



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

-
1. **Betreff:** Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft	29.07.2014	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft beschließt:

1. Über die eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend der Beschlussempfehlung der Verwaltung entschieden.
2. Der Gemeinsame Ausschuss beschließt die 1. Änderung des Flächennutzungsplans. Die beigefügte Begründung und Umweltbericht wird gebilligt.
3. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die zwischenzeitlich erlassenen Bebauungspläne der Innenentwicklung anzupassen.
4. Der Flächennutzungsplan ist in der Fassung, die er durch die Änderungen und Ergänzungen erfahren hat, neu bekannt zu machen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Einleitung

Am 02.04.2012 hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen (vgl. Drucksache 029/12). Der Anlass der Änderungsplanung ist in **Kapitel 2** dargestellt. Die bisher durchgeführten Verfahrensschritte und Erläuterungen dazu werden im **Kapitel 3** dargelegt.

Am 14.05.2013 hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft über die Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. Drucksache Nr. 77/13) entschieden und die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom 10.06.2013 bis 12.07.2013 offengelegt. Während der Offenlage haben Bürger und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht. Diese wurden von der Verwaltung abgewogen (vgl. Drucksache Nr. 127/13).

Das Regierungspräsidium forderte Ergänzungen im Umweltbericht insbesondere zum Thema Artenschutz. Diese wurden eingearbeitet und durch den gemeinsamen Ausschuss am 18.03.2014 gebilligt sowie eine erneute Offenlage beschlossen (vgl. Drucksache Nr. 127/13).

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom 14.04.2014 bis 22.05.2014 erneut offengelegt. Während der Offenlage haben Behörden sowie Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht. Diese wurden von der Verwaltung abgewogen. Sie sind im **Kapitel 4** nachzulesen.

Eine erneute Offenlage ist aufgrund der vorgebrachten Anregungen nicht notwendig, das weitere Verfahren wird in **Kapitel 5** dargestellt.

Aufgrund von Änderungen in Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen. Um welche Bereiche es sich handelt, ist im **Kapitel 6** dargestellt.

2. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans hat verschiedene Anlässe. Einen Schwerpunkt der Änderung stellt das Thema „Erneuerbare Energien“ dar. Die erneu-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

erbaren Energien sollen in der Verwaltungsgemeinschaft gefördert werden. Hierzu sollen Flächen für die Solarenergie ausgewiesen werden.

Bei einigen örtlichen Gewerbegebieten wie Gewerbegebiet „Elgersweier“ (Erweiterung der Firma Hansgrohe), Gewerbegebiet „Der Schwarze Haag“ in Zunsweier und „Lehbühl-Süd“ in Bühl sowie anderen Gebieten hat sich darüber hinaus Erweiterungsbedarf und/oder Änderungsbedarf für verschiedene kleinere Flächen in den Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft ergeben, der im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans umgesetzt werden soll.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes „Allmendgrün“ in Ortenberg kann aus verschiedenen Gründen (vgl. Beschlussvorlage 77/13) im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zur Rechtswirksamkeit gebracht werden und wurde daher aus diesem Änderungsverfahren herausgenommen. Sie kann jedoch nach Abklärung verschiedener Rahmenbedingungen Gegenstand eines gesonderten Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes werden.

Die Ausweisung von Windkraftstandorten soll in einem gesonderten FNP-Änderungsverfahren erfolgen. Der Sachstand zu Standorten für Windkraftanlagen sowie eine Potenzialstudie zu Freiland-Solaranlagen wurde bereits in einer gesonderten Vorlage (Drucksache-Nr. 56/13) dargestellt.

3. 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
06.05.2013	Vorberatung des Offenlagebeschlusses im Planungsausschuss

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

13.05.2013	Vorberatung des Offenlagebeschlusses im Gemeinderat
14.05.2013	Offenlagebeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss
04.06.-12.07.2013	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
10.06.-12.07.2013	Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB
26.02.2014	Vorberatung des erneuten Offenlagebeschlusses im Planungsausschuss
17.03.2014	Vorberatung des erneuten Offenlagebeschlusses im Gemeinderat
18.03.2014	Erneuter Offenlagebeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss
14.04.-15.05.2014	Erneute förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB
14.04.-22.05.2014	Erneute öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs gem. § 4a Abs. 3 BauGB

4. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 14.04.-22.05.2014 zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

4.1.1 [REDACTED] und [REDACTED]

Schreiben vom 06.05.2014

*Unsere Einwände zur 1. Offenlage bleiben weiterhin bestehen.
Wir nutzen die 2. Offenlage um noch einmal deutlich zu machen, warum das Gewerbegebiet Elgersweier zur Erweiterung der Fa. Hansgrohe nicht weiter in unsere Schutzzone hinein erweitert werden darf:*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

1.

In der Denkschrift zur Bürgeranhörung am 9.5.1971 zur Frage der Eingliederung der Gemeinde Elgersweier nach Offenburg - auf deren Grundlage die Eingliederung nach Offenburg erfolgte - ist zu diesem Thema festgelegt: "Zwischen der Stadt und der Gemeinde besteht darüber Einigkeit, dass eine genügend große Grünfläche als Schutzzone zwischen dem Wohngebiet und Industriegebiet unüberbaut bleibt."

Die Aussage zu unseren Einwänden zur 1. Offenlage mit "Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass der Eingemeindungsvertrag die Ausweisung von Gewerbeflächen innerhalb der "Allmendfläche" grundsätzlich zulässt" und dass dies durch ein juristisches Gutachten bestätigt wurde, ist so nicht richtig! Das juristische Gutachten hatte einen anderen Ansatz, der nicht alle möglichen Belange mit aufgenommen und einbezogen hat!

§ 3 der Eingliederungsvereinbarung besagt "Die Ansiedlung von Industrie und von gewerblichen Betrieben erfolgt im Einvernehmen mit dem Ortschaftsrat und das was in § 5 steht "Das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Industriegebiet darf nur mit Zustimmung des Ortschaftsrates über die Allmendfläche hinaus nach Süden und Osten erweitern werden" muss in einen Gesamtzusammenhang gebracht und zusammen gesehen werden.

Wir verweisen hier nochmal auf den o.a. Abschnitt aus der Denkschrift zur Bürgeranhörung zur Schutzzone zwischen Wohngebiet und Industriegebiet. Beim Verfassen der Eingliederungsvereinbarung gab es für eine "genügend große unüberbaute Grünfläche als Schutzzone" zwischen der Allmendfläche und dem Wohngebiet (das seinerzeit an der Sportplatzstraße endete) noch genügend Raum; das ist heute leider nicht mehr so! Der letzte Rest wurde mit der Erweiterung der Fa. Printus ausgereizt und damit kommen wir zum damit verketteten

Punkt 2,

der nicht weiter übergangen werden darf!

Der bislang letzten Erweiterung des Gewerbegebietes in diesem Abschnitt zur Standortsicherung der Fa. Printus in den Jahren 2000 - 2002 stimmte der Ortschaftsrat Elgersweier seinerzeit nur auf Grund der Aussage des städt. Mitarbeiters zu, dass die in die Planung aufgenommene Ausgleichsfläche dann Rechtsverbindlichkeit hätte. Für Ortschaftsrat und Ortsvorsteher war dies die Aussage, dass damit die noch verbliebene Grünfläche und Schutzzone zwischen Wohnbebauung und Industrie dauerhaft und rechtsverbindlich erhalten werden kann und auf Grund dieser Aussage wurde der damaligen Erweiterung des Gewerbegebietes zugestimmt (siehe nö OR Sitzungsprotokolle v. 26.7.2000 "Punkt 1 Betriebsgelände Fa. Printus" und v. 17.1.2001 "Beratung über die Erweiterung der Fa. Printus").

Der langjährige Ortschaftsrat und stv. Ortsvorsteher, Herr Wendelin Burger, hat dies bei den öffentlichen Veranstaltungen im Zusammenhang mit Erweiterung f. Fa. Hansgrohe mehrfach bekundet - auch im Namen seiner früheren Ortschaftsratskollegen - und auch die Respektierung dieses Vorgangs im direkten Kontakt mit der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

Stadtverwaltung eingefordert. Auch der damalige Ortsvorsteher Geiler hat dies in einem Zeitungsinterview öffentlich bestätigt.

Die Aussage der Stadt als Antwort auf unsere o.g. Einwände mit "Der Stadt Offenburg ist keine verbindliche Zusage der zuständigen Gremien und Mandatsträger aus früherer Zeit bekannt, dass an dieser Stelle zukünftig nie eine Gewerbeflächenenerweiterung erfolgt. Es ist kein entsprechender Gemeinderatsbeschluss dokumentiert" ist ein Affront gegen Elgersweier, vor allem, wenn die o.g. OR-Protokolle bekannt sind und wenn sich Ortsvorsteher und die noch lebenden ehemaligen Ortschaftsräte dafür stark machen, was ihr Anliegen seinerzeit war und dass nur auf Grund der Aussage des städt. Mitarbeiters zur Rechtsverbindlichkeit des noch verbleibenden Grundstücks eine Entscheidung des Ortschaftsrates zur Erweiterung des Gewerbegebietes für die Standortsicherung Fa. Printus gefallen ist.

Damals hat man den Aussagen seitens der Stadt vertraut und sie nicht in Frage gestellt. Erst die Erfahrungen der neueren Zeit bringen die Erscheinung mit sich, dass jetzt mehr und vor allem konkretere Absicherungen mit Gremienbeschlüssen gesucht werden.

3.

Dem Anspruch der Ortschaft Elgersweier auf eine genügend große Grünfläche als Schutzzone zwischen Wohnbebauung und Industrie (sh. Ziff. 1+2) muss entsprochen werden. Wir fordern dazu ein rechtliches Gutachten.

Dieser Anspruch der Ortschaft Elgersweier muss seitens der Stadt Offenburg in vollem Umfang respektiert werden!

4.

In den letzten Jahren haben wir durch die großen Erweiterungsflächen im unserem Gewerbegebiet und dem sich anschließenden "Interkommunalen Gewerbepark hoch 3" mit dem Standort der Justizvollzugsanstalt große Flächen unseres Naherholungsraumes verloren und werden noch weitere durch die schon jetzt wieder geplante Erweiterung des Interkommunalen Gewerbeparks, die Anlage der Solarparks Hohberg und Schutterwald, dem Ausbau 3./4. Gleis mit dem Bahntunnel-Mund und früher oder später auch durch den Autobahnanschluss Offenburg-Süd verlieren.

Elgersweier hat einen sehr dörflichen Charakter und ist landwirtschaftlich geprägt (Dorf der Mon Cherie Kirsche!). Heute ist unser Lebensraum jedoch völlig eingezwängt zwischen den beiden hoch frequentieren Bundesstraße B3 u. B33 und den wachsenden Gewerbegebieten.

Als einzigen freien Zugang zur Natur gibt es für uns den Weg nach Zunsweier, der uns gerade mal in "Steinwurf-Entfernung" zur Wohnbebauung etwas Abgeschiedenheit gibt. Dieser Weg würde durch die Überbauung der Grünzone weiter verkürzt und beeinträchtigt!

Das südlich an den Weg angrenzende landwirtschaftliche Gebiet von Zunsweier und der Gemeinde Hohberg kann von uns nicht genutzt werden, da es keine durchgehenden Wege gibt (nur Feldwege, die irgendwo vor einem Acker enden!).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

Dass seitens der Stadt schon jetzt wieder Abstriche gemacht werden zu dem geplanten Grünkonzept, falls die Erweiterung Hansgrohe tatsächlich kommen sollte, sagt viel darüber aus, wie die Stadt für die Belange der Bevölkerung Elgersweier wirklich einsteht.

5.

Die Lebensgrundlage der örtlichen Landwirte muss entsprechend den Festlegungen im Eingliederungsvertrag bewahrt werden. Wertvolle landwirtschaftliche Fläche darf nicht weiter überbaut werden und der Erhalt der für Elgersweier typischen Anbauflächen muss gewährleistet sein (Kirschen wachsen nicht auf jedem Grund!).

6.

Durch Unfälle auf B33 u. B3 im Bereich Elgersweier wurde es besonders an einem Tag im Februar (6. oder 20.2. ?) sowie an den Tagen 18.3. und 28.3. deutlich, wie anfällig der Bereich Elgersweier in Punkto Verkehr ist. Durch die Blockierung staute sich der Verkehr auf beiden Bundesstraßen sehr schnell und da der Feierabendverkehr nicht mehr über die Bundesstraßen abfließen konnte, ergoss sich neben dem Verkehr aus dem Gewerbegebiet auch noch der Ausweich- und Suchverkehr über unser Dorf und wir wurden zu Gefangenen im eigenen Ort. Tagtäglich werden wir auf allen Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen und großen Rückstaus konfrontiert, da sämtliche Zufahrten zu unserem Ort mit hohem Verkehrsaufkommen und extremem Gewerbeverkehr belastet sind. Es ist daher wichtig, dass nicht noch mehr Verkehre in das Dreieck B33/B3/Gewerbegebiete gebracht werden.

7.

Kein anderer Stadtteil von Offenburg ist so massiv betroffen von Gewerbeüberbauung und Verkehrsdichte.

Die wirtschaftlichen Belange der Fa. Hansgrohe, die eine ausschließliche Erweiterung am jetzigen Standort begründen, dürfen in diesem Fall nicht höher bewertet werden, als der Erhalt unseres schon so überaus minimierten Lebensraumes! Die Gründe gegen einen 2. Standort in Offenburg rechtfertigen in keiner Weise den überaus einschneidenden weiteren Eingriff in unseren Lebensraum und in den Raum der Landwirtschaft und Natur, zumal es in Offenburg noch immer große Industrie-Brachflächen gibt.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Anschluss zur ersten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die verschiedenen bei der Ausweisung der Erweiterungsfläche der Firma Hansgrohe in Elgersweier zu berücksichtigenden Belange bereits umfassend abgewogen (vgl. Drucksache 026/14). Nachfolgend wird noch einmal auf die hier zum Teil erneut angesprochenen Punkte eingegangen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

Zu 1 und 2: Regelungen im Eingemeindungsvertrag, frühere Diskussionen zur Gewerbeflächenentwicklung

Im Eingemeindungsvertrag zwischen der früheren Gemeinde Elgersweier und der Stadt Offenburg bestehen verschiedene Regelungen zur Ausweisung von Gewerbeflächen und der Ansiedlung von gewerblichen Betrieben auf der Gemarkung Elgersweier. Diese Regelungen stehen der beabsichtigten Darstellung im Flächennutzungsplan jedoch nicht entgegen. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass der Eingemeindungsvertrag die Ausweisung von Gewerbeflächen innerhalb der „Allmendfläche“ grundsätzlich zulässt. Die jetzige Erweiterungsfläche liegt innerhalb der Allmendfläche.

In der Stellungnahme werden weiter frühere Diskussionen und Aussagen zur Gewerbeflächenentwicklung in Elgersweier thematisiert. Eine rechtliche Relevanz für das Flächennutzungsplan-Verfahren haben diese jedoch nicht. Es ist nach wie vor festzuhalten, dass der Stadt Offenburg keine verbindliche Zusage der zuständigen Gremien und Mandatsträger aus früherer Zeit bekannt, dass an dieser Stelle zukünftig nie eine Gewerbeflächenenerweiterung erfolgt. Es ist kein entsprechender Gemeinderatsbeschluss dokumentiert.

Zu 3: Grünfläche als Schutzzone

Durch die Erweiterungsfläche wird der Abstand zwischen Gewerbebebietsgrenze und nächstgelegener Wohnbebauung von bisher 350 m auf künftig rund 250 m reduziert. Dabei ist auch zu beachten, dass das zum Teil noch nicht voll aufgesiedelte Gewerbegebiet nördlich der Kreuzwegstraße bereits jetzt gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan bis auf rund 200 m an die Wohnbebauung heranrückt, und dass sich südlich der Kreuzwegstraße zwischen der geplanten Erweiterungsfläche und der Wohnbebauung noch der „Dreschschof“ (örtlicher Bauhof) und Sportnutzungen befinden. Daher ist davon auszugehen, dass der Abstand von ca. 250 m bzw. der Abstand zwischen den Gebäuden von mehr als 250 m genügend groß ist. Im Bebauungsplan bestehen differenzierte Regelungsmöglichkeiten, um einen Immissionskonflikt zu vermeiden.

Ein definierter „Anspruch“ der Ortschaft Elgersweier auf eine „Schutzzone“ einer bestimmten Breite besteht nicht. Der Eingemeindungsvertrag enthält hierzu über die oben bereits genannten Regelungen hinaus keine weiteren Regelungen.

Zu 4: Naherholung und Wegeverbindungen in die freie Landschaft

Eine Betrachtung des Grünflächenverlustes im Gesamtkontext mit anderen raumgreifenden Nutzungen hat bereits im Rahmen der ersten förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Auch eine Betrachtung der landwirtschaftlichen Flä-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

chen und deren Entwicklung hat bereits stattgefunden (vgl. Drucksachen 127/13 und 026/14).

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat beschlossen, für die Flächen angrenzend an die Erweiterungsfläche für die Firma Hansgrohe ein Grünkonzept erstellen zu lassen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden 2013 durch die Ortsverwaltung die sogenannte „Elgersweierer Runde“ einberufen, in der ein Grünkonzept zur Ausgestaltung der zwischen (erweitertem) Gewerbegebiet und Ortslage Elgersweier verbleibenden Zone erarbeitet wurde.

Das Grünkonzept sieht nach derzeitigem Stand innerhalb dieses Bereichs verschiedene aufwertende Maßnahmen vor, die zum einen den geplanten Eingriff ausgleichen sollen, insbesondere aber auch die Naherholungsfunktion im Gebiet stärken sollen. Es bezieht gesetzlich geforderte Ausgleichsmaßnahmen mit ein. Insbesondere sind hier zu nennen die Anlage eines Walles an der Ostseite des Gewerbegebietes zur Eingrünung und Abschirmung der gewerblichen Nutzung, die Aufweitung eines Grabens und Anlage bzw. Ersatz entfallender Tümpel, die Errichtung einer Lehmwand für Wildbienen, sowie weitere Extensivierungsmaßnahmen für den Artenschutz.

Auch der Ersatz von entfallenden Wegebeziehungen und die Schaffung zusätzlicher neuer Wegeverbindungen ist in der Konzeption enthalten.

Die endgültige Entscheidung, welche Maßnahmen umgesetzt werden, obliegt dem Gemeinderat der Stadt Offenburg. Haushaltsmittel zur Umsetzung sind im Doppelhaushalt 2014/15 der Stadt Offenburg bereitgestellt.

Zu 5: Landwirtschaft

Der Erhalt von Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung ist ein wichtiger Belang. Im konkreten Fall besteht jedoch keine Erweiterungsmöglichkeit für den Betrieb ohne Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen.

Zu 6: Verkehr

Das Gewerbegebiet Elgersweier ist unmittelbar an das Bundesfernstraßennetz angebunden. Durch verschiedene verkehrliche Maßnahmen, wie z.B. das durch eine „Blitzer“-Anlage überwachte LKW-Verbot in der Kreuzwegstraße wurde, in den letzten Jahren der Schleichverkehr von LKW's durch die Ortschaft zurückgedrängt. Als weitere Maßnahmen ist der Ausbau des Anschlusses der B33 nördlich des Gewerbegebietes Elgersweier bereits in der Planung. Dass bei unfallbedingten Sperrungen der Bundesfernstraßen Verkehr über andere Straßen abgeleitet wird, und es hierbei auch zu Stauungen kommen kann, ist unvermeidbar. Diese Situation wird sich aber

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

durch die Erweiterungsfläche der Fa. Hansgrohe nicht spürbar verändern, da der von ihr ausgehende Verkehr im Verhältnis zum übrigen Verkehr stark untergeordnet ist. Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.

Zusammenfassung

Nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die unterschiedlichen Belange bereits ausführlich betrachtet und gegenübergestellt.

Wie dort dargestellt, erfolgen durch die Erweiterungsfläche Eingriffe in Natur und Landschaft und in die landwirtschaftliche Nutzung. Diesen Eingriffen stehen die wirtschaftlichen und betrieblichen Belange gegenüber. Das Unternehmen benötigt eine Erweiterungsfläche zur Aufrechterhaltung und Erweiterung seiner gewerblichen Tätigkeit.

Das Unternehmen hat bereits ursprüngliche, größere Erweiterungsabsichten überprüft und konnte durch eine Umplanung eine deutliche Reduzierung der Flächeninanspruchnahme erreichen, die ermöglicht, einen Teil der Ausgleichsfläche zu erhalten und die gewerbliche Bebauung weiter vom Ort abzurücken.

Vor diesem Hintergrund wird den durch das Unternehmen umfassend dargelegten zwingenden betrieblichen Belangen und den damit verbundenen wirtschaftlichen Belangen der Vorrang eingeräumt gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft und die beabsichtigte, bereits reduzierte Flächenausweisung beibehalten.

4.1.2

Schreiben vom 22.05.2014

*Betr. Anregung Stellungnahme zum Flächennutzungsplan Sonderbaufläche
"Jugendeinrichtung/Zeltplatz" / Ihr Schreiben Akt.-Zeichen 501.5110.213/3*

In Ihrer Stellungnahme zu den von mir vorgebrachten Bedenken fehlt die Beurteilung der Parkplatzsituation. Bei Veranstaltungen werden regelmäßig die Wirtschaftswege zugeparkt, da keine Parkplätze in ausreichender Weise vorhanden sind.

Auch die von Ihnen angeregte Möglichkeit des Ausweichens mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen an den Kreuzungen kann aufgrund heutiger Fahrzeuglängen nicht erfolgen, welches dementsprechend beschildert werden sollte.

Ich weise weiter darauf hin, dass die Landwirtschaft auch an Wochenenden und während der Ferienzeit mit Ihren Fahrzeugen aktiv sind, hier ist besonders das enge Erntefenster zu erwähnen.

Ich empfehle nochmals, die Zufahrtsstraße für die Jugendeinrichtung „Marienhof“ in geeigneter Form auszubauen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll dazu dienen, die bereits erfolgte Umnutzung des denkmalgeschützten Marienhofs zu einer Jugendeinrichtung im Bestand zu sichern und eine damit verbundene Nutzung der östlich angrenzenden Freifläche durch einen Zeltplatz zu ermöglichen.

Der Einwender hatte im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bereits Bedenken und Anregungen gegen die beabsichtigte Nutzung vorgebracht. Die damals vorgenommene Abwägung wird aufrechterhalten (vgl. Drucksache 026/14). Nachfolgend ist die Abwägung auszugweise (*kursiv*) dargestellt.

Die Verkehrsführung für größere Veranstaltungen zum Marienhof wird durch Einbahnstraßenverkehr geregelt, da hier die An- und Abreise individuell mit dem PKW erfolgt. Das heißt, ein Begegnungsverkehr bei diesen Veranstaltungen ist ausgeschlossen, wenn der landwirtschaftliche Verkehr ebenfalls der Verkehrsregelung folgt.

Künftig ist ein ernster Konflikt des Begegnungsverkehrs von PKW und landwirtschaftlichen Fahrzeugen auf den landwirtschaftlichen Wegen nicht zu erkennen. An den Kreuzungen der landwirtschaftlichen Wege besteht die Möglichkeit des Ausweichens der Fahrzeuge. Der An- und Abfahrverkehr zum Marienhof findet vorwiegend an den Wochenenden statt und erreicht in den seltensten Fällen das vom Einwender befürchtete Ausmaß. Dadurch wird ein möglicher Konflikt auf ein Minimum reduziert. Die landwirtschaftlichen Wege sind aufgrund ihrer geraden Wegführung weit einsehbar, ein vorausschauendes Fahren und Ausweichen mit gegenseitiger Rücksichtnahme ist möglich. Auch die Gemeinde Hohberg rechnet nicht mit den vom Einwender genannten Problemen.

Sollte es durch Häufigkeit und Größe der Veranstaltungen im Marienhof zu den in der Anregung befürchteten Problemen kommen, können entsprechende Lösungen gesucht werden. Denkbar ist zum Beispiel die Anlage von Ausweichstellen in bestimmten Abständen, bzw. ist ein Ausbau der landwirtschaftlichen Wege gegebenenfalls in Abschnitten grundsätzlich denkbar.

Eine Änderung der Planung ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

Wie dargestellt, ist ein Ausbau der Zufahrtsstraße denkbar, dies ist jedoch kein Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

Auch die Darstellung von Parkplätzen ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Im Rahmen der Baugenehmigung und gegebenenfalls im Rahmen der Ge-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

nehmung von Großveranstaltungen ist die Parkplatzsituation zu prüfen und es sind im erforderlichen Umfang Stellplätze vorzusehen.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

4.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

4.2.1 Eisenbahn-Bundesamt

Schreiben vom 11.04.2014

Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft, Offenburg mit den Gemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald, wenn die in unserem Schreiben vom 13.08.2013 genannten Punkte eingehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme vom 13.08.2013 wurde bereits im Gemeinsamen Ausschuss am 18.03.2014 behandelt (Beschlussvorlage 026/14, Vorberatung im Planungsausschuss am 17.03.2014 und im Gemeinderat am 18.03.2014).

In der Stellungnahme vom 13.08.2013 teilte das Eisenbahn-Bundesamt mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und darauf hingewiesen, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen.

Wie bereits in der Abwägung zur ersten Offenlage ausgeführt, werden keine Eisenbahnflächen des Bundes überplant. Eine weitere Berücksichtigung von Beeinträchtigungen von Anlagen durch Spiegelung, Blendwirkung o.ä., kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgen.

4.2.2 Gemeinde Hohberg

Schreiben vom 15.04.2014

Von Seiten der Gemeinde Hohberg gibt es hierzu keine Einwände.

Wir bitten Sie jedoch folgende beide Sachverhalte in der Begründung zu berichtigen:

1. Änderungsfläche Nr. 3.1.14 a+b, Solarpark Gemeinde Hohberg, S. 32: Der raumordnerische Zielkonflikt "Regionaler Grünzug" wurde im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens bereits abschließend mit positivem Bescheid vom 31.07.2013 durch das Regierungspräsidium Freiburg geklärt.

2. Änderungsfläche Nr. 3.1.15, Sonderbaufläche Jugendeinrichtung, S. 34: Der frühere landwirtschaftliche Betrieb Marienhof wurde an die christliche Vereinigung CVJM verpachtet, nicht verkauft.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Beschreibungen der betreffenden Flächen werden entsprechend korrigiert und ergänzt.

4.2.3 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft

Schreiben vom 17.04.2014

Wir haben mit Schreiben vom 28.09.2012 und vom 21.06.2013 bereits Stellung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit den Gemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald bezogen. Die nun vorgelegte Fassung enthält keine neuen Gesichtspunkte, auf die mit einer veränderten Stellungnahme reagiert werden müsste. Wir halten daher die seinerzeitigen Stellungnahmen in vollem Umfang aufrecht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft nimmt inhaltlich Bezug auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom 28.09.2012 und aus der ersten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2013. In diesen Stellungnahmen wurde vorgebracht, dass es sich bei den ausgewiesenen Flächen um Vorrangflur Stufe I und II handelt. Insbesondere wurde auch auf die Belange der Landwirtschaft und des Bodenschutzes bei der Umweltprüfung hingewiesen.

Die Stellungnahmen vom 28.09.2012 und 21.06.2013 wurden bereits im gemeinsamen Ausschuss behandelt (vgl. Drucksachen Nr. 077/13 und 026/14). Die Abwägung der damals vorgebrachten Anregungen behält weiterhin Gültigkeit.

4.2.4 Deutsche Bahn AG

Schreiben vom 29.04.2014

Gegen die Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht der DB AG keine Einwände.

Die beigefügte Stellungnahme der DB Energie GmbH vom 27.09.2012 behält weiterhin Gültigkeit.

Die von uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilten Belange wurden bei der Aufstellung berücksichtigt.

Beim weiteren Verfahrensablauf sind folgende Belange aus Sicht der Deutschen Bahn AG zu beachten:

Hinweis zur Änderungsfläche Nr. 3.1.15 (Sonderbaufläche Jugendeinrichtung): Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Sonderbaufläche für die Jugendeinrichtung ist entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

Öffnung abzugrenzen. In den Baugenehmigungen ist die Einfriedigung als Auflage gemäß Bebauungsplan zu fordern.

Es 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 erforderliche 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 den DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der Änderungsfläche Nr. 3.1.15 (Sonderbaufläche Jugendeinrichtung) können in einem Bebauungsplanverfahren oder einem anderen nachgeordneten Genehmigungsverfahren bearbeitet werden.

Die Stellungnahme der DB AG nimmt weiter Bezug auf die Stellungnahme der DB Energie vom 27.09.2012 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. In dieser Stellungnahme wird auf die im Plangebiet verlaufende 110 kV-Bahnstromleitung hingewiesen. Betroffen sind die Änderungsflächen 5.1.17 / Solarpark Schutterwald und 1.3.11 / Feuerwehrhaus Nord in Offenburg Bühl.

Diese Stellungnahme und eine weitere Stellungnahme der DB Energie wurden bereits abgewogen, zuletzt am 18.03.2014 (vgl. Drucksache Nr. 077/13 und 026/14). Wie dort dargestellt, ist die Bahnstromleitung im Flächennutzungsplan dargestellt. Nähere Regelungen zu eventuell festzulegenden Abständen können in den jeweiligen Bebauungsplänen erfolgen.

4.2.5 terranets bw

Schreiben vom 05.05.2014

Wir teilen Ihnen mit, dass wir von den erneuten Änderungen nicht betroffen sind. Mit Schreiben vom 01.07.2013 haben wir zuletzt zum Flächennutzungsplan Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt weiterhin. Zum laufenden Bebauungsplan Sondergebiet „Solarpark Schutterwald“, verweisen diesbezüglich auch auf den unter dem tnbw-Az. S-17812 geführten Schriftverkehr.

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme der „terranets bw“ nimmt Bezug auf ihre Stellungnahme vom 01.07.2013. In dieser Stellungnahme wird auf eine Gashochdruckleitung und parallel dazu verlegte Telekommunikationsleitungen im Bereich der Sonderbaufläche „Solarpark Schutterwald“ (Änderungsfläche 5.1.17) hingewiesen.

Die Stellungnahme wurde bereits im Gemeinsamen Ausschuss am 18.03.2014 behandelt (vgl. Beschlussvorlage Nr. 026/14). Die damals vorgenommene Abwägung mit Verweis auf die Berücksichtigung in der verbindlichen Bauleitplanung sowie den Hinweis auf die Leitungsführungen in der Beschreibung der Änderungsfläche in der Begründung der FNP-Änderung wird beibehalten.

4.2.6 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 08.05.2014

Die mit Schreiben vom 4. April 2014 übersandte 1. Flächennutzungsplanänderung findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I. Oberirdische Gewässer / 1.1.1 genannten Maßgaben, unsere Zustimmung. Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:

I. Oberirdische Gewässer

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

1.1 Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete

1.1.1 Art der Vorgabe

Einzelne Flächen werden nach unserer derzeitigen Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) überflutet, da die Flächen bei einem Hochwasserereignis > HQ 100 bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen der Kinzig überflutet würden.

Im Einzelnen handelt es sich um die Fläche 1.3.11 in Offenburg sowie die Flächen 4.11a, 4.11b und 4.13 in Ortenberg.

In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Die bei extremen Hochwasserereignissen überfluteten Flächen sind in den betroffenen vorhandenen Bauleitplänen als "Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ extrem)" zu kennzeichnen, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

1.1.2 Rechtsgrundlagen

§ 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

§§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

§ 10 Abs. 4 VAwS

1.1.3 Möglichkeiten der Überwindung

Siehe Ziffer 1.1.1

1.1.4 Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan

Da es sich bei den o.g. Plangebieten um durch extreme Hochwasserereignisse gefährdete Gebiete handelt, empfehlen wir, alternative Flächen zu prüfen.

2. Hinweis / Handlungsempfehlung

Das Wasserhaushaltsgesetz sieht die gesetzliche Erstellung von Hochwassergefahrenkarten vor. Durch die Regierungspräsidien werden Hochwassergefahrenkarten als wasserwirtschaftliche Fachinformationen für alle Gewässer mit einem Einzugsgebiet von mehr als 10 km² erstellt.

Durch die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Fachinformationen (Hochwassergefahrenkarten) kann bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ein wichtiger Beitrag zu einer nachhaltigen Schadensminimierung geleistet werden.

Die zu erstellenden Hochwassergefahrenkarten liefern die für einen vorbeugenden Hochwasserschutz notwendigen Informationen und Planungsgrundlagen.

Insbesondere durch die Darstellung von möglichen (Hoch-) Wassertiefen soll auf eine an Hochwasser angepasste Bebauung und Nutzung hingewirkt werden.

In der Leitlinie "Hochwassergefahr und Strategien zur Schadensminderung in Baden-Württemberg" wird darauf hingewiesen, dass die wasserwirtschaftlichen Fachinformationen (Hochwassergefahrenkarten) bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen als Kennzeichnung zu übernehmen sind. Im Rahmen der Abwägung sind geeignete Festsetzungen zur Vermeidung neuer Schadensrisiken zu treffen.

Wir bitten deshalb darum, bei künftigen Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, die bis dahin aus Fachplanungen bekannten Überflutungsflächen, und die Ergebnisse der dann evtl. schon erstellten Hochwassergefahrenkarten in den jeweiligen Plänen darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, dass in den Flächenbeschreibungen der vom Landratsamt genannten Flächen ein Hinweis auf das Hochwasserrisiko bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) ergänzt wird.

Hinsichtlich der vom Landratsamt unter Ziffer 1.1.4 aufgeführten Empfehlung, alternative Flächen zu prüfen, sind folgende Anmerkungen zu machen:

Für die Fläche 1.3.11 (Feuerwehrhaus Nord / Bühl) hat die Stadt Offenburg mehrere Standorte geprüft. Der Raum- und Freiflächenbedarf sowie die Forderung nach einer optimierten Lage- und Verkehrsanbindung schränken die Anzahl geeigneter und verfügbarer Grundstücke ein. Innerhalb der nördlichen Stadtteile Offenburgs stehen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

nach dem Ergebnis der Voruntersuchung keine weiteren geeigneten Grundstücke zur Verfügung.

Die Flächen 4.11a+b (Erweiterung Gewerbegebiet Süd / Ortenberg) sind heute bereits zum Teil mit Gewerbe- und Wohnnutzungen belegt. Der Bereich stellt sich als Lückenschluss zwischen dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet und der nördlich angrenzenden Ortslage dar. Mit der Änderung und Flächenneuausweisung in diesem Bereich wird insbesondere das Planungsziel der städtebaulichen Neuordnung von bereits bestehenden Nutzungen verfolgt. Die Flächenausweisung ist insofern standortbezogen und alternativlos.

Die Flächenausweisung 4.13 (Anpassung Bereich Bruchstraße / Ortenberg) ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Planung an die aktuellen Gegebenheiten (Bebauung, Gewässerverlauf Uhlgraben) anzupassen und eine Erschließung der bereits im FNP enthaltenen Wohnbaufläche zu ermöglichen. Auch diese Flächenausweisung ist standortbezogen und daher alternativlos.

Die drei von einem eventuellen extremen Hochwasserereignis betroffenen Flächenausweisungen werden daher beibehalten.

II. Altlasten

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14. November 2012.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bereits erfolgte Abwägung der damals vorgebrachten Anregungen behält weiterhin Gültigkeit.

III. 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).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

2. Sachstand

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen im Umfang von rund 42 ha überwiegend zu Sonderbauflächen (28,2 ha Photovoltaik) und gewerbliche Nutzungen (8,1 ha) zu zuführen.

3. Stellungnahme

Aus Sicht des Bodenschutzes stehen den geplanten Neuausweisungen keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Süd“ (Änderungsfläche 4.11 a+b), Ortenberg, weisen wir - wie bereits in unserer Stellungnahme zur FNP-Änderung vom 14. November 2012 erfolgt - darauf hin, dass dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, konkrete Anhaltspunkte zu erhöhten Schadstoffgehalten in den dortigen Böden vorliegen. 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 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 herausgegebene Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007. Die hierfür notwendigen Untersuchungen sind unter vorhergehender fachlicher Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorzunehmen.

Hinsichtlich der Themen „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“ und „Abwasserbeseitigung“ sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bedarf für die jeweiligen Flächenänderungen ist in der Begründung zur 1. Änderung FNP in den einzelnen Flächenbeschreibungen (Kap. 6) und für die Themen der Gewerbeflächenerweiterungen (Kap. 5) sowie der Solarparkflächen (Kap. 4) nochmals gesondert dargelegt worden. Das Abwägungsgebot bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 1+2 BauGB ist berücksichtigt worden.

In der Flächenbeschreibung zur Änderungsfläche 4.11a+b (Erweiterung Gewerbegebiet Süd / Ortenberg) ist ein Hinweis zu einem erhöhten Schadstoffgehalt in den Böden enthalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

4.2.7 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 12.05.2014

Zur o.a. Planung haben wir bereits mit dem Schreiben PTI 31 – PB4, Hans-Georg Basler vom 28.09.2012 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Deutsche Telekom nimmt Bezug auf ihre Stellungnahme vom 28.09.2012. In dieser Stellungnahme hat die Telekom mitgeteilt, dass keine Einwände gegen die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen. Die Telekom hat weiterhin auf die bestehenden Telekommunikationsleitungen hingewiesen und angekündigt, dass sie im Zuge der nachfolgenden Bebauungspläne detaillierte Stellungnahmen abgeben wird.

4.2.8 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft

Schreiben vom 12.05.2014

Die Prüfung der erneut vorgelegten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Amt für Waldwirtschaft ergibt, dass keine Waldinanspruchnahmen vorgesehen sind und Waldflächen bis auf 4.12 b Ortenberg nicht tangiert werden. Hier verweisen wir jedoch auf die zustimmende Stellungnahme zur Abrundungssatzung „Landschulheim und Weingut Käfersberg“ vom 21.07.2009, Az.: 621.4. durch das Amt für Waldwirtschaft.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Fläche 4.12b grenzt direkt an eine Waldfläche an. Die Belange der Waldwirtschaft wurden bei Aufstellung der Abrundungssatzung geklärt.

4.2.9 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

E-Mail vom 14.05.2014

*Hinweise zur Änderungsfläche 1.3.11 Feuerwehrhaus Bühl, Stand Offenburg:
Nach Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis liegt die für das Feuerwehrgerä-
tehaus vorgesehene Grundstücksfläche außerhalb des Überflutungsgebietes.
Hinweis zur Änderungsfläche 4.13 Anpassung Bereich Bruchstraße, Ortenberg:
Der Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG, sowie § 29 WG BW) ist zu beachten.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche 1.3.11 (Feuerwehrhaus Nord / Bühl) liegt nach abschließender Prüfung durch das Landratsamt Ortenaukreis im Geltungsbereich des mit Rechtsverordnung vom 02. Mai 1988 ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes „Griesheim / Offenburger Mühlkanal“. Jedoch ist die Fläche selbst nicht durch ein hundertjähriges Hochwasserereignis berührt. Die Stadt Offenburg hat daher einen Antrag gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz auf ausnahmsweise Zulassung eines Baugebietes innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gestellt, der vom LRA Ortenaukreis mit Schreiben vom 25.02.2014 positiv beschieden wurde.

Dabei hat das Landratsamt Ortenaukreis u.a. anerkannt, dass im Hinblick auf die aktuell aufgemessenen Geländehöhen keine Gefährdung von Leben oder keine erheblichen Gesundheits- oder Sachschäden im Überschwemmungsfall eines hundertjährigen Hochwassers zu erwarten sind, da die Geländehöhen über dem Wasserspiegel eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100) liegen.

Der Gewässerrandstreifen zum Uhlgraben im Bereich der Änderungsfläche 4.13 (Anpassung Bereich Bruchstraße / Ortenberg) ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.2.10 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz

E-Mail vom 16.05.2014

Stellungnahme

1. Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG i. V. m. NSG-RVO): nein
2. Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG i. V. m. LSG-RVO): nein
3. Natura 2000 - FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet (§§ 33 ff BNatSchG): ja
4. Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG): ja
5. Biotop/Waldbiotop (§ 30 ff BNatSchG): ja
6. Naturpark (§§ 17 ff BNatSchG i. V. m. Naturparkverordnung): ja
7. Eingriffs-/Ausgleichsregelung, ggf. gemäß Ökokonto (§§ 13 ff BNatSchG i. V. m. ÖKVO)

Abschließende Beurteilung

Fachliche Stellungnahme:

Die Änderungen im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wurden im Vorfeld bzw. im Verlauf geplanter Bebauungsplanverfahren bereits mit der unteren Naturschutzbehörde und dem zuständigen Naturschutzbeauftragten besprochen und abgestimmt. Es bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

In Bezug auf die Fläche 1.4.14 (Gewerbegebiet Elgersweier) wird jedoch darauf hingewiesen, dass es unüblich ist, eine für ein bestehendes Vorhaben ausgewiesene Ausgleichsfläche wieder in eine Planfläche umzuwidmen, da Ausgleichsflächen prinzipiell dauerhaft zu sichern und zu erhalten sind. Im Falle der Überbauung der hochwertigen Ausgleichsfläche ist daher besonders auf eine adäquate Eingriffs-Ausgleichsbilanz zu achten. Die Belange des Artenschutzes sind im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen und zu bearbeiten.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach Mitteilung des Amtes für Umweltschutz sind mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die Gebietskulisse Natura 2000 (FFH-Gebiet / Vogelschutzgebiet), der besondere Artenschutz, Geschützte Biotope nach § 30 ff BNatSchG und der Naturpark Schwarzwald Mitte-Nord, sowie allgemein die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung berührt. Bei den Flächenbeschreibungen der einzelnen Änderungsflächen ist jeweils aufgeführt, ob o.g. Schutzgebiete und -bestimmungen betroffen sind.

Zu 3:

Im Rahmen der Umweltprüfung zum FNP wurde eine FFH-Erheblichkeitsabschätzung erarbeitet. Für die Gebiete, für die nicht bereits im Zuge einer parallel geführten Bebauungsplanaufstellung Untersuchungen zur etwaigen Verträglichkeit mit Natura-2000-Gebieten vorlagen, wurde die mögliche Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten bewertet. Dementsprechend wurden die Änderungen im Bereich des Parkplatzes Staufenberg-Klinik (Fläche Nr. 2.1.11) und im Bereich des Käfersberges (Fläche Nr. 4.12) nicht betrachtet, da diese Planungen bereits umgesetzt sind. Als Fazit der FFH-Erheblichkeitsabschätzung wird im Umweltbericht ausgeführt: In der Summe sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietssystems Natura 2000 durch die im Rahmen der 1. Änderung des FNP Verwaltungsgemeinschaft Offenburg geplanten Nutzungsänderungen auszuschließen.

Im Falle des Solarparks Hohberg, des Marienhofes, der Erweiterung des Gewerbegebietes „Der Schwarze Haag“ in Zunsweier und der Wohnbaufläche Bruchstraße ist sicherzustellen, dass Bauarbeiten, Betrieb und Wasserentsorgung so erfolgen, dass keine Beeinträchtigungen der vorhandenen Fließgewässer auftreten, da diese in FFH-Gebiete mit Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie entwässern, die auf Fließgewässer angewiesen sind (z. B. Bachmuschel).

Die FFH-Erheblichkeitsabschätzung ist ebenso wie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ein Bestandteil des Umweltberichtes vom Dezember 2013 und war somit auch Gegenstand der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB.

Zu 4:

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen der Umweltprüfung / Umweltbericht durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bearbeitet (Büro Gaede und Gilcher, Freiburg). Auf Grundlage von Übersichtsbegehungen im Sommer / Herbst

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

2013 wurden Vorschläge zu Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen gemacht, die auch in die Flächensteckbriefe der einzelnen Änderungsflächen (Begründung FNP-Änderung, Kapitel 6) übernommen wurden. Bei allen Flächen kommt das Büro Gae-de und Gilcher zur Einschätzung, dass sich durch die vorgeschlagenen Vermei-dungs- und CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermei-den lassen. Die Festsetzung der entsprechenden Maßnahmen erfolgt auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Zu 5:

Die geschützten Biotope sind im Umweltbericht erfasst und bewertet. Da vorhande-ne Betriebe erweitert werden, ist der Standort vorgegeben. In Abwägung aller Belan-ge wird die Ausweisung beibehalten, so dass Eingriffe in Biotope erforderlich werden können. Einzelheiten hierzu sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu untersu-chen.

Zu 6:

Innerhalb des Naturpark Schwarzwald Mitte-Nord liegen die Flächen 2.1.11 (Park-platz Staufenberg-Klinik / Durbach) und die Änderungsflächen in Ortenberg (4.11a+b, 4.12a+b, 4.13, 4.14). Die vorgesehenen Flächenausweisungen sind innerhalb des Naturparks möglich.

Zu 7:

Die Anwendung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung erfolgt im Rahmen der Bebau-ungsplanung. Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2009 sind dazu bereits Such-räume dargestellt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine grund-sätzlichen Bedenken bestehen.

Die bezüglich der Fläche 1.4.14 (Gewerbegebiet Elgersweier) aufgeführten Hinweise zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung in der abschließenden fachlichen Stellung-nahme des Amtes für Umweltschutz sind im entsprechenden Bebauungsplan zu be-arbeiten. Die Umwandlung einer Ausgleichsfläche war erforderlich, da es sich um die Erweiterung eines bereits am Standort befindlichen Betriebes handelt. Die Berück-sichtigung interner Betriebsabläufe erforderte dabei die Ausweitung in Richtung der Ausgleichsfläche.

**4.2.11 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstof-
fe und Bergbau**

E-Mail vom 20.05.2014

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

- 1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine*
- 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine*
- 3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken*

Geotechnik

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden. Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z.B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - ggf. gebührenpflichtiger - Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

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

Die Plangebiete 3.1.14a+b und 3.1.15 liegen innerhalb Wasserschutzgebietszonen IIIA. Die Plangebiete 1.4.14, 1.12.10, 4.14, 4.11a+b, 4.13 und 4.12a+b liegen innerhalb Wasserschutzgebietszonen IIIB.

Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnungen zu den betroffenen Wasserschutzgebieten wird verwiesen.

Bergbau

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

Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

Allgemeine Hinweise

Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen können bei der jeweiligen nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung weiter berücksichtigt werden. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die entsprechenden Hinweise auf die Lage im Wasserschutzgebiet in die Beschreibung der Einzelflächen aufgenommen.

Nach Durchsicht des Geotop-Katasters auf der vom LGRB angegebenen Internetseite sind Geotope von den Änderungsflächen nicht betroffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.2.12 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Ref. 56, Naturschutz und Landschaftspflege

E-Mail vom 20.05.2014

Die Zuständigkeit für die Beurteilung der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg liegt bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ortenau. Ergänzend wird auf die bereits im Rahmen der ersten Offenlage abgegebenen Stellungnahme vom 25.06.2013 verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz ist unter Ziffer 5.2.10 dieser Vorlage aufgeführt und behandelt.

In der früheren Stellungnahme zur ersten Offenlage vom 25.06.2013 hat das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. Naturschutz und Landschaftspflege, bezüglich der im Umweltbericht (damaliger Stand) für einige Änderungsflächen empfohlenen Artenschutzverträglichkeitsuntersuchungen und Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchung allgemeine Hinweise gegeben.

Diese Stellungnahme wurde bereits in der Abwägung nach der ersten Offenlage behandelt (vgl. Beschlussvorlage Nr. 026/14). Die allgemeinen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und auch durch die ergänzende Bearbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie einer FFH-Erheblichkeitsabschätzung im Rahmen der Umweltprüfung zum FNP berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

4.2.13 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz

E-Mail vom 20.05.2014

Änderungsfläche Nr. 1.3.11 Feuerwehrrhaus Nord, Offenburg/Bühl

Auf Antrag der Stadt Offenburg wurde mit Bescheid vom 25.02.2014 die vorgesehene Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ innerhalb des Überschwemmungsgebietes „Griesheim/Offenburger Mühlkanal“ ausnahmsweise zugelassen. In der Begründung zu dieser Entscheidung wird durch die untere Wasserbehörde aufgeführt, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahmeentscheidung gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz nach Prüfung vorliegen. Weiterhin wird nach dem aktuellen wasserwirtschaftlichen Kenntnisstand, basierend auf den Grundlagendaten der Hochwasserrisikokarten, bei einem rechtlich relevanten hundertjährigen Hochwasserereignis von Kinzig und Offenburger Mühlenkanal nur ein Teil der in der Rechtsverordnung ausgewiesenen Fläche durch Überschwemmungen in Anspruch genommen.

Die zur Ausweisung vorgesehene Fläche liegt nach Berechnungen außerhalb des Bereiches eines hundertjährigen Hochwasserereignisses. Die Fläche ist lediglich von Hochwasser mit niedrigerer Wahrscheinlichkeit als beim hundertjährigen Ereignis oder bei Extremereignissen von Überschwemmungen durch die Kinzig und den Offenburger Mühlkanal betroffen. Somit kommen die Anforderungen der Nr. 4 – 9 des § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz im vorliegenden Fall nicht zum Tragen bzw. können als kumulativ erfüllt angesehen werden.

Bauplanungsrechtlich wird eine entsprechende Ergänzung und Darlegung dieses Sachverhaltes im Begründungstext zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für erforderlich erachtet.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im Begründungstext wird bei der Beschreibung der Fläche 1.3.11 (Flächensteckbrief in Kap.6) der aktuelle Sachverhalt zum Hochwasserschutz ergänzt.

Änderungsfläche Nr. 1.12.10 Erweiterung Gewerbegebiet „Der Schwarze Haag“, Offenburg/Zunsweier

Da die Flächenausweisung der Erweiterung ortsansässiger Betriebe am vorhandenen Standort dient, wird der Gewerbeflächenbedarf raumordnerisch anerkannt. Unter der Voraussetzung, dass die Belange des Hochwasserschutzes, sowie des Natur- und Landschaftsschutzes in der Planung hinreichend berücksichtigt werden können, bestehen keine weiteren Bedenken gegen die Ausweisung der vorgesehenen Fläche.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Hochwasserschutzes, sowie des Natur- und Landschaftsschutzes können in der weiteren, verbindlichen Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt werden.

Änderungsfläche Nr. 1.4.14 Erweiterung Gewerbegebiet „Elgersweier“ Offenburg/Elgersweier

Unter der Voraussetzung, dass die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Immissionsschutzes, insbesondere im Hinblick auf die Bestimmungen der Störfallverordnung, in der Planung hinreichend berücksichtigt werden können, bestehen keine weiteren Bedenken zur Ausweisung der vorgesehenen Baufläche.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Immissionsschutzes, (insbesondere im Hinblick auf die Bestimmungen der Störfallverordnung) können in der weiteren, verbindlichen Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt werden.

Änderungsfläche Nr. 4.14, Sport- und Freizeitanlage am Schlossblicksee, Ortenberg

Gemäß Ausnahmeregelungen des Plansatzes 3.1.1 „Regionale Grünzüge“ können in Ausnahmefällen unter Wahrung der Funktionsfähigkeit des regionalen Grünzuges bauliche Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport zugelassen werden. Gemäß Stellungnahme des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein vom 05.10.2012 steht der vorhandene regionale Grünzug der Bauflächenausweisung nicht entgegen, sofern mit der Erweiterung des Anglerheims lediglich eine untergeordnete bauliche Nutzung verbunden sein wird. Wir erachten eine entsprechende Konkretisierung in den Ausführungen zum Begründungstext für erforderlich. Gemäß den Ausführungen des Umweltberichtes dient die Bauflächenausweisung lediglich dem Anbau einer Seeterasse an das bereits bestehende Anglerheim.

Unter der Voraussetzung, dass die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Hochwasserschutzes in der Planung hinreichend berücksichtigt werden können, bestehen keine raumordnerischen Bedenken gegen die vorgesehene Bauflächenausweisung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im Begründungstext werden die Ausführungen in der Beschreibung der Fläche 4.14 (Flächensteckbrief in Kap.6) dahingehend konkretisiert, dass die Zustimmung der vorgesehenen Nutzung im regionalen Grün-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Traeger, Dorit Gunst, Sabine	82-2384	26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

zug nur dann gegeben ist, wenn es sich lediglich eine untergeordnete bauliche Nutzung und Erweiterung vorgesehen wird.

Ergänzend verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 06.09.2013.

Stellungnahme der Verwaltung

Die in der Stellungnahme vom 06.09.2013 vorgebrachten Anregungen und Bedenken des Regierungspräsidiums Freiburg, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz wurden bereits nach der ersten Offenlage abgewogen (vgl. Drucksache Nr. 026/14) und insbesondere durch die ergänzende Bearbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung saP) sowie einer FFH-Erheblichkeitsabschätzung im Rahmen der Umweltprüfung zum FNP berücksichtigt.

4.2.14 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 10.04.2014
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt und Gewässer, Schreiben vom 14.04.2014
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4., Verkehr, E-Mail vom 20.05.2014
- Südwestdeutsche Verkehrs-Aktiengesellschaft, Schreiben vom 04.04.2014
- badenova AG & Co. KG, Schreiben vom 14.04.2014
- Gemeinde Ohlsbach, Schreiben vom 14.04.2014
- EnBW Regional AG, Schreiben vom 16.04.2014
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 17.04.2014
- Bürgermeisteramt Schutterwald, Schreiben vom 23.04.2014
- Polizeipräsidium Offenburg, E-Mail vom 28.04.2014
- Kabel bw, E-Mail vom 29.04.2014
- Bürgermeisteramt Friesenheim, Schreiben vom 06.05.2014
- Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, Schreiben vom 12.05.2014
- E-Werkmittelbaden, Telefongespräch vom 14.05.2014
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 14.05.2014
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, E-Mail vom 16.06.2014

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 24, Planfeststellung
- Regierungspräsidium Freiburg, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Straßenwesen und Verkehr
- Regierungspräsidium Freiburg, Gewässer und Boden
- Regierungspräsidium Freiburg, Industriereferat 54.3
- Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Ortenau-S-Bahn GmbH
- Handwerkskammer Freiburg
- DB Energie GmbH
- Offenburger Wasserversorgung
- Deutsche Post
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA
- Finanzamt Offenburg
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg
- Bürgermeisteramt Durbach
- Gemeindeverwaltung Ortenberg

5. Weiteres Verfahren

Einige Anregungen der erneuten Offenlage zogen Ergänzungen der Begründung nach sich. Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplanes wurden nicht notwendig, so dass eine nochmalige erneute Offenlage nicht erforderlich ist und die erste Änderung des Flächennutzungsplans dem Gemeinsamen Ausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt werden kann.

Die Gemeinden haben die Beschlussvorlage vorab zur Vorberatung erhalten. Hierzu wird in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses berichtet

Bei erfolgter Beschlussfassung durch den Gemeinsamen Ausschuss soll die beschlossene 1. Änderung des Flächennutzungsplans beim Regierungspräsidium zur Genehmigung eingereicht werden. Für die Genehmigung besteht eine gesetzliche Frist von drei Monaten.

Mit erfolgter Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium ist der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderungen und Ergänzungen erfahren hat, neu bekannt zu machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan dann rechtswirksam. Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist dann abgeschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

104/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Gunst,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
26.06.2014

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1. Änderung
- Feststellungsbeschluss

6. Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung an Bebauungspläne der Innenentwicklung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung vom rechtswirksamen Flächennutzungsplan abweichen, sofern hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Anschluss an die 1. Änderung des Flächennutzungsplans soll der Plan an die seit der letzten Fortschreibung aufgestellten Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, die vom Flächennutzungsplan abweichen, angepasst werden.

Auf dem Gebiet der Stadt Offenburg betrifft dies Ausweisungen in folgenden Bebauungsplänen:

- „Güterbahnhof Süd“ (1. Änderung)
Hier wurde ein Teilbereich des Gewerbegebietes geändert in Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel – Zoofachmarkt“.
- „Freiburger Straße“ (5. Änderung)
Hier wurde ein Teilbereich des Gewerbegebietes geändert in Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel – Sportfachmarkt“.
- „Oberörtle“ (6. Änderung)
Hier wurde ein Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ entlang der Malvenstraße in „allgemeines Wohngebiet“ geändert.

Auf den Gebieten der weiteren Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft wurden Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt. Diese ziehen jedoch keine Änderung im Wege der Berichtigung nach sich, da keine Änderung der Art der Nutzung vorgenommen wurde. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird für die Gebiete der anderen Gemeinden nicht notwendig.

Anlagen:

Anlage 1 Flächennutzungsplan 1. Änderung - zeichnerischer Teil (Verkleinerung ohne Maßstab)

Anlage 2 Flächennutzungsplan 1. Änderung - Begründung

Die Gemeinden erhalten zusätzlich den zeichnerischen Teil im Originalmaßstab und den Umweltbericht mit FFH-Erheblichkeitsabschätzung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (saP) zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.