten Vorlage (Drucksache-Nr. 056/13) dargestellt.

Bei einigen örtlichen Gewerbegebieten hat sich darüber hinaus ein Erweiterungsbedarf sowie Änderungsbedarf für verschiedene kleinere Flächen in den Mitgliedsge-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

meinden der Verwaltungsgemeinschaft ergeben, der im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden soll.

3. Wesentliche Veränderungen seit dem Aufstellungsbeschluss

3.1 Änderungsbereiche ohne wesentlichen Änderungen

Bei den folgenden Änderungsflächen haben sich gegenüber den Erläuterungen im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung (Vorlage 024/12) keine Änderungen ergeben:

- Feuerwehrhaus Nord in Offenburg-Bühl (Fläche 1.3.11)
- Herausnahme der gewerblichen Baufläche „Lehbühl-Süd“ in Offenburg-Bühl (Fläche 1.3.12)
- Erweiterung des Gewerbegebiets „Der schwarze Haag“ in Offenburg-Zunsweier (Fläche 1.12.10)
- Parkplatz Staufenburg-Klinik in der Gemeinde Durbach (Fläche 2.1.11)
- Abrundungssatzung und Landschulheim Käfersberg in der Gemeinde Ortenberg (Flächen 4.12a und 4.12b)

3.2 Änderungsbereiche mit wesentlichen Änderungen

Bei folgenden Flächen sind aufgrund der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen oder anderer Gründe wesentliche Änderungen vorgenommen worden:

Allgemein

Insgesamt wurde die Nummerierung der Änderungsflächen nach der Frühzeitigen Beteiligung der Nummernsystematik der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans angepasst.

Solarpark Hohberg in der Gemeinde Hohberg (Flächen 3.1.14a und 3.1.14b)

Die Ausdehnung des Solarparks wurde nach Süden verringert. Der nun noch 22 ha große Bereich überschneidet sich im Süden in Teilen mit dem Regionalen Grünzug (vgl. dazu Anlage 3). Der Planungsausschuss des Regionalverbands Südlicher Oberrhein hat in seiner Sitzung am 25.10.2012 aufgrund der besonderen Fallkonstellation seine ausnahmsweise Zustimmung in Aussicht gestellt. Voraussetzung hierfür ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens durch das Regierungspräsidium Freiburg, das von der Gemeinde Hohberg am 15.03.2013 beantragt wurde. Der an den Solarpark angrenzende Marienhof ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Die freie Lage des Anwesens trägt wesentlich zu seinem Erscheinungsbild bei. Auch von der Rheintalbahn ist die landschaftsprägende Anlage deutlich erlebbar. Auf Anregung des Regierungspräsidiums wird die Fläche zwischen Bahnlinie und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Marienhof, die zuerst für die Photovoltaiknutzung vorgesehen war, als Freifläche ohne Photovoltaikanlagen erhalten.

Sonderbaufläche „Jugendeinrichtung“ in der Gemeinde Hohberg (Fläche 3.1.15)

Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll dazu dienen, die bereits erfolgte Nutzung des Marienhofs zu einer Jugendeinrichtung im Bestand zu sichern und eine damit verbundene Nutzung der östlich angrenzenden Freifläche zu ermöglichen. Dabei ist insbesondere an einen Zeltplatz gedacht. Der Zeltplatz stellt damit eine ergänzende Nutzung zu der Nutzung des Hofguts als Jugendeinrichtung des CVJM dar. Die Einrichtung wird von Jugendgruppen oder Schulklassen besucht, die dort ihre Ferienfreizeiten oder Schulfahrten verbringen.

In der frühzeitigen Beteiligung war die Sonderbaufläche als Sonderbaufläche „Jugendeinrichtung / Zeltplatz“ bezeichnet. Um keine Vorfestlegung auf eine bestimmte Ausgestaltung der Außennutzung zu treffen, wird die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche in „Jugendeinrichtung“ geändert. Dies schließt damit verbundene noch im Detail zu definierende Außengeländennutzungen wie z.B. einen Zeltplatz ein.

Erweiterung des Gewerbegebiets Süd in der Gemeinde Ortenberg (Flächen Nr. 4.11a und 4.11b)

Nach den Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan besteht zwischen der Ortslage und dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet Süd eine Lücke. Dieser Bereich war im Vorentwurf insgesamt als geplante gewerbliche Baufläche enthalten. Entsprechend der konkret vorliegenden Situation erfolgt nun eine Differenzierung:

Auf dieser Fläche befand sich früher ein Sägewerk. Im nördlichen Bereich ist rückwärtig noch ein Wohnhaus mit Nebengebäuden vorhanden. Der vordere Bereich wird als Abstell-/ Lagerfläche für einen Autohandel genutzt. Dieser nördliche Bereich soll entsprechend der bestehenden Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt werden (Fläche Nr. 4.11a, Größe der Fläche 0,3 ha).

Auch der südliche Bereich wird entlang der Landesstraße 99 bereits als Lagerfläche für einen Handwerksbetrieb genutzt. Hier besteht auch ein Nebengebäude bzw. eine Garage, die als Lagerraum genutzt wird. Die rückwärtige Fläche ist eine Wiesenfläche mit Baumbestand. Dieser Bereich grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet. Er soll künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden (Fläche Nr. 4.11b, Größe der Fläche 0,2 ha).

Erweiterung des Gewerbegebiets „Allmendgrün“ in Ortenberg

Aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat sich ergeben, dass raumordnerische Bedenken des Regierungspräsidiums gegen die Ausweisung bestehen. Weiter bedarf es einer hydraulischen Untersuchung zur Hochwassersituation. Die entsprechenden Stellungnahmen des Regierungspräsidiums und des Landratsamts sind im

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Kapitel 6.2 abgedruckt. Das Verfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplans soll jedoch, unter anderem um eine zeitnahe Realisierung der Solarparks zu ermöglichen, zeitnah abgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund kann diese Fläche nicht im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans weiter behandelt werden und soll daher aus diesem Änderungsverfahren herausgenommen werden. Sie kann jedoch nach Klärung der o.g. Punkte Gegenstand eines gesonderten Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans werden.

3.3 Neu aufgenommene Änderungsbereiche

Unmittelbar nach dem Aufstellungsbeschluss zur ersten Änderung des Flächennutzungsplans wurden von den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft noch weitere Flächen genannt, die noch in das Verfahren zur ersten Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden sollen. Zu diesen Flächen wurde bereits die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Erweiterung des Gewerbegebiets „Elgersweier“ in Offenburg-Elgersweier (Fläche Nr. 1.4.14)

Der Firma Hansgrohe soll ermöglicht werden, ihren Standort im Gewerbegebiet Elgersweier auszubauen und ihre Betriebsfläche nach Osten bzw. nach Süden (siehe Vorlage 167/12) zu erweitern. Dieser Bereich ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat in seinen Sitzungen am 25.06.2012 und am 28.01.2013 beschlossen, die Fläche zur Betriebserweiterung in das laufende Verfahren zur ersten Änderung des Flächennutzungsplans aufzunehmen.

Größe der Fläche: 5,3 ha

Anpassung Wohnbaufläche „Bruchstraße“ in der Gemeinde Ortenberg (Fläche Nr. 4.13)

Eine angrenzende Fläche ist bereits für Wohnbebauung überplant. Aufgrund der örtlich gegebenen topographischen Verhältnisse, insbesondere des vorhandenen Gewässers hat sich nach näherer Untersuchung durch die Gemeinde gezeigt, dass eine Erschließung der überplanten, noch un bebauten Fläche innerhalb des bestehenden Baugebiets nur mit unangemessen hohem Aufwand realisiert werden kann, was potentielle Bauinteressenten in der Vergangenheit von einer Bebauung abgehalten hat. Die vorhandene Baulandreserve kann faktisch daher nicht genutzt werden. Um die Erschließung von Westen her zu ermöglichen, soll der Flächennutzungsplan geringfügig erweitert werden und eine zusätzliche Wohnbaufläche für rund 4 Bauplätze dargestellt werden. In diesem Zusammenhang soll auch der Verlauf des Gewässers Uhlgraben im Flächennutzungsplan an den Bestand angepasst werden.

Größe der Fläche: 0,2 ha

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Sport- und Freizeitanlage am Schlossblicksee in der Gemeinde Ortenberg (Fläche Nr. 4.14)

Der Bereich, in dem sich das Gebäude des Angelsportvereins befindet, ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Um den Bestand zu sichern und Erweiterungen des Anglerheims zu ermöglichen, soll die Fläche zukünftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage / Vereinsnutzungen dargestellt werden.

Größe der Fläche: 0,5 ha

Solarpark in der Gemeinde Schutterwald (Fläche Nr. 5.1.17)

Westlich der Autobahn A 5 auf der Gemarkung Schutterwald soll die Errichtung eines Solarparks ermöglicht werden. Die Fläche ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie soll zukünftig als Sonderbaufläche „Photovoltaik“ dargestellt werden. Ein entsprechender Bebauungsplan wurde bereits durch die Gemeinde Schutterwald als Satzung beschlossen.

Größe der Fläche: 6,6 ha

3.4 Weitere nicht berücksichtigte Änderungswünsche

Nach Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wurden aus einzelnen Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft weitere Änderungswünsche zum Flächennutzungsplan mitgeteilt. Diese konnten jedoch nicht mehr in das Verfahren der 1. Änderung aufgenommen werden, da ansonsten die frühzeitige Beteiligung hätte wiederholt werden müssen. Dies hätte zu einer erheblichen Zeitverzögerung geführt. Das Verfahren soll jedoch, unter anderem um eine zeitnahe Realisierung der Solarparks zu ermöglichen, zeitnah abgeschlossen werden. Weitere Änderungswünsche können gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt Gegenstand eines zusätzlichen Änderungsverfahrens werden.

Die Gemeinde Hohberg hat weiter darauf hingewiesen, dass verschiedene im bestehenden Flächennutzungsplan als geplant dargestellte Flächen mittlerweile realisiert sind. Außerdem haben sich in verschiedenen Bestandsgebieten Änderungen der Darstellung ergeben. Eine solche gesamthafte Anpassung ist jedoch nicht im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans möglich, da diese nur einzelne Flächen umfasst. Die Hinweise werden für eine spätere gesamthafte Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorgemerkt. Die Verwaltung wird noch mit dem Regierungspräsidium Freiburg erörtern, ob eine redaktionelle Anpassung der Bestandsdarstellung ohne eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans möglich ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

4. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

19.03.2012	Vorberatung zur Änderung des Flächennutzungsplans durch den Planungsausschuss.
26.03.2012	Vorberatung zur Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinderat.
02.04.2012	Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinsamen Ausschuss.
12.09. – 09.10.2012	Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
22.10.-23.11.2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB
06.11.2012	Erörterungstermin

5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 12.09.-09.10.2012 zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

5.2.1 Badenova AG & Co.KG

Schreiben vom 02.10.2012

Mehrere Bereiche der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg befinden sich in der Schutzzone IIIA und IIIB des Wasserschutzgebietes "Am Sägeteich" der Offenburger Wasserversorgung. Bei der weiteren Planung sind die Lage im Wasserschutzgebiet sowie die Vorgaben der Rechtsverordnung zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans werden die entsprechenden Hinweise auf die Lage im Wasserschutzgebiet in die Beschreibung der Einzelflächen aufgenommen. Die Wasserschutzgebietsverordnungen sind in der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

5.2.2 terranets bw GmbH

Schreiben vom 05.10.2012

Durch den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes verlaufen die nachfolgend aufgeführten Gashochdruckfernleitungen der terranets bw GmbH. Im Schutzstreifen der Gashochdruckleitungen von bis zu 8 m verlaufen außerdem Telekommunikationskabel (Betriebszubehör),

Blankenloch - Basel (RTS3), DN 400

Blankenloch - Basel (RTS2), DN 300

Weier - Tachenhausen (SWW), DN 300

sowie

die Anschlussleitung Offenburg (O FF), DN 150.

diese sind korrekt dargestellt.

Nach Ihren Planungen, sind wir von der nachfolgend aufgeführten ausgewiesenen Fläche mit unserer Gashochdruckleitung Blankenloch - Basel, (RTS 3) DN 400 betroffen:

Änderungsfläche Nr. 13 „Solarpark Schutterwald“

Zu dem laufenden Bebauungsplan Sondergebiet „Solarpark Schutterwald“, Gemeinde Schutterwald haben wir zuletzt mit Schreiben vom 02.07.2012 an das Planungsbüro Dr. Grossmann Umweltplanung, Balingen Stellung genommen. Wir verweisen diesbezüglich auch auf den unter dem tnbw-Az. S-17812 geführten Schriftverkehr. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass unser Unternehmen auch hier an den jeweiligen Verfahren beteiligt wird.

Die Leitungen sind zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen von bis zu 8 m Breite (4 m beidseitig zur Leitungsachse) verlegt. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden.

Aus diesem Grund ist die terranets bw GmbH als Träger öffentlicher Belange rechtzeitig an allen weiteren Planungen, die Auswirkungen auf unsere Anlagen bzw. den Schutzstreifen haben, zu beteiligen.

Wir geben bereits heute zu Bedenken, dass eine flächige Überbauung des Schutzstreifens der Anlagen der terranets bw nicht möglich sein wird.

Für den Fall, dass die terranets bw GmbH Anlagen >300 mm im Zuge der künftigen Nutzung geändert werden müssen, ist dafür nach § 43 Energiewirtschaftsgesetz

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

(EnWG) in Zusammenhang mit § 2 und Anhang I Ziffer 19.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und §§ 72 ff Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) ein Planfeststellungsverfahren oder ein Plangenehmigungsverfahren durchzuführen. Daher ist die eventuelle Leitungsumlegung gemäß § 78 Verwaltungsverfahrensgesetz im Sinne der Konzentrationswirkung in die weitere Bauleitplanung mit einzubeziehen, um die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für die Änderung der oben genannten Gashochdruckanlagen zu schaffen.

Bei allen Planungen sind die vorhandenen Gashochdruckleitungen zu berücksichtigen, um die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen rechtzeitig abstimmen zu können.

Stellungnahme der Verwaltung

Die betreffende Leitung ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Anregungen wurden bei der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Sondergebiet „Solarpark Schutterwald“ am 17.10.2012 als Satzung beschlossen) durch Festsetzung von Leitungsrechten und Schutzstreifen berücksichtigt. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird ein entsprechender Hinweis auf die Leitung in die Beschreibung der Einzelflächen aufgenommen.

5.2.3 DB Energie GmbH

Schreiben vom 27.09.2012

1. *Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitung. Die Leitung verfügt über einen Schutzstreifenbereich von je 30 m beiderseits der Trassenachse.*
2. *Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.*
3. *Bei Planungen von Gebäuden, Wegen, Straßen, Entwässerungen und dgl. Im Bereich des Schutzstreifens muss die DB Energie unter Beigaben genauer Lage- und Höhenpläne (Profilpläne) beteiligt werden. Die Höhenangaben sind darin auf Meter über NN zu beziehen.*
4. *Aufschüttungen, Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur nach Prüfung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0210 und 0105) und mit Zustimmung der DB Energie vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen. Die Standsicherheit der Mäste muss gewahrt bleiben. Im Radius von 9 Metern, von Mastmitte aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.*
5. *Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.*
6. *Im Übrigen verweisen wir auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen elektrisches und magnetisches - Feld. Die Beurteilung der Felder erfolgt*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26.BImSchV - vom 16.Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

7. Wir weisen zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hin, dass die 110-kV-Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektrische Felder“ - 26. BImSchV vom 12. Dez. 1996, werden eingehalten. Bei Fragen hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wenden Sie sich bitte an den zuständigen Sachbearbeiter, Herrn Köhler, Tel 0721-938 5369, email franz.koehler@deutschebahn.com.

8. Wir bitten dies bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen und regen an, im Erläuterungsbericht unter „Nutzungskonflikte“ den gekennzeichneten Text mit aufzunehmen.

9. Im Übrigen werden wir unsere Belange ggf. im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ausführlich darlegen.

Unter Beachtung vorgenannter Punkte stimmen wir der 1. Änderung des Flächennutzungsplans zu.

Stellungnahme der Verwaltung

Die betreffende Leitung ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Anregungen wurden beim Bebauungsplan Sondergebiet „Solarpark Schutterwald“ (Bebauungsplan am 17.10.2012 als Satzung beschlossen) durch Festsetzung von Leitungsrechten und Schutzstreifen berücksichtigt. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird ein entsprechender Hinweis auf die Leitung in die Beschreibung der betroffenen Einzelflächen aufgenommen.

5.2.4 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 19.09.2012

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein möchten wir uns ausschließlich zu den Änderungsflächen 2 und 5 äußern (zu den weiter geplanten Flächenänderungen bzw. -neuausweisungen sind zum jetzigen Stand weder Bedenken, noch Anregungen vorzutragen):

Änderungsfläche 2 - Solarpark Hohberg

Hier regen wir an, zu prüfen, ob der Solarpark alternativ nicht zwischen A5 und Bahnlinie platziert werden sollte - aus unserer Sicht würde u.a. die niedrigere Wertigkeit dieser Fläche i.V.m. dem u.a. in § 1a (2) BauGB formulierten Grundsatz eines behutsamen Umgangs mit der Ressource Fläche durchaus dafür sprechen.

Stellungnahme der Verwaltung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind die Flächen westlich der Bahn und östlich der Autobahn durch die noch nicht endgültig feststehenden Ausbaupläne zur Neubaustrecke der Bahn nur eingeschränkt überplanbar. Es soll vermieden werden, den Bahnausbau durch neue Nutzungen zu erschweren. Diese Bereiche sind auch in der Standortalternativenprüfung Freiflächenphotovoltaikanlagen, welche im Rahmen des Umweltberichts zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans erstellt wurde, als Ausschlussflächen dargestellt. Die nun vorgesehene Fläche östlich der Bahn weist diesbezüglich keine Einschränkungen auf. Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

Änderungsfläche 5 - Erweiterung des Gewerbegebietes "Allmendgrün" in Ortenberg
Hier regen wir an, zu prüfen, ob die nördliche Teilfläche nicht ebenfalls südlich an das bestehende Gewerbegebiet angeschlossen werden kann, um möglichen Nutzungskonflikten zwischen künftigem Gewerbe und östlich/nordöstlich angrenzender Wohnbebauung von vorneherein vorzubeugen.

Stellungnahme der Verwaltung

b) Änderungsfläche 5 Erweiterung GE Allmendgrün in Ortenberg:

Die Änderungsfläche 5 (Erweiterung des Gewerbegebiets Allmendgrün) wird im laufenden Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans nicht weiter behandelt, sondern gegebenenfalls in einem separaten Änderungsverfahren. Die Stellungnahme wird in dem späteren Verfahren behandelt.

5.2.5 Regierungspräsidium Freiburg (Aussenstelle Donaueschingen), Abteilung Umwelt

Schreiben vom 05.10.2012

Gemäß 3.12 der Erläuterungen zur ersten Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderungsfläche 14) ist eine Erweiterung der Betriebsfläche der Firma Hansgrohe SE am Standort im Gewerbegebiet Elgersweier nach Osten und Süden vorgesehen. Gemäß der Planung ist die genaue Abgrenzung der Erweiterungsflächen noch nicht festgelegt.

Wir gehen bei unserer Stellungnahme davon aus, dass der Teil des Gewerbegebietes, in dem sich die Firma Hansgrohe SE befindet, als Industriegebiet ausgewiesen ist. Bei der Firma Hansgrohe handelt es sich um einen sogenannten Störfallbetrieb, welcher der Störfallverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz unterliegt. Zuständige Immissionsschutzbehörde für diesen Betrieb ist das Regierungspräsidium Freiburg.

Nach Vorgabe des Artikel 12 der Seveso II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG), welche im § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes umgesetzt wurde, sind im Rahmen der Bauleitplanung Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen schwerer Unfälle von Störfallbetrieben auf schutzbedürftige

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Objekte so weit wie möglich zu vermeiden sind. Mit Urteil des Europäischen Gerichtshofes vom 15. September 2011 wurde festgestellt, dass das Erfordernis der Wahrung angemessener Abstände auch „im Rahmen der anderen einschlägigen Politiken sowie der Verfahren für die Durchführung dieser Politiken“ verpflichtend ist. Kernaussage des Urteils ist, dass auf einer Entscheidungsebene, sei es die planerische oder die konkret genehmigende, dem Gedanken der Gefahrenabwehr im Sinne von Achtungsabständen zwischen zu schützenden Objekten und besonders gefährlichen Betrieben Rechnung zu tragen ist.

Im vorliegenden Fall gilt als ausgleichender Sicherheitsabstand ein Abstand von 300 m. Sind Flächen innerhalb dieses Radius Gegenstand von Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Konflikte zwischen Schutzobjekten und einem Betriebsbereich im Sinne des § 50 BImSchG auftreten. Die neu überplante Fläche liegt innerhalb des o.g. Konsultationsradius des Störfallbetriebes Fa. Hansgrohe SE. Insoweit ist das Abstandgebot der Seveso II-Richtlinie zu Störfallbetrieben zu berücksichtigen.

Ferner ist aus der Sicht des Regierungspräsidiums Freiburg als Zaunbetriebsbehörde für die Firma Hansgrohe, Elgersweier, die Erstellung einer Lärmimmissionsprognose durch eine zugelassene Stelle gem. § 26 BImSchG für die Erweiterung des Gewerbegebietes Elgersweier erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der neu überplanten Fläche handelt es sich um eine Erweiterung der benachbart bereits ansässigen Firma Hansgrohe. Der Bereich, in dem sich die Firma Hansgrohe derzeit befindet, ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und im bestehenden Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Der daran anschließende Erweiterungsbereich soll jetzt im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Durch eine geänderte Anordnung der Betriebsgebäude konnte die Ausdehnung in Richtung Osten, zur Ortslage Elgersweier hin, gegenüber früheren Konzepten minimiert werden.

Im Erweiterungsbereich soll die firmeneigene Logistik untergebracht werden. Die bereits bestehende Störfallanlage verbleibt innerhalb des Betriebsgeländes unverändert an ihrem jetzigen Standort und wird nicht in den Erweiterungsbereich verlagert. Insofern liegt lediglich der Erweiterungsbereich selbst (Logistik) innerhalb des Beteiligungsradius. Die Abstände zwischen der genehmigten Störfallanlage und dem nächstgelegenen Wohngebiet bleiben unverändert. Vorbehaltlich der weiteren Abstimmung im Zuge der Bebauungsaufstellung ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass durch die Unterbringung der firmeneigenen Logistik innerhalb des Konsultationsradius keine neue Gefährdungslage ausgelöst wird.

Eine Lärmimmissionsprognose wird im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens erstellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

5.2.6 Regionalverband Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 05.10.2012

1. Solarpark Schutterwald (Änderung 13)

Die Sonderbaufläche „Photovoltaik Schutterwald“ liegt außerhalb des Regionalen Grünzuges des rechtsverbindlichen Regionalplanes 1995. Gleichlautend unserer Stellungnahme vom 31.07.2012 zum Bebauungsplan Sondergebiet „Solarpark Schutterwald“ werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Darstellung der Sonderbaufläche „Photovoltaik Schutterwald“ vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Dies wird zur Kenntnis genommen.

2. Solarpark Hohberg (Änderung 2)

Die geplante Sonderbaufläche „Photovoltaik“ (Solarpark Hohberg) wurde gegenüber der ursprünglichen Planung (Bebauungsplanentwurf Stand Mai 2012) zwar um ca. 9 ha verkleinert, liegt aber weiterhin südlich des Marienhofes auf ca. 14 ha, d.h. zu rd. zwei Drittel seiner Fläche, im Regionalen Grünzug des rechtsverbindlichen Regionalplans 1995. Gemäß Planziel 3.1.1 des rechtsverbindlichen Regionalplans findet in den Regionalen Grünzügen eine Besiedlung nicht statt. Die geplante Sonderbaufläche „Photovoltaik“ ist Besiedlung und steht somit im Widerspruch zu den Festlegungen des Regionalplans.

Der nördliche Bereich der geplanten Sonderbaufläche „Photovoltaik“ (westlich und nördlich des Marienhofes) liegt außerhalb des Regionalen Grünzugs gemäß Regionalplan 1995 und widerspricht nicht dem Planziel 3.1.1 des rechtsverbindlichen Regionalplans 1995.

Aus regionalplanerischer Sicht wird die Sicherung eines mindestens 1000 m breiten Freiraumkorridors zwischen Hofweier und Schutterwald vor Besiedlung und baulicher Prägung für unabdingbar erachtet, um den großräumigen West-Ost-Freiraumverbund zwischen dem Ausgang des Kinzigtals und den Rheinauen dauerhaft zu gewährleisten. Unabhängig von einer etwaigen ausnahmsweisen Zulassung der zeitlich befristeten Freilandphotovoltaiknutzung im Rahmen einer Zielabweichung gem. 24 LplG beabsichtigt der Regionalverband deshalb bei der Gesamtfortschreibung des Regionalplans in diesem Bereich - wenn auch in veränderter Abgrenzung - auch künftig einen Regionalen Grünzug festzulegen und damit eine dauerhafte Siedlungsentwicklung auszuschließen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Ergebnisse der Besprechung am 24.09.2012 mit der Gemeinde Hohberg und dem Regionalverband beim Regierungspräsidium Freiburg. Eine abschließende Stellungnahme zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans kann erst nach der Beratung in unserem Planungsausschuss am 25.10.2012 abgegeben werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Stellungnahme der Verwaltung

Der Standort für die in Hohberg geplante Anlage wurde in dem durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz hinsichtlich der Einspeisevergütung privilegierten 110-m-Korridor an Autobahnen und Eisenbahnen gewählt. Der Standort liegt zwar teilweise innerhalb des im rechtswirksamen Regionalplan ausgewiesenen regionalen Grünzugs, durch einen Solarpark werden jedoch Natur und Landschaft, im Vergleich zu anderen Nutzungen wie z.B. Wohn- und Gewerbegebieten, relativ wenig beeinträchtigt, da keine Emissionen erfolgen und die Fläche nur in sehr geringem Maß versiegelt wird.

Mit Hilfe einer Alternativenprüfung wurden die projektierten Standorte in Hohberg und Schutterwald in ein Verhältnis zu denkbaren Alternativstandorten gesetzt. Die Alternativenprüfung kommt zum Ergebnis, dass die in der Verwaltungsgemeinschaft vorhandenen Konversionsflächen, die nicht bereits in Baugebiete umgewandelt wurden, für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen u.a. aus Gründen des Naturschutzes und wegen ihrer Lage im Wald weniger bzw. nicht geeignet sind.

Daneben wurden auch Freilandpotenziale in dem durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz hinsichtlich der Einspeisevergütung privilegierten 110-m-Korridor an Autobahnen und Eisenbahnen untersucht. In diesem Bereich besteht eine Vorbelastung durch die Verkehrswege, so dass er sich z.B. weniger für die Naherholung eignet und als Standort für Photovoltaikanlagen besonders in Frage kommt. Viele dieser Standorte liegen jedoch innerhalb von im rechtswirksamen Regionalplan ausgewiesenen regionalen Grünzügen.

Weitere denkbare Standorte liegen an der Schwarzwaldbahn, die eine wesentlich geringere Verkehrsbelastung als die Rheintalbahn und die Autobahn aufweist. Die Flächen beidseitig der Schwarzwaldbahn erscheinen daher und auf Grund ihrer schwarzwalddnahen Lage geeigneter für die Naherholung und damit weniger geeignet für die Aufstellung von Freiflächenphotovoltaikanlagen als Standorte an der Rheintalbahn und Autobahn.

In der Alternativenprüfung wurde nicht überprüft, ob an den in die engere Wahl genommenen Standorten Grundstücke verfügbar sind, und ob es vertretbar ist, diese Standorte der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Hier sind bei vertiefter Prüfung weitere Einschränkungen zu erwarten. Nur an den bereits projektierten Standorten steht die Umsetzbarkeit bereits konkret fest. Daher sollen diese Standorte in den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft aufgenommen werden, um so dem Ziel einer Förderung der erneuerbaren Energien in der Verwaltungsgemeinschaft gerecht zu werden.

Der Planungsausschuss des Regionalverbands Südlicher Oberrhein hat zwischenzeitlich in seiner Sitzung am 25.10.2012 aufgrund der besonderen Fallkonstellation seine ausnahmsweise Zustimmung zum geplanten Solarpark Hohberg in Aussicht

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

gestellt. Voraussetzung hierfür ist die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens durch das Regierungspräsidium Freiburg. Die im Regionalen Grünzug liegenden Teile der Photovoltaikanlage dürfen nach Beendigung der zeitlich befristeten Nutzung als Solarpark keiner anderweitigen Besiedlung oder baulichen Nutzung zugeführt werden.

3. Erweiterung Gewerbegebiet „Allmendgrün“, Ortenberg (Änderung 5)

Die geplanten Erweiterungen des Gewerbegebietes „Allmendgrün“ liegen im Regionalen Grünzug des rechtsverbindlichen Regionalplans 1995. Entsprechend dem Planziel 3.1.1 „Regionale Grünzüge“ findet in den Regionalen Grünzügen eine Besiedlung nicht statt. Die geplanten gewerblichen Bauflächen sind Besiedlung und stehen somit im Widerspruch zu den Festlegungen des Regionalplans. Entgegen der Aussage im Erläuterungsbericht wurde vom Regionalverband hierzu zu keinem Zeitpunkt eine anderslautende Einschätzung abgegeben.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Änderungsfläche 5 (Erweiterung des Gewerbegebietes Allmendgrün) wird im laufenden Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans nicht weiter verfolgt, sondern in einem separaten Änderungsverfahren. Die Stellungnahme wird in dem späteren Verfahren behandelt.

4. Erweiterung Gewerbegebiet „Der schwarze Haag“, Offenburg-Zunsweier (Änderung 10)

Die geplante gewerbliche Baufläche grenzt nördlich und westlich an den Regionalen Grünzug gemäß Planziel 3.1.1 an. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass eine weitere gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich durch den angrenzenden Regionalen Grünzug nicht mit den Festlegungen des Regionalplans vereinbar ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5. Sport- und Freizeitanlage „Am Schlossblicksee“, Ortenberg (Änderung 12)

Die Anlage des Angelsportvereins liegt im Regionalen Grünzug des rechtsverbindlichen Regionalplans 1995. Gemäß Ausnahmeregelung des Planziels 3.1.1 „Regionale Grünzüge“ können in Ausnahmefällen unter Wahrung der Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzugs bauliche Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport zugelassen werden.

In unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass es sich bei der geplanten Erweiterung des Angelvereins weiterhin um eine untergeordnete bauliche Anlage für Freizeit und Sport handelt.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Zu den übrigen geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans werden aus Sicht der Regionalplanung keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass im Erläuterungsbericht eine Nennung und Auseinandersetzung mit den wegfallenden Darstellungen „Suchräume für Kompensation“ vermisst wird. Dies betrifft die geplanten Änderungsflächen Nr. 2, 10 und 14.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Erläuterungsbericht zur Umweltprüfung des FNP sind Aussagen zur den „Suchräumen für Kompensation“ aufgenommen worden, insofern diese durch geplante Änderungsflächen tangiert sind.

Zum geplanten Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung nehmen wir wie folgt Stellung:

Bei „übergeordnete Planungen“ (siehe Kap. 4.2 sowie Steckbriefe des Scopingpapiers) bitten wir in den betreffenden Fällen eine Nennung und Auseinandersetzungen mit den rechtsverbindlichen freiraumschützenden Festlegungen des geltenden Regionalplans (insbes. bestehende Grünzüge) zu ergänzen.

Die vorgeschlagene unveränderte Übernahme des Umweltberichts zum Entwurf des Bebauungsplan (Stand April 2012) zur Änderungsfläche 2 (Solarpark Hohberg) in den Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans halten wir für eine sachgerechte Aufbereitung der abwägungserheblichen Umweltbelange aus folgenden Gründen für nicht ausreichend:

- *Der dem Umweltbericht zugrundeliegende Bebauungsplanentwurf entspricht nicht mehr dem aktuellen Planungsstand auf FNP-Ebene.*
- *Der Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf genügt nicht den fachlichen und rechtlichen Mindestanforderungen eines Umweltberichts zur Bauleitplanung gemäß §§ 2 (4), 2a, 4c in Verbindung mit Anlage 1 BauGB (z. B. fehlt eine Darstellung relevanter Umweltziele sowie der geplanten Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen).*
- *Vor allem fehlt die erforderliche Beurteilung und Bewertung anderweitiger Planungsmöglichkeiten im gesamten Planungsgebiet der VVG Offenburg (siehe Anlage 1 Nr. 2 d) BauGB).*
- *In besonderem Maße wird auch die in § 1 (6) Nr. 7 g) BauGB geforderte Auseinandersetzung mit den Darstellungen des Landschaftsplans vermisst, dies betrifft beispielsweise die im Landschaftsplan der WG Offenburg (2010) für den betreffenden Bereich getroffenen Aussagen zum Erhalt und zur Entwicklung eines großräumigen Biotopverbunds.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

In diesem Sinne regen wir dringend an, die fehlenden Darlegungen zu dieser Änderungsfläche des Flächennutzungsplans entsprechend dem für die anderen geplanten Änderungsflächen vorgesehenen Untersuchungsrahmen zu ergänzen.

Darüber hinaus werden zum geplanten Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung keine Anregungen vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Aussagen der Regionalplanung zu rechtsverbindlichen freiraumschützenden Festlegungen, insbesondere zu den regionalen Grünzügen, wurden im Umweltbericht dargestellt. Insofern wird den Anregungen entsprochen.

Die Umweltprüfung zum Solarpark Hohberg wird auf der Planungsebene des FNP und mit den verfügbaren Daten, insbesondere auf Basis des Landschaftsplanentwurfs der VG Offenburg, neu vorgenommen. In diesem Zusammenhang wird die Beurteilung und Bewertung anderweitiger Planungsmöglichkeiten im Rahmen einer Standortalternativenprüfung für Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf dem Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft in Text und Karten als Baustein der Umweltprüfung beigelegt. Insofern wird den Anregungen entsprochen.

Im Erläuterungsbericht zur Umweltprüfung des FNP ist eine Aussagen zur den „Suchräumen für Kompensation“ im Bereich des Solarparks Hohberg aufgenommen worden.

5.2.7 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft

Schreiben vom 28.09.2012

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg soll für die Entwicklungen auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien (Solarparks) die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden.

Weiter besteht für verschiedene kleinere Flächen in den Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft ein Änderungsbedarf.

Die Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg sieht Neuausweisungen von Planungsgebieten in einem Umfang von rund 40,95 ha vor. Dazu kommt noch die noch nicht feststehende Fläche für die Erweiterung Gewerbegebiet Elgersweier.

Durch die Plangebiete werden ca. 36,9 ha (ohne die noch nicht feststehende Fläche für die Erweiterung Gewerbegebiet Elgersweier) landwirtschaftliche Fläche der Vorrangflur Stufe I und Stufe II in Anspruch genommen.

Positiv für die Landwirtschaft ist die Herausnahme der Gewerbefläche „Lehbühl-Süd“ der Stadt Offenburg in einem Umfang von ca. 0,95 ha.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Bei den derzeit landwirtschaftlich genutzten überplanten Flächen handelt es sich um Vorrangflur Stufe I und Vorrangflur Stufe II.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ergeben sich folgende grundsätzlichen Hinweise: Die Vorrangflur Stufe I stellt Flächen bester Bodenqualität dar. Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind laut Regionalplan 1995 (1.6) zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Landbauwürdige Flächen dürfen nur soweit als es überwiegend öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden (3.0.2.1). Die schutzwürdigen Bereiche für die Landwirtschaft der Vorrangflur Stufe II sollen nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn agrarstrukturelle Belange nicht wesentlich berührt werden (Landchaftsplan 2004, Karlsruhe Plansatz 3.3.2.2).

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere deshalb als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist vor allem eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauvorhaben zu nennen. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegt im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und dem daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen.

Um keine unzumutbaren Bewirtschaftungerschwernisse zu schaffen, sind bei den Plangebieten Mißformen der Restgrundstücke zu vermeiden. Die Agrarstruktur ist zu beachten.

Die Planungsgebiete sind z.T. von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Daher ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub,...) zu rechnen. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegenüber Ackerkulturen ein Abstand von 10 m einzuhalten, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 6,7 m, reduziert werden kann.

Bei Anbau von Sonderkulturen sind Schutzstreifen mit einer Breite von 20 m anzulegen. Die Breite des Schutzstreifens kann bei Pflanzung einer 2 bis 3-reihigen, dichten, mindestens 1,80 m - 2,50 m hohen Abschirmhecke um 1/3 verringert werden. Ein Abstand zwischen Baugebiet und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen und innerhalb des Plangebietes zu realisieren.

Hinsichtlich des Untersuchungsbereichs und -umfangs im Rahmen des Umweltberichtes/Scoping ergibt sich folgendes:

Im Rahmen der Umweltprüfung sind bei den Umweltbelangen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Belange der Landwirtschaft nicht aufgeführt.

Allerdings sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b) die Belange der Land- und Forstwirtschaft insbesondere zu berücksichtigen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Außerdem schreibt § 1 a Abs. 2 BauGB den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Hinsichtlich der Untersuchungsmethode und des Untersuchungsumfangs ergibt sich für das Schutzgut „Boden“ folgendes:

Der Aspekt eines Verlustes wertvoller landwirtschaftlicher Produktionsfläche zur Erzeugung hochwertiger Nahrungsmittel und nachwachsender Rohstoffe muss mit in die Untersuchung und Bewertung einfließen.

Voraussichtlich sind zur Kompensation der Vorhaben bzw. der Eingriffe die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Wir weisen darauf hin, dass durch sinnvolle Lenkung des Ausgleichs eine weitere Inanspruchnahme oder ein weiterer Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen dringend zu vermeiden ist. Hierunter fallen sowohl eine Extensivierung von Flächen als auch Umwandlungen in eine nicht landwirtschaftliche Nutzung. Für die Landwirtschaft verträgliche Kompensationsmaßnahmen sind Waldaufwertungen durch Umwandlung oder flächensparende Gewässerrenaturierungen. Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen in den zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Gebieten zu befürworten.

Aus unserer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft bemühen sich, die Innenentwicklung zu fördern und so eine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen nach Möglichkeit zu vermeiden. Größere Innenentwicklungsprojekte sind die Konversion der Kasernenareale und von freiwerdenden Bahnflächen sowie die Umnutzung des Spinnereiareals in Offenburg. Daneben gab und gibt es aber auch in der Verwaltungsgemeinschaft viele kleinere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dennoch ist im Einzelfall auch weiterhin eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich erforderlich, wenn zum Beispiel ortsansässige Unternehmen eine Erweiterung vornehmen möchten.

Hinweise unter Bezug auf die Quellenangabe „Landschaftsplan 2004, Karlsruhe“ sind für die Stadt Offenburg nicht nachvollziehbar, da kein für die Verwaltungsgemeinschaft relevanter, 2004 in Karlsruhe erschienener Landschaftsplan bekannt ist.

Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, können die Anregungen bezüglich der Vermeidung von Missformen von Restgrundstücken und zur Einhaltung von Schutzstreifen vor Spritzmittelabdrift der umgebenden Landwirtschaft erst auf der dem FNP nachgeordneten Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) berücksichtigt werden. Das Schutzgut Boden geht unter anderem mit seiner Funktion „Standort für Kulturpflanzen“, das die natürliche Bodenfruchtbarkeit

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

bezeichnet, immer in die Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtungen ein. Der Hinweis wird insofern berücksichtigt.

Die Anregung zu einer für die Landwirtschaft schonenden Ausweisung von Ausgleichsflächen wird befürwortet. Festsetzungen hierzu können erst auf Ebene der Bebauungsplanung konkretisiert werden. Allerdings wird in der Regel um die Baugebiete, allein schon um den oben geforderten Abstand zur umgebenden Landwirtschaft wegen der Spritzmittelabdrift einhalten zu können, immer ein Mindestmaß an Ausgleichsfläche angelegt werden - auch um eine Eingrünung der Gebiete zur freien Landschaft hin herzustellen und auch um das Regenwasser dort umweltfreundlich versickern oder zumindest rückhalten zu können, wenn dies entsprechend der Bodenverhältnisse und technisch möglich ist.

Die Anregung zur bevorzugten Anlage von Ausgleichsmaßnahmen z.B. in FFH-Gebieten, klammert die Betroffenheit der Landwirtschaft nicht aus, weil dort ebenfalls von Landwirten bewirtschaftete Flächen betroffen sind. Grundstücke in Naturschutzgebieten sind dagegen in der Regel bereits naturschutzfachlich so wertvoll, dass sie keine nennenswerte Aufwertung mehr erreichen können, was Voraussetzung für eine Anerkennung als Ausgleichsfläche ist. Daher sind solche Flächen als Ausgleichsflächen eher ungeeignet.

Die Anregungen zu Waldaufwertungen und Gewässerrenaturierungen können als Festsetzungen erst auf Ebene der Bebauungsplanung konkretisiert werden.

5.2.8 Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt

Schreiben vom 08.10.2012

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Eine detaillierte Stellungnahme kann erst bei Vorliegen des jeweiligen Bebauungsplanes erfolgen.

Soweit ersichtlich werden die Gebiete über bestehende Zufahrten erschlossen.

ad 3.5: Bestehende Erschließung über Gemeindestraße an der L 99. Hier ist zu prüfen ob die Ein- und Ausfahrt für einen eventuellen Schwerlastverkehr geeignet ist.

ad 3.7: Spätere Erschließung am Ortseingang von Bühl an der B 33. Hier ist eine Prüfung erforderlich, ob die vorhandene Wirtschaftswegefahrt als Erschließung genutzt werden kann bzw. kein Konflikt mit der bestehenden Radwegquerungsinsel besteht.

Weitere Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht werden nicht geltend gemacht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Stellungnahme der Verwaltung

a) zu 3.5 / Erweiterung Gewerbegebiet Süd in Ortenberg (Änderungsfläche Nr. 6)
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung kann bei der nachfolgenden Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Gegebenenfalls ist die Erschließung an die Erfordernisse der Nutzung anzupassen.

b) zu 3.7 / Feuerwehrhaus Nord in Bühl (Änderungsfläche Nr. 9)
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung kann bei der nachfolgenden Bebauungsplanung berücksichtigt werden.

5.2.9 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Schreiben vom 01.10.2012

*Erweiterung des Gewerbegebiets „Allmendgrün“ in Ortenberg (Änderungsfläche 5)
Die nördliche Teilfläche 5 der gewerblichen Baufläche ist benachbart eines allgemeinen Wohngebiets und eines Mischgebiets dargestellt. Der Konflikt mit dem allgemeinen Wohngebiet ist im qualifizierten Bebauungsplanverfahren planerisch zu lösen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Änderungsfläche 5 wird im laufenden Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans nicht weiter behandelt, sondern in einem separaten Änderungsverfahren. Die Stellungnahme wird in dem späteren Verfahren behandelt.

*Erweiterung des Gewerbegebiets „Süd“ in Ortenberg (Änderungsfläche 6)
Die gewerbliche Baufläche ist direkt angrenzend an ein allgemeines Wohngebiet dargestellt. Auch dieser Konflikt ist im qualifizierten Bebauungsplanverfahren planerisch zu lösen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Änderungsfläche war im Vorentwurf insgesamt als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Entsprechend der konkret vorliegenden Situation erfolgt nun eine Differenzierung.

Auf dieser Fläche befand sich früher ein Sägewerk. Im nördlichen Bereich ist rückwärtig noch ein Wohnhaus mit Nebengebäuden vorhanden. Der vordere Bereich wird als Abstell-/ Lagerfläche für einen Autohandel genutzt. Dieser nördliche Bereich soll entsprechend der bestehenden Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt werden (Fläche Nr. 4.11a, Größe der Fläche 0,3 ha).

Auch der südliche Bereich wird entlang der Landesstraße 99 bereits als Lagerfläche für einen Handwerksbetrieb genutzt, auch besteht hier ein Nebengebäude / Garage, die als Lagerraum genutzt wird. Die rückwärtige Fläche ist eine Wiesenfläche mit

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Baumbestand. Dieser Bereich grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet. Er soll künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden (Fläche Nr. 4.11b, Größe der Fläche 0,2 ha).

Erweiterung des Gewerbegebiets „Elgersweier“ in Offenburg-Elgersweier (Änderungsfläche 14)

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ vom 1. Oktober 2012:

Im Bebauungsplanverfahren beabsichtigen Sie das Gewerbegebiet Elgersweier südlich der Kreuzwegstraße unter anderem in östliche Richtung zu erweitern. Für dieses Baugebiet soll ein uneingeschränktes Industriegebiet (flächenbezogene Schallleistungspegel tags und nachts 65 dB) festgesetzt werden. Östlich dieses Erweiterungsgebiets befindet sich ein allgemeines (WA) und ein reines Wohngebiet (WR) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Rothweg“. Diese Wohngebiete sind bereits durch Geräuschimmissionen von einem uneingeschränkten Gewerbegebiet nördlich der Kreuzwegstraße (flächenbezogene Schallleistungspegel tags und nachts 60 dB, Betriebsgelände von Printus) und von einem uneingeschränkten Industriegebiet südlich der Kreuzwegstraße (Betriebsgelände von Hansgrohe) vorbelastet.

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets kann es zu einer Zusatzbelastung kommen, die zu einem schalltechnischen Konflikt in den Wohngebieten führen kann. D.h. dass im reinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 98 / Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 tags von 50 dB und nachts von 35 dB nicht mehr sicher eingehalten werden können. Deshalb ist dieser Konflikt planerisch zu lösen. Somit empfehlen wir die zu erwartenden Geräuschimmissionen in den Wohngebieten durch Prognose ermitteln zu lassen und je nach Ergebnis das Erweiterungsgebiet nach DIN 45691 zu kontingentieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche dar. Er trifft noch keine Entscheidung zu möglichen Einschränkungen. Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechende Festsetzungen zu treffen bzw. Nachweise zu führen.

Nach der zwischenzeitlich konkretisierten Abgrenzung der Erweiterungsfläche wird zur bestehenden Wohnbebauung der Ortslage Elgersweier ein Abstand von ca. 290 m eingehalten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Lärmgutachten erstellt. Eine erste überschlägige Lärmprognose ergab, dass es nicht zu Überschreitungen der maßgeblichen Richt- und Orientierungswerte kommt. Die Lösbarkeit des Konflikts ist daher grundsätzlich gegeben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

5.2.10 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz

Schreiben vom 08.10.2012

Gegen die Fläche 14 (9. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets Elgersweier) bestehen grundsätzliche Bedenken.

Die Planung widerspricht dem zurzeit in Aufstellung und Abstimmung befindlichen Landschaftsplan der VG Offenburg.

Betroffen sind Flächen, die als „Suchraum für Kompensation“ vorgesehen sind. Diese wurden ausgewiesen, weil der Bereich ein wichtiger Verbindungskorridor der weiter nördlich gelegenen Streuobstflächen mit der freien Landschaft ist. Ein Schließen dieses Korridors brächte eine weitergehende Entwertung von Landschaftsteilen mit sich.

Der Untersuchungsrahmen ist deshalb zu erweitern. Zum einen sind Alternativen der Betriebserweiterung z.B. in südliche Richtung zu untersuchen und zum anderen die Auswirkungen auf die nördlich gelegenen Flächen zu untersuchen.

Weitere Bedenken gegen die 1. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen nicht.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebs. Mit dem Betrieb wurden verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten in unterschiedliche Richtungen und an unterschiedlichen Standorten besprochen. Es zeigte sich jedoch, dass aus betrieblichen Gründen nur eine Erweiterung nach Osten sinnvoll möglich ist, da an bestimmte bestehende Betriebsgebäude und –einrichtungen angeschlossen werden muss.

Die Landschaftsplankategorie „Kompensationsbereich für potentielle Ausgleichsmaßnahmen (Suchräume)“ soll Hinweise für eine entsprechende Flächenauswahl bei der Suche nach Ausgleichsflächen liefern und stellt somit kein von vornherein ausschließendes Kriterium für andere Nutzungen dar. Da auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung und damit zusammenhängend im Entwurf des Landschaftsplans Eingriffe durch zukünftige Baugebiete und der entsprechende Kompensationsbedarf, auch aufgrund des weiten Zeithorizonts bei der Umsetzung der einzelnen Baugebiete, nicht abschließend zu ermitteln sind, wurden „Suchräume“ für Ausgleichsmaßnahmen großräumig dargestellt. Die Suchräume bilden daher größere Flächen ab, als zukünftig zum Ausgleich von Baugebieten tatsächlich beansprucht werden müssen.

Der Zweck des Kompensationsflächensuchraums im Gebiet zwischen Ortslage und Gewerbegebiet Elgersweier ist es, wie im Landschaftsplanentwurf dargestellt, vor allem die dort notwendige Stärkung als „siedlungsnaher Freiraum“, wozu die Offen-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

haltung eines grünen Korridors gehört. Um den Verbindungskorridor nach Norden weiterhin aufrechterhalten zu können, wurde in einer Kompromisslösung mit der betroffenen Firma und dem Ortsteil eine Verkleinerung der ursprünglich geplanten Betriebserweiterung in Richtung Osten um ca. die Hälfte erreicht. Im gleichen Zug wird ein neues Grünkonzept für den Bereich zwischen Ortslage und Gewerbegebiet Elgersweier erstellt.

Der südlich gelegene Bereich wird im Rahmen der Umweltprüfung für das parallel laufende Bebauungsplanverfahren bereits mit untersucht. Die Kartierungen haben auch dort wertgebende Arten nachgewiesen. Eine verstärkte Erweiterung in Richtung Süden würde im benötigten Umfang daher auch mit Eingriffen in hochwertige Landschaft und Artenausstattung einhergehen und somit keine vorzuziehende Lösung ergeben. Untersuchungen zu Auswirkungen auf die nördlich gelegenen Flächen werden bei der Erarbeitung der Grünkonzeption einbezogen.

5.2.11 Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz *Schreiben vom 14.11.2012*

A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen

I. Oberirdische Gewässer

Hochwassergefährdete Gebiete

Sachstand

Die geplanten Änderungsflächen 8 und 12 liegen in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Bezüglich der Aufnahme in den Flächennutzungsplan verweisen wir auf die unten angeführte fachtechnische Beurteilung.

Nach derzeitigem Stand der Kenntnisse muss davon ausgegangen werden, dass die geplanten Änderungsflächen 5 und 10 bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis zumindest teilweise überschwemmt und durchflossen werden.

Bevor die Flächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, muss daher vorab der Nachweis für das Vorhandensein eines ausreichenden Hochwasserschutzes (HQ 100) mittels eines hydraulischen Gutachtens überprüft werden.

Sollte sich unser Stand der Kenntnisse bestätigen, verweisen wir ebenso auf die fachtechnische Beurteilung.

Fachtechnische Beurteilung

Gem. § 77 Abs. 1 Nr. 2. WG gelten Gebiete im Außenbereich die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden als Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Die Flächen liegen somit nach derzeitigem Kenntnisstand zumindest teilweise in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Daher kann eine Ausweisung von Bauflächen in diesem Überschwemmungsgebiet nur noch in eng umgrenzten Ausnahmefällen (siehe Ausnahmeverbehalt nach § 78 a WG) erfolgen. Grundsätzlich ist eine Bebauung in Überschwemmungsgebieten zu vermeiden.

Die Ausweisung, Änderung oder Ergänzung von Baugebieten, ist innerhalb des Geltungsbereiches eines Überschwemmungsgebietes nach § 77 Abs. 1 WG als Ausnahme nach § 78a Abs. 1 WG nur dann zulässig, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ vorliegen:

Die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes oder Bebauungsplanes befindet sich im Anschluss an eine bestehende Bebauung (Arrondierungsgrundsatz).

Es bestehen keine oder es können keine zumutbaren anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung geschaffen werden (Unzumutbarkeitskriterium).

Es darf kein Verlust an Überflutungsflächen erfolgen oder es muss ein gleichwertiger Ausgleich geschaffen werden (Ausgleichspflicht).

Durch die Bebauung dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger entstehen (Verträglichkeit).

Die Belange der Hochwasservorsorge sind zu beachten. Diesem Gesichtspunkt kann z.B. durch entsprechende Festsetzung einer hochwasserverträglichen Bebauung Rechnung getragen werden (Hochwasservorsorge).

Die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes oder Bebauungsplanes ist nur im Einvernehmen mit der Wasserbehörde zulässig. Wir weisen darauf hin, dass ein negatives Votum der Wasserbehörde vom Träger der Bauleitplanung nicht überwunden werden kann. Bevor der Nachweis für das Vorhandensein der genannten Voraussetzungen nicht erbracht wird, kann der vorgesehenen Ausweisung der geplanten Flächen 5, 8, 10 und 12 nicht zugestimmt werden.

Hinweis:

Für die geplante Umlegung des Uhlgrabens bei der Fläche 11 muss vorab ein Wasserrechtsverfahren geführt werden, indem auch der Nachweis für ein schadloses Abführen eines 100 - jährlichen Hochwasserereignisses nachgewiesen werden muss.

II. Grundwasserschutz

Sachstand / Fachtechnische Beurteilung

Die Änderungsfläche 5 in Ortenberg ist in zwei Teile unterteilt. Der Nordteil befindet sich in der Schutzzone IIIA und der Südteil in der Schutzzone IIIB des Wasser-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

schutzgebiets Kinzigmatt der Wasserversorgung der Stadt Offenburg. Die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets ist für beide Flächen zu beachten.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass sich aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Einschränkungen ergeben. So ist beispielsweise in der Schutzzone IIIA eine geothermische Nutzung in Form von Grundwasserwärmepumpen oder Erdwärmesonden nicht möglich. Ebenso gelten erhöhte Anforderungen an die Befestigung der Hofflächen und deren Entwässerung. Versickerungsanlagen sind nur für das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen über belebte Bodenschichten zulässig.

Aufgrund der o.g. Einschränkungen gab es bei anderen ausgewiesenen Gewerbegebieten in Wasserschutzgebieten in der Vergangenheit schon erhebliche Probleme bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Wir empfehlen daher, wenn möglich mit der Ausweisung der Gewerbegebietsflächen auf andere Flächen außerhalb der Schutzzone IIIA auszuweichen.

III. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung

Sachstand / Fachtechnische Beurteilung

Wir gehen davon aus, dass im Rahmen von noch durchzuführenden Bebauungsplanverfahren die entsprechenden Hinweise und Vorgaben unseres Merkblattes „Bebauungsplan“ sowie das allgemein gültige Regelwerk der Abwassertechnik ausreichend berücksichtigt werden. Weiter gehen wir davon aus, dass dabei evtl. erforderlich werdende Einzelmaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirkung auf das jeweilige Gesamtentwässerungssystem geprüft werden.

Nach unserem Kenntnisstand wird für den Ortsteil Zunsweier gerade ein aktueller Generalentwässerungsplan errichtet. Wir gehen davon aus, dass dabei die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Der schwarze Haag“ mit berücksichtigt wird.

Stellungnahme der Verwaltung

zu wasserwirtschaftlichen Themen:

Die geplante Änderungsfläche 8 (Feuerwehrhaus Nord / Bühl) liegt in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Nachfragen beim Regierungspräsidium Freiburg / Dienstsitz Offenburg im März 2012 zur Höhe der Wasserspiegellage eines zu erwartenden 100-jährigen Hochwassers (HQ 100) hatten in Verbindung mit einem im Vorfeld durch die Stadt Offenburg vorgenommenen Geländeaufmaß jedoch ergeben, dass die Geländehöhe im Bereich des geplanten Feuerwehrhauses bereits jetzt über der Wasserspiegellage des zu erwartenden Hochwassers liegt. Da das Gelände bereits jetzt höher liegt, steht es als Retentionsraum für das 100-jährige Hochwasser gar nicht zur Verfügung. Dies bedeutet, dass durch das Vorhaben faktisch nicht in das Rückhaltevolumen des Überschwemmungsgebietes eingegriffen wird. Somit ist im konkreten Fall kein Ersatz für theoretisch entfallendes Retentionsvolumen zu

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Mahle, Britta Gunst, Sabine	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 21.02.2013
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

schaffen. Die Darstellung als Überschwemmungsgebiet lässt sich an der Stelle durch Ungenauigkeiten in den derzeit verfügbaren Karten erklären.

Die geplante Änderungsfläche 12 (Angelsportverein am Schlossblicksee, Gemeinde Ortenberg) liegt in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Bei dem Vorhaben handelt sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Gebäudes, das aufgrund seiner Zweckbestimmung für den Angelsport am Gewässer liegen muss und somit unausweichlich im betroffenen Überschwemmungsgebiet liegt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt / Amt für Wasserwirtschaft am 07.12.2012 kann an dieser Stelle daher von der Erstellung eines hydraulischen Gutachtens zur fachtechnischen Beurteilung abgesehen werden.

Die geplante Änderungsfläche 5 (Gewerbegebiet Allmendgrün / Gemeinde Ortenberg) zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht weiter behandelt, sondern gegebenenfalls Bestandteil eines separaten Änderungsverfahrens. Die Stellungnahme wird daher in dem späteren Verfahren behandelt.

Für die geplante Änderungsfläche 10 (Erweiterung Gewerbegebiet Schwarzer Haag / Zunsweier) wurde zur fachtechnischen Beurteilung ein hydraulisches Gutachten erstellt. Der Anregung wird insoweit entsprochen. Der vom Abwasserzweckverband erstellte Generalentwässerungsplan Zunsweier berücksichtigt die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Schwarzer Haag noch nicht. Hierzu werden weitere Abstimmungen mit dem Abwasserzweckverband stattfinden.

Bei der angenommenen Umlegung des Uhlgrabens in Zusammenhang mit der Änderungsfläche 11 (Bruchstraße / Gemeinde Ortenberg) handelt es sich um ein Missverständnis. Die Darstellung des Uhlgrabens im derzeit gültigen FNP war ungenau und soll korrigiert werden. Eine Umlegung des Uhlgrabens ist nicht geplant.

Das Merkblatt „Bebauungsplan“ wird im Rahmen der später nachfolgenden Bebauungsplanungen berücksichtigt.

IV. Altlasten

Sachstand

Die Erhebungsarbeiten im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurden für die Stadt Offenburg und die Gemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald abgeschlossen.

Zwischenzeitlich wurde durch das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - die Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten (Nacherhebung) für die Kommunen Offenburg, Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald durchgeführt. Die Arbeiten wurden im Oktober 2012 abgeschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Die bekannten altlastverdächtigen Flächen / Altlasten, Grundwasserschadensfälle und schädlichen Bodenveränderungen der vorgenannten Kommunen sind in der Datenbank „Fachinformationssystem Bodenschutz - und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - dokumentiert.

Durch Anlagen- und Betriebsstilllegungen oder Umnutzungen entstehen immer wieder neue Altlastverdachtsflächen, die zu einer ständigen Fortschreibung der Altlastenbearbeitung führen. Der jeweils aktuelle Stand der Altlastenbearbeitung im Planungsgebiet ist beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - ersichtlich.

Fachtechnische Beurteilung

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Sofern eine bauliche Nutzung auf einer der in der Datenbank FIS-BAK des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - dokumentierten Fläche vorgesehen ist, ist diese Fläche entsprechend zu kennzeichnen. Wenn eine Kennzeichnung im zeichnerischen Teil, z. B. aufgrund des Maßstabes, nur für große Flächen möglich ist, sollte in den Planungsunterlagen bzgl. der Vollständigkeit auf den schriftlichen Teil des Flächennutzungsplanes verwiesen werden.

Anregungen und Hinweise

Im schriftlichen Teil (Erläuterungsbericht) zum Flächennutzungsplan empfehlen wir, den o.g. Sachstand in einem Kapitel „Altlasten / altlastverdächtige Flächen“ aufzunehmen.

Ergänzend empfehlen wir die beigefügten Listen über die Altlasten / altlastverdächtigen Flächen, Grundwasserschadensfälle und schädliche Bodenveränderungen der Stadt Offenburg und der Gemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald aufzunehmen.

Die beigefügten Listen geben den Bearbeitungszustand beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - vom 08. November 2012 wieder. Hierin sind die im Zuge der Nacherhebung erfassten Flächen bereits berücksichtigt. Aus Sicht der Altlastenbearbeitung ist darauf hinzuweisen, dass auf dem Gebiet der Stadt Offenburg der für den geplanten Neubau des Feuerwehrhauses Nord (Änderungsfläche 8) vorgesehene Standort im Bereich der Altablagerung „Kähner II“ (Objekt Nr. 00100) liegt.

Die Altablagerung wurde nach Orientierender Untersuchung beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz am 02.09.1991 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfadens „Boden - Grundwasser“ auf Beweisniveau BN 2 in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ (Kriterium: Entsorgungsrelevanz) eingestuft.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Altablagerung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung) über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise zu Altlastenflächen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind, soweit sie die jeweiligen Änderungsflächen betreffen, in der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

V. Bodenschutz

1. Rechtliche Grundlagen

Auf Grundlage von § 4 Abs. 2 Landes-Bodenschutzgesetz und § 1a Abs. 1 BauGB ist bei der Planung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Schutz des Bodens stellt somit im Rahmen der Bauleitplanung ein besonders hervorgehobenes Planungsziel im Sinne eines Optimierungsgebotes dar.

In Bezug auf die Flächennutzungsplanung bedeutet dies, dass Freiflächen nur dann als Bauland verwendet werden dürfen, wenn

- *gewichtige, sachliche Gründe hierfür vorliegen (Bedarf), und*
- *dabei hochwertige Böden vor einer Überbauung geschützt bzw. beeinträchtigende Eingriffe in hochwertige Böden minimiert werden.*

Darüber hinaus sind im Zuge der Bauleitplanung nachteilige Auswirkungen von Bodenkontaminationen auf die schutzbedürftigen Belange nach § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen (siehe Punkt 3.3).

2. Sachstand

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen im Umfang von rund 35,5 ha überwiegend gewerblichen Nutzungen zu zuführen. Dieser Flächenbedarf erhöht sich noch um den Umfang der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes „Elgersweier“, dessen genaue Flächenabgrenzung vom Gemeinderat der Stadt Offenburg derzeit noch nicht beschlossen worden ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

1x3 to/ha	4	8	12	16	...	32	36	...	56	60	64	68	72	...	112	116	...	272
2x3 to/ha	2	4	6	8	...	16	18	...	28	30	32	34	36	...	56	58	...	136
3x3 to/ha	1,3 3	2,66	4	5,3 3	...	10,7	12	...	18, 7	20	21,3	22,7	24	...	37,3	38,7	...	90,3
4x3 to/ha	1	2	3	4	...	8	9	...	14	15	16	17	18	...	28	29	...	68

Vor diesem Hintergrund schlagen wir vor, den für die einzelnen Baugebiete naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf für den Eingriff in den Bodenbestand durch entsprechende Kalkungsmaßnahmen zum Beispiel in Gemeindewäldern zu erbringen. Bezüglich der Prüfung, wie hoch der Kalkungsbedarf (1-4 Kalkungen á 3 to/ha) ist, bitten wir, um telefonische Kontaktaufnahme (Herr Olschewski, Tel.: 0781/805-9656).

Kalkungsmaßnahmen können jedoch nur dann als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden können, wenn diese Kalkungsmaßnahmen nicht vom Land Baden-Württemberg finanziell gefördert werden. D. h., die Kommunen müssen die Kosten zu 100 % selbst tragen (brutto rd. 205,- EURO/ha für eine Kalkungsmaßnahme á 3 to/ha).

3.2 Bauliche Inanspruchnahme von Flächen für deren Böden Anhaltspunkte zu flächenhaften Schadstoffkontaminationen bestehen

Dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, liegen für die nachfolgend genannten Änderungsflächen Anhaltspunkte auf erhöhte Schadstoffgehalte in den Böden vor:

- nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes ‚Allmendgrün‘ (Änderungsfläche 5), Ortenberg;
Im Rahmen der Erkundung der u. a. im Gewann ‚Allmendgrün‘ vorliegenden Cadmiumbelastung wurden im Jahr 1996 auch im Boden des Flächenbereichs der öffentlichen Grünfläche ‚Sportplatz / Vereinsnutzungen‘ erhöht Cadmiumgehalte festgestellt, welche den für Lehmböden geltenden Vorsorgewert von 1 mg Cd/kg TS Boden überschreiten.
- Erweiterung des Gewerbegebietes ‚Süd‘ (Änderungsfläche 6), Ortenberg; Im Jahr 2003 wurden im Hinblick auf die dort geplanten Erschließung eines Neubaugebietes (‚Hubergässle‘) Bodenuntersuchungen auf Cadmium durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben, dass der Boden des Flächenbereichs über Cadmiumgehalte verfügt, die den für Lehmböden geltenden Vorsorgewert von 1 mg Cd/kg TS Boden überschreiten.

Bei sämtlichen Erdbaumaßnahmen innerhalb der genannten beiden BPL-Gebiete (Erschließung, Bebauung) ist zu beachten, dass das dabei anfallende Bodenmaterial

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

entsprechend § 5 Abs. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt werden muss. Die technischen Anforderungen hierfür regelt die vom Umweltministerium Baden-Württemberg herausgegebenen Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007. Die hierfür notwendigen Untersuchungen sind unter vorhergehender fachlicher Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

zum Bodenschutz:

Die Anregung zu Waldkalkungen als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut Boden ist zu befürworten. Dies ist allerdings nicht Gegenstand des FNP, sondern ist auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung abzuhandeln. Auf dieser Ebene werden konkrete Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.

Zur baulichen Inanspruchnahme von Flächen, für deren Böden Anhaltspunkte zu flächenhaften Schadstoffkontaminationen bestehen:

Die Änderungsfläche 5 (Gewerbegebiet Allmendgrün / Gemeinde Ortenberg) wird im Rahmen der 1. Änderung nicht weiter behandelt, sondern in einem separaten Änderungsverfahren. Die Stellungnahme wird in dem späteren Verfahren behandelt.

Für die Änderungsfläche 6 wird der entsprechende Hinweis im Umweltbericht aufgenommen.

B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:

Allgemeiner Hinweis

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt. Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

I. Oberflächengewässer

Umfang und Detaillierungsgrad

Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Oberflächenwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:

- Veränderung der Wasserführung (ggf. auch Trockenlegung) und der Wasserqualität von Oberflächengewässer
- Gewässerzerstörung, -verrohrung, -verlegung und -verbauung
- Veränderung der Gewässerökologie (Fauna/Flora, Selbstreinigungsvermögen, Geschiebehalt)
- Beeinträchtigung des Retentionsvermögens durch Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung, Versiegelung)
- Beeinträchtigung von Überschwemmungsbereichen
- Schadstoffeintrag
- etc.

II. Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das Merkblatt „BEBAUUNGSPLAN“ des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

Stellungnahme der Verwaltung

Bezüglich des Untersuchungsumfanges der Umweltprüfung werden die Hinweise, soweit sie die einzelnen Änderungsbereiche betreffen, berücksichtigt.

5.2.12 Regierungspräsidium Freiburg, Landespolizeidirektion

Schreiben vom 09.10.2012

Solarparks in den Gemeinden Hohberg und Schutterwald (Änderungsfläche 2 und 13}

Belange der Luftfahrt werden voraussichtlich nicht berührt. Es werden keine Einwände erhoben.

Erweiterung des Gewerbegebietes Süd in Ortenberg (Änderungsfläche 5 Süd)

(es ist die Erweiterung des Gewerbegebiets Allmendgrün gemeint)

Die westliche Grenze des Planungsgebietes befindet sich nur etwa 110 m östlich der Abfluglinie des Sonderlandeplatzes für Ultraleichtflugzeuge Ohlsbach. Die Entfernung zur Grasstart- und -landebahn beträgt nur 400 m. Bei der Planung von Gebäu-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

den oder technischen Einrichtungen, die eine Gesamthöhe von 30 m überschreiten, ist die Luftfahrtbehörde zu beteiligen.

Bei den weiteren Änderungen des Flächennutzungsplanes werden Belange der Luftfahrt voraussichtlich nicht berührt. Zu den Vorhaben werden keine Einwände erhoben.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Änderungsfläche 5 (Erweiterung Gewerbegebiet Allmendgrün) wird im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans nicht weiter behandelt, sondern in einem separaten Änderungsverfahren. Die Stellungnahme wird in dem späteren Verfahren behandelt.

5.2.13 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Schreiben vom 31.10.2012

Stellungnahme Referat 24 / Recht, Planfeststellung

Das Referat 24 führt im wesentlichen Planfeststellungsverfahren durch und ist nicht selbst Träger öffentlicher Belange. Auch das Anhörungsverfahren zum Aus- und Neubau der Rheintalbahn in Offenburg (Planfeststellungsabschnitt 7.1) wird vom Referat 24 durchgeführt. Es wurde geprüft, ob die Änderungsflächen 2, 4 und 13 in Konflikt stehen könnten mit der beantragten A3 - Trasse und der derzeit diskutierte Variante III für einen Güterzugtunnel mit Anbindung an die bestehende Rheintalbahn bzw. mit Anbindung an die autobahnparallele Trasse.

Änderungsfläche 2

Entlang der Bahnstrecke Offenburg - Freiburg soll zwischen ca. Bahn-km 150,5 und ca. Bahn-km 152,8 die Errichtung eines Solarparks in der Gemeinde Hohberg auf einer Fläche von 22 ha ermöglicht werden. Die Änderungsfläche liegt östlich der bestehenden Rheintalbahn.

Das dritte und vierte Gleis der Rheintalbahn sind sowohl bei der Antragstrasse als auch bei einem Güterzugtunnel mit Anbindung an die Rheintalbahn ab Bahn-km 150,0 westlich der bestehenden beiden Gleise geplant. Ein Konflikt mit dem Projekt Aus- und Neubau der Rheintalbahn erscheint somit ausgeschlossen.

Änderungsfläche 4

Aufgrund struktureller Änderungen des Baudenkmals und früheren landwirtschaftlichen Betriebs Marienhof in Hohberg (Verkauf an die christliche Vereinigung CVJM, Nutzung des Anwesens für Seminare und christliche Freizeiten) soll östlich angrenzend an die Gebäude ein Zeltplatz entstehen. Zukünftig sollen Marienhof und Zeltplatz als Sonderbaufläche „Jugendeinrichtung / Zeltplatz“ mit einer Größe von ca. 1,8

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

ha für den Zeltplatz und ca. 1,7 ha für den bestehenden Marienhof dargestellt werden.

Marienhof und Zeltplatz bei ca. Bahn-km 151,0 befinden sich östlich der bestehenden Rheintalbahn. Das dritte und vierte Gleis der Rheintalbahn sind sowohl bei der Antragstrasse als auch bei einem Güterzugtunnel mit Anbindung an die Rheintalbahn ab Bahn-km 150,0 westlich der bestehenden beiden Gleise geplant. Ein Konflikt mit dem Projekt Aus- und Neubau der Rheintalbahn erscheint somit ausgeschlossen.

Änderungsfläche 13

Westlich entlang der Autobahn 5 zwischen ca. Bahn-km 150,0 und ca. Bahn-km 150,5 soll die Errichtung eines Solarparks in der Gemeinde Schutterwald mit einer Größe von 6,6 ha ermöglicht werden.

Bei einem Güterzugtunnel mit Anbindung an die autobahnparallele Trasse würden die neuen Gleise östlich der Autobahn verlaufen. Der westlich geplante Solarpark erscheint deshalb unproblematisch.

Wir halten es für angebracht, auch die Vorhabensträgerin, die DB Projekt Bau GmbH am Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Änderungsflächen 2, 4 und 13 sind aus Sicht des Regierungspräsidiums Freiburg / Referat 24 hinsichtlich des Aus- und Neubau der Rheintalbahn konfliktfrei. Als Vertreter der Bahn wurde die DB Services Immobilien beteiligt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Referat 44 / Straßenplanung

Die Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg nimmt als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen zur o.g. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung an diesen Straßen.

Die Änderungsfläche 13 grenzt im Osten direkt an die Bundesautobahn A 5 und im Norden an die Landesstraße L 99. Der entsprechende Bebauungsplan „Solarpark Schutterwald“ für diese Solarparkfläche lag uns bereits zur Stellungnahme vor. Wir verweisen hier auf unsere Stellungnahme vom 03.09.2012.

Inhalt der Stellungnahme vom 03.09.2012:

Einer Ausnahme zu den Anbaubeschränkungen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz kann in diesem Einzelfall zugestimmt werden. Auch wenn es sich bei dem Lärmschutzwall und der Solaranlage um feste Einbauten handelt, können diese ohne aufwendige Bauverfahren wieder zurück gebaut werden. Der Bau des Lärmschuttwalls ist Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme, da dieser auch als Sicht-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Mahle, Britta Gunst, Sabine	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 21.02.2013
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

schutz zu der Solaranlage dient und damit ein entscheidender Vorteil für die Verkehrssicherheit erreicht werden kann. Bis zur vollständigen Errichtung des Lärmschutzwalls wird jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Bauabstand der Solaranlage von mindestens 25 Metern zum Fahrbahnrand gefordert.

Sollten neue Anschlussstellen an Landes- oder Bundesstraßen (bspw. bei der Änderungsfläche 6 an die L 99 oder der Änderungsfläche 8 an die B 33) erforderlich werden, so sind diese im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne mit dem Referat 44 -Straßenplanung- des Regierungspräsidiums Freiburg abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung

a) Änderungsfläche 13 / Solarpark Schutterwald:

Die Gemeinde Schutterwald hat am 17.10.2012 den Bebauungsplan 'Solarpark Schutterwald' als Satzung beschlossen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, eine Einigung bezüglich des Anbauverbotes zur Autobahn A 5 erzielt. Gemäß Stellungnahme vom 03.09.2013 kann von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, einer Ausnahme gem. § 9 Abs. 8 FStrG in diesem Einzelfall zugestimmt werden.

Der Lärmschutzwall als Sichtschutz für die BAB 5 zur Solaranlage ist Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme (bis zur Errichtung des Lärmschutzwalls Einhaltung eines Bauabstand von mindestens 25 Metern zum Fahrbahnrand der BAB 5). Diese Auflagen sind in den Hinweisen des Bebauungsplans entsprechend aufgeführt.

b) Potenzielle Anschlussstellen an klassifizierte Straßen (z.B. Änderungsfläche 6 und 8):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung werden die gegebenenfalls erforderlichen Abstimmungen herbeigeführt, falls neue Anschlussstellen geplant sind.

Stellungnahme Referat 54.3 / Industrie

Gemäß 3.12 der Erläuterungen zur ersten Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderungsfläche 14) ist eine Erweiterung der Betriebsfläche der Firma Hansgrohe SE am Standort im Gewerbegebiet Elgersweier nach Osten und Süden vorgesehen. Gemäß der Planung ist die genaue Abgrenzung der Erweiterungsflächen noch nicht festgelegt.

Wir gehen bei unserer Stellungnahme davon aus, dass der Teil des Gewerbegebietes, in dem sich die Firma Hansgrohe SE befindet, als Industriegebiet ausgewiesen ist. Bei der Firma Hansgrohe handelt es sich um einen sogenannten Störfallbetrieb, welcher der Störfallverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz unterliegt. Zu-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

ständige Immissionsschutzbehörde für diesen Betrieb ist das Regierungspräsidium Freiburg.

Nach Vorgabe des Artikel 12 der Seveso II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG), welche im § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes umgesetzt wurde, sind im Rahmen der Bauleitplanung Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen schwerer Unfälle von Störfallbetrieben auf schutzbedürftige Objekte so weit wie möglich zu vermeiden sind. Mit Urteil des Europäischen Gerichtshofes vom 15. September 2011 wurde festgestellt, dass das Erfordernis der Wahrung angemessener Abstände auch „im Rahmen der anderen einschlägigen Politiken sowie der Verfahren für die Durchführung dieser Politiken“ verpflichtend ist. Kernaussage des Urteils ist, dass auf einer Entscheidungsebene, sei es die planerische oder die konkret genehmigende, dem Gedanken der Gefahrenabwehr im Sinne von Achtungsabständen zwischen zu schützenden Objekten und besonders gefährlichen Betrieben Rechnung zu tragen ist.

Im vorliegenden Fall gilt aus ausgleichender Sicherheitsabstand ein Abstand von 300 m. Sind Flächen innerhalb dieses Radius Gegenstand von Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Konflikte zwischen Schutzobjekten und einem Betriebsbereich im Sinne des § 50 BImSchG auftreten. Die neu überplante Fläche liegt innerhalb des o.g. Konsultationsradius des Störfallbetriebes Fa. Hansgrohe SE. Insoweit ist das Abstandgebot der Seveso II-Richtlinie zu Störfallbetrieben zu berücksichtigen.

Ferner ist aus der Sicht des Regierungspräsidiums Freiburg als Zaunbetriebsbehörde für die Firma Hansgrohe, Elgersweier, die Erstellung einer Lärmimmissionsprognose durch eine zugelassene Stelle gem. § 26 BImSchG für die Erweiterung des Gewerbegebiets Elgersweier erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der neu überplanten Fläche handelt es sich um eine Erweiterung der benachbarten, bereits ansässigen Firma Hansgrohe. Der Bereich, in dem sich die Firma Hansgrohe derzeit befindet, ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Der daran anschließende Erweiterungsbereich soll jetzt im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Durch eine geänderte Anordnung der Betriebsgebäude konnte die Ausdehnung in Richtung Osten, zur Ortslage Elgersweier hin, gegenüber früheren Konzepten minimiert werden.

Im Erweiterungsbereich soll die firmeneigene Logistik untergebracht werden. Die bereits bestehende Störfallanlage verbleibt innerhalb des Betriebsgeländes unverändert an ihrem jetzigen Standort und wird nicht in den Erweiterungsbereich verlagert. Insofern liegt lediglich der Erweiterungsbereich selbst (Logistik) innerhalb des Beteiligungsradius.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Die Abstände zwischen der genehmigten Störfallanlage und dem nächstgelegenen Wohngebiet bleiben unverändert. Vorbehaltlich der weiteren Abstimmung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass durch die Unterbringung der firmeneigenen Logistik innerhalb des Konsultationsradius keine neue Gefährdungslage ausgelöst wird.

Eine Lärmimmissionsprognose wird im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens erstellt.

Stellungnahme Referat 26 / Denkmalpflege

im Bereich der folgenden Flächen sind Belange der Denkmalpflege betroffen:

Hohberg-Hofweier, Solarpark Hohberg

Hohberg-Hofweier, Jugendeinrichtung / Zeltplatz

Der Marienhof, An der Bundesbahn 3 in Hohberg-Hofweier, ist ein Kulturdenkmal i. S. d. § 2 DSchG. Der ehem. Meierhof der Freiherren von Franckenstein wurde 1856-58 errichtet, wohl nach Plänen des Offenburger Bezirksbaumeisters Weber. Es handelt sich um eine große Vierreiseitanlage bestehend aus einem freistehendem Verwalterhaus sowie einer Dreiflügelanlage aus Wirtschaftsgebäuden, die einen Hof umschließen.

Die freie Lage des Anwesens trägt wesentlich zu seinem Erscheinungsbild bei; auch von der Rheintalbahn aus ist die landschaftsprägende Anlage deutlich erlebbar. Wir regen daher an, die Fläche zwischen Bahnlinie und Marienhof als Freifläche ohne Photovoltaikanlagen zu erhalten.

Eine entsprechende Stellungnahme haben wir im Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Photovoltaikanlage“ der Gemeinde Hohberg abgegeben.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bereich zwischen Bahnlinie und Marienhof wird aus der Flächenausweisung 2 „Solarpark Hohberg“ herausgenommen. Weiterhin wird in den Flächenbeschreibungen der Flächen 2 und 4 ein Hinweis auf die Festsetzung des Marienhofs als Kulturdenkmal ergänzt. Die Stellungnahme wird damit berücksichtigt.

14 Offenburg-Elgersweier, Erweiterung des Gewerbegebietes Elgersweier

Die geplante Erweiterung liegt innerhalb einer Fläche, in der mit römischen Siedlungsresten zu rechnen ist. Planungen und Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, auch Baugrunduntersuchungen, sind daher frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen sind Sondierungen erforderlich, um die archäologische Befundsituation zu klären. Die Kosten für diese Sondierungen sind vom Vorhabensträger zu übernehmen.

Auf der Grundlage dieser Voruntersuchungen kann in einer öffentlich rechtlichen Vereinbarung festgelegt werden, in welchem Umfang unter anteiliger Kostenüber-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

nahme durch den Vorhabensträger archäologische Untersuchungen zur Sicherung der Funde und Befunde durchzuführen sind.

Um das Vorhaben mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen, sollte frühzeitig, noch in der Planungsphase, eine Vorortbesprechung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und den Vorhabensträgern sowie mit der archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 eingeplant werden.

Eine entspr. Stellungnahme haben wir im Verfahren zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ der Stadt Offenburg abgegeben.

Stellungnahme der Verwaltung

In der Flächenbeschreibung der Änderungsfläche 14 wird ein Hinweis auf mögliche römische Siedlungsreste in diesem Bereich ergänzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Referat 21 als höhere Raumordnungsbehörde

Solarparks in der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

Änderungsfläche 13 Solarpark Schutterwald und Änderungsfläche 2 Solarpark Hohberg

Gemäß den Ausführungen in der Begründung zur 1. Änderung dient das Flächennutzungsplanänderungsverfahren auch der vordringlichen Ausweisung von Flächen für Solaranlagen. Nach Information durch das Stadtplanungsamt der Stadt Offenburg sollen nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich die nun vorliegenden Änderungsflächen 2 und 13 als Sondergebiete für Solaranlagen ausgewiesen werden. Wir erachten zur Standortsuche innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ergänzende Ausführungen im Begründungstext für erforderlich.

Sollten weitergehende Ausweisungen zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigt werden, möchten wir darauf hinweisen, dass unter raumordnerischen Gesichtspunkten eine Standortsuche mit Alternativenprüfung unter Einbeziehung des Landschaftsplanes erforderlich ist.

Ergänzend verweisen wir auf der Ergebnis unsers Abstimmungsgesprächs am 06.11.2012.

Solarpark in der Gemeinde Hohberg (Änderungsfläche 2)

Wir verweisen hierzu auf das Ergebnis unserer Besprechungen vom 26.09.2012 und 06.11.12. Die beabsichtigte Sonderbaufläche überplant derzeit ca. 16 ha eines im rechtsverbindlichen Regionalplan 1995 festgesetzten regionalen Grünzugs des Regionalverbands Südlicher Oberrhein. Damit widerspricht die vorgesehene Sonderbauflächenausweisung dem Planziel 3.1.1 des Regionalplans, wonach in regionalen Grünzügen eine Besiedlung nicht stattfindet. Die Planung kann daher nur auf der Grundlage einer Änderung des Regionalplans, bzw. nach positivem Abschluss eines Zielabweichungsverfahrens nach § 24 LplG erfolgen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Ergänzend verweisen wir auf die Stellungnahme unseres Referates für Denkmalpflege. Gemäß PS 3.2.1 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg soll die städtebauliche Entwicklung die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege, des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen. Im Hinblick auf die Bedeutung des Marienhofes als landschaftsprägendes Einzelgehöft schließen wir uns den Ausführungen des Referats für Denkmalpflege an und empfehlen ausdrücklich auf eine Flächenausweisung für Solaranlagen im Bereich zwischen Bahnlinie und Marienhof zu verzichten.

Solarpark in der Gemeinde Schutterwald (Änderungsfläche 13)

Wir verweisen hierzu auf unsere Stellungnahmen vom 22.05.2012 sowie 18.07.2012. Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Flächendarstellungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen werden berücksichtigt. Als Bestandteil der im Anhang beigefügten Umweltprüfung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Standortalternativenprüfung für Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf dem Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft erarbeitet worden. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in Kapitel 4 der Beschlussvorlage zusammenfassend dargestellt. Zur Überwindung des Zielkonfliktes mit dem Regionalen Grünzug wird die Gemeinde Hohberg einen Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan beim Regierungspräsidium Freiburg stellen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich der Solarparkfläche Schutterwald keine Bedenken bestehen.

Erweiterung des Gewerbegebietes „Allmendgrün“ in Ortenberg (Änderungsfläche 5)

Die Gemeinde Ortenberg ist Mitglied im Zweckverband des Gewerbeparks Raum Offenburg. Das Verbandsgebiet des Zweckverbands umfasst nach Internetauftritt der Stadt Offenburg derzeit 130 ha. Der Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg informiert in seinem Internetauftritt, dass hiervon 6,5 ha Nettobaufläche baureif erschlossen sofort verfügbar und die Grundstücksgrößen bedarfsbezogen flexibel parzellierbar seien.

Gemäß Begründungstext zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Gewerbegebiet Allmendgrün in Ortenberg bei ortsansässigen Betrieben, insbesondere Handwerksbetrieben, sehr nachgefragt. Daher sei eine Erweiterung beabsichtigt. Wir gehen davon aus, dass örtliche Handwerksbetriebe ihre Aufträge nicht ausschließlich aus der Gemeinde Ortenberg beziehen und eine Firmenansiedlung im nahegelegenen Gewerbepark daher möglich ist. In Anbetracht der dem Zweckverband zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen kann aus raumordnerischer Sicht kein Bedarf für die Ausweisung weiterer Gewerbebauflächen in der Mitgliedsgemeinde Ortenberg erkannt werden. Wir verweisen hierzu auf Plansatz 2.2.3.1 des LEP für Baden-Württemberg, wonach als Ziel der Landesplanung die Inanspruchnahme von

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Freiräumen für Siedlungszwecke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken sowie auf die Ausführungen des Hinweisepapiers zur Plausibilitätsprüfung von Bauflächenausweisungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehenden raumordnerischen Einwände bedürfen einer genaueren Abstimmung. Aus zeitlichen Gründen wird die Änderungsfläche 5 im Rahmen der 1. Änderung nicht weiter behandelt, sondern in einem separaten Änderungsverfahren.

Erweiterung des Gewerbegebietes Süd in Ortenberg (Änderungsfläche 6)

Nach unserem Luftbild (Raumordnungskataster/Luftbild 2009) wird die Fläche nur zu einem geringen Teil als Lagerplatz genutzt, ist ca. zur Hälfte bebaut, bzw. wird als Stellplatzanlage genutzt. Weiterhin findet sich eine Rasenfläche mit Baumbestand. Wir erbitten hierzu ergänzende Informationen, insbesondere im Hinblick auf die bereits vorhandene bauliche Nutzung. Eine raumordnerische Stellungnahme ist erst nach weitergehenden Informationen möglich.

Stellungnahme der Verwaltung

Auf dieser Fläche war früher ein Sägewerk angesiedelt. Im rückwärtigen Teil besteht noch ein Wohnhaus mit Nebengebäuden. Die Fläche an der Landesstraße 99 wird im nördlichen Bereich als Abstell-/ Lagerfläche für einen Autohandel genutzt. Auch der südliche Bereich wird entlang der Landesstraße 99 bereits als Lagerfläche für einen Handwerksbetrieb genutzt, auch besteht hier ein Nebengebäude / Garage, die als Lagerraum genutzt wird. Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche soll eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereichs ermöglicht werden.

Abweichend von der Planfassung zum Stand der frühzeitigen Beteiligung soll eine nördliche Teilfläche jetzt aufgrund des vorhandenen Wohngebäudes und der Benachbarung zu einem Wohngebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen werden (Fläche Nr. 4.11a, Größe der Fläche 0,3 ha). Der südliche Bereich soll nach wie vor aufgrund seiner Lage angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt (Fläche Nr. 4.11b, Größe der Fläche 0,2 ha).

Erweiterung des Gewerbegebiets „Der Schwarze Haag“ in Offenburg-Zunsweier (Änderungsfläche 10)

Wir verweisen hierzu auf unsere Ausführungen zum Umfang der innerhalb des Gewerbeparks Offenburg vorhandenen Reserveflächen. In der Begründung zur vorgesehenen Flächenausweisung wird lediglich aufgeführt, dass mit der Bauflächenausweisung Betriebserweiterungen ansässiger Firmen nach Norden ermöglicht werden sollen. Es bestehen grundsätzlich keine raumordnerischen Bedenken gegen eine Bauflächenerweiterung, sofern damit ausschließlich für bereits ansässige Firmen notwendige Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen. Wir erachten jedoch auch hier weitere Ausführungen zu den am Ort vorhandenen Firmen, geplanten

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Erweiterungen und den damit verbundenen Flächenbedarfen für erforderlich. Ergänzend verweisen wir auf die Randlage des Plangebietes zu einem im Regionalplan Südlicher Oberrhein ausgewiesenen regionalen Grünzug.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Gewerbegebiet "Der schwarze Haag" in Offenburg-Zunsweier besteht bei drei Betrieben am nördlichen Gebietsrand ein konkreter Bedarf nach Flächenerweiterungen. Den ansässigen Firmen soll durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ermöglicht werden, ihr Betriebsgelände nach Norden zu erweitern. Die Erschließung der Flächen soll über die bereits bestehenden Gewerbegrundstücke erfolgen.

Da es sich hier um konkrete, standortbezogene Erweiterungswünsche ansässiger Betriebe handelt, ist die Inanspruchnahme von noch bestehenden Flächenreserven im Bereich des Gewerbepark Raum Offenburg nicht möglich.

Die Ausführungen in der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Erläuterung des Sachverhalts ergänzt.

Sport- und Freizeitanlage am Schlossblicksee in Ortenberg

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Regionalplan Südlicher Oberrhein ausgewiesenen regionalen Grünzug. Gemäß PS 3.1.1 des Regionalplans Südlicher Oberrhein findet in regionalen Grünzügen eine Besiedlung nicht statt, in Ausnahmefällen können unter Wahrung der Funktionsfähigkeit der regionalen Grünzüge unter anderem auch bauliche Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport zugelassen werden. Unter der Voraussetzung, dass die geplante Erweiterung des Anglerheims auch zukünftig lediglich eine ausschließlich durch den Verein genutzte untergeordnete bauliche Anlage für Freizeit und Sport darstellen wird, bestehen keine raumordnerischen Bedenken zur vorgesehenen Flächenausweisung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehende Nutzung des Angelsportvereins ist laut Regionalverband auch innerhalb des dort festgesetzten Regionalen Grünzugs möglich. Auch künftig soll dieser Bereich mit untergeordneten baulichen Anlagen ausschließlich durch den Verein für Freizeit und Sport genutzt werden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gewerbegebiet Elgersweier, Erweiterung Firma Hansgrohe (Änderungsfläche 14)

Da die vorgesehene Bauflächenausweisung der Betriebserweiterung eines Unternehmens am Standort dient, wird der raumordnerische Bedarf für die Gewerbebauflächenausweisung grundsätzlich anerkannt. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst auf Grundlage weiterer Informationen erfolgen. In einer genauen Flächenabgrenzung ist hierzu auch eine Begründung des Umfangs der beabsichtigten Gewerbebauflächenausweisung erforderlich. Ergänzend verweisen wir auf die Stellungnahme unseres Referates 54, wonach die Firma Hansgrohe als Betrieb, der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

der Störfallverordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes unterliegt eingestuft wird und bei Planungen zur Firmenerweiterungen das Abstandsgebot der Seveso II-Richtlinie zu berücksichtigen ist. Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes Offenburg bestehen bereits entsprechende Planungen zur betriebsinternen Strukturierung der Fertigungsabläufe, die die entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben ausreichend berücksichtigen sollen. Wir bitten hierzu um Abstimmung mit unserem Fachreferat.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der neu überplanten Fläche handelt es sich um eine Erweiterung der benachbarten, bereits ansässigen Firma Hansgrohe. Der Bereich, in dem sich die Firma Hansgrohe derzeit befindet, ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Der daran anschließende Erweiterungsbereich soll jetzt im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

Durch eine geänderte Anordnung der Betriebsgebäude konnte die Ausdehnung in Richtung Osten, zur Ortslage Elgersweier hin, gegenüber früheren Konzepten minimiert werden. Im Erweiterungsbereich soll die firmeneigene Logistik untergebracht werden. Die bereits bestehende Störfallanlage verbleibt innerhalb des Betriebsgeländes unverändert an ihrem jetzigen Standort und wird nicht in den Erweiterungsbereich verlagert. Insofern liegt lediglich der Erweiterungsbereich selbst (Logistik) innerhalb des Beteiligungsradius.

Die Abstände zwischen der genehmigten Störfallanlage und dem nächstgelegenen Wohngebiet bleiben unverändert. Vorbehaltlich der weiteren Abstimmung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass durch die Unterbringung der firmeneigenen Logistik innerhalb des Konsultationsradius keine neue Gefährdungslage ausgelöst wird.

Eine Lärmimmissionsprognose wird im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens erstellt.

Allgemeine Anmerkung

Auf Basis des vorliegenden, sehr kurz gefassten Begründungstextes war lediglich eine erste raumordnerische Vorabbeurteilung möglich, wir erachten eine Ergänzung der Begründung, insbesondere die Ausarbeitung eines Umweltberichtes unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes für erforderlich. Eine abschließende raumordnerische Beurteilung erfolgt erst nach ausreichender Ergänzung der Begründung und sachgerechte Erhebung und Darlegung der Umweltbelange.

Stellungnahme der Verwaltung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Die Anregung wird berücksichtigt. Bei den zur frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Unterlagen zur Umweltprüfung handelte es sich gemäß dem Stand des Verfahrens zunächst um die Unterlagen zur Festlegung des Untersuchungsumfangs bei der vorzunehmenden Umweltprüfung. Zwischenzeitlich wurde der Umweltbericht erstellt.

5.2.14 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 06.12.2012

Geotechnik

Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z.B. Bebauungspläne) geprüft und beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Mehrere Planflächen liegen in Wasserschutzgebieten; hier ist auf die Bestimmungen der Rechtsverordnungen zum Wasserschutzgebiet hinzuweisen.

Zone IIIA: 1ÄHHw-2, 1äHHw-4, 1ÄOr-5a Zone IIIB: 1ÄOr-11, 1ÄOr-12, 1ÄOr-5b, 1ÄOr-6, 1ÄOr-7a, 1ÄOr-7b

Bergbau

Gegen die Änderungen des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.

Allgemeine Hinweise

Bei erneuter Vorlage bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen.

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u.a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Hierfür steht unter <http://www.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen sind bei der jeweiligen nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung weiter zu berücksichtigen. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans werden die entsprechenden Hinweise auf die Lage im Wasserschutzgebiet in die Beschreibung der Einzelflächen aufgenommen.

5.2.15 Eisenbahn-Bundesamt

Schreiben vom 25.09.2012

Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen „Offenburg, Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg“. Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn

- *Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,*
- *das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,*
- *die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.*

Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs auf § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.

Außerdem weise ich darauf hin, dass durch die Anlage jegliche Beeinträchtigung z.B. durch Spiegelung, Blendeinwirkungen o.ä. auf den Eisenbahnbetrieb vermieden werden muss. Sollten dies auftreten, sind entsprechende bauliche Vorkehrungen außerhalb der Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Überplanung von Bahnflächen ist im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen.

5.2.16 DB Services Immobilien GmbH

Schreiben vom 22.01.2013

Durch die vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Offenburg, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald) entstehen bei Beachtung der Abstimmung zum Solarpark in der Gemeinde Hohberg (siehe

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Mahle, Britta Gunst, Sabine	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 21.02.2013
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

*unten) in Hinblick auf die technische Planung keine Konflikte mit der ABS / NBS Karlsruhe – Basel, PfA 7.1 (Antragstrasse A3).
Im Hinblick auf den Schallschutz sind die geltenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Regelwerke zu beachten.*

Wir weisen auf folgende Sachverhalte hin:

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg werden gegenüber der DB Netz AG keine Schutz-, Entschädigungs- oder sonstigen Ansprüche aus Immissionen oder sonstigen Auswirkungen des Vorhabens und des Betriebes der Eisenbahnstrecke begründet, die über das Schutzniveau hinausgehen, das zum Zeitpunkt der Offenlage der Unterlagen im Planfeststellungsverfahren (vgl. BVerwG NVwZ-RR 2002, 178) bzw. bei einem gestuften Planungsvorgang zum Zeitpunkt der raumordnerischen Bestätigung der Trassenführung (vgl. BVerwG NVwZ 2003 207, 208) entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu gewähren ist. Die Offenlage der Planfeststellungsunterlagen erfolgte im Planfeststellungsabschnitt 7.1 der ABS / NBS Karlsruhe – Basel zwischen 09.06. und 08.07.2008.

Stellungnahme der Verwaltung

Dies wird zur Kenntnis genommen. Es ist davon auszugehen, dass der Bahnausbau im Planfeststellungsabschnitt 7.1 anders realisiert wird als in den offengelegten Planfeststellungsunterlagen dargestellt.

*Solarpark in der Gemeinde Hohberg (Änderungsfläche 2) (Anlagen 2 und 2.1):
Der Solarpark soll entlang der Bahnstrecke 4000 errichtet werden (ca. Rtb-km 150.5+60 bis Rtb-km 152.0+85). Hierzu wurden bereits im Sommer 2011 und im Frühjahr 2012 mit der Unternehmensberatung Reinhold Groß und der Bauplanung Dieter Kufner sowie Herrn Klaus Elble Gespräche geführt und Details beider Planungen (DB und Solarpark) abgestimmt. Die nun in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Flächen sind gegenüber der im Süden um etwa 500 m gekürzt (siehe hierzu auch Erläuterung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Punkt 3.1).*

Die inmitten des geplanten Solarparks (Änderungsfläche 2) liegende LBP - Ausgleichsfläche der ABS / NBS Karlsruhe – Basel ist weder dargestellt (Anlage 2 und 2.1) noch an irgendeiner Stelle der Unterlagen textlich erwähnt. Die Fläche ist im weiteren Verfahrensablauf zwingend zu berücksichtigen.

Wir bitten im Textteil folgenden Passus aufzunehmen:

„Die Photovoltaikanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Es darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der Deutschen Bahn AG entstehen.“

Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Stellungnahme der Verwaltung

Die im geplanten Solarpark Hohberg liegende Ausgleichsfläche aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Vorhaben der ABS / NBS Karlsruhe – Basel besteht aus einer Baumreihe. In die Begründung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird hierzu ein Hinweis aufgenommen. Einzelne Ausgleichsflächen werden im FNP jedoch zeichnerisch nicht dargestellt. Dies ist Aufgabe der Bebauungsplanung. Detaillierte Regelungen zur Ausgestaltung der Photovoltaikanlagen sind im Bebauungsplan bzw. in der Baugenehmigung zu treffen.

Sonderbaufläche „Jugendeinrichtung/Zeltplatz“ in der Gemeinde Hohberg (Änderungsfläche 4) [Anlagen 5 und 5.1]

In der schalltechnischen Untersuchung zur ABS / NBS Karlsruhe Basel, PFA 7.1 wurde der Marienhof mit Nutzung im Außenbereich berücksichtigt und passiver Schallschutz vorgesehen. Bei der Ausweisung als Zeltplatz müsste die Stadt Offenburg den Konflikt im Hinblick auf die bestehende Rheintalbahn in der Bauleitplanung bewerten und berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Darstellung im Flächennutzungsplan dient dazu, die bereits erfolgte Umnutzung des Marienhofs zu einer Jugendeinrichtung im Bestand zu sichern, und eine damit verbundene Nutzung der östlich angrenzenden Freifläche zu ermöglichen. Dabei ist insbesondere an einen Zeltplatz gedacht. Der Zeltplatz stellt damit eine ergänzende Nutzung zur Nutzung des Hofguts als Jugendeinrichtung des CVJM dar. Die Einrichtung wird von Jugendgruppen oder Schulklassen besucht, die dort ihre Ferienfreizeiten oder Schulfahrten verbringen.

Im nachgeordneten Bebauungsplan- bzw. Bauantragsverfahren ist abzuklären, welche Nutzungen im Außengelände, wie z.B. ein Zeltplatz, im Einzelnen vorgesehen sind und zu prüfen, in welchem Umfang eine Lärmbelastung besteht und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen wie z.B. abschirmende Wände sicherzustellen, dass die Nutzung trotz Lärmbelastung durch die Bahnstrecke in vertretbarer Weise durchzuführen ist.

Um keine Vorfestlegung auf eine bestimmte Ausgestaltung der Außennutzung zu treffen, wird die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche auf „Jugendeinrichtung“ geändert. Dies schließt damit verbundene noch im Detail zu definierende Außengeländennutzungen wie z.B. einen Zeltplatz mit ein.

Gewerbegebiet „Allmendgrün“ in Ortenberg (Änderungsfläche 5)

Gegen die geplante Nutzungsänderung bestehen von Seiten der Deutschen Bahn keine grundsätzlichen Bedenken. Im weiteren Verfahren sind allerdings folgende Hinweise der Deutschen Bahn AG zu beachten:

Nördliches Plangebiet:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

Im nördlichen Plangebiet wird an der Bahngrenze eine Straße entlang geführt. Wir bitten zu berücksichtigen, dass hier Schutzmaßnahmen mit Leitplanken entlang der Bahngrenze und evtl. Blendschutz mit Blechen auf den Leitplanken erforderlich sind.
Südliches Plangebiet:

Das Flurstück Nr. 6140, Gemarkung Ortenberg, ist noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die Freistellung nach § 23 AEG durch das EBA ist jedoch Voraussetzung dafür, dass die Planungshoheit auf die Träger der kommunalen Bauleitplanung übergeht und die kommunalen Planungen rechtskräftig werden. Die Freistellung kann gem. § 23 AEG auch von der Kommune, auf deren Gebiet sich die Fläche befindet, beim EBA beantragt werden. Vor Abschluss des Freistellungsverfahrens darf das Flurstück 6140 nicht mit anderen Flurstücken verschmolzen werden. Das Flurstück ist durch die Gemeinde oder den künftigen Nutzer käuflich zu erwerben. Für die beiden Teilflächen der Änderungsflächen 5 ist eine Bewertung der Immissionseinwirkungen aus dem Bahnbetrieb erforderlich. Die für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Lärmpegel die von den Zügen erzeugt werden und Anzahl der Züge, aufgeteilt nach Personen – und Güterzüge, können von der DB Netz AG, NL Südwest zur Verfügung gestellt werden. Die benötigten Angaben zur Lärmpegelbeurteilung erhalten Sie vom zuständigen Bahn-Umwelt-Zentrum der DB AG.

Ggf. hat das Planfeststellungsverfahren „Ortsumfahrung L 99 Ortenberg“ Auswirkungen auf die Änderungsfläche 5. Durch die vorgesehene Brückenbaumaßnahme können Bahngrundstücke entlang der Bahnstrecke betroffen sein.

Bei allen Änderungen des Flächennutzungsplanes ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Eventuell erforderlich Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Änderungsfläche 5 (Erweiterung des Gewerbegebiets Allmendgrün) wird im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans nicht weiter behandelt, sondern in einem separaten Änderungsverfahren. Die Stellungnahme wird in dem späteren Verfahren behandelt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Mahle, Britta Gunst, Sabine	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 21.02.2013
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

5.2.17 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen:

- Bürgermeisteramt Schutterwald, Schreiben vom 19.09.2012
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 82 / Fachbereich Forstpolitik und forstliche Förderung
- Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“, Schreiben vom 08.10.2012
- Gemeinde Ohlsbach, Schreiben vom 09.10.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, Schreiben vom 26.09.2012
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt, Schreiben vom 02.10.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft, Schreiben vom 01.10.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation, Schreiben vom 17.09.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, Schreiben vom 08.10.2012
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Schreiben vom 04.10.2012
- EnBW Regional AG, Schreiben vom 04.10.2012
- SWEG Südwestdeutsche Verkehrs-Aktiengesellschaft, Schreiben vom 28.09.2012
- Handelsverband Sübaden e.V., Schreiben vom 27.09.2012
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 28.09.2012
- E-Werk Mittelbaden, Schreiben vom 09.10.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Flurneuordnung, Schreiben vom 25.09.2012

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 3, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 46, Verkehr – Zivile Luftfahrtbehörde
- Regierungspräsidium Freiburg, Umwelt – Gewässer
- Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter Heinz Sauer
- Polizeidirektion Offenburg
- Ortenau – S-Bahn GmbH
- Handwerkskammer Freiburg
- Sireo Real Estate Asset Management GmbH
- Offenburger Wasserversorgung GmbH
- Deutsche Post
- Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co KG
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA
- Finanzamt Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

032/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta
Gunst, Sabine

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
21.02.2013

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 1. Änderung
- Offenlagebeschluss (Vorberatung)

- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg
- Bürgermeisteramt Durbach
- Gemeindeverwaltung Ortenberg
- Bürgermeisteramt Friesenheim
- Katholisches Dekanat
- Erzbischöfliches Ordinariat Freiburg
- Evangelische Gesamtkirchengemeinde Offenburg

6. Weiteres Verfahren

Als nächster Schritt im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans soll nach Beschluss der Offenlage durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 BauGB durchgeführt werden.

Die einzelnen Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft haben die Beschlussvorlage vorab zur Vorberatung erhalten. Über das Ergebnis der Vorberatung wird in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses mündlich berichtet.

Anlagen

Anlage 1 Flächennutzungsplan 1. Änderung – zeichnerischer Teil

Anlage 2 Flächennutzungsplan 1. Änderung – Begründung

Anlage 3 Lageplan mit Regionalem Grünzug RVSO und Solarpark Hohberg

Die Fraktionen erhalten zusätzlich den Umweltbericht.