

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

1. Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft	22.01.2020	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft beschließt:

1. Das Verfahren wird mit den in der Vorlage im Kapitel 3. genannten Einzelflächen fortgeführt. Die übrigen Einzelflächen sind nicht mehr Gegenstand des weiteren Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans.
2. Über die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit Begründung und Umweltbericht wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung:

Diese Vorlage dient dazu, die Offenlage des geänderten Flächennutzungsplanentwurfs zu beschließen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft Einzelflächen in der Stadt Offenburg sowie in den Gemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald. Im Flächennutzungsplan wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Nachfolgend aufzustellende Bebauungspläne, die die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthalten, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Jahr 2017 gefasst. Seitdem wurden noch weitere Einzelflächen auf Grund entsprechender Anträge der Mitgliedsgemeinden in das Verfahren aufgenommen.

Zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung bestehen bei manchen Flächen rechtliche oder sonstige Hemmnisse für eine Darstellung im Flächennutzungsplan, die nicht kurzzeitig behoben werden können. Bei manchen Flächen ist eine Fortführung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens auch nicht erforderlich.

Diese Flächen sollen daher aus dem Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans herausgenommen werden. Sie können zu einem späteren Zeitpunkt, eine Klärung zu den offenen Punkten vorausgesetzt, gegebenenfalls Gegenstand eines gesonderten Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens werden.

Plangrafische Darstellung zur Lage und Abgrenzung der Änderungsflächen, die aus dem laufenden Verfahren herausgenommen werden sollen, sind dieser Vorlage in Anlage 3 beigelegt.

Für die verbleibenden Flächen soll jetzt die öffentliche Auslegung beschlossen werden.

Plangrafische Darstellung zur Lage und Abgrenzung der Änderungsflächen, für die nun die Offenlage beschlossen werden soll, sind dieser Vorlage in Anlage 1 beigelegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

2. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit ihren Mitgliedern Durbach, Hohberg, Offenburg, Ortenberg und Schutterwald besteht ein gemeinsamer Flächennutzungsplan. Dieser wurde 2009 gesamthaft fortgeschrieben. Im Jahr 2015 wurde die erste punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

In den Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft besteht aktuell für verschiedene Flächen ein punktueller Änderungsbedarf, sodass 2017 nach Vorberatung in den Gemeinderäten der Mitgliedsgemeinden vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet wurde (Gemeinderats-Drucksache der Stadt Offenburg Nr. 030/17 und Drucksache des Gemeinsamen Ausschusses Nr. 052/17).

Zusätzlich zu den Änderungsflächen soll der Flächennutzungsplan aufgrund von Bebauungsplänen, die gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt bzw. geändert wurden, berichtigt werden.

3. Änderungen seit dem Aufstellungsbeschluss

Für einen Großteil der im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zur Einleitung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens genannten Flächen kann die Offenlage mit den bereits anlässlich des Aufstellungsbeschlusses dargestellten Flächenabgrenzungen und Planungszielen durchgeführt werden. Bei einzelnen dieser Flächen müssen vor dem Feststellungsbeschluss über die Flächennutzungsplanänderung noch Anforderungen des Raumordnungsrechts (Zulassung einer Abweichung von einem Ziel der Raumordnung), des Wasserrechts (Zulassung einer Ausnahme aufgrund Lage in einem Überschwemmungsgebiet) bzw. des Naturschutzrechts (Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung) erfüllt werden. Die Bearbeitung dieser Punkte erfolgt parallel zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren und steht der Offenlage nicht entgegen.

Überdies haben sich seit dem Aufstellungsbeschluss folgende Änderungen ergeben:

- Im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss wurden von den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft zusätzliche Änderungsflächen genannt, die noch in das Verfahren zur zweiten Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden sollten. Für die meisten dieser Flächen wurde im Zeitraum vom 19.11.2018 bis 21.12.2018 bereits die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt (Übersicht zu den Änderungsflächen: siehe Anlage 1; Begründung zum Flächennutzungsplan: siehe Anlage 2).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

-
- Bei einzelnen Flächen ist eine Änderung des Flächenzuschnitts oder eine Entscheidung zwischen zwei im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses dargelegten Flächenalternativen erforderlich (Übersicht zu den Änderungsflächen: siehe Anlage 1; Begründung zum Flächennutzungsplan: siehe Anlage 2).
 - Bei einigen Änderungsflächen hat sich ergeben, dass vor einer Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan noch ein weiterer Prüf- und Abstimmungsbedarf besteht bzw. dass eine weitere Berücksichtigung im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens nicht erforderlich ist. Diese Flächen sind nicht mehr Gegenstand des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans (Übersicht zu den aus dem Verfahren herausgenommenen Flächen: siehe Anlage 3).

Nachfolgend wird eine Zusammenfassung des Sachstands zu den einzelnen Änderungsflächen vorgenommen.

Für ergänzende Erläuterungen wird auch auf die Beschlussvorlagen zum Aufstellungsbeschluss verwiesen (Gemeinderats-Drucksache der Stadt Offenburg Nr. 030/17 und Drucksache des Gemeinsamen Ausschusses Nr. 052/17).

3.1 Stadt Offenburg

3.1.1 Gewerbliche Bauflächen

Änderungsfläche 1.1.16 (Erweiterung Gewerbegebiet West)
> Siehe Anlage 3, Seite 2

Diese Änderungsfläche betrifft eine Erweiterung des Gewerbegebiets West nördlich der Marler Straße und östlich der Gustav-Heinemann-Straße für einen bereits ansässigen Betrieb.

Aufgrund noch offener Fragestellungen (hier: Einhaltung von raumordnungsrechtlichen, naturschutzrechtlichen und forstrechtlichen Anforderungen) wird die Flächenausweisung 1.1.16 zurückgestellt. Die Bearbeitung kann in einem separaten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans fortgesetzt werden, sobald die offenen Fragestellungen geklärt sind.

→ *Die Fläche ist nicht mehr Gegenstand des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans.*

Änderungsfläche 1.2.11 / 1.2.11a / 1.2.11b (Bestand und Erweiterung Fa. Burgert)
> Siehe Anlage 1, Seite 1

Vorgesehen ist einerseits eine Darstellung des Betriebsgeländes der Firma Burgert in Bohlsbach an der Okenstraße als gewerbliche Baufläche statt als gemischte Bau-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

fläche. Hiermit wird ein vorliegendes Geruchsgutachten und die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg berücksichtigt. Weiterhin soll eine vom Betrieb benötigte Erweiterung ermöglicht werden.

Für die vorgesehene Erweiterung der Firma Burgert wurden zwei alternative Erweiterungsflächen betrachtet: die Fläche 1.2.11a nach Norden und die Fläche 1.2.11b nach Westen. Nach zwischenzeitlich erfolgten Klärungen soll die Erweiterungsfläche 1.2.11b nach Westen weiterverfolgt werden, die alternative Erweiterungsfläche 1.2.11a nach Prüfung nicht weiter verfolgt wird. Die Fläche 1.2.11b im Westen befindet sich bereits im Eigentum der Fa. Burgert, sodass eine Erweiterung dort unter Eigentumsgesichtspunkten möglich ist. Eine Erweiterung nach Norden auf die Fläche 1.2.11a ist aufgrund fehlender Verfügbarkeit des Flurstücks Bohlsbach Nr. 1286/2 nicht möglich. Laut Grundbuch ist die Eigentümerin des Grundstücks im Ausland (USA) ansässig. Eine Anschrift ist im Grundbuch nicht enthalten, sodass es nicht möglich war, die Eigentümerin bzw. eventuelle Erben zu ermitteln. Ein Erwerb des Grundstücks, der Voraussetzung für Investitionen auf dem Grundstück und für eine nachhaltige gewerbliche Nutzung wäre, ist daher nicht möglich. Darüber hinaus lehnt eine weitere Grundstückseigentümerin in diesem Bereich die Ausweisung ihres Grundstücks als Gewerbegebiet ab.

Teile der Erweiterungsfläche 1.2.11b überschneiden sich mit Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet):

- Rund 15% der Fläche überschneiden sich mit dem in der FFH-Verordnung des Regierungspräsidiums Freiburg (FFH-VO) 2018 festgelegten Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) „Untere Schutter und Unditz“.
- Ferner liegen rund 60% der Fläche in dem in der Vogelschutzgebietsverordnung des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (VSG-VO) 2010 festgesetzten Vogelschutzgebiet (VSG) „Kammbach-Niederung“.

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete bilden zusammen das Netz „Natura 2000“. Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Projekte, die die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" erheblich beeinträchtigen können, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura-2000-Gebiets zu überprüfen. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.

Die Prüfung der „erheblichen Beeinträchtigungen“ erfolgt generell in zwei aufeinander folgenden Schritten:

- „Natura-2000-Vorprüfung“: Gegenstand der Prüfung ist, ob es prinzipiell zu „erheblichen Beeinträchtigungen“ kommen kann („Screening“). Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhalts eine „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ erfolgen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

- „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“: Diese erfolgt auf Basis der für das Gebiet festgelegten Erhaltungsziele. Es ist anhand einer detaillierten Prüfung zu klären, ob der Plan zu „erheblichen Beeinträchtigungen“ eines Natura-2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Im Fall des vorgesehenen Erweiterungsbereichs hat die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte „Natura-2000-Vorprüfung“ ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können und somit eine „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ durchgeführt werden muss.

Die hier erforderliche „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“, die durch ein beauftragtes Fachbüro bearbeitet wurde, hat ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden können, sofern im ökologisch funktionalen Zusammenhang geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. die Schaffung von 10 m breiten Grasstreifen oder Buntbrachen umgesetzt werden. Eine Umsetzung dieser Maßnahmen im ökologisch funktionalen Zusammenhang ist auf einem im Eigentum der Stadt Offenburg befindlichen Flurstück möglich. Sie muss vor Umsetzung des Projekts erfolgen. Weiteres ist im Bebauungsplan festzulegen.

Die Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsprüfung im Einzelnen werden im Rahmen der Offenlage zur Einsichtnahme ausgelegt.

→ *Die Offenlage der Änderungsflächen 1.2.11 und 1.2.11 b kann durchgeführt werden.*

Die Flächenalternative 1.12.11a ist hingegen nicht mehr Gegenstand des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans, da sie nicht umsetzbar ist.

Änderungsfläche 1.10.10 (Erweiterung Eisengießerei Karcher Guss)

> Siehe Anlage 1, Seite 4

Der in Windschlag ansässigen Firma Karcher Guss soll eine Restrukturierung ermöglicht werden, wofür zusätzliche Flächen nördlich des heutigen Betriebsgeländes benötigt werden.

Da sich die Fläche innerhalb eines Überschwemmungsgebiets gemäß § 65 Wasser-gesetz Baden-Württemberg (WG) befindet, ist für die Darstellung der Fläche als ge-werbliche Baufläche die Zulassung einer wasserrechtlichen Ausnahme im Sinne des § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Diese wurde durch die Un-tere Wasserbehörde im Landratsamt Ortenaukreis mit Bescheid vom 27.11.2019 zu-gelassen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Im Übrigen sind Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 1.10.10 nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

Änderungsfläche 1.12.11 (Bestandssicherung Leistenfabrik Stark)
> Siehe Anlage 1, Seite 5

Durch diese Darstellung im Flächennutzungsplan soll der Bestand der Leistenfabrik Stark in Zunsweier gesichert werden. Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 1.12.11 gegenüber der Darstellung anlässlich des Aufstellungsbeschlusses sind nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

3.1.2 Sonstige Bauflächen

Änderungsfläche 1.8.5 (Bunkieranlagen im Stadtwald)
> Siehe Anlage 1, Seiten 2-3

Durch diese Darstellung im Flächennutzungsplan soll die bestehende Lagernutzung früherer Bunkieranlagen im Stadtwald in Verwaltung der Technischen Betriebe Offenburg (TBO) im Bestand gesichert werden. Auf den Bunkieranlagen befinden sich zum Teil auch Photovoltaikanlagen. Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 1.8.5 gegenüber der Darstellung anlässlich des Aufstellungsbeschlusses sind nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

3.2 Gemeinde Durbach

3.2.1 Wohnbauflächen

Änderungsfläche 2.1.12 (Umwidmung Trainingsplatz Durbach)
> Siehe Anlage 3, Seite 3

Die Fläche des bisherigen Trainingsplatzes in Durbach soll zu einem Wohngebiet entwickelt werden.

Auf Wunsch der Gemeinde Durbach wird die Fläche aus dem Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans herausgenommen. Die Fläche soll stattdessen durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt werden. Hierfür ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

→ *Die Fläche ist nicht mehr Gegenstand des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan ist ggf. gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nach Aufstellung des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen.*

Änderungsfläche 2.1.13 (Bestandsbebauung Oberweiler)

> Siehe Anlage 1, Seite 6

Durch diese Darstellung im Flächennutzungsplan soll die bestehende Wohnbebauung im Bereich Oberweiler gesichert werden. Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 2.1.13 gegenüber der Darstellung anlässlich des Aufstellungsbeschlusses sind nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

Änderungsfläche 2.1.14 (Bestandsbebauung Halbgüttele)

> Siehe Anlage 1, Seite 7

Durch diese Darstellung im Flächennutzungsplan soll die bestehende Wohnbebauung im Bereich Halbgüttele gesichert werden. Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 2.1.14 gegenüber der Darstellung anlässlich des Aufstellungsbeschlusses sind nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

Änderungsfläche 2.1.16 (Umwidmung des Geländes des Graf-Metternich-Stadions – Gemarkung Durbach)

> Siehe Anlage 3, Seite 4

Die Änderungsfläche mit einer Größe von 0,71 ha wurde im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss auf Antrag der Gemeinde zusätzlich in das Verfahren zur zweiten Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen, wobei die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bereits durchgeführt wurde.

Im Rahmen eines am 12.11.2017 durchgeführten Bürgerentscheids haben sich die Bürger der Gemeinde Durbach gegen den Erhalt des Graf-Metternich-Stadions als Sportanlage auf den Flurstücken Durbach Nr. 134 und 135/16 ausgesprochen. Ziel der Gemeinde Durbach ist die Entwicklung des Areals als Wohngebiet mit Parkanlage. Entsprechend beabsichtigte die Gemeinde Durbach, den östlichen Teil der bislang für den Bereich des Stadions vorgenommenen Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ nun als Wohnbaufläche darzustellen. Der westliche Teil der dargestellten Grünfläche sollte bestehen bleiben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Da in diesem Bereich neben dem Fortbestand der vorhandenen Tennisplätze auch die Realisierung einer Parkanlage geplant ist, sollte die Darstellung der Grünfläche um die Zweckbestimmung „Parkanlage“ ergänzt werden.

Auf Wunsch der Gemeinde Durbach wird die Fläche aus dem Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans herausgenommen. Die Fläche soll nach Angabe der Gemeinde Durbach stattdessen durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt werden. Hierfür ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

→ *Die Fläche ist nicht mehr Gegenstand des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan ist ggf. gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nach Aufstellung des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen.*

Änderungsfläche 2.2.8 (Umwidmung Spielplatz)

> Siehe Anlage 1, Seite 9

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Kinderspielplatz wurde auf diesem Grundstück nicht verwirklicht. Im Rahmen der Innenentwicklung wurde ein Teil der betroffenen Fläche mit einem Wohngebäude bebaut. Um den Flächennutzungsplan an die bereits erfolgte Bebauung anzupassen, soll die Fläche, die bisher als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt ist, künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 2.2.8 gegenüber der Darstellung anlässlich des Aufstellungsbeschlusses sind nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

Änderungsfläche 2.2.12 (Ehemalige Schule Ebersweier)

> Siehe Anlage 1, Seite 12

Der Schulstandort Ebersweier wurde aufgegeben und die Schule in Durbach zentralisiert. Ein Teil des Grundstücks der ehemaligen Schule in Ebersweier wurde von der Lebenshilfe e.V. gekauft, hier soll ein Wohnheim entstehen. Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 2.2.12 gegenüber der Darstellung anlässlich des Aufstellungsbeschlusses sind nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Änderungsfläche 2.2.14 (Wohnbaufläche „In der Au“)
> Siehe Anlage 1, Seite 14

In dem bisher als gemischte Baufläche dargestellten Bereich soll ein kleines Wohngebiet entstehen. Da ausschließlich Wohnhäuser geplant sind, soll die Darstellung des Flächennutzungsplans in Wohnbaufläche geändert werden. Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 2.2.14 gegenüber der Darstellung anlässlich des Aufstellungsbeschlusses sind nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

3.2.2 Gemischte Bauflächen

Änderungsfläche 2.2.7 (Umwidmung einer geplanten Gemeinbedarfsfläche - Gemarkung Ebersweier)
> Siehe Anlage 3, Seite 5

Die Änderungsfläche mit einer Größe von 1,7 ha wurde im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss auf Antrag der Gemeinde zusätzlich in das Verfahren zur zweiten Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen, wobei die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bereits durchgeführt wurde.

Die Gemeinde Durbach beabsichtigte eine Umwandlung der im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf in eine gemischte Baufläche.

Unter Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde auf Grund einer entsprechenden Forderung des Regierungspräsidiums Freiburg als Genehmigungsbehörde des Flächennutzungsplans in einer Wohnbauflächenbedarfs-Analyse der Bedarf nach zusätzlichen Wohnbauflächenausweisungen in der Gemeinde Durbach untersucht. Grundlage hierfür waren in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband die Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein zur künftigen Entwicklung der Gemeinden. Die Analyse hat ergeben, dass derzeit kein Bedarf für eine Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen in Durbach nachgewiesen werden kann. Die Möglichkeit zur Neuausweisung von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen, bei denen ein Wohnanteil von 50% angesetzt wird, besteht nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein grundsätzlich nur für den Fall, dass an anderer Stelle geplante Wohnbauflächen in mindestens dem gleichen Umfang aus dem Flächennutzungsplan entfallen. Hierzu liegt derzeit noch kein Vorschlag vor.

→ *Die Fläche ist nicht mehr Gegenstand des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Bearbeitung kann ggf. in einem separaten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans fortgesetzt werden.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Änderungsfläche 2.2.9 (Umwidmung Gewerbefläche Ebersweier)
> Siehe Anlage 1, Seite 10

Die Fläche ist bisher im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und soll künftig als gemischte Baufläche dargestellt werden. Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 2.2.9 gegenüber der Darstellung anlässlich des Aufstellungsbeschlusses sind nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Änderungsfläche 2.2.10 (Gewerbefläche Ebersweier)
> Siehe Anlage 1, Seite 11

Da das Gewerbegebiet „Breitfeld“ (Fläche 2.2.2 im gültigen Flächennutzungsplan) aufgrund artenschutzrechtlicher Bestimmungen nicht an seinem bisher vorgesehenen Standort umgesetzt werden kann, soll eine gewerbliche Entwicklung nun an diesem Standort erfolgen. Dort besteht bereits das Gebäude der ehemaligen Schnapsfabrik, in welcher sich unterschiedliche Gewerbebetriebe angesiedelt haben. Aus diesem Grund ist der Standort für weitere gewerbliche Betriebe sinnvoll.

Die Fläche liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebiets und einer im Regionalplan Südlicher Oberrhein festgelegten Regionalen Grünzäsur.

Das Ingenieurbüro Wald + Corbe hat im Auftrag der Gemeinde Durbach eine Flussgebietsuntersuchung (FGU) für das Einzugsgebiet des Durbaches bearbeitet, deren Ergebnisse im Februar 2019 vorlagen. Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse und eines flächendetaillierten hydrologischen Flussgebietsmodells wurden die Überflutungsfläche bis zum 100-jährigen Hochwasser (HQ100) neu ermittelt. Ergänzend dazu hat das Ingenieurbüro Wald+ Corbe die Situation im Bereich der geplanten Gewerbefläche 2.2.10 nochmals in gesonderten Karten dargestellt und in einem Kurzbericht erläutert: demnach ist die Fläche bei einem HQ100 nicht überflutet und ist daher kein Überschwemmungsgebiet. Dieses Ergebnis wurde mit dem zuständigen Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Ortenaukreis vorabgestimmt.

Zur Überwindung des Zielkonfliktes mit der im Regionalplan festgelegten Grünzäsur ist eine Regionalplan-Änderung erforderlich, die von der Gemeinde Durbach beim Regionalverband Südlicher Oberrhein beantragt werden muss.

Nach Vorabstimmungen mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde soll die Flächenausweisung noch im laufenden Verfahren verbleiben. Solange die Regionalplan-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Krebs, Maximilian	82-2407	17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Änderung nicht erfolgt ist, ist die vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan jedoch nicht genehmigungsfähig und sollte in diesem Fall daher vor der Vorlage der Flächennutzungsplanänderung beim Regierungspräsidium Freiburg zur Genehmigung herausgenommen werden.

Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 2.2.10 gegenüber der Darstellung anlässlich des Aufstellungsbeschlusses sind für im Zuge des Offenlagebeschlusses nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

Änderungsfläche 2.2.11 (Herausnahme Gewerbegebiet „Breitfeld“ als Tausch für die Neuausweisung der Fläche 2.2.10 – die Fläche wurde bislang mit der Nr. 2.2.2 bezeichnet)

> Siehe Anlage 1, Seite 11

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurden Nistplätze von Fledermäusen nachgewiesen. Die Fläche kann aus diesem Grund nach Prüfung durch die Gemeinde Durbach nicht ohne weiteres bebaut werden und soll daher aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden, wenn die besser geeignete Änderungsfläche 2.2.10 umgesetzt werden kann.

Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 2.2.11 gegenüber der Darstellung anlässlich des Aufstellungsbeschlusses sind nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

3.2.4 Sonstige Änderungsflächen

Änderungsfläche 2.1.15 (Erweiterung Hotel Rebstock)

> Siehe Anlage 1, Seite 8

Das bestehende Hotel soll um einen Anbau mit Hotelzimmer und Saunabereich und um ein neues Schwimmbaden erweitert werden. Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 2.1.15 gegenüber der Darstellung anlässlich des Aufstellungsbeschlusses sind nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Änderungsfläche 2.2.13 (Erweiterung Sportfläche Ebersweier)
> Siehe Anlage 1, Seite 13

Es soll ermöglicht werden die Sportplätze in der Gemeinde Durbach an diesem Standort zu zentralisieren. Um ein neues Rasenspielfeld anzulegen, muss der Sportplatz vergrößert werden. Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 2.2.13 gegenüber der Darstellung anlässlich des Aufstellungsbeschlusses sind nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

Änderungsfläche 2.2.15 (Herausnahme des nördlichsten Teils der bisher dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz / Vereinsnutzungen“ in Ebersweier und künftige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft)
> Siehe Anlage 1, Seite 13

Die Änderungsfläche mit einer Größe von 0,57 ha wurde im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss zusätzlich in das Verfahren zur zweiten Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen.

In Übereinstimmung mit den Vorschriften des § 4 Abs. 1 S. 2 Baugesetzbuch (BauGB) musste keine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Die Änderungsfläche wurde aufgrund von Äußerungen in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden in das laufende Verfahren aufgenommen. Das Entfallen der Fläche 2.2.15 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz / Vereinsnutzungen“ ergab sich aufgrund der Lage der Änderungsfläche 2.2.13 (Erweiterung Sportfläche Ebersweier) innerhalb eines im Regionalplan Südlicher Oberrhein festgelegten Regionalen Grünzugs. Zwar sind freiraumbezogene Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport mit untergeordneter baulicher Prägung hier ausnahmsweise zulässig, dennoch wurde seitens des Regionalverbands Südlicher Oberrhein gefordert, vor einem Eingriff in den Regionalen Grünzug zunächst die noch im Flächennutzungsplan vorhandenen Erweiterungsflächen zu nutzen. Mit dem Entfall der Fläche 2.2.15 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz / Vereinsnutzungen“ wird als Kompromisslösung ein umfangreicher Flächentausch für die Neuausweisung der Änderungsfläche 2.2.13 ermöglicht. Zukünftig ist eine Darstellung der Fläche 2.2.15 als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.

Im Übrigen sind Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 2.2.15 nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

3.3 Gemeinde Hohberg

3.3.1 Wohnbauflächen

Änderungsfläche 3.1.18 (Neue Wohnbaufläche Hofweier)

> Siehe Anlage 3, Seite 8

Die Fläche liegt am südwestlichen Ortsausgang von Hofweier südlich der Freiburger Straße.

Unter Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde auf Grund einer entsprechenden Forderung des Regierungspräsidiums Freiburg als Genehmigungsbehörde des Flächennutzungsplans in einer Wohnbauflächenbedarfs-Analyse der Bedarf nach zusätzlichen Wohnbauflächenausweisungen in der Gemeinde Hohberg untersucht. Grundlage hierfür waren in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband die Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein zur künftigen Entwicklung der Gemeinden. Die Analyse hat ergeben, dass in Hohberg derzeit ein Bedarf von 1,09 ha für eine Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen nachgewiesen werden kann.

Die Fläche 3.1.18 überschreitet mit einer Größe von 4,14 ha den nachgewiesenen Wohnbauflächenbedarf. Die Möglichkeit zur über den nachgewiesenen Bedarf hinausgehenden Neuausweisung von Wohnbauflächen besteht nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein grundsätzlich nur für den Fall, dass an anderer Stelle geplante Wohnbauflächen in mindestens dem gleichen Umfang aus dem Flächennutzungsplan entfallen. Hierzu liegt derzeit noch kein ausgearbeiteter Vorschlag vor.

→ *Die Fläche ist nicht mehr Gegenstand des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Bearbeitung kann ggf. in einem separaten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans fortgesetzt werden.*

3.3.2 Gewerbliche Bauflächen

Änderungsflächen 3.1.16 (Erweiterung Gewerbegebiet Binzbургstraße nach Osten)
und 3.1.17 (Erweiterung Gewerbegebiet Binzburgstraße nach Süden)

> Siehe Anlage 3, Seiten 6-7

Unter Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde auf Grund einer entsprechenden Forderung des Regierungspräsidiums Freiburg als Genehmigungsbehörde des Flächennutzungsplans in einer Gewerbeflächenbedarfs-Analyse der Bedarf nach zusätzlichen Gewerbeflächenausweisungen in der Gemeinde Hohberg untersucht. Hierbei wurden die Festlegungen des Regionalplans Südlicher Oberrhein zugrunde gelegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Die Analyse hat ergeben, dass auf Grundlage eines konkret belegbaren Erweiterungsbedarfs von bestehenden Betrieben in der Gemeinde ein Gewerbeflächenbedarf in Höhe von ca. 3,5 ha besteht. Ein großer Teil dieser Fläche (ca. 2,4 ha) wird bereits durch die ebenfalls geplante Neuausweisung der gewerblichen Baufläche zur Erweiterung des Gewerbegebiets „Oberlohr“ (Änderungsfläche 3.2.13) in Anspruch genommen.

Die Flächen 3.1.16 und 3.1.17 weisen eine Größe von insgesamt 5,5 ha auf. Damit wird der nach Abzug der Änderungsfläche 3.2.13 verbleibenden nachgewiesenen Gewerbeflächenbedarf in Höhe von ca. 1,1 ha überschritten. Es liegt derzeit noch kein ausgearbeiteter Vorschlag im Hinblick auf die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in der Größe des nach Abzug der Änderungsfläche 3.2.13 verbleibenden nachgewiesenen Gewerbeflächenbedarfs vor.

→ *Die Flächen sind nicht mehr Gegenstand des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Bearbeitung kann ggf. in einem separaten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans fortgesetzt werden.*

Änderungsfläche 3.2.13 (Erweiterung Gewerbegebiet Oberlohr)
> Siehe Anlage 1, Seite 15

Die Flächendarstellung dient der Erweiterung des Gewerbegebiets „Oberlohr“. Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 3.2.13 sind nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

3.3.3 Sonstige Änderungsflächen

Änderungsfläche 3.2.14 (Feuerwehrhaus / Bauhof)
> Siehe Anlage 1, Seite 16

Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 3.2.14 gegenüber der Darstellung anlässlich des Aufstellungsbeschlusses sind nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

Änderungsfläche 3.2.15 (Fläche für den Gemeinbedarf Burghalde – Gemarkung Niederschopfheim)
> Siehe Anlage 3, Seite 9

Die Änderungsfläche mit einer Größe von 0,36 ha wurde im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss auf Antrag der Gemeinde zusätzlich in das Verfahren zur zweiten Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen, wobei die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bereits durchgeführt wurde.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Auf dem nördlichen, bislang unbebauten Teil des Flurstücks Niederschopfheim Nr. 950 beabsichtigt die Gemeinde Hohberg die Realisierung einer neuen Kindertagesstätte. Hierfür sollte die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche geändert werden. Künftig war für diesen Bereich die Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen. Südlich der Änderungsfläche 3.2.15 sollte die Darstellung als gewerbliche Baufläche weiterhin bestehen bleiben.

Hinsichtlich der zukünftigen Nutzung sowie der städtebaulichen und lärmtechnischen Vereinbarkeit der beiden unmittelbar nebeneinander gelegenen Änderungsflächen sind nach Angabe der Gemeinde Hohberg noch weitere Abstimmungen erforderlich, die nicht kurzfristig erfolgen können. Die Bearbeitung für die betreffenden Flächen kann ggf. in einem separaten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans fortgesetzt werden.

→ *Die Fläche ist nicht mehr Gegenstand des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans.*

Änderungsfläche 3.2.16 (Seniorenwohnheim Burghalde – Gemarkung Niederschopfheim)

> Siehe Anlage 3, Seite 10

Die Änderungsfläche mit einer Größe von 0,6 ha wurde im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss auf Antrag der Gemeinde zusätzlich in das Verfahren zur zweiten Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen, wobei die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bereits durchgeführt wurde.

Im Ortsteil Niederschopfheim der Gemeinde Hohberg soll im Nordteil des Flurstücks Niederschopfheim Nr. 942/1 ein neues Seniorenwohnheim errichtet werden. Aus diesem Grund sollte die für diesen Bereich bislang geltende Darstellung als gewerbliche Baufläche geändert werden. Künftig war eine Darstellung als Sonderbaufläche „Seniorenwohnheim“ vorgesehen.

Hinsichtlich der zukünftigen Nutzung sowie der städtebaulichen und lärmtechnischen Vereinbarkeit der beiden unmittelbar nebeneinander gelegenen Änderungsflächen sind nach Angabe der Gemeinde Hohberg noch weitere Abstimmungen erforderlich, die nicht kurzfristig erfolgen können. Die Bearbeitung für die betreffenden Flächen kann ggf. in einem separaten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans fortgesetzt werden.

→ *Die Fläche ist nicht mehr Gegenstand des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Änderungsfläche 3.3.7 (Hochwasserrückhaltebecken Diersburg)
> Siehe Anlage 1, Seite 17

Für den Bau des Hochwasserrückhaltebeckens hat bereits eine Planfeststellung stattgefunden und das Vorhaben wurde bereits realisiert. Die bereits vorhandene Darstellung Hochwasserrückhaltebecken wird an die tatsächlichen Abgrenzungen angeglichen. Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 3.3.7 sind nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

3.4 Gemeinde Ortenberg

3.4.1 Gewerbliche Bauflächen

Änderungsfläche 4.15 (Erweiterung Gewerbegebiet Allmendgrün)
> Siehe Anlage 1, Seite 18

Im Gewerbegebiet Allmendgrün in Ortenberg sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs Alois Müller Schlosserei geschaffen werden.

Da sich die Fläche innerhalb eines Überschwemmungsgebiets gemäß § 65 Wasser- gesetz Baden-Württemberg (WG) befindet, ist für die Darstellung der Fläche als gewerbliche Baufläche die Zulassung einer wasserrechtlichen Ausnahme im Sinne des § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Zuständig für die Zulassung ist die untere Wasserbehörde im Landratsamt Ortenaukreis. Ein entsprechender Ausnahmeantrag wurde gestellt, jedoch bislang noch nicht beschieden. Der Feststellungsbeschluss für die Fläche kann erst erfolgen, wenn die Ausnahme zugelassen wurde. Im Übrigen sind Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 4.15 gegenüber der Darstellung anlässlich des Aufstellungsbeschlusses nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

Änderungsfläche 4.17 (Gewerbefläche an der Offenburger Straße)
> Siehe Anlage 1, Seite 20

Die Änderungsfläche mit einer Größe von 1,18 ha wurde im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss auf Antrag der Gemeinde zusätzlich in das Verfahren zur zweiten Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen, wobei die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bereits durchgeführt wurde.

Am nördlichen Ortsausgang Richtung Offenburg sollen die Voraussetzungen für die zukünftige Ansiedlung einer nicht störenden gewerblichen Nutzung geschaffen wer-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

den. Aus diesem Grund soll die vorhandene unbebaute Fläche zwischen bestehendem Einzelhandelsbetrieb und Wohnbebauung zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Bisher ist dieser Teil der Änderungsfläche mit einer Größe von 0,67 ha im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, aber ganz überwiegend kleingärtnerisch genutzt. Zudem soll auch der nördlich angrenzende, bislang als gemischte Baufläche dargestellte Bereich mit einer Größe von 0,51 ha in die gewerbliche Baufläche einbezogen werden. Hier hat sich bereits ein Lebensmittel-Einzelhändler angesiedelt.

Im Übrigen sind Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 4.17 nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

Änderungsfläche 4.20 (Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Hubergässle)
> Siehe Anlage 1, Seite 22

Die Änderungsfläche mit einer Größe von 0,26 ha wurde im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss auf Antrag der Gemeinde zusätzlich in das Verfahren zur zweiten Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen, wobei die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bereits durchgeführt wurde.

In jüngerer Vergangenheit zeigten bei der Gemeinde Ortenberg mehrere Gewerbetreibende Interesse an der im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten, gewerblichen Baufläche 4.11b (z. B. Gartenbaubetriebe, produzierendes Gewerbe, Drogeriemarkt, Lebensmittel-Einzelhandel). In allen Fällen zeigte sich, dass die hier zur Verfügung stehende Fläche mit einer Größe von 0,2 ha nicht ausreichend ist. Aus diesem Grund ist eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche nach Osten um ca. 0,26 ha geplant. Der für die Erweiterung vorgesehene Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Übrigen sind Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 4.20 nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

3.4.2 Sonstige Änderungsflächen

Änderungsfläche 4.16 (Neuer Bauhof / Bestand Fa. Schille)
> Siehe Anlage 1, Seite 19

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb (Obstverkauf und Brennerei) soll künftig als gemeindeeigener Bauhof genutzt werden und im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt werden. Die Fläche der bestehenden Firma Schille soll als gewerbliche Fläche dargestellt und auf diese Weise der vorhandene Bestand gesichert werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Die Fläche befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Südlicher Oberrhein festgelegten Regionalen Grünzugs. Es lag daher zunächst ein raumordnerischer Zielverstoß vor. Mit Bescheid vom 23.11.2018 hat die Höhere Raumordnungsbehörde im Regierungspräsidium Freiburg eine Zielabweichung im Sinne des § 24 Landesplanungsgesetz (LPIG) zugelassen. Dies bedeutet, dass die Ausweisung trotz der Lage im Regionalen Grünzug möglich ist. Im Übrigen sind Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 4.16 gegenüber der Darstellung anlässlich des Aufstellungsbeschlusses nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

Änderungsfläche 4.18 (Jugendherberge Schloss Ortenberg)
> Siehe Anlage 1, Seite 21

Die Änderungsfläche mit einer Größe von 1,2 ha wurde im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss auf Antrag der Gemeinde zusätzlich in das Verfahren zur zweiten Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen, wobei die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bereits durchgeführt wurde.

Im Bereich der bestehenden Jugendherberge im Schloss Ortenberg sollen künftige Erweiterungs- und Neubauten ermöglicht werden. Aus diesem Grund soll die Fläche, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, zukünftig als Sonderbaufläche „Jugendherberge“ dargestellt werden.

Die Fläche befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Südlicher Oberrhein festgelegten Regionalen Grünzugs. Es liegt daher ein raumordnerischer Zielverstoß vor. Für die geplante Darstellung der Fläche als Sonderbaufläche ist die Zulassung einer Zielabweichung durch die Höhere Raumordnungsbehörde im Regierungspräsidium Freiburg erforderlich. Ein entsprechender Ausnahmeantrag wird derzeit in Abstimmung mit der Höheren Raumordnungsbehörde vorbereitet. Der Feststellungsbeschluss für die Fläche kann erst erfolgen, wenn die Zielabweichung zugelassen wurde. Im Übrigen sind Anpassungen in Bezug auf die Änderungsfläche 4.18 nicht erforderlich.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

Änderungsfläche 4.19 (Hundesportplatz / Campingplatz / Wohnmobilpark Im Allmendgrün)
> Siehe Anlage 3, Seite 11

Die Änderungsfläche mit einer Größe von 0,71 ha wurde im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss auf Antrag der Gemeinde zusätzlich in das Verfahren zur zweiten Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen, wobei die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bereits durchgeführt wurde.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Auf der Fläche des Hundesportplatzes im Allmendgrün (Flurstück Ortenberg Nr. 5967/2), die derzeit an den Schäferhundeverein Offenburg verpachtet ist, soll zur Förderung der touristischen Entwicklung Ortenbergs zukünftig ergänzend die Realisierung eines Campingplatzes bzw. eines Wohnmobilparks ermöglicht werden. Aus diesem Grund war anstatt der derzeitigen Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ eine Darstellung als Sonderbaufläche „Hundesportplatz, Campingplatz, Wohnmobilpark“ vorgesehen.

Die Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südlicher Oberrhein festgelegten Regionalen Grünzugs. Dieser ist als Ziel der Raumordnung für die Aufstellung des Flächennutzungsplans verbindlich. Die vorgesehene Nutzung widerspricht der Regionalplanfestlegung. Nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg als zuständige höhere Raumordnungsbehörde kann die Darstellung im Flächennutzungsplan auch nicht im Wege eines Zielabweichungsverfahrens im Sinne des § 24 Landesplanungsgesetz (LPIG) ermöglicht werden. Für die angedachte Ausweisung im Flächennutzungsplan wäre daher zunächst eine Regionalplanänderung durch den Regionalverband Südlicher Oberrhein erforderlich. Ein solches Verfahren wäre durch die Gemeinde Ortenberg beim Regionalverband Südlicher Oberrhein zu beantragen. Ein Abschluss eines solchen Verfahrens ist im zeitlichen Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten.

→ *Die Fläche ist nicht mehr Gegenstand des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Sofern eine Regionalplanänderung erfolgt, kann die Bearbeitung ggf. in einem separaten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans fortgesetzt werden.*

3.5 Gemeinde Schutterwald

3.5.1 Wohnbauflächen

Änderungsflächen 5.1.18a (Erweiterung Wohngebiet im Kirchfeld nach Osten), 5.1.18b (Erweiterung Wohngebiet im Kirchfeld nach Süden) und 5.1.20 (Herausnahme Wohnbaufläche Kirchfeld Erweiterung Bauabschnitt 2), 5.2.5 (Herausnahme Wohnbaufläche östlich Gottswaldstraße), 5.2.6 (Neue Wohnbaufläche westlich Langhurst)

> Siehe Anlage 1, Seiten 23, 25-27

Die vorgesehenen Änderungsflächen dienen der Schaffung von neuem Wohnraum im Gemeindegebiet.

Auf Grund einer entsprechenden Forderung des Regierungspräsidiums Freiburg als Genehmigungsbehörde des Flächennutzungsplans wurde in einer Wohnbauflächenbedarfs-Analyse der Bedarf nach zusätzlichen Wohnbauflächenausweisungen in der Gemeinde Schutterwald untersucht. Grundlage hierfür waren in Abstimmung mit dem

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Regierungspräsidium und dem Regionalverband die Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein zur künftigen Entwicklung der Gemeinden. Die Analyse hat ergeben, dass derzeit kein Bedarf für eine Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen in Schutterwald nachgewiesen werden kann. Die Möglichkeit zur Neuausweisung von Wohnbauflächen besteht nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein grundsätzlich nur für den Fall, dass an anderer Stelle geplante Wohnbauflächen in mindestens dem gleichen Umfang aus dem Flächennutzungsplan entfallen.

Aufgrund dessen soll zum Ausgleich der geplanten Wohnbauflächenneuausweisungen 5.1.18a (Erweiterung Wohngebiet im Kirchfeld nach Osten), 5.1.18b (Erweiterung Wohngebiet im Kirchfeld nach Süden) und 5.2.6 (Neue Wohnbaufläche westlich Langhurst) neben der bereits zum Aufstellungsbeschluss vorgesehenen Herausnahme der Fläche 5.2.5 (Wohnbaufläche östlich Gottswaldstraße) zusätzlich auch die Herausnahme der Fläche 5.1.20 (Wohnbaufläche Kirchfeld Erweiterung Bauabschnitt 2) erfolgen. Den geplanten Wohnbauflächenneuausweisungen mit einer Größe von insgesamt 3,67 ha stehen somit Herausnahmen von Wohnbauflächen mit einer Größe von 3,6 ha gegenüber.

In Übereinstimmung mit den Vorschriften des § 4 Abs. 1 S. 2 Baugesetzbuch (BauGB) muss für die Änderungsfläche 5.1.20 keine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung für die Änderungsfläche 5.1.20 durchgeführt werden. Die Änderungsfläche wurde aufgrund von Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden in das laufende Verfahren aufgenommen.

→ *Die Offenlage kann durchgeführt werden.*

3.5.2 Gewerbliche Bauflächen

Änderungsfläche 5.1.19 (Erweiterung des Gewerbegebiets Die Waide – Gemarkung Schutterwald)

> Siehe Anlage 1, Seite 24

Die Änderungsfläche mit einer Größe von zunächst 0,89 ha wurde im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss auf Antrag der Gemeinde zusätzlich in das Verfahren zur zweiten Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen, wobei die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bereits durchgeführt wurde.

Die Flächenausweisung soll einer Vergrößerung des Gewerbegebiets „Die Waide“ dienen, um angrenzend bestehenden Gewerbebetrieben eine Erweiterung zu ermöglichen.

Zur Vermeidung von Konflikten mit dem angrenzenden, im Regionalplan Südlicher Oberrhein festgelegten Regionalen Grünzug und Vorranggebiet Naturschutz und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Landschaftspflege wurde eine Änderung des Flächenzuschnitts erforderlich. Durch die Verkleinerung der Flächentiefe auf ca. 20 m (die Größe der Fläche beträgt somit 0,41 ha) liegt die im südwestlichen Bereich der Planfläche verbleibende, äußerst geringfügige Überschneidung mit dem Regionalen Grünzug nach Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein im Rahmen des maßstabsbedingten Ausformungsspielraums. Hierbei wurde in Abstimmung mit der Gemeinde der konkrete Erweiterungsbedarf der angrenzenden Betriebe zu Grunde gelegt, der weiterhin abgedeckt werden kann.

→ *Unter Berücksichtigung des veränderten Flächenzuschnitts kann die Offenlage durchgeführt werden.*

4. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Bislang wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

17.05.2017	Vorberatung zur Änderung des Flächennutzungsplans durch den Planungsausschuss.
29.05.2017	Vorberatung zur Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinderat.
20.06.2017	Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinsamen Ausschuss.
19.06.2017-14.07.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Änderungsfläche 3.2.14)
31.07.2017-15.09.2017	Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Änderungsflächen 1.1.16, 1.2.11, 1.8.5, 1.10.10, 1.12.11, 2.1.12, 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15, 2.2.8, 2.2.9, 2.2.10, 2.2.12, 2.2.13, 2.2.14, 2.2.15, 3.1.16, 3.1.17, 3.1.18, 3.2.13, 3.3.7, 4.15, 4.16, 5.1.18a, 5.1.18b, 5.2.5, 5.2.6)
19.11.2018-21.12.2018	Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Änderungsflächen 2.1.16, 2.2.7, 3.2.15, 3.2.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 5.1.19)

5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Zeitraum vom 19.06.2017 bis 14.07.2017, vom 31.07.2017 bis 15.09.2017 sowie vom 19.11.2018 bis 21.12.2018 zur 2. Änderung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

des Flächennutzungsplans eingegangenen Stellungnahmen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

Anmerkung: Stellungnahmen bzw. Teile von Stellungnahmen zu Flächen, die gemäß Kapitel 4.4 nicht mehr Gegenstand der 2. Änderung des Flächennutzungsplans sein sollen, werden im Nachfolgenden nicht wiedergegeben. Gleichmaßen war insoweit die Formulierung eines Abwägungsvorschlags durch die Verwaltung nicht erforderlich.

5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus Datenschutzgründen werden die Namen und Anschriften der Absender der Stellungnahmen nicht in der öffentlichen Vorlage genannt. Die Gemeinderäte erhalten hierzu gesondert eine Information.

5.1.1 Allgemeine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

5.1.1.1 Stellungnahme 1

Schreiben vom 16.08.2017

Hiermit möchte ich zu den geplanten Änderungen des FNP's (fast ausschließlich Erweiterungen und Neuschaffungen von Bebauungsflächen = Naturzerstörungen) meine ablehnende Meinung äußern und die Entscheider an Ihre Verantwortung gegenüber der Natur, Umwelt, dem Klima und vor allem auch der nachfolgenden Generationen erinnern. Kurz gesagt: „Beton, Asphalt und auch Geld kann man nicht essen!“ Unbegrenztes Wachstum ist auf einer begrenzten Erde und konkret in einem begrenzten Offenburger Verwaltungsraum nicht möglich!

Im Folgenden versuche ich meine ablehnende Haltung gegenüber solchen „Erweiterungen“ ausführlich zu begründen.

Bei einer schrumpfenden, max. stagnierenden Bevölkerung¹ ist weitere Flächeninanspruchnahme nicht nötig und mittel- und langfristig völlig falsch. Daran ändern auch die vielfältigen „Wünsche“ nach solchen Erweiterungen nichts. Auch der temporäre Zuzug aus dem Ausland („Flüchtlingskrise“) und der Zuzug durch Binnenwanderung oder kurzfristige Schwankungen der Geburtenraten ändern an den Grunddaten nichts. Es gibt kein Recht auf Zuzug bzw. auf entsprechenden (quantitativ wachsenden) Wohnraum. Eine verantwortungsbewusste, vorausschauende und nachhaltig agierende Verwaltung/Regierung muss solche „Wünsche“ ganzheitlich abwägen (also nicht wie üblicherweise mit Priorität auf die oft nur kurzfristigen letztendlich meist

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

wirtschaftlichen Aspekte). Priorität bei solchen Entscheidungen muss immer der Erhalt der Lebensgrundlagen haben.

Lebensgrundlagen sind - auch im 21. Jahrhundert - Luft, Wasser, (gesunder, unversiegelter) Boden. Da die landwirtschaftliche Fläche schon heute nicht ausreicht, um die eigene Bevölkerung mit über 80 Mio. Einwohnern zu ernähren², müsste es folgerichtig im Sinne der Daseinsvorsorge einen sofortigen Zubaustopp (= Flächenverbrauchsstopp) geben. Auch die Waldfläche reicht nicht aus, um die 80 Mio. hier lebenden Menschen mit ihrem immensen Holzverbrauch³ (vor allem Papier) zu versorgen. Daraus ist zu folgern, dass an den sowieso schon zu knappen Flächen für Land- und Forstwirtschaft sowie sonstiger Grünflächen, kein einziger weiterer Quadratmeter zur Versiegelung frei gegeben werden dürfte.

Bei den oben genannten Überlegungen sind viele weitere Aspekte, die oberflächlich betrachtet nicht ganz so direkt auf unsere menschlichen Lebensgrundlagen Einfluss nehmen, noch gar nicht berücksichtigt. Dazu gehört der Umwelt-, Arten- und Klimaschutz.

Zusätzliche Bebauung/Versiegelung bedeutet mehr CO₂⁴, mehr Klimaerwärmung, mehr Hochwasser (siehe Hochwasserrückhaltebecken Hohberg- Diersburg im FNP-Plan)⁵ weniger Lebensraum für Fauna und Flora, noch mehr Artenschwund als aktuell schon, weniger Lebensqualität... allerdings muss ich beim letzten Punkt zugeben, dass das manche Leute anders sehen. Für manche Mitbürger bedeutet mehr Lebensqualität offenbar mehr Straßen, mehr Wohnraum (z.B. in den 60er Jahren pro Kopf-Wohnraum ca. 20 m², heute ca. 45 m²!)¹ mehr und größere Gewerbegebiete für mehr Gewerbesteuererinnahmen, Wachstum schlechthin...

Ich persönlich erwarte jedoch von Entscheidungsträgern mehr Weitblick und wie gesagt ganzheitliche Betrachtungsweisen mit sinnvollen Prioritäten -wirtschaftliche Faktoren müssen da weit unten in der Rangfolge stehen - Deutschland ist schließlich kein Entwicklungsland (es sei denn in Sachen Nachhaltigkeit, Natur- Umwelt- und Klimaschutz...!).

Offensichtlich ist vielen Entscheidungsträgern auch nicht klar, dass große internationale und nationale Ziele z.B. Pariser Abkommen 2015, Klimaschutzplan 2050, Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, mit FNP-Änderungen wie den geplanten nicht vereinbar sind. Wir müssen im „Kleinen“ also z.B. auf kommunaler- / Verwaltungsgemeinschafts-Ebene anfangen viel restriktiver mit unseren Ressourcen umzugehen. Hier spielt der Flächenverbrauch eine entscheidende Rolle.

Auch wenn mir klar ist, dass trotz meiner Einwände wieder die meisten oder sogar alle der genannten „Erweiterungsprojekte“ unter großem Beifall (insbesondere der Nutznießer) als sinnvoll und notwendig, oder sogar als „Zukunftsprojekte“ genehmigt werden, werde ich im Sinne einer qualitativ besseren Zukunft nicht müde dagegen zu

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

wettern! Vielleicht kommt doch der/die Eine oder Andere der Verantwortlichen zum Nachdenken! Für mich ist der in den letzten Jahren und aktuell von verschiedenen Seiten aus wirtschaftlichen Gründen angetriebene Bauwahn bereits an der Grenze zur Grundgesetzwidrigkeit und verstößt gegen die Freiheitsrechte⁶ der Bürger.

In der Hoffnung auf ganzheitlich vernünftige Entscheidungen und eine lebenswerte Zukunft (ohne noch mehr Beton und Asphalt und Verkehr).

¹ z.B. Statistisches Bundesamt, Regionalplanung

² Umweltexperten der Vereinten Nationen haben errechnet, dass die Europäer mehr als doppelt so viel Ackerfläche global nutzen wie ihnen statistisch gesehen zustehen.

³ z.B. Globaler Land-Fußabdruck = jene Waldfläche, die für die Gestaltung unserer gesamten Energie und Materialbereitstellung verbraucht wird. 2007 lag dieser Fußabdruck eines durchschnittlichen Deutschen bei rund 2,7ha/Jahr. Auf Deutschland hochgerechnet ist das mehr als die sechsfache Fläche des gesamten Bundesgebiets!!! (z.B. Prof. Stefan Pauliuk, Uni Freiburg)

⁴ jede Baumaßnahme verursacht massive CO₂-Emissionen (z.B. Abbau der Baumaterialien, Herstellung und Verarbeitung der Baumaterialien, Transport der Baumaterialien, die direkten Baumaßnahmen z.B. Bagger, Kran, sonst. Maschinen...). Durch die Zerstörung des Baugrundes (Bodens) wird je nach vorherigem Zustand für weiteren CO₂-Eintrag in die Atmosphäre gesorgt (intakter Boden kann CO₂ speichern, bebauter nicht). Zusätzlich wird durch weitere Bebauung weiterer Verkehr produziert, was ebenfalls zum Anstieg der CO₂-Emissionen beiträgt.

⁵ An diesem Beispiel sieht man schön wie paradox die (FNP-) Planungen laufen. Einerseits will man noch mehr Flächen versiegeln, gleichzeitig versucht man „händeringend“ die daraus resultierenden Schäden/zu erwartende (Hochwasser-) Schäden durch weitere Baumaßnahmen (Rückhaltebecken) zu kompensieren. Das sind falsche Handlungsweisen, die aus Unkenntnis der Zusammenhänge bzw. falscher Prioritätensetzung entstehen. Wir müssen die Ursachen (zu starke Inanspruchnahme der Ressourcen, nicht nachhaltige Lebensweisen) angehen, nicht die Symptome durch weitere Baumaßnahmen zu bekämpfen versuchen (z.B. Hochwasserrückhaltebecken).

Analoges gilt beim Klima/Klimaerwärmung. „Händeringend“ versucht man die Klimaerwärmung abzumildern und zu begrenzen. Gleichzeitig trägt man aber durch weitere Versiegelung maßgeblich genau zu dieser Klimaerwärmung bei.

⁶ z.B. Grundgesetz Art. 2

“(1) Jeder hat das Recht auf die freie Entfaltung seiner Persönlichkeit, soweit er nicht die Rechte anderer verletzt und nicht gegen die verfassungsmäßige Ordnung oder das Sittengesetz verstößt.”

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

→ Zur freien Entfaltung gehört auch, dass „ein wenig Freiraum“, Ruhe und Einsamkeit möglich ist. Insbesondere den nachfolgenden Generationen wird diese Entwicklungsmöglichkeit genommen. Die müssen dann abreißen und renaturieren, sofern das in menschlichen Zeitdimensionen überhaupt möglich ist.

"(2) Jeder hat das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit. Die Freiheit der Person ist unverletzlich. In diese Rechte darf nur auf Grund eines Gesetzes eingegriffen werden."

→ Da jede Baumaßnahme mit Naturzerstörung verbunden ist, wird indirekt auch die körperliche Unversehrtheit angegriffen. Unter Kenntnis oben beschriebener Tatsachen sind Erweiterungsbaumaßnahmen und deren Ankündigung inzwischen für mich grundsätzlich ein Schock (= Angriff auf die körperliche Unversehrtheit, weil die Pulsfrequenz auf abnormale gesundheitsschädliche Höhen getrieben wird). Zorn und Wut erzeugt es allemal, zumal wirksame basisdemokratische Instrumente bei diesen Fragen völlig ausgehebelt sind. Geld regiert die Welt!

Stellungnahme der Verwaltung

Die Gemeinden und Städte müssen in ihrer Bauleitplanung mehrere Belange gegeneinander und untereinander abwägen. Neben den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) genannten Belangen des Umweltschutzes und dem in 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) genannten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nennt § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aber auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie § 1 Abs. 6 Nr. 8 Baugesetzbuch (BauGB) die Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die vorgesehenen gewerblichen Flächenausweisungen gehen im Wesentlichen zurück auf den konkreten Erweiterungsbedarf ansässiger Betriebe an ihrem Betriebsstandort. Die vorgesehenen Wohnbauflächenausweisungen sind jeweils aus einem bestehenden Bedarf begründet. Gegenwärtig kann nicht von einer kurzfristig schrumpfenden Bevölkerung in der Verwaltungsgemeinschaft ausgegangen werden. Darüber hinaus entsteht z.B. auch durch die Verkleinerung von Haushalten ein zusätzlicher Wohnraumbedarf. In der Verwaltungsgemeinschaft besteht auch das Bestreben, zusätzlichen Wohnraum vorzugsweise im Rahmen der Innenentwicklung zu schaffen. Auf Grund der unterschiedlichen Ausgangslage ist dies jedoch in den verschiedenen Gemeinden nicht überall in gleicher Weise möglich. In Offenburg konnte in den letzten Jahren umfassend Wohnraum auf verschiedenen großen früheren Gewerbeflächen und anderen Freiflächen im Innenbereich entwickelt werden bzw. entsprechende Entwicklungen sind im Gange. Dies ist jedoch nicht in allen Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft gleichermaßen möglich, so dass dort auch Neuausweisungen von Wohnbauflächen erforderlich sind.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan): hier werden die Umweltbelange zum Beispiel durch einen zu erbringenden ökologi-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

schen Ausgleich, konkrete Festsetzungen zum Artenschutz, zur Niederschlagswasserbehandlung etc. berücksichtigt.

Weiterhin sichern bestehende Regelungen z.B. zum Lärmschutz, die ebenfalls auf Ebene der Bebauungsplanung abzarbeiten sind, gesunde Lebensverhältnisse und die körperliche Unversehrtheit.

Die vorgesehenen Planungen werden daher grundsätzlich beibehalten, die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Bei einzelnen Flächen sind auf Grund der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Änderungen erfolgt bzw. sie werden im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nicht weiter verfolgt.

5.1.2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu einzelnen Flächen in Durbach

5.1.2.1 Stellungnahme 2 Schreiben vom 12.08.2017

Die Stellungnahme betrifft die Änderungsfläche 2.1.3 (Bestandsbebauung Oberweiler) in Durbach

Wir sind Eigentümer des Flst. Nr. 1568, welches sich im Bereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes befindet.

Grundsätzlich befürworten wir die geplante Anpassung des Bebauungsplanes an die vorhandenen Gegebenheiten.

Die Gemeinde Durbach hat uns mitgeteilt, dass in einem zweiten Schritt die Bebauung der Grundstücke in Form eines Bebauungsplanes geregelt werden soll. Hierbei sollen auf Wunsch des Gemeinderates Durbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass auf dem benachbarten Grundstück in zweiter Reihe eine Brauerei mit Erweiterung der vorhandenen Gastronomie errichtet werden könne. Bisher sind in der zweiten Reihe lediglich Nebengebäude vorhanden. In diesem Zusammenhang beantragen wir, dass auch auf allen anderen Grundstücken des Gebietes eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht wird. Diese sollte zumindest für die Bereiche gelten für die eine Erschließung über das eigene Grundstück möglich ist. Eine Privilegierung eines einzelnen Gewerbebetriebes / Grundstückseigentümer ist aus unserer Sicht planungsrechtlich sehr fragwürdig.

Stellungnahme der Verwaltung

Das betreffende Flst. Nr. 1568 der Gemarkung Durbach liegt innerhalb der Flächenausweisung 2.1.13, die mit der Ausweisung als gemischte Baufläche der planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsbebauung Oberweiler auf Ebene der Flächennutzungsplanung dient.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) erfolgen im Flächennutzungsplan nicht. Sie können jedoch in einem nachfolgenden Bebauungsplan getroffen werden. Zuständig für die Bebauungsplanaufstellung ist die Gemeinde Durbach. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens findet eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Hierbei können Stellungnahmen abgegeben werden, die dem Gemeinderat der Gemeinde Durbach zur Abwägung vorgelegt werden.

5.1.3 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu einzelnen Flächen in Offenburg

5.1.3.1 Stellungnahme 3

Schreiben vom 04.09.2017

Die Stellungnahme betrifft die Änderungsfläche 1.12.11a (Alternativfläche für Erweiterung Fa. Burgert) in Offenburg-Bohlsbach

Ich bin nicht damit einverstanden, dass mein Grundstück (Flst.Nr. 1283 Gemarkung Bohlsbach) in Gewerbefläche umgewandelt wird.

Stellungnahme der Verwaltung

In den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung waren für die Erweiterung der Firma Burgert in Bohlsbach zwei alternative Erweiterungsflächen dargestellt: Fläche 1.2.11a nach Norden und 1.2.11b nach Westen.

Nach zwischenzeitlich erfolgten Klärungen und der Konkretisierung der Planung soll die Erweiterungsfläche 1.2.11b nach Westen weiterverfolgt werden, während die Änderungsfläche 1.2.11a nach Norden verworfen wird.

Das angeführte Flst. Nr. 1283 liegt innerhalb der Änderungsfläche 1.2.11a, die nun aus dem Verfahren herausgenommen wird. Die Darstellung des Flächennutzungsplans, der für das betreffende Flurstück eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt, bleibt somit unverändert.

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt.

5.1.3.2 Stellungnahme 4

Schreiben vom 13.09.2017

Die Stellungnahme betrifft die Änderungsflächen 1.12.11, 1.12.11a und 1.12.11b (Bestand und Erweiterung Fa. Burgert) in Offenburg-Bohlsbach

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

In den Erläuterungen unter Punkt 3.1 Änderungsbereiche in Offenburg wird ausgeführt, dass es sich bis auf die Bunkeranlage im Stadtwald um die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe handelt.

Zu der Fläche 1.2.11 Erweiterung der Firma Burgert in Bohlsbach wird angeführt: „Der bestehende Gewerbebetrieb hat eine Erweiterung an seinem Standort angefragt“.

Der genannte Bebauungsplan „Am Friedhof“ wurde durch den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg mit Urteil vom 05.06.2012 nicht nur aufgehoben, sondern bezüglich des Betriebsstandortes ausdrücklich festgestellt, dass es einen solchen nur für den landwirtschaftlichen Betrieb gibt - nicht für den Fuhrbetrieb (= Gewerbebetrieb!).

Die Firma Burgert hat keinen Gewerbestandort in Bohlsbach am Friedhof. Sie betreibt ihren Gewerbebetrieb ohne jegliche Rechtsgrundlage auf dem Gelände und am Standort des landwirtschaftlichen Betriebs - mit Duldung der Gemeinde Bohlsbach bzw. nachfolgend der Stadt Offenburg.

Die Stadt Offenburg hat erstmals 2006 in der 9. Änderung des Flächennutzungsplans den Versuch unternommen, die Fläche am Friedhof als Gewerbefläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen mit der Begründung, der Gewerbebetrieb hätte sich aus der Nebenerwerbslandwirtschaft entwickelt. Dies trifft jedoch nicht zu. Vielmehr gibt es die Firma Burgert seit 1900 als gewerbliches Fuhrunternehmen und hat sich erst 1973 anstelle der Nebenerwerbslandwirtschaft am heutigen Standort niedergelassen.

Entsprechend hat auch das Regierungspräsidium Freiburg diesen Vorgang schon im Vorfeld als nicht genehmigungsfähig zurückgewiesen. Die Unterlagen zur Ablehnungsentscheidung mit Begründung liegen Ihnen vor. Seither sind die 10. Änderung und die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ohne Eintrag einer Gewerbefläche am Friedhof erfolgt.

In der aktuellen 2. Änderung des Flächennutzungsplans soll nunmehr nicht nur die Fläche am Friedhof sondern auch eine Fläche nach Westen (1.2.11b) in einem Flora-Fauna-Habitat (FFH)- und Vogelschutzgebiet, sowie eine Fläche nach Norden (1.2.11a), die bisher aus Landschaftsschutzgründen ausgeschlossen war, als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Diese Änderung des Flächennutzungsplans dient allein der Erstellung des zweiten Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet auf der Fläche „Am Friedhof“ für die Firma Burgert, der schon einmal 2012 durch den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg aufgehoben wurde. Gegen diesen Bebauungsplan werde ich mich erforderlichenfalls erneut gerichtlich zur Wehr setzen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Durch die Begründung eines Betriebsstandortes für den Gewerbebetrieb der Firma Burgert am Friedhof durch die Erstellung eines Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet „Am Friedhof“ und die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für diesen Gewerbebetrieb ist mein landwirtschaftlicher Betrieb mit im Gegensatz zur Firma Burgert rechtssicherem Betriebsstandort Okenstraße 390 in seiner Existenz gefährdet. Unmittelbar vor meinen Stallungen stehen bereits jetzt zwei Wohnhäuser, die aktuell landwirtschaftlich bewohnt werden, aber später gegebenenfalls gewerblich als Betriebswohnungen genutzt werden könnten.

Deshalb ist eine Änderung der Darstellung des Bestandsbetriebs von gemischter Baufläche in gewerbliche Baufläche und die zusätzliche Aufnahme von Gewerbefläche zur Erweiterung des Gewerbebetriebs der Firma Burgert am Standort in Bohlsbach am Friedhof rechtlich nicht zulässig.

Falls das Regierungspräsidium Freiburg die aktuelle Änderung entgegen der Einschätzung von 2006 nunmehr als genehmigungsfähig erachten sollte, wird um Mitteilung einer rechtsmittelfähigen Entscheidung gebeten.

Das Regierungspräsidium Freiburg erhält Nachricht von diesem Schreiben.

Stellungnahme der Verwaltung

Der bestehende Betriebsstandort der Firma Burgert ist bereits in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2009 als gemischte Baufläche enthalten und hat damit auf Ebene der Flächennutzungsplanung eine planungsrechtliche Sicherung.

Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplan „Am Friedhof“ aufgestellt, der am 21.10.2017 in einer fortgeschriebenen Fassung erneut rechtskräftig wurde. Die Rechtmäßigkeit dieses Bebauungsplans wurde zwischenzeitlich durch eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg bestätigt. Im Bebauungsplan wird der bestehende Betriebsstandort der Firma Burgert als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets und nicht wie ursprünglich angedacht eines Dorfgebiets war erforderlich, da im Plangebiet auf Grund von Geruchsmissionen weitgehend keine Wohnnutzung möglich ist. Durch die Einschränkung des Störgrads der Gewerbenutzung auf das Maß der im Dorf- bzw. Mischgebiet zulässigen Störungen wurde das Entwicklungsgebot der Bebauungsplanung aus dem Flächennutzungsplan erfüllt. Der Bebauungsplan setzt weiterhin fest, dass betriebsbezogenes Wohnen lediglich im südwestlichen Bereich des Gewerbegebiets ausnahmsweise zulässig ist. Auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind auf diesen Bereich beschränkt. Grundlage hierfür war ein Gutachten, in welchem Geruchsmissionen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs untersucht wurden.

Die nun vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplans vollzieht mit der Ausweisung der bestehenden Betriebsfläche (Fläche 1.2.11) die Festsetzung des

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Krebs, Maximilian	82-2407	17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

rechtskräftigen Bebauungsplans und die zu Grunde liegende geruchsgutachterliche Bewertung nach.

Nachteile für den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb sind durch die Änderung von gemischter Baufläche zu gewerblicher Baufläche nicht erkennbar. Durch diese Änderung werden im Gegenteil Belange des landwirtschaftlichen Betriebs berücksichtigt, da so eine zusätzliche Wohnnutzung, wie sie im Rahmen einer gemischten Baufläche möglich wäre, nicht mehr vorgesehen ist.

Seit Beginn des o.g. Bebauungsplan-Verfahrens im Jahr 2010 ist der Betrieb der Fa. Burgert nach Mitteilung des Unternehmens gewachsen und hat seinen Maschinen- und Fahrzeugpark deutlich erweitert, auch weil im Vergleich zum Jahr 2010 deutlich mehr Bereitschaftsdienste ausgeführt werden. Daher besteht inzwischen ein weiterer Bedarf insbesondere für das Abstellen der Maschinen und Fahrzeuge sowie der Lagerung von Kleinmaterial in einer Maschinenhalle: derzeit wird dies ungeschützt im Freien abgestellt. Für eine entsprechende Erweiterung der Firma Burgert waren in den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung zwei alternative Erweiterungsflächen dargestellt: die Fläche 1.2.11a nach Norden und die Fläche 1.2.11b nach Westen. Nach zwischenzeitlich erfolgten Klärungen soll die Erweiterungsfläche 1.2.11b nach Westen weiterverfolgt werden. Diese Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Fa. Burgert. Eine Erweiterung nach Norden ist aufgrund fehlender Verfügbarkeit des Flurstücks Gemarkung Bohlsbach Nr. 1286/2 nicht möglich. Laut Grundbuch ist die Eigentümerin des Grundstücks im Ausland (USA) ansässig. Eine Anschrift ist im Grundbuch nicht enthalten, so dass es nicht möglich war, die Eigentümerin bzw. eventuelle Erben zu ermitteln. Ein Erwerb des Grundstücks, der Voraussetzung für Investitionen auf dem Grundstück und für eine nachhaltige gewerbliche Nutzung wäre, ist daher nicht möglich. Die Eigentümerin eines weiteren Grundstücks hat im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Stellung genommen, dass sie eine Ausweisung ihres Grundstücks als Gewerbefläche ablehnt (siehe oben Kapitel 6.1.3.1).

Die Erweiterungsfläche 1.2.11b liegt weiter entfernt vom in der Stellungnahme angesprochenen landwirtschaftlichen Betrieb als das bestehende, durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Betriebsgelände. Zusätzliche Immissionskonflikte mit dem landwirtschaftlichen Betrieb sind auf Grund der geplanten gewerblichen Nutzung und des größeren Abstands unwahrscheinlich. Wie beim Bebauungsplan „Am Friedhof“ können potenzielle Konflikte und damit eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebs, wenn dies erforderlich ist, zudem auf Ebene der Bebauungsplanung durch Einschränkung der betriebsbezogenen Wohnnutzung vermieden werden.

Zur Überschneidung mit Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet):

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Rund 15% der Erweiterungsfläche 1.2.11b überschneiden sich mit dem in der FFH-Verordnung des Regierungspräsidiums Freiburg (FFH-VO) 2018 festgelegten Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) „Untere Schutter und Unditz“.

Ferner liegen rund 60% der Erweiterungsfläche 1.2.11b in dem in der Vogelschutzgebietsverordnung des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (VSG-VO) 2010 festgesetzten Vogelschutzgebiet (VSG) „Kammbach-Niederung“.

Es bestehen keine geeigneten Alternativen zur Erweiterung des Betriebsgeländes, ohne in das FFH- und Vogelschutzgebiet einzugreifen. Eine Erweiterung nach Norden ist aus den oben dargestellten Gründen nicht möglich. Östlich grenzt bereits ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Eine Erweiterung nach Süden ist nicht möglich, da der Friedhof angrenzt. Daher verbleibt lediglich die Möglichkeit einer Erweiterung nach Westen.

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete bilden zusammen das Netz „Natura 2000“. Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Projekte, die die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes „Natura 2000“ erheblich beeinträchtigen können, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura-2000-Gebiets zu überprüfen. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.

Die Prüfung der „erheblichen Beeinträchtigungen“ erfolgt in zwei aufeinander folgenden Schritten:

- „Natura-2000-Vorprüfung“: Gegenstand der Prüfung ist, ob es prinzipiell zu „erheblichen Beeinträchtigungen“ kommen kann („Screening“). Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhalts eine „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ erfolgen.
- „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“: Diese erfolgt auf Basis der für das Gebiet festgelegten Erhaltungsziele. Es ist anhand einer detaillierten Prüfung zu klären, ob der Plan zu „erheblichen Beeinträchtigungen“ eines Natura-2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Im Fall des vorgesehenen Erweiterungsbereichs hat die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte „Natura-2000-Vorprüfung“ ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können und somit eine „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ durchgeführt werden muss.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Die hier erforderliche „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“, die durch ein beauftragtes Fachbüro bearbeitet wurde, hat ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden können, sofern im ökologisch funktionalen Zusammenhang geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. die Schaffung von 10 m breiten Grasstreifen oder Buntbrachen umgesetzt werden. Eine Umsetzung dieser Maßnahmen im ökologisch funktionalen Zusammenhang ist auf einem im Eigentum der Stadt Offenburg befindlichen Flurstück möglich. Sie muss vor Umsetzung des Projekts erfolgen. Weiteres ist im Bebauungsplan festzulegen.

Die Planung wird daher wie dargestellt beibehalten.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

5.2.1 bnNetze

Schreiben vom 09.08.2017

Bei dem geplanten Flächentausch Gewerbegebiet Ebersweier Gemeinde Durbach / OT Ebersweier verläuft über die Fläche 2.2.10 eine Erdgas-Hochdruckleitung PN 4. Entlang der Fläche 3.2.13 Erweiterung Gewerbegebiet Oberlohr II verläuft eine Erdgas-Hochdruckleitung PN 4.

Bei der Fläche 4.15 Erweiterung Gewerbegebiet Allmendgrün verläuft entlang des Plangebiets eine Erdgas-Hochdruckleitung PN 16.

Diese raumbedeutsamen Leitungen sind bei der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Planauskünfte sind bei unserer Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg im Breisgau erhältlich. Wir empfehlen die überörtlichen Erdgasleitungen nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans zu übernehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die von der bnNetze aufgeführten Erdgashochdruckleitungen sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans enthalten. Weiterhin wird für die Änderungsfläche 2.2.10, 3.2.13 und 4.15 ein entsprechender Hinweis auf die Erdgashochdruckleitungen in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

5.2.2 Gemeinde Ohlsbach

5.2.2 a Gemeinde Ohlsbach

Schreiben vom 08.08.2017

Zu den übersandten Planunterlagen einschließlich Vorlage des Umweltberichtes zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

sieht die Gemeinde Ohlsbach eigene Interessen und Belange nicht beeinträchtigt und hat keine Bedenken hinsichtlich der Planungen und Änderungen. Überregionale Bedeutungen auf die Gemeinde Ohlsbach waren bei den hier vorgelegten Änderungsabsichten nicht erkennbar.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird gebeten, über die Entwicklung des Änderungsbereichs 3.4 – Ausweisung Baugebiet Allmendgrün zu berichten bzw. das Prüfergebnis im Umgang mit Überschwemmungsflächen mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Da die vorgesehene Erweiterungsfläche 4.15 auch nach den Ergebnissen der vom Büro Wald + Corbe vorgenommenen Flussgebietsuntersuchung für den Ohlsbach innerhalb der Überflutungsgrenzen eines 100-jährlichen Hochwassers liegt, ist die Ausweisung der Fläche nur zulässig, wenn das Landratsamt Ortenaukreis als dafür zuständige Behörde eine Ausnahme gem. § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zulässt. Ein entsprechender Antrag wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und der Gemeinde Ortenberg gestellt.

Zur Untersuchung der Ausnahmenvoraussetzungen des § 78 Abs. 2 Nr. 3-9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wurde durch das Büro Wald + Corbe ein wasserwirtschaftliches Fachgutachten erstellt, das in seinem Berechnungsmodell bereits den vor kurzem erfolgten Neubau der Brücke Allmendgrün berücksichtigt sowie für den Planfall von einer vollständigen Bebauung / Auffüllung des Plangebietes ausgeht. Das Fachgutachten trifft Aussagen zu den Nummern 3-7 des § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und kommt diesbezüglich zu folgendem Ergebnis:

Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten (zu Nr. 3). Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst (zu Nr.4). Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt (zu Nr. 6). Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind nicht zu erwarten (zu Nr. 7).

Bezüglich Nr. 5 des § 78 Abs. 2 WHG bilanziert das Fachgutachten einen Retentionsraumverlust von 660 cbm, der an anderer Stelle umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden kann, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung zu erwarten sind. Im o.g. wasserwirtschaftlichen Fachgutachten von Wald + Corbe wird für den Retentionsraumausgleich eine Fläche im Zuflussbereich des Muhrgrabens genannt (Flurstück Ortenberg Nr. 6190). Durch Absenken dieser ca. 5.500 qm großen Fläche um 15 cm könnte ein Retentionsraumgewinn von ca. 825 cbm erzielt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Zu den im Gutachten nicht untersuchten Ausnahmevoraussetzungen des § 78 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist anzumerken:

Die geplante Erweiterungsfläche dient dem konkreten Erweiterungsbedarf des südlich der Straße Allmendgrün ansässigen Schlossereibetriebes. Da im Hinblick auf die Betriebsabläufe eine Erweiterung nur in unmittelbarer Nähe des bereits bestehenden Betriebsstandortes sinnvoll ist und im bestehenden Gewerbegebiet Allmendgrün keine Flächen mehr verfügbar sind, bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung für diesen konkreten Bedarf. Die geplante Erweiterungsfläche grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Allmendgrün an.

Die entsprechende Ausnahmegenehmigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz wurde daher beim Landratsamt Ortenaukreis als untere Wasserbehörde beantragt. Der Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt erst, wenn sie vorliegt.

Belange der Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung baulicher Schäden (Punkte 8 und 9 des § 78 Abs. 2 WHG) sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und der konkreten Bauausführung (Baugenehmigung) zu beachten und nachzuweisen.

5.2.2 b Gemeinde Ohlsbach Schreiben vom 11.12.2018

Zu den übersandten Planunterlagen einschließlich Vorlage der Scopingunterlagen (Umweltbericht) zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Offenburg, Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald) sieht die Gemeinde Ohlsbach eigene Interessen und Belange nicht beeinträchtigt und hat keine Bedenken hinsichtlich der Planungen und Änderungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

(...)

Es wird zunächst gebeten, über die Entwicklung des Änderungsbereiches 3.4 - Ausweisung Baugebiet Allmendgrün zu berichten bzw. das Prüfergebnis im Umgang mit Überschwemmungsflächen mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe oben unter Punkt 6.2.2 a.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

5.2.3 Eisenbahn-Bundesamt

Schreiben vom 04.08.2017 (sowie gleichlautend vom 19.11.2018)

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg.

Ich weise jedoch 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 aus § 18 AEG i. V. m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.

Soweit noch nicht geschehen, beteiligen Sie bitte die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe. Diese vertritt den Betreiber der Eisenbahninfrastruktur, der für die Sicherheit der Eisenbahnbetriebsanlagen verantwortlich ist. Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob der Flächennutzungsplan die Neubaustrecke Karlsruhe-Basel tangiert. Deshalb verweisen wir, wegen der daraus resultierenden Beschränkungen sich an die Vorhabenträgerin des Projekts zu wenden. Die Anschrift lautet: DB Netz AG, Großprojekt Karlsruhe-Basel, Projektmanagement/Technik (INGK), Herr Philipp Langefeld, Schwarzwaldstraße 82.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die DB AG, DB Immobilien, wurde beteiligt und hat mit Schreiben vom 26.11.2018 mitgeteilt, dass keine Einwände gegenüber der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung bestehen.

Von den vorgesehenen Änderungsbereichen liegt lediglich die Fläche 3.2.13 (Erweiterung Gewerbegebiet Oberlohr in Hohberg) in Nähe der geplanten Neu- und Ausbaumaßnahmen: hier Ausbau / Ertüchtigung der bestehenden Rheintalstrecke.

Durch die geplante Gewerbegebietserweiterung sind keine negativen Auswirkungen für den geplanten Ausbau zu erwarten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

5.2.4 Terranets bw

Schreiben vom 09.08.2017 und 22.11.2018 (die Schreiben werden nachfolgend zusammengefasst)

Im räumlichen Geltungsbereich liegen Anlagen der terranets bw GmbH, diese sind korrekt dargestellt.

Durch den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes verlaufen die Gashochdruckleitungen Weier - Tachenhausen (SWW), DN 300, Blankenloch - Basel (RTS 2), DN 300 u. die Willstätt - Tunsel (RTS 3), DN 400 jeweils mit diversen Anschlussleitungen der terranets bw GmbH. Im Schutzstreifen der Gashochdruckleitungen verlaufen außerdem Telekommunikationskabel (Betriebszubehör).

Nach Ihren Planungen sind in verschiedenen Teilorten einzelne Näherungen (siehe Übersichtspläne) zu unseren Leitungen u. Anlagen erkennbar, nachfolgend wären wir von folgender aufgeführter Fläche betroffen:

Fläche 5.1.19 „Erweiterung des Gewerbegebiets Die Waide“ (Gemarkung Schutterwald).

Wir bitten Sie sicherzustellen, dass unser Unternehmen auch hier an den jeweiligen Verfahren beteiligt wird.

Die bisherigen Stellungnahmen der terranets bw GmbH haben weiterhin Gültigkeit. Die Gashochdruckleitungen 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.

Die Bepflanzung des Schutzstreifens ist immer mit terranets bw abzustimmen. Tiefwurzelnde Gehölze sind im Schutzstreifen nicht zulässig. Bei allen Planungen sind die vorhandenen Gashochdruckleitungen zu berücksichtigen, um die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen rechtzeitig abstimmen zu können.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von der Näherung zu der betreffenden Erdgashochdruckleitung mit Telekommunikationskabeln ist nach Auswertung der übermittelten Übersichtspläne höchstens ein untergeordneter Teil am äußersten südwestlichen Rand der Änderungsfläche betroffen. Die Entwicklung der Fläche insgesamt ist dadurch nicht infrage zu stellen. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte Bodennutzung lediglich in den Grundzügen dar. Insbesondere ist er nicht

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

parzellenscharf. Eine abschließende Bestimmung der betroffenen Fläche (Leitungsverlauf und Schutzstreifen) ist daher im Rahmen der nachfolgenden Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen. Soweit erforderlich, können hier auch Festsetzungen zur Gewährleistung der beschriebenen Anforderungen erfolgen.

Die Planung wird daher insoweit beibehalten.

5.2.5 Netze BW

Schreiben vom 10.08.2017

Unsere bisherigen Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan behalten weiterhin Gültigkeit. Sofern im Bereich unserer 110-kV-Leitungen Bauflächen bzw. sonstige Planungen ausgewiesen werden, bitten wir zu berücksichtigen, dass eine Bebauung bzw. eine Nutzung im Schutzstreifen unserer Leitungsanlage nicht bzw. nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit uns erfolgen kann. Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.6 Regionalverband Südlicher Oberrhein

5.2.6 a Regionalverband Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 29.06.2017

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr und Bauhof“ der Gemeinde Hohberg. Entsprechend des Bebauungsplans sollte die FNP-Änderung eine Sonderbaufläche (statt Gemeinbedarfsfläche) darstellen. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen und Einwendungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der zukünftige Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf dar, der zukünftige Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Feuerwehr und Bauhof fest. Das Entwicklungsgebot des § 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist in diesem Fall gewahrt, da die vorgesehene Flächendarstellung im Rahmen des Entwicklungsspielraums erfolgt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sollen nach § 5 Abs. 1 BauGB lediglich die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung aufzeigen. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich aus der Darstellungssystematik für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft. Im Rahmen der verbindlichen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Bauleitplanung können die einzelnen Gemeinden hieraus in unterschiedlicher Weise Bebauungspläne entwickeln.

Die Festsetzung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung im Bebauungsplan stellt in diesem Fall eine Konkretisierung der Darstellung des Flächennutzungsplans dar.

Die Stellungnahme, für die betreffende Änderungsfläche im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche „Feuerwehr und Bauhof“ darzustellen, wird insofern nicht berücksichtigt.

5.2.6 b Regionalverband Südlicher Oberrhein Schreiben vom 18.08.2017

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst Flächen in Offenburg, Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald.

Die Fläche „Sondergebiet Feuerwehr und Bauhof“ der Gemeinde Hohberg hat bereits separat die frühzeitige Beteiligung durchlaufen und ist nicht Teil dieses Verfahrensschritts. Folglich wäre es u.E. sinnvoll gewesen, diesen Bereich in Hohberg als eigene z.B. 3. punktuelle FNP-Änderung zu benennen.

Da es sich um keine Gesamtfortschreibung, sondern um eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung handelt, gehen wir davon aus, dass der Umsetzungshorizont bei 3-5 Jahren liegt. Bis zur Wirksamkeit der vorliegenden FNP-Änderung bedarf es noch einiger Monate, da nach der frühzeitigen Beteiligung noch die Offenlage durchlaufen werden muss und noch einige inhaltliche Abstimmungen notwendig sind. Folglich bildet die wesentliche Beurteilungsgrundlage dieser Stellungnahme der gesamtfortgeschriebene Regionalplan, der am 26.06.2017 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden Württemberg genehmigt wurde. Wir gehen davon aus, dass der gesamt fortgeschriebene Regionalplan durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung Ende September 2017 rechtsverbindlich wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Änderungsbereich „Sondergebiet Feuerwehr und Bauhof“ der Gemeinde Hohberg wird in das weitere Verfahren integriert, um die nachfolgenden Verfahrensschritte für alle Änderungsflächen einheitlich durchführen zu können.

Änderungsbereiche in Offenburg

(...)

Fläche 1.2.11, Erweiterung Firma Burgert in Bohlsbach

Eine Erweiterung nach Westen (Fläche 1.2.11b) ist neben den naturschutzrechtlichen Restriktionen auch durch einen Regionalen Grünzug eingeschränkt. Gegenüber

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

einer Erweiterung nach Norden (Fläche 1.2.11a) bestehen aufgrund einer Grünzäsur Einwendungen.

Gemäß Plansätzen 3.1.1 Abs. 1 und 3.1.2 Abs. 1 ist eine Besiedlung in Regionalen Grünzügen sowie in Grünzäsuren ausgeschlossen. Inwieweit ein Ausnahmetatbestand oder ein Ausformungsspielraum zum Tragen kommen kann, kann derzeit nicht beurteilt werden. Hierfür muss die Planung konkreter dargelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Für die vorgesehene Erweiterung der Firma Burgert waren in den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung zwei alternative Erweiterungsflächen dargestellt: die Fläche 1.2.11a nach Norden und die Fläche 1.2.11b nach Westen. Nach zwischenzeitlich erfolgten Klärungen soll die Erweiterungsfläche 1.2.11b nach Westen weiterverfolgt werden. Diese Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Fa. Burgert. Eine Erweiterung nach Norden ist aufgrund fehlender Verfügbarkeit des Flurstücks Bohlsbach Nr. 1286/2 nicht möglich. Laut Grundbuch ist die Eigentümerin des Grundstücks im Ausland (USA) ansässig. Eine Anschrift ist im Grundbuch nicht enthalten, so dass es nicht möglich war, die Eigentümerin bzw. eventuelle Erben zu ermitteln. Ein Erwerb des Grundstücks, der Voraussetzung für Investitionen auf dem Grundstück und für eine nachhaltige gewerbliche Nutzung wäre, ist daher nicht möglich. Die Eigentümerin eines weiteren Grundstücks hat im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Stellung genommen, dass sie eine Ausweisung ihres Grundstücks als Gewerbefläche ablehnt (siehe oben Kapitel 6.1.3.1).

Die Verwaltungsgemeinschaft hat mit E-Mail vom 04.07.2019 dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium ein konkretes Betriebskonzept der Firma Burgert übersandt und nochmals um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 12.07.2019 (s. Ziffer 6.2.6 e) hat der Regionalverband festgestellt, dass unter Berücksichtigung des maßstabsbezogenen Ausformungsspielraums in diesem konkreten Fall kein Zielkonflikt besteht. Auch das Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde hat dies telefonisch mitgeteilt.

Eine darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung in den Regionalen Grünzug hinein würde jedoch Ziele der Raumordnung verletzen und könnte aus regionalplanerischer Sicht nicht mitgetragen werden.

Fläche 1.8.5, Bunkeranlage im Stadtwald in Waltersweier

Nach dem rechtsverbindlichen Regionalplan 1995 liegt die Lagerfläche in einem Regionalen Grünzug. Gemäß Plansatz 3.1.1 Abs. 1 (Z) ist eine Besiedlung in Regionalen Grünzügen ausgeschlossen.

Im gesamtfortgeschriebenen Regionalplan, der am 08.12.2016 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen wurde, wurde der Regionale Grünzug zu-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

rückgenommen. Der gesamtfortgeschriebene Regionalplan wurde am 26.06.2017 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt. Wir davon aus, dass der gesamtfortgeschriebene Regionalplan durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung Ende September 2017 rechtsverbindlich wird. Da die FNP-Änderung erst danach Rechtskraft erlangt, ist davon auszugehen, dass kein Zielkonflikt gegenüber der Regionalplanung mehr besteht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans wurde am 22.09.2017 rechtskräftig gemäß der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Regionalplans besteht für die Fläche 1.8.5 kein Zielkonflikt mehr.

*Fläche 1.10.10, Restrukturierung Eisengießerei Karcher Guss in Windschlag
Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Fläche 1.12.11, Leistenfabrik Stark in Zunsweier

Nach dem rechtsverbindlichen Regionalplan 1995 liegt die Gewerbefläche in einem Regionalen Grünzug. Gemäß Plansatz 3.1.1 Abs. 1 (Z) ist eine Besiedlung in Regionalen Grünzügen ausgeschlossen.

Im gesamtfortgeschriebenen Regionalplan, der am 08.12.2016 von der Versammlung als Satzung beschlossen wurde, wurde der Regionale Grünzug zurückgenommen. Der gesamtfortgeschriebene Regionalplan wurde am 26.06.2017 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt. Wir davon aus, dass der gesamtfortgeschriebene Regionalplan durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung Ende September 2017 rechtsverbindlich wird. Da die FNP-Änderung erst danach Rechtskraft erlangt, ist davon auszugehen, dass kein Zielkonflikt gegenüber der Regionalplanung mehr besteht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans wurde am 22.09.2017 rechtskräftig gemäß der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Regionalplans besteht für die Fläche 1.12.11 kein Zielkonflikt mehr.

Änderungsbereiche in Durbach

Die Gemeinde Durbach hat etwa 3.900 Einwohner und ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen sowie für die Funktion Gewerbe festgelegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

*In der vorliegenden FNP-Änderung sind folgende Wohn- und Mischbauflächen-
ausweisungen vorgesehen:*

- (...)
- Fläche 2.1.13, Oberweiler, 2,1 ha Mischbaufläche
- Fläche 2.1.14, Halbgütle, 2,0 ha Mischbaufläche
- Fläche 2.2.8, Spielplatz Ebersweier, 0,1 ha Wohnbaufläche
- Fläche 2.2.9, bestehendes Gewerbegebiet Ebersweier, 1,1 ha Wohnbaufläche
- Fläche 2.2.12, Ehemalige Schule Ebersweier, 0,8 ha Wohnbaufläche
- Fläche 2.2.14, Neue Wohnbaufläche In der Au, 0,65 ha Wohnbaufläche

*Nach überschlägiger Betrachtung beabsichtigt die Gemeinde Durbach im Rahmen
der vorliegenden FNP-Änderung eine Wohnbauflächenneuausweisung von gesamt
ca. 3 ha. Hierbei wurden die geplanten Mischbauflächen nicht berücksichtigt, da sie
faktisch bereits vorhanden sind.*

*Da es sich um eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung handelt, gehen wir
davon aus, dass der Umsetzungshorizont bei 3-5 Jahren liegen soll. Im Kontext mit
dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bedarf nachzuweisen. Wir ver-
weisen auf Plansatz 2.4.1.1 des gesamtfortgeschriebenen Regionalplans. Gegen-
über der Größenordnung der vorliegenden Gesamtflächenausweisung bestehen Be-
denken.*

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Wohnbauflächenbedarf: Für die Gemeinde Durbach wurde zwischenzeitlich ein
Wohnbauflächenbedarfsnachweis erstellt und mit dem Regionalverband Südlicher
Oberrhein und dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde
vorabgestimmt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden bei der Erstellung des Of-
fenlageentwurfs der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumord-
nungsbehörde und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein werden die Flächen
2.1.13, 2.1.14, 2.2.9 (geplante Umwidmung in Mischbaufläche) und 2.2.14 (geplante
Umwidmung in Wohnbaufläche) als Nachvollzug und Sicherung der dort bereits be-
stehenden baulichen Nutzungen anerkannt und sind daher nicht Gegenstand eines
Bedarfsnachweises. Bei der Umwidmung der ehemaligen Schule in Wohnbaufläche
für ein Wohnheim (Fläche 2.2.12) handelt es sich um einen Sonderbedarf, der eben-
falls nicht durch einen Bedarfsnachweis zu belegen ist.

Die Fläche 2.2.8 stellt eine kleinteilige Umwidmung eines bestehenden Spielplatzes
für Wohnen im Innenbereich dar und wird im Verfahren weiter geführt. Auch der Flä-
chenbereich 2.2.14 ist bereits baulich genutzt und war aufgrund der bisherigen Nut-
zungsstrukturen im bisherigen Flächennutzungsplan als bestehende gemischte Bau-
fläche ausgewiesen. Die Gemeinde Durbach sieht hier die Möglichkeit einer Neuord-
nung für Wohnnutzungen und möchte dies durch die Ausweisung als Wohnbaufläche
vorbereiten. Die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich ist daher als

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Konkretisierung der bereits baulich genutzten Fläche zu sehen und daher auch nicht Gegenstand eines Bedarfsnachweises.

Die Neuausweisung von darüber hinaus gehenden Wohnbauflächen in der Gemeinde Durbach im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht vorgesehen. Die Vorgaben des Regionalplans sind damit insoweit mit berücksichtigt.

*Fläche 2.1.15, Erweiterung Hotel Rebstock
Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

*Fläche 2.2.10, Neues Gewerbegebiet Ebersweier Untermatt
Die 2,4 ha große Fläche liegt in einer Grünzäsur. Gemäß Plansatz 3.1.2 Abs. 1 (Z) ist eine Besiedlung in Grünzäsuren ausgeschlossen. Die Änderung der Grünzäsur bedarf einer punktuellen Regionalplanänderung. Hierüber hat die Verbandsversammlung zu entscheiden.
Entsprechend der Vorabstimmungen hierzu, steht eine eventuelle Rücknahme der Grünzäsur im Zusammenhang mit der Rücknahme des Gewerbegebiets Breitfeld (s.u. Fläche 2.2.2). Dieser Sachverhalt muss noch detailliert abgestimmt werden. Die in der Begründung genannte Standortalternativenprüfung ist im Rahmen der FNP-Änderung konkret darzulegen.*

*Fläche 2.2.2, Herausnahme Gewerbegebiet Breitfeld
Gegenüber einer Herausnahme bzw. einer Umwidmung des Gewerbegebiets Breitfeld in landwirtschaftliche Fläche oder Grünfläche bestehen unabhängig von der Fläche 2.2.10 keine Einwendungen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Der geplante Gewerbeflächenstandort 2.2.10 ist baulich bereits durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägt und gliedert sich im Vergleich zur derzeit im Flächennutzungsplan enthaltenen Gewerbeflächenenerweiterungsfläche 2.2.2 besser an die bestehende Ortslage an. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird die Begründung der Flächenwahl ausführlicher dargelegt. Zur Überwindung des Zielkonfliktes mit der im Regionalplan festgelegten Grünzäsur ist eine Regionalplan-Änderung erforderlich, die von der Gemeinde Durbach beantragt werden muss. In einem raumordnerischen Vertrag zwischen Gemeinde und Regionalverband könnte der Ausgleich für die Festlegung der Grünzäsur an anderer Stelle geregelt werden.

Nach Vorabstimmungen mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde soll die Flächenausweisung noch im laufenden Verfahren verbleiben. Solange die Regionalplan-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Änderung nicht erfolgt ist, ist die vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan jedoch nicht genehmigungsfähig und sollte in diesem Fall daher vor der Vorlage der Flächennutzungsplanänderung beim Regierungspräsidium Freiburg zur Genehmigung herausgenommen werden.

Fläche 2.2.13, Erweiterung Sportfläche Ebersweier

Die Erweiterung des Sportgeländes um ein neues Rasenspielfeld liegt in einem Regionalen Grünzug. Gemäß Plansatz 3.1.1 Abs.1 (Z) ist eine Besiedlung in Regionalen Grünzügen ausgeschlossen. Soweit keine zumutbare Alternative außerhalb des Regionalen Grünzugs vorhanden ist, sind freiraumbezogene Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport mit untergeordneter baulicher Prägung ausnahmsweise zulässig. Folglich bestehen gegenüber dem vorgesehenen Rasenspielfeld aus regionalplanerischer Sicht keine Einwendungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach der Fusionierung des TUS Durbach und des FV Ebersweier zum SC Durbachtal 2017/2018 sollen die Sportanlagen am bestehenden Standort südlich von Ebersweier gebündelt und erweitert werden – im Anschluss an die dort bestehenden Anlagen. Durch den direkten Anschluss an die bestehenden Spielfelder können kurze Wegebeziehungen gesichert und das bestehende Vereinsheim durch eine Erweiterung den neuen Anforderungen angepasst werden, ohne dass ein Neubau an anderer Stelle notwendig wird. Im Vergleich zu den nördlich angrenzenden Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als geplante Grünflächen für Sport enthalten sind, sich aber näher zur Ortslage hin orientieren, sind Lärmkonflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen hier nicht zu erwarten. Die vom Regionalverband genannten Voraussetzungen sind damit gegeben. In der Flächenbeschreibung wird die Begründung der Flächenwahl ausführlicher dargelegt.

Nach Abstimmung mit der Gemeinde Durbach soll als Ausgleich für die Neuausweisung eine Teilfläche der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten Grünfläche künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Diese Änderung wird mit der Flächennummer 2.2.15 neu ins Verfahren aufgenommen.

Änderungsbereiche in Hohberg

Die Gemeinde Hohberg hat etwa 8.100 Einwohner und ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen sowie für die Funktion Gewerbe festgelegt.

Neue Gewerbeflächenausweisung:

- (...)
- (...)
- Fläche 3.2.13, Erweiterung Gewerbegebiet Oberlohr II, 2,3 ha

Da es sich um eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung handelt, gehen wir davon aus, dass der Umsetzungshorizont bei 3-5 Jahren liegen soll. Im Kontext mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bedarf aus der Eigenentwicklung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

heraus nachzuweisen. Wir verweisen auf Plansatz 2.4.2.1 des gesamtfortgeschriebenen Regionalplans. Aufgrund der deutlichen Überschreitung des Orientierungswerts (3-5 ha für 15 Jahre) bestehen aus regionalplanerischer Sicht gegenüber der Größenordnung der vorliegenden Gesamtflächenausweisung Bedenken.

(...)

Stellungnahme der Verwaltung

Unter Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in einer Gewerbeflächenbedarfs-Analyse der Bedarf nach zusätzlichen Gewerbeflächenausweisungen dargelegt und begründet. In Anlehnung an den – durch entsprechende Anfragen konkret nachweisbaren Bedarf – wurde ein Bedarf von ca. 3,5 ha dargelegt.

Nach Abstimmung mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde sollte sich für den kurzfristigen Betrachtungszeitraum der vorliegenden Flächennutzungsplan -Änderung der Umfang der gewerblichen Neuausweisungen daher eher am unteren Rand des Orientierungswerts (3-5 ha für 15 Jahre) bewegen bzw. dicht am konkret vorgetragenen Erweiterungsbedarf ansässiger Betriebe.

Die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes 'Oberlohr' um 2,4 ha ist durch die vorliegenden Anfragen begründet. Die Neuausweisung von darüber hinaus gehenden gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Hohberg im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht vorgesehen. Die Vorgaben des Regionalplans sind damit insoweit mit berücksichtigt.

Die Stellungnahme ist damit berücksichtigt.

*Fläche 3.3.7, Hochwasserrückhaltebecken Diersburg
Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Änderungsbereiche in Ortenberg

Die Gemeinde Ortenberg hat etwa 3.500 Einwohner und ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen sowie für die Funktion Gewerbe festgelegt.

Fläche 4.15, Erweiterung Gewerbegebiet Allmendgrün

Nach dem rechtsverbindlichen Regionalplan 1995 liegt die Gewerbeflächenenerweiterung von 0,4 ha in einem Regionalen Grünzug. Gemäß Plansatz 3.1.1 Abs. 1 (Z) ist eine Besiedlung in Regionalen Grünzügen ausgeschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Im gesamtfortgeschriebenen Regionalplan, der am 08.12.2016 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen wurde, wurde der Regionale Grünzug zurückgenommen. Der gesamtfortgeschriebene Regionalplan wurde am 26.06.2017 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt. Wir gehen davon aus, dass der gesamtfortgeschriebene Regionalplan durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung Ende September 2017 rechtsverbindlich wird. Da die FNP-Änderung erst danach Rechtskraft erlangt, ist davon auszugehen, dass kein Zielkonflikt gegenüber der Regionalplanung mehr besteht. Der Bedarf resultiert aus der notwendigen Erweiterungsabsicht einer bestehenden Schlosserei. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen hierzu keine Einwendungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans wurde am 22.09.2017 rechtskräftig: gemäß der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Regionalplans besteht für die Fläche 4.15 kein Zielkonflikt mehr.

Fläche 4.16, Neuer Standort Bauhof

Der geplante Bauhof liegt in einem Regionalen Grünzug. Gemäß Plansatz 3.1.1 Abs. 1 (Z) ist eine Besiedlung in Regionalen Grünzügen ausgeschlossen. Folglich bestehen aus regionalplanerischer Sicht Einwendungen.

Entsprechend der Begründung zur FNP-Änderung soll mit dem Regierungspräsidium sowie mit uns eine weitere Abstimmung erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

Um den Zielkonflikt der Flächenausweisung 4.16 mit dem Regionalen Grünzug zu überwinden, haben die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und die Gemeinde Ortenberg am 30.04.2018 beim Regierungspräsidium Freiburg einen Antrag auf Zielabweichung gestellt. Mit Schreiben vom 23.11.2018 hat das Regierungspräsidium Freiburg beschieden, dass die Zielabweichung zugelassen wird.

Änderungsbereiche in Schutterwald

Die Gemeinde Schutterwald hat etwa 7.100 Einwohner und ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt. Betreffend der Funktion Gewerbe ist Schutterwald als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Kategorie C) festgelegt.

Neue Wohnbauflächenausweisung:

- Fläche 5.1.18a, Wohngebiet im Kirchfeld, ca. 0,5 ha
- Fläche 5.1.18b, Wohngebiet im Kirchfeld südlich des Pater-Haas-Weg, ca. 0,2 ha
- Fläche 5.2.6, Neue Wohnbaufläche westlich von Langhurst, ca. 2,0 ha

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Herausnahme vorhandener Wohnbaufläche:

- Fläche 5.2.5, Herausnahme der Wohnbaufläche östlich der Gottswaldstraße, ca. 0,9 ha

Die Gemeinde Schutterwald beabsichtigt im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung eine Wohnbauflächenneuausweisung von gesamt ca. 2,7 ha. Abzüglich der gleichzeitig vorgesehenen Zurücknahme von ca. 0,9 ha bestehender Wohnbaufläche (Umplanung in Grünfläche), verbleiben in der Bilanz ca. 1,8 ha Wohnbauflächen-Neuausweisung. Im Kontext mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bedarf nachzuweisen. Wir verweisen auf Plansatz 2.4.1.1 des gesamtfortschriebenen Regionalplans. Wir gehen davon aus, dass die vorgesehene Wohnbaufläche 5.2.6 westlich von Langhurst den regionalen Grünzug nicht beeinträchtigt.

Stellungnahme der Verwaltung

In einer Wohnbauflächenbedarfs-Analyse wurde der Bedarf nach zusätzlichen Wohnbauflächen ausweisungen in der Gemeinde Schutterwald untersucht. Grundlage hierfür waren in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband die Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein zur künftigen Entwicklung der Gemeinden. Die Analyse hat ergeben, dass derzeit kein Bedarf für eine Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen in Schutterwald nachgewiesen werden kann. Die Möglichkeit zur Neuausweisung von Wohnbauflächen besteht nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein grundsätzlich nur für den Fall, dass an anderer Stelle geplante Wohnbauflächen in mindestens dem gleichen Umfang aus dem Flächennutzungsplan entfallen.

Aufgrund dessen soll zum Ausgleich der geplanten Wohnbauflächenneuausweisungen 5.1.18a (Erweiterung Wohngebiet im Kirchfeld nach Osten), 5.1.18b (Erweiterung Wohngebiet im Kirchfeld nach Süden) und 5.2.6 (Neue Wohnbaufläche westlich Langhurst) neben der bereits zum Aufstellungsbeschluss vorgesehenen Herausnahme der Fläche 5.2.5 (Wohnbaufläche östlich Gottswaldstraße) zusätzlich auch die Herausnahme der Fläche 5.1.20 (Wohnbaufläche Kirchfeld Erweiterung Bauabschnitt 2) erfolgen. Den geplanten Wohnbauflächenneuausweisungen mit einer Größe von insgesamt 3,67 ha stehen somit Herausnahmen von Wohnbauflächen mit einer Größe von 3,6 ha gegenüber, sodass ein umfanggleicher Flächentausch vorliegt.

Die Stellungnahme ist damit berücksichtigt.

5.2.6 c Regionalverband Südlicher Oberrhein
Schreiben vom 14.09.2017

Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 18.08.2017 weisen wir bei der Fläche 5.2.6 in Schutterwald darauf hin, dass die geplante Wohnbaufläche unmittelbar öst-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

lich an einen Regionalen Grünzug sowie ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege angrenzt. Unter Berücksichtigung des maßstabsbezogenen Ausformungsspielraums besteht in diesem konkreten Fall durch die geplante FNP-Darstellung kein Zielkonflikt.

Eine darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung nach Westen – auch durch eine konkretere Bebauungsplanung – würde jedoch Ziele der Raumordnung verletzen und könnte aus regionalplanerischer Sicht nicht mitgetragen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Erweiterung des Sportgeländes in Durbach-Ebersweier (Fläche 2.2.13) um ein neues Rasenspielfeld liegt in einem Regionalen Grünzug. Gemäß Plansatz 3.1.1 Abs. 1 (Z) ist eine Besiedlung in Regionalen Grünzügen ausgeschlossen. Soweit keine zumutbaren Alternativen außerhalb des Regionalen Grünzugs vorhanden sind, sind freiraumbezogene Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport mit untergeordneter baulicher Prägung ausnahmsweise zulässig. Da nördlich des neu geplanten Sportgeländes im bestehenden FNP weitere Sportflächen ausgewiesen sind, weisen wir ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 18.08.2017 darauf hin, dass zuerst diese Alternativflächen zu nutzen sind, bevor in den Regionalen Grünzug eingegriffen wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach der Fusionierung des TUS Durbach und des FV Ebersweier zum SC Durbachtal 2017/2018 sollen die Sportanlagen am bestehenden Standort südlich von Ebersweier gebündelt und erweitert werden – im Anschluss an die dort bestehenden Anlagen. Durch den direkten Anschluss an die bestehenden Spielfelder können kurze Wegebeziehungen gesichert und das bestehende Vereinsheim durch eine Erweiterung den neuen Anforderungen angepasst werden, ohne dass ein Neubau an anderer Stelle notwendig wird. Im Vergleich zu den nördlich angrenzenden Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als geplante Grünflächen für Sport enthalten sind, sich aber näher zur Ortslage hin orientieren, sind Lärmkonflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen hier nicht zu erwarten. In der Flächenbeschreibung wird die Begründung der Flächenwahl ausführlicher dargelegt.

Nach Abstimmung mit der Gemeinde Durbach soll als Ausgleich für die Neuausweisung eine Teilfläche der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten Grünfläche künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Diese Änderung wird mit der Flächennummer 2.2.15 neu ins Verfahren aufgenommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

5.2.6 d Regionalverband Südlicher Oberrhein Schreiben vom 18.12.2018

Betreffend der 1. Flächenzusammenstellung im Rahmen der 2. FNP Änderung haben wir bereits mit Schreiben vom 18.08.2017 sowie mit Ergänzungsschreiben vom 14.09.2017 Stellung genommen.

Nun werden im Rahmen der 2. FNP-Änderung weitere Flächen in Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald in die frühzeitige Beteiligung gebracht. Da es sich um keine Gesamtfortschreibung, sondern um eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung handelt, gehen wir davon aus, dass der Umsetzungshorizont bei 3-5 Jahren liegt.

Änderungsbereiche in Durbach

Die Gemeinde Durbach umfasst etwa 3.900 Einwohner und ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen sowie für die Funktion Gewerbe festgelegt. In der 1. Flächenzusammenstellung im Jahr 2017 sind folgende Wohn- und Mischbauflächenausweisungen vorgesehen:

- (...)
 - Fläche 2.1.13, Oberweiler, 2,1 ha Mischbaufläche
 - Fläche 2.1.14, Halbgüttele, 2,0 ha Mischbaufläche
 - Fläche 2.2.8, Spielplatz Ebersweiler, 0,1 ha Wohnbaufläche
 - Fläche 2.2.9, bestehendes Gewerbegebiet Ebersweiler, 1,1 ha Wohnbaufläche
 - Fläche 2.2.12, Ehemalige Schule Ebersweiler, 0,8 ha Wohnbaufläche
 - Fläche 2.2.14, Neue Wohnbaufläche In der Au, 0,65 ha Wohnbaufläche

(...)

Da es sich um eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung handelt, gehen wir davon aus, dass der Umsetzungshorizont bei 3-5 Jahren liegen soll. Nach Plansatz 2.4.1.1 Regionalplan ist der Bedarf nachzuweisen. Gegenüber der Größenordnung der vorliegenden Gesamtflächenausweisung bestehen Bedenken. Nach Konkretisierung der Bestimmung des Bedarfswertes stehen wir für eine weitere Abstimmung gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Wohnbauflächenbedarf: Für die Gemeinde Durbach wurde zwischenzeitlich ein Wohnbauflächenbedarfsnachweis erstellt und mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde vorabgestimmt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden bei der Erstellung des Offenlageentwurfs der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Bislang vorgesehene Wohnbauflächenausweisungen, für die ein Bedarf derzeit unter Heranziehung der Vorgaben des Regionalplans nicht abgeleitet werden kann, werden zurückgestellt und aus dem Verfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplans herausgenommen. Die Vorgaben des Regionalplans sind damit berücksichtigt.

Nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein werden die Flächen 2.1.13, 2.1.14, 2.2.9 (geplante Umwidmung in Mischbaufläche) und 2.2.14 (geplante Umwidmung in Wohnbaufläche) als Nachvollzug und Sicherung der dort bereits bestehenden baulichen Nutzungen anerkannt und sind daher nicht Gegenstand eines Bedarfsnachweises. Der Flächenbereich 2.2.14 ist bereits baulich genutzt und war aufgrund der bisherigen Nutzungsstrukturen im bisherigen Flächennutzungsplan als bestehende gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Gemeinde Durbach sieht hier die Möglichkeit einer Neuordnung für Wohnnutzungen und möchte dies durch die Ausweisung als Wohnbaufläche vorbereiten. Die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich ist daher als Konkretisierung der bereits baulich genutzten Fläche zu sehen.

Bei der Umwidmung der ehemaligen Schule in Wohnbaufläche für ein Wohnheim (Fläche 2.2.12) handelt es sich um einen Sonderbedarf, der ebenfalls nicht durch einen Bedarfsnachweis zu belegen ist.

Die Fläche 2.2.8 stellt eine kleinteilige Umwidmung eines bestehenden Spielplatzes für Wohnen im Innenbereich dar und wird im Verfahren weiter geführt.

Die Neuausweisung von darüber hinaus gehenden Wohnbauflächen in der Gemeinde Durbach im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht vorgesehen. Die Vorgaben des Regionalplans sind damit insoweit mit berücksichtigt.

Änderungsbereiche in Ortenberg

Die Gemeinde Ortenberg umfasst etwa 3.500 Einwohner und ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen sowie für die Funktion Gewerbe festgelegt.

Fläche 4.17, Gewerbefläche an der Offenburger Straße

Die vorgesehene Einzelhandelsansiedlung bildet zusammen mit dem vorhandenen Netto eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne Plansatz 2.4.4.8 Regionalplan.

Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen zu erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Wir weisen darauf hin, dass die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Eigenentwicklungsgemeinden nicht zulässig ist (siehe Plansatz 2.4.4.2 Konzentrationsgebot). Abweichend hiervon können Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Grundversorgung an integrierten Standorten in Betracht kommen. Dies ist im Einzelfall zu begründen und nachzuweisen. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass nach § 1 (4) BauGB Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Zur weiteren Abstimmung stehen wir gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die in der Gemeinde Ortenberg vorhandenen Gewerbeflächen am südlichen Ortsausgang (Allmendgrün und östlich der Kinzigstraße) sind aufgefüllt. Mit der vorgesehenen Flächenausweisung 4.17 soll am nördlichen Ortsausgang von Ortenberg zum einen der bestehende Netto-Markt entsprechend der vorhandenen Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden (bisher als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan) und zum anderen eine Arrondierung für gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Das angrenzende Wohngebiet ist bzgl. Lärmimmissionen durch einen Wall geschützt, genauere Festsetzungen und Prüfungen müssten im Zuge der nachgelagerten Bebauungsplanung erfolgen. Aufgrund verschiedener Anfragen sieht die Gemeinde hier die Möglichkeit zur Ansiedlung eines kleineren Gewerbe- oder Handwerksbetriebes oder auch eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes. Eine konkrete Entscheidung für eine Betriebsansiedlung liegt derzeit nicht vor, so dass derzeit nicht bewertet werden kann, ob eine Einzelhandelsagglomeration an diesem Standort entsteht – zumal diese Frage auch anhand der sich potenziell ansiedelnden Sortimente beurteilt werden muss. Abschließende Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung und hierbei insbesondere zum Ausschluss oder zur Beschränkung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente können daher erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein wird ein Hinweis auf die Beachtung bzw. Vermeidung von Agglomerationseffekten und möglichen Einschränkungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Weiterhin wird in den Flächenbeschreibungen bzgl. der Gewerbeflächenausweisungen in Ortenberg eine Bedarfsbegründung ergänzt – insbesondere auch durch Darstellung der Situation in den bestehenden Gewerbegebieten.

Fläche 4.18, Jugendherberge Schloss Ortenberg

Die vorgesehene Sonderbaufläche „Jugendherberge“ liegt in einem Regionalen Grünzug. Gemäß Plansatz 3.1.1 (1) ist eine Besiedlung in Regionalen Grünzügen ausgeschlossen. Die geplante Darstellung widerspricht somit einem Ziel der Raumordnung. Für die Zulässigkeit interner Umnutzungen oder nicht raumbedeutsamer Bauvorhaben der Jugendherberge wäre u.E. keine Sonderbaufläche notwendig. Falls an der Sonderbaufläche festgehalten werden sollte, wäre mit dem Regierungspräsidium Freiburg zu erörtern, inwieweit die Voraussetzungen für ein Zielabweichungsverfahren vorliegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Das Landratsamt Ortenaukreis als zuständige Baurechtsbehörde sieht keine Möglichkeit der Zulassung von genehmigungspflichtigen Vorhaben auf Grundlage des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) (Bauen im Außenbereich). Um bauliche Erweiterungen der Jugendherberge zu ermöglichen, ist die ein Bebauungsplan aufzustellen. Im Sinne der Wahrung des Entwicklungsgebots nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist vorab eine Änderung des Flächennutzungsplans und hierbei die Darstellung der betreffenden Fläche als Sonderbaufläche erforderlich. Zur Überwindung des Zielkonflikts mit dem im Regionalplan festgelegten Regionalen Grünzug wird durch die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und die Gemeinde Ortenberg derzeit ein Antrag auf Zielabweichung vorbereitet, der beim Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde einzureichen ist. Das Zielabweichungsverfahren läuft dann parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans.

(...)

Fläche 4.20, Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Hubergässle

Die Gemeinde Ortenberg ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung nach Plansatz 2.4.2.1 Regionalplan festgelegt. Der Gewerbeflächenbedarf ist entsprechend zu begründen.

Wir weisen darauf hin, dass auch einzelne nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne Plansatz 2.4.4.8 Regionalplan bilden können. Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen zu erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die in der Gemeinde Ortenberg vorhandenen Gewerbeflächen am südlichen Ortsausgang (Allmendgrün und östlich der Kinzigtalstraße) sind aufgefüllt. Mit der vorgesehenen Flächenausweisung 4.20 soll die bereits im bisherigen Flächennutzungsplan enthaltene Fläche zwischen Ortslage und Gewerbegebiet am südlichen Ortsausgang von Ortenberg erweitert und so eine Arrondierung für gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Aufgrund verschiedener Anfragen sieht die Gemeinde hier die Möglichkeit zur Ansiedlung eines kleineren Gewerbe- oder Handwerksbetriebes oder auch eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes. Eine konkrete Entscheidung für eine Betriebsansiedlung liegt derzeit nicht vor, so dass derzeit nicht bewertet werden kann, ob eine Einzelhandelsagglomeration an diesem Standort entsteht – zumal diese Frage auch anhand der sich potenziell ansiedelnden Sortimente beurteilt werden muss. Abschließende Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung und hierbei insbesondere zum Ausschluss oder zur Beschränkung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente können daher erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. In der näheren Umgebung der geplanten Gewerbeflächenenerweiterung 4.20 / 4.11b sind derzeit keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein wird ein Hinweis auf die Beachtung/Vermeidung von Agglomerationseffekten und möglichen Einschränkungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Weiterhin wird in den Flächenbeschreibungen bzgl. der Gewerbeflächenausweisungen in Ortenberg eine Bedarfsbegründung ergänzt – insbesondere auch durch Darstellung der Situation in den bestehenden Gewerbegebieten.

Änderungsbereich in Schutterwald

Die Gemeinde Schutterwald umfasst etwa 7.100 Einwohner und ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt. Betreffend der Funktion Gewerbe ist Schutterwald als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Kategorie C) festgelegt.

Fläche 5.1.19, Erweiterung des Gewerbegebiets Die Waide

Die Erweiterung des Gewerbegebiets umfasst randlich einen regionalen Grünzug sowie ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Hier ist eine Besiedlung gern. Plansätzen 3.1.1 (1) und 3.2 (1) Regionalplan raumordnerisch ausgeschlossen.

Durch eine geringfügige Konkretisierung der Darstellung könnte im Rahmen des maßstabsbedingten Ausformungsspielraums eine Kollision mit den Zielfestlegungen des Regionalplans vermieden werden. Die gewerbliche Nutzung ist im Bereich von Flurstück Nr. 6703/6 auf eine Tiefe von maximal 40 m zu beschränken.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Flächenerweiterung 5.1.19 geht auf den Erweiterungsbedarf direkt angrenzender Betriebe zurück. Die betreffenden Betriebe haben ihren Flächenbedarf zwischenzeitlich konkretisiert, sodass die Erweiterungsfläche von 0,89 ha auf 0,41 ha und auf eine Bautiefe von ca. 20 m reduziert werden konnte. Der Erweiterungsbedarf der Betriebe kann dadurch weiterhin abgedeckt werden.

Durch die Verkleinerung liegt die im südwestlichen Bereich der Planfläche verbleibende, geringfügige Überschneidung mit dem Regionalen Grünzug nach Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein im Rahmen des maßstabsbedingten Ausformungsspielraums.

5.2.6 e Regionalverband Südlicher Oberrhein
Schreiben vom 12.07.2019

Mit E-Mail vom 04.07.2019 an das Regierungspräsidium Freiburg haben Sie die bauliche Entwicklung der Firma Burgert in Offenburg-Bohlsbach näher dargelegt. Eine

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

abschließende Stellungnahme im Rahmen der 2. FNP Änderung konnte hierzu bisher nicht erfolgen, da die Planung noch nicht konkret genug war.

Wir weisen darauf hin, dass die Gewerbeflächenplanung einen Regionalen Grünzug tangiert. Unter Berücksichtigung des maßstabsbezogenen Ausformungsspielraums besteht in diesem konkreten Fall jedoch kein Zielkonflikt. Eine darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung in den Regionalen Grünzug hinein würde jedoch Ziele der Raumordnung verletzen und könnte aus regionalplanerischer Sicht nicht mitgetragen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Raumordnerische Konflikte stehen der geplanten Flächenausweisung 1.2.11b demnach nicht mehr entgegen.

5.2.7 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 20.06.2017 und vom 25.08.2017 (die Schreiben werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt)

Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Telekom. Auf das Übersenden von Bestandsplänen wird zum jetzigen Zeitpunkt auf Gründen der Aktualität und der Größe des Plangebiets verzichtet. Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.8 Industrie- und Handelskammer, Südlicher Oberrhein

5.2.8 a Industrie- und Handelskammer, Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 16.06.2017

Auch wenn die IHK keine grundsätzlichen Bedenken gegen den geplanten Standort anmeldet, würde ein weniger deutlich vom Siedlungsgefüge der Gemeinde abgesetzter Standort im Sinne der Innenentwicklung und möglicher Argumente der höheren Flächeneffizienz befürwortet werden. Es wird davon ausgegangen, dass die wohl vorgenommene Standortalternativenprüfung Eingang in die Offenlage-Planunterlagen finden wird und hieran schlüssig nachvollzogen werden kann, dass ein siedlungsnaher bzw. voll integrierter Standort nicht in Frage kommt. Hinweis: Den Unterlagen ist nicht eindeutig zu entnehmen, ob es hier nur um das Feuerwehrhaus oder auch den Bauhof geht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Auf der vorgesehenen Fläche soll neben dem Feuerwehrhaus auch der Bauhof untergebracht werden. Die überbaubare Fläche und andere Festsetzungen wie z. B. die maximal zulässige Höhe werden im Bebauungsplan geregelt. Der vorgesehene Standort wurde auf der Grundlage einer Standortalternativenprüfung durch die Gemeinde Hohberg gewählt. Er bietet viele Vorteile, wie z.B. die gute Erreichbarkeit der beiden angrenzenden Ortsteile Hofweier und Niederschopfheim. Ein Standort, der nicht unmittelbar an den Ort grenzt, ist bei der vorgesehenen Nutzung eines Feuerwehrhauses in Hinsicht auf die damit verbundenen Lärmemissionen von deutlichem Vorteil.

5.2.8 b Industrie- und Handelskammer, Südlicher Oberrhein Schreiben vom 30.08.2017

Folgende Änderungsflächen werden begrüßt, da sie für zum Teil bereits seit Jahrzehnten am jeweiligen Standort ansässigen Gewerbebetrieben die Grundlage für eine betriebliche Weiterentwicklung und somit einen Beitrag zur Zukunftssicherung der Betriebe zur Zukunftssicherung der Betriebe inklusive der hiermit verbundenen Arbeitsplätze bilden würden: (...), 1.2.11, 1.2.11a bzw. 1.2.11b, 1.10.10, 1.12.11 und 4.15

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

(...)

Auch die folgenden neuen Gewerbeflächen werden ohne Einschränkung begrüßt: 2.2.10 (versus 2.2.2) und 3.2.13.

Gegen folgende weitere Änderungsflächen werden aus IHK-Sicht keine Bedenken erhoben: 1.8.5, (...), 2.1.13, 2.2.8, 2.2.9, 2.2.12, 2.2.13, 3.3.7, 4.16, 5.1.18a, 5.1.18b und 5.2.5.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu folgenden Flächen werden nach heutigem Stand Bedenken angemeldet: Durbach 2.2.14, neue Wohnbaufläche: Angesichts des vorgesehenen neuen und künftig benachbarten Gewerbegebietes (Fläche 2.2.10) möchten wir bereits jetzt wegen potenzieller Nutzungskonflikte vorsorglich Bedenken äußern.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine direkte Benachbarung / Angrenzung zwischen geplanter Wohnbaufläche und geplanter Gewerbefläche besteht nicht. Es bestehen gegenwärtig keine Anhaltspunkte, dass die gewerbliche Nutzung in einer Weise emittierend wäre, dass die Entwick-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

lung einer Wohnbaufläche an diesem Standort ausgeschlossen ist. Weitergehende Untersuchungen und erforderlichenfalls Festsetzungen zur Steuerung der gewerblichen Nutzung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen

Die Planung wird daher beibehalten.

Zu folgenden Flächen bleiben derzeit Fragen offen bzw. werden weitere Informationen benötigt:

(...)

Hohberg, 3.2.14: Zu der dargestellten Fläche ist in den Unterlagen bisher nichts zu finden.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Flächenausweisung 3.2.14 handelt es sich um die Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Bauhof in Hohberg, die aufgrund der Dringlichkeit Gegenstand einer vorgezogenen gesonderten frühzeitigen Beteiligung war, in der auch die IHK beteiligt wurde. In den nun ausgearbeiteten Entwurfsunterlagen werden alle Flächenausweisungen zusammengeführt.

Durbach, 2.1.15: Hier wäre eine Begründung für die Größe der dargestellten (bebaubaren) Fläche hilfreich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Flächenausweisung umfasst zum einen den bestehenden bebauten Bereich des Hotels Rebstock zuzüglich einer vorgesehenen Erweiterung für zusätzliche Gästezimmer und Wellnessbereich und sichert diesen planungsrechtlich durch die Ausweisung als Sonderbaufläche. Die südlich daran anschließende Gartenanlage des Hotels wird als Grünfläche dargestellt.

5.2.8 c Industrie- und Handelskammer, Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 18.12.2018

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein wird zu den neuen Änderungsflächen Folgendes geäußert:

(...)

Ortenberg, Fläche 4.17 / "Gewerbefläche an der Offenburger Straße (kleinflächiger Einzelhandel)":

Nördlich der betroffenen Fläche befindet sich bereits ein wohl noch kleinflächiger (?) Lebensmittelmarkt, der einzige Nahversorgungsmarkt für Ortenberg. Dessen Fläche soll nun gemeinsam mit der bisher noch unbeplanten (südlichen) Fläche als Gewerbefläche 4.17 dargestellt werden. Während im Anschreiben nur auf eine Einzelhan-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

delsnutzung abgestellt wird, ist in der Flächenbeschreibung nur allgemein von einer „nicht störenden gewerblichen Nutzung, z.B. in Form eines nicht großflächigen Einzelhändlers“ die Rede. Es sollte klargestellt werden, was tatsächlich als Nutzung geplant ist. Ist hier ein „nicht wesentlich störender“ Betrieb im Sinne eines eingeschränkten Gewerbegebietes GEE gemeint?

Auch bei Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes neben dem Netto-Markt kann u.E. nicht ausgeschlossen werden, dass eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Plansatz 2.4.4.8 des Regionalplanes 3.0 entstehen könnte, die als einheitliches Einzelhandelsprojekt zu beurteilen wäre. Diese könnte raumordnerisch unzulässig sein, wenn sie gegen Ziele der Raumordnung verstoßen würde. Da Ortenberg ein Ort ohne zentralörtliche Funktion ist, müsste die Agglomeration als Ganzes nachweislich der Grundversorgung der eigenen Bevölkerung dienen. Es wird angeregt, die Fläche zunächst zurückzustellen und sie erst im Zuge mit einem entsprechenden Bebauungsplan (mit) zu entwickeln. Bei Beibehaltung der Fläche im aktuellen FNP-Änderungsverfahren wird zur weiteren Verfahrensweise eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium sowie dem Regionalverband empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die in der Gemeinde Ortenberg vorhandenen Gewerbeflächen am südlichen Ortsausgang (Allmendgrün und östlich der Kinzigtalstraße) sind aufgefüllt. Mit der vorgesehenen Flächenausweisung 4.17 soll am nördlichen Ortsausgang von Ortenberg zum einen der bestehende Netto-Markt entsprechend der vorhandenen Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden (bisher als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan) und zum anderen eine Arrondierung für gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Das angrenzende Wohngebiet ist bzgl. Lärmimmissionen durch einen Wall geschützt, genauere Festsetzungen und Prüfungen müssten im Zuge der nachgelagerten Bebauungsplanung erfolgen. Aufgrund verschiedener Anfragen sieht die Gemeinde hier die Möglichkeit zur Ansiedlung eines kleineren Gewerbe- oder Handwerksbetriebes oder auch eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes. Eine konkrete Entscheidung für eine Betriebsansiedlung liegt derzeit nicht vor, so dass derzeit nicht bewertet werden kann, ob eine Einzelhandelsagglomeration an diesem Standort entsteht – zumal diese Frage auch anhand der sich potenziell ansiedelnden Sortimente beurteilt werden muss. Abschließende Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung und hierbei insbesondere zum Ausschluss oder zur Beschränkung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente können daher erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband Südllicher Oberrhein wird ein Hinweis auf die Beachtung/Vermeidung von Agglomerationseffekten und möglichen Einschränkungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Weiterhin wird in den Flächenbeschreibungen bzgl. der Gewerbeflächenausweisungen in Ortenberg eine Bedarfsbegründung er-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Krebs, Maximilian	82-2407	17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

gänzt – insbesondere auch durch Darstellung der Situation in den bestehenden Gewerbegebieten.

Ortenberg, Fläche 4.18:

Eine abschließende Stellungnahme ist derzeit noch nicht möglich. Es wird darum gebeten, auf die touristische Bedeutung der Anlage sowie weitere wesentliche Belange wie bspw. des Denkmalschutzes im Zusammenhang mit der Schlossanlage einzugehen. Auch das geplante Ausmaß von Um- v.a. aber von Neubauten sollte dargelegt werden sowie auf Bedeutung und mögliche Veränderungen des Landschaftsbildes eingegangen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgesehene Sonderbaufläche umfasst die bestehende Schlossanlage mit Jugendherbergsnutzung zuzüglich der für den geplanten, im Verhältnis zur Gesamtanlage geringfügigen Erweiterungsbereich im Osten des Bestandes benötigten Fläche. Die Änderung der Flächennutzungsplandarstellung stellt die Grundlage für die nachfolgende Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde Ortenberg dar. Erst durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Erweiterungsbaus, der mit einem neuen Speisesaal und 10 zusätzlichen Gästezimmern insbesondere auch ein barrierefreies Angebot ermöglichen soll, geschaffen.

Die Ausführungen in der Flächenbeschreibung werden entsprechend ergänzt. Abschließend sind die Belange des Denkmalschutzes anhand der konkreten Planung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder Baugenehmigungsplanung abzuarbeiten.

Zur Klärung des raumordnerischen Zielkonfliktes mit dem dort festgelegten Regionalen Grünzug haben die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und die Gemeinde Ortenberg beim Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde einen Antrag auf Zielabweichung gestellt. Das Zielabweichungsverfahren läuft parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans. Die Zulassung der Zielabweichung ist Voraussetzung für die vorgesehene Flächendarstellung.

(...)

Ortenberg, Fläche 4.20:

Gegen die Erweiterung der gewerblichen Fläche 4.11 b an sich zur besseren Nutzbarkeit sind keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern. Es wird jedoch davon abgeraten, die u. E. städtebaulich nicht integrierte Fläche, die zudem vom Ortszentrum aus nicht fußläufig erreichbar liegt, für zentrenrelevanten Einzelhandel freizugeben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die in der Gemeinde Ortenberg vorhandenen Gewerbeflächen am südlichen Ortsausgang (Allmendgrün und östlich der Kinzigtalstraße) sind aufgefüllt. Mit der vorgesehenen Flächenausweisung 4.20 soll die bereits im bisherigen Flächennutzungsplan enthaltene Fläche zwischen Ortslage und Gewerbegebiet am südlichen Ortsausgang von Ortenberg erweitert und so eine Arrondierung für gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Aufgrund verschiedener Anfragen sieht die Gemeinde hier die Möglichkeit zur Ansiedlung eines kleineren Gewerbe- oder Handwerksbetriebes oder auch eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes.

In der näheren Umgebung der geplanten Gewerbeflächenenerweiterung 4.20 / 4.11b sind derzeit keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Die Ortslage von Ortenberg hat sich als langgestreckter Siedlungskörper in Nord-Südrichtung entwickelt. Während der bestehende Netto-Markt am nördlichen Ortsausgang den nördlichen Bereich versorgt, könnte ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb die Versorgung für den südlichen Bereich ergänzen und auch für die Arbeitnehmer in den angrenzenden Gewerbegebieten ein Anlaufpunkt sein.

Eine konkrete Entscheidung für eine Betriebsansiedlung liegt derzeit jedoch nicht vor, so dass derzeit nicht bewertet werden kann, ob eine Einzelhandelsagglomeration an diesem Standort entsteht – zumal diese Frage auch anhand der sich potenziell ansiedelnden Sortimente beurteilt werden muss. Abschließende Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung und hierbei insbesondere zum Ausschluss oder zur Beschränkung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente können daher erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein wird ein Hinweis auf die Beachtung/Vermeidung von Agglomerationseffekten und möglichen Einschränkungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Weiterhin wird in den Flächenbeschreibungen bzgl. der Gewerbeflächenausweisungen in Ortenberg eine Bedarfsbegründung ergänzt – insbesondere auch durch Darstellung der Situation in den bestehenden Gewerbegebieten.

Schutterwald, Fläche 5.1.19:

Zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes „Die Waide“, um angrenzenden Betrieben eine Erweiterungsmöglichkeit zu bieten, sind keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern. Kollisionen mit regionalplanerischen Festsetzungen sollten jedoch vermieden werden. Es wird auf die heutige Stellungnahme des Regionalverbandes verwiesen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Flächenerweiterung 5.1.19 geht auf den Erweiterungsbedarf direkt angrenzender Betriebe zurück. Die betreffenden Betriebe haben ihren Flächenbedarf zwischenzeitlich konkretisiert, sodass die Erweiterungsfläche von 0,89 ha auf 0,41 ha und auf eine Bautiefe von ca. 20 m reduziert werden konnte. Der Erweiterungsbedarf der Betriebe kann dadurch weiterhin abgedeckt werden.

Durch die Verkleinerung liegt die im südwestlichen Bereich der Planfläche verbleibende, geringfügige Überschneidung mit dem Regionalen Grünzug nach Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein im Rahmen des maßstabsbedingten Ausformungsspielraums.

(...)

5.2.9 Handelsverband Südbaden e.V.

5.2.9 a Handelsverband Südbaden e.V. Schreiben vom 04.09.2017

Der Handelsverband wird im Besonderen auf die Flächen eingehen, die aus Handels-sicht Auswirkungen haben können.

(...)

Für die Flächen 1.2.11, 1.8.5, 1.10.10, 1.12.11, (...), 2.1.13, 2.1.15, 2.2.8, 2.2.9, 2.2.10, 2.2.2, 2.2.12, 2.2.13, 2.2.14, (...), 3.3.7, 4.15, 4.16 und 5.1.18a und 5.1.18b, 5.2.5 und 5.2.6 sind von unserer Seite keine Anmerkungen zu machen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Fläche 3.2.14 ist zwar zeichnerisch auf Seite 48 dargestellt, doch fehlt eine textliche Beschreibung.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Flächenausweisung 3.2.14 handelt es sich um die Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und Bauhof in Hohberg, die aufgrund der Dringlichkeit Gegenstand einer gesonderten vorgezogenen frühzeitigen Beteiligung war. In den nun ausgearbeiteten Entwurfsunterlagen werden alle Flächenausweisungen zusammengeführt.

Zu den Gewerbegebieten in Hohberg ist Folgendes zu sagen:

Die Fläche 3.2.13 ist direkt an der B3 gelegen. Diese Lagegunst kann dazu führen, dass sich kleinflächige Handelsbetriebe auch mit innenstadtrelevanten oder nahver-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

sorgungsrelevanten Sortimenten ansiedeln könnten. Hier ist zu überdenken, ob nicht diese Sortimentsbereiche in den Bebauungsplänen auch ausgeschlossen werden.

(...)

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine rechtsverbindliche Regelung für Handelsbetriebe kann nur im Rahmen des Bebauungsplans der Gemeinde Hohberg getroffen werden. In dem im Juni 2019 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan zur „1. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes Oberlohr II“, in dem auch eine Teilfläche der geplanten Erweiterungsfläche 3.2.13 enthalten ist, wurden Einzelhandelsdurch die Gemeinde Hohberg gänzlich ausgeschlossen.

5.2.9 b Handelsverband Südbaden e.V. Schreiben vom 18.12.2018

Wir konzentrieren unsere Aussagen auf die Gemeinde Ortenberg, da wir hier die Belange, die den Handel tangieren, im Besonderen berührt sehen.

Fläche 4.17: Gewerbefläche an der Offenburger Straße (kleinflächiger Einzelhandel): Direkt neben dem bestehenden Nettomarkt soll eine weitere Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, was ermöglichen soll, dass kleinflächiger Einzelhandel entstehen könnte. Wir weisen darauf hin, dass zukünftig die beiden kleinflächigen Betriebe wohl eine Agglomeration bilden, die in Addition der Verkaufsflächen als großflächig zu bezeichnen sind, und damit raumordnerisch bedeutsam werden können. Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung können an integrierten Standorten in Betracht kommen. Das was für die Grundversorgung geboten ist, wird allerdings durch die Ortsgröße je nach Sortiment enge Grenzen gesetzt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die in der Gemeinde Ortenberg vorhandenen Gewerbeflächen am südlichen Ortsausgang (Allmendgrün und östlich der Kinzigtalstraße) sind aufgefüllt. Mit der vorgesehenen Flächenausweisung 4.17 soll am nördlichen Ortsausgang von Ortenberg zum einen der bestehende Netto-Markt entsprechend der vorhandenen Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden (bisher als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan) und zum anderen eine Arrondierung für gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Das angrenzende Wohngebiet ist bzgl. Lärmimmissionen durch einen Wall geschützt, genauere Festsetzungen und Prüfungen müssten im Zuge der nachgelagerten Bebauungsplanung erfolgen. Aufgrund verschiedener Anfragen sieht die Gemeinde hier die Möglichkeit zur Ansiedlung eines kleineren Gewerbe- oder Handwerksbetriebes oder auch eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes. Eine konkrete Entscheidung für eine Betriebsansiedlung liegt derzeit nicht vor, so dass derzeit nicht bewertet werden kann, ob eine Einzelhandelsagglomeration an diesem Standort entsteht – zumal diese Frage auch anhand der sich potenziell ansiedelnden Sortimente

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

beurteilt werden muss. Abschließende Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung und hierbei insbesondere zum Ausschluss oder zur Beschränkung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente können daher erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein wird ein Hinweis auf die Beachtung/Vermeidung von Agglomerationseffekten und möglichen Einschränkungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Weiterhin wird in den Flächenbeschreibungen bzgl. der Gewerbeflächenausweisungen in Ortenberg eine Bedarfsbegründung ergänzt – insbesondere auch durch Darstellung der Situation in den bestehenden Gewerbegebieten.

*Fläche 4.20: „Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Hubergässle“:
Diese Fläche ist dadurch gekennzeichnet, dass sie direkt an die bestehende Gewerbeansiedlung angrenzt. Diese Fläche ist wohl nicht als integriert einzustufen. Aus diesem Grunde sehen wir an dieser Stelle produzierende Gewerbebetriebe oder Handwerksbetriebe bestenfalls auch Handelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten. Sortimente zur Nahversorgung bzw. innenstadtrelevante Sortiment sehen wir an dieser Stelle eher nicht.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die in der Gemeinde Ortenberg vorhandenen Gewerbeflächen am südlichen Ortsausgang (Allmendgrün und östlich der Kinzigtalstraße) sind aufgefüllt. Mit der vorgesehenen Flächenausweisung 4.20 soll die bereits im bisherigen FNP enthaltene Fläche zwischen Ortslage und Gewerbegebiet am südlichen Ortsausgang von Ortenberg erweitert und so eine Arrondierung für gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Aufgrund verschiedener Anfragen sieht die Gemeinde hier die Möglichkeit zur Ansiedlung eines kleineren Gewerbe- oder Handwerksbetriebes oder auch eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes.

In der näheren Umgebung der geplanten Gewerbeflächenenerweiterung 4.20 / 4.11b sind derzeit keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Die Ortslage von Ortenberg hat sich als langgestreckter Siedlungskörper in Nord-Südrichtung entwickelt. Während der bestehende Netto-Markt am nördlichen Ortsausgang den nördlichen Bereich versorgt, könnte ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb die Versorgung für den südlichen Bereich ergänzen und auch für die Arbeitnehmer in den angrenzenden Gewerbegebieten ein Anlaufpunkt sein.

Eine konkrete Entscheidung für eine Betriebsansiedlung liegt derzeit jedoch nicht vor, so dass derzeit nicht bewertet werden kann, ob eine Einzelhandelsagglomeration an diesem Standort entsteht – zumal diese Frage auch anhand der sich potenziell ansiedelnden Sortimente beurteilt werden muss. Abschließende Festsetzungen zur

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Einzelhandelsnutzung und hierbei insbesondere zum Ausschluss oder zur Beschränkung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente können daher erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein wird ein Hinweis auf die Beachtung/Vermeidung von Agglomerationseffekten und möglichen Einschränkungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Weiterhin wird in den Flächenbeschreibungen bzgl. der Gewerbeflächenausweisungen in Ortenberg eine Bedarfsbegründung ergänzt – insbesondere auch durch Darstellung der Situation in den bestehenden Gewerbegebieten.

5.2.10 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Ortsgruppe Hohberg

5.2.10 a Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Ortsgruppe Hohberg
Schreiben vom 08.07.2017

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Fläche 3.2.14 (Feuerwehrhaus / Bauhof) in Hohberg.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg werden folgende Aussagen getroffen:

Im Regionalplan ist ein Korridor zwischen den westlich gelegenen Ortslagen von Hofweier und Niederschopfheim als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Der Regionale Grünzug erstreckt sich auch auf die Freiräume zwischen den Ortslagen Niederschopfheim, Hofweier und sichert so die noch verbleibenden Zäsuren zwischen diesen Ortschaften.

Eine Ausdehnung des Ortes bzw. eine Bebauung in diesem Gebiet spricht gegen die Vorgabe um die räumliche Trennung der beiden Ortschaften aufrecht zu erhalten. Im Westen bzw. Nordwesten liegen bestehende Gewerbegebiete (GE Binzburgstraße). Hier wird vorgeschlagen, das geplante Vorhaben in diese Gewerbegebiete zu verlagern.

Stellungnahme der Verwaltung

Der im Regionalplan 1995 enthaltende Regionale Grünzug zwischen den Ortsteilen Hofweier und Niederschopfheim ist in der Fortschreibung entfallen. Die Fortschreibung wurde am 26.06.2017 durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt und wurde im September 2017 rechtskräftig.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Die Gemeinde Hohberg hat im Rahmen der Standortsuche für das neue Feuerwehrhaus eine Standortprüfung vorgenommen. Für den Neubau des Feuerwehrhauses standen verschiedene Standorte im Gemeindegebiet zur Verfügung. Diese Standortalternativen wurden analysiert und bewertet. Folgende Kriterien wurden dabei berücksichtigt: verkehrliche Anbindung, zentraler Standort, Grundstücksverfügbarkeit/-größe und die Erschließung inkl. Ver- und Entsorgung. Die Prüfung kam zum Ergebnis, dass der Standort zwischen Hofweier und Niederschopfheim an der B33 am besten geeignet für den Neubau eines Feuerwehrhauses erscheint. In der Begründung zu dem entsprechenden, parallel aufgestellten Bebauungsplan der Gemeinde Hohberg sind die vorgenommene Alternativenprüfung und die Standortalternativen genauer erläutert. Der vorgesehene Standort wird daher beibehalten.

Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 7.0 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden noch keine konkreten Vorschläge unterbreitet über die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sondern werden erst zum Entwurfsstand eingearbeitet.

Wir bitten um frühzeitige Unterrichtung der dann vorgesehenen Maßnahmen! Bei den Örtlichen Bauvorschriften bei Dächer und Dachaufbauten werden Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, zugelassen. Hier wird vorgeschlagen, dass bereits in der Planung eine Photovoltaikanlage mit berücksichtigt wird. Diese könnte auch als Bürgerenergiegenossenschaft finanziert und umgesetzt werden. Zu 2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes hingewiesen. Hier möchten wir auch auf Präventivmaßnahmen hinweisen, um der weiteren Einschleppung und Ausbreitung des Japanischen Staudenknöterichs entgegenzuwirken! Dazu sollte ein geeignetes Baustellenmanagement durchgeführt und Bauhygienemaßnahmen eingehalten werden. Der Landschaftserhaltungsverband Ortenau empfiehlt hierzu u.a.:

- *Kein Zwischenlagern von belastetem Material*
- *Reinigung der Fahrzeuge und Baumaschinen*
- *Transportfahrzeuge sollten schon in der Planungsphase berücksichtigt werden*
- *Entsorgungsmanagementpläne sollten aufgestellt werden*
- *Außerdem ist ein geregeltes Entsorgungsmanagement unerlässlich um der weiteren Ausbreitung entgegenzuwirken.*

Rechtliche Grundlagen zur Beachtung sind u.a. in der Verordnung der Europäischen Union zur Prävention und das Management der Einbringung und Ausbreitung invasiver gebietsfremder Arten geregelt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu formulieren.

5.0 Verkehr/Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt direkt an der südlichen Grundstücksgrenze auf die alte Bundesstraße. Hier ist die Einrichtung einer Bushaltestelle vorzusehen.

7.8 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:

Neben den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist für die durch das Planungsgebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ein planinterner oder planexterner Ausgleich notwendig. Zur Entwurfsfassung wird die Bilanzierung sowie die genaue Festlegung der Maßnahmen definiert. Wir bitten um frühzeitige Unterrichtung der dann vorgesehenen Maßnahmen!

Durch die Umsetzung des Vorhabens entsteht für das Schutzgut Pflanzen/Biotop ein Kompensationsbedarf von 23.428 Ökopunkten. Er ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind noch festzulegen (Nachtrag). Wir bitten um frühzeitige Unterrichtung der dann vorgesehenen vertraglichen Regelungen und Maßnahmen!

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nach Angabe der Gemeinde werden die notwendigen Fahrgastzahlen zur Einrichtung einer Bushaltestelle durch die angestrebte Nutzung als Feuerwehrhaus nicht erreicht. Die Stellungnahme wird insofern nicht berücksichtigt.

Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans definiert.

Bei der Beleuchtung sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen) zulässig. Für dieses Bauvorhaben ist zu prüfen, ob bei der Ausstattung neueste zuwendungs- bzw. förderungsfähige energieeffiziente Beleuchtungstechnologie eingesetzt werden kann!

6.0 Pflanzgebote (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der Grünstreifen (private Grünfläche) ist mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung aus regionaler Herkunft anzusäen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Als ökologisch besonders wertvoll haben sich Ansaaten mit mehrjährigen Saatmischungen erwiesen und bietet sich nicht nur aus naturschutzfachlichen, sondern auch aus betriebswirtschaftlichen Gründen an. Bei der Pflege von Blühflächen sollte, solange sich mehrjährige Blühflächen und Blühstreifen gut entwickeln, aus tierökologischer Sicht auf eine Mahd oder ein Mulchen verzichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fragestellungen sind im Rahmen des Bebauungsplan- bzw. Bauantragsverfahrens zu bearbeiten und nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans.

5.2.10 b BUND, Ortsgruppe Hohberg *Schreiben vom 09.09.2017*

Zu dem Verfahren möchte die Ortsgruppe Hohberg wie folgt Stellung nehmen: Laut Aussage der Gemeinde Hohberg sind in den Gewerbegebieten keine Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung. Deshalb werden die Flächen (...) und 3.2.13 beantragt. Diese Erweiterungen sollten nicht genehmigt werden solange noch das bereits genehmigte Gewerbegebiet „Hoch“ nicht vollständig erschlossen ist.

Zudem widersprechen die obigen beantragten Flächen (...) den Vorgaben des Regionalplanes, dort ist der Korridor zwischen den westlich gelegenen Ortslagen von Hofweier und Niederschopfheim als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Der Regionale Grünzug erstreckt sich auch auf die Freiräume zwischen den Ortslagen Niederschopfheim, Hofweier und sichert so die noch verbleibenden Zäsuren zwischen diesen Ortschaften.

Die von der Gemeinde vorgetragenen fehlenden Reserven für Innenentwicklungsmöglichkeiten sind nicht ausreichend begründet. Hier sollte von der Gemeinde ein Konzept zur Innenentwicklung zusammen mit Verwaltung und allen Grundstückseigentümern erarbeitet werden, indem die Mitwirkungsbereitschaft, geeignete Grundstücke und die innerdörfliche Gebietsentwicklung eingebracht werden.

Stellungnahme der Verwaltung

In Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in einer Gewerbeflächenbedarfs-Analyse der Bedarf nach zusätzlichen Gewerbeflächenausweisungen genauer ermittelt und mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde vorabgestimmt. Hierbei wurden auch die Flächenreserven in den örtlichen Gewerbegebieten und im Gewerbepark Raum Offenburg „Hoch“³ dargestellt und bewertet. In Anlehnung an den – durch entsprechende Anfragen konkret nachweisbaren Bedarf – wurde für die Gemeinde Hohberg ein Gewerbeflächenbedarf von ca. 3,5 ha dargelegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Krebs, Maximilian	82-2407	17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes 'Oberlohr' um 2,4 ha ist durch die vorliegenden Anfragen begründet. Die Neuausweisung von weiteren gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Hohberg im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht vorgesehen. Die Vorgaben des Regionalplans sind damit insoweit mit berücksichtigt.

Für die Gemeinde Hohberg wurde zudem ein Wohnbauflächenbedarfsnachweis erstellt und ebenso mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde vorabgestimmt. Hierbei wurden auch die Innenentwicklungspotenziale betrachtet. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden bei der Erstellung des Offenlageentwurfs der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Bislang vorgesehene Wohnbauflächenausweisungen, für die ein Bedarf derzeit unter Heranziehung der Vorgaben des Regionalplans nicht abgeleitet werden kann, werden zurückgestellt und aus dem Verfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplans herausgenommen. Konkret ist in der Gemeinde Hohberg keine Neuausweisung einer Wohnbaufläche vorgesehen. Die Vorgaben des Regionalplans sind damit berücksichtigt.

Die Änderungsfläche 3.2.13 liegt gemäß dem gültigen Regionalplan Südlicher Oberrhein nicht innerhalb eines regionalen Grünzugs.

Die Stellungnahme wird insoweit teilweise berücksichtigt.

5.2.11 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Ortsgruppe Offenburg

5.2.11 a BUND, Ortsgruppe Offenburg Schreiben vom 11.09.2017

Fläche 1.2.11 Erweiterung der Firma Burgert in Bohlsbach

Die Erweiterungsfläche wird abgelehnt, da die Fläche sich in der Nähe eines FFH-Gebietes befindet und daher Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Bereits mit Schreiben vom 30.09.2010 und 25.02.2015 haben wir eine Betriebserweiterung abgelehnt und stattdessen eine Betriebsverlagerung in das Gewerbegebiet Holderstock oder Gewerbegebiet Rammersweier vorgeschlagen.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Betriebsverlagerung des an diesem Standort gewachsenen Betriebs ist aus Sicht des Betriebes wegen der bereits am Standort getätigten Investitionen nicht möglich. Die vom BUND aufgeführten Stellungnahmen beziehen sich auf das Bauungsplan-Verfahren 'Am Friedhof' und wurden hierbei durch den Gemeinderat der Stadt Offenburg abgewogen. Im Ergebnis des damaligen Verfahrens wurde der Betriebsstandort als Gewerbegebiet festgesetzt, gleichzeitig wurden aber auch Fest-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

setzungen zur Eingrünung des Gebiets und zur Einschränkung der gewerblichen Nutzung getroffen. Die nun vorgesehene 2. Änderung des Flächennutzungsplans vollzieht mit der Ausweisung der bestehenden Betriebsfläche (Fläche 1.2.11) die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans nach.

Seit Beginn des o.g. Bebauungsplan-Verfahrens im Jahr 2010 ist der Betrieb gewachsen und hat seinen Maschinen- und Fahrzeugpark deutlich erweitert, auch weil im Vergleich zum Jahr 2010 deutlich mehr Bereitschaftsdienste ausgeführt werden. Daher besteht inzwischen ein weiterer Bedarf insbesondere für das Abstellen der Maschinen und Fahrzeuge sowie der Lagerung von Kleinmaterial in einer Maschinenhalle: derzeit wird dies ungeschützt im Freien abgestellt. Für eine entsprechende Erweiterung der Firma Burgert waren in den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung zwei alternative Erweiterungsflächen dargestellt: die Fläche 1.2.11a nach Norden und die Fläche 1.2.11b nach Westen. Nach zwischenzeitlich erfolgten Klärungen soll die Erweiterungsfläche 1.2.11b nach Westen weiterverfolgt werden. Diese Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Fa. Burgert. Eine Erweiterung nach Norden ist aufgrund fehlender Verfügbarkeit des Flurstücks Bohlsbach Nr. 1286/2 nicht möglich. Laut Grundbuch ist die Eigentümerin des Grundstücks im Ausland (USA) ansässig. Eine Anschrift ist im Grundbuch nicht enthalten, so dass es nicht möglich war, die Eigentümerin bzw. eventuelle Erben zu ermitteln. Ein Erwerb des Grundstücks, der Voraussetzung für Investitionen auf dem Grundstück und für eine nachhaltige gewerbliche Nutzung wäre, ist daher nicht möglich.

Die Erweiterungsfläche 1.2.11b liegt damit auf der von dem landwirtschaftlichen Betrieb abgewandten Seite: wie beim Bebauungsplan „Am Friedhof“ könnten potenzielle Konflikte und damit eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebs zudem auf Ebene der Bebauungsplanung durch Einschränkung der Wohnnutzung vermieden werden.

Zur Überschneidung mit Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet): Rund 15% der Erweiterungsfläche 1.2.11b überschneiden sich mit dem in der FFH-Verordnung des Regierungspräsidiums Freiburg (FFH-VO) 2018 festgelegten Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) „Untere Schutter und Unditz“.

Ferner liegen rund 60% der Erweiterungsfläche 1.2.11b in dem in der Vogelschutzgebietsverordnung des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (VSG-VO) 2010 festgesetzten Vogelschutzgebiet (VSG) „Kammbach-Niederung“.

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete bilden zusammen das Netz „Natura 2000“. Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Projekte, die die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" erheblich beeinträchtigen können, vor ihrer Zulassung oder Durchfüh-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

rung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura-2000-Gebiets zu überprüfen. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.

Die Prüfung der „erheblichen Beeinträchtigungen“ erfolgt in zwei aufeinander folgenden Schritten:

- „Natura-2000-Vorprüfung“: Gegenstand der Prüfung ist, ob es prinzipiell zu „erheblichen Beeinträchtigungen“ kommen kann („Screening“). Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhalts eine „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ erfolgen.
- „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“: Diese erfolgt auf Basis der für das Gebiet festgelegten Erhaltungsziele. Es ist anhand einer detaillierten Prüfung zu klären, ob der Plan zu „erheblichen Beeinträchtigungen“ eines Natura-2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Im Fall des vorgesehenen Erweiterungsbereichs hat die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte „Natura-2000-Vorprüfung“ ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können und somit eine „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ durchgeführt werden muss.

Die hier erforderliche „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“, die durch ein beauftragtes Fachbüro bearbeitet wurde, hat ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden können, sofern im ökologisch funktionalen Zusammenhang geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. die Schaffung von 10 m breiten Grasstreifen oder Buntbrachen umgesetzt werden. Eine Umsetzung dieser Maßnahmen im ökologisch funktionalen Zusammenhang ist auf einem im Eigentum der Stadt Offenburg befindlichen Flurstück möglich. Sie muss vor Umsetzung des Projekts erfolgen. Weiteres ist im Bebauungsplan festzulegen.

Die Planung wird daher beibehalten.

Fläche 2.2.2 Gewerbegebiet Breitfeld (Ebersweier)

Wir begrüßen die Herausnahme der Fläche aus dem Flächennutzungsplan.

Fläche 2.2.10 Neues Gewerbegebiet Ebersweier Untermatt

Das Gewerbegebiet Untermatt wird abgelehnt, da sich die Fläche in einem Überschwemmungsgebiet befindet und in einer bereits beschlossenen Regionalplan-Gesamtfortschreibung dargestellten Grünzäsur.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Flächenherausnahme 2.2.2 steht als Flächentausch in direktem Zusammenhang mit der geplanten Neuausweisung der Gewerbefläche 2.2.10.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Der geplante Gewerbeflächenstandort 2.2.10 ist baulich bereits durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägt und gliedert sich im Vergleich zur derzeit im Flächennutzungsplan enthaltenen Gewerbeflächenenerweiterungsfläche 2.2.2 besser an die bestehende Ortslage an.

Das Ingenieurbüro Wald + Corbe hat im Auftrag der Gemeinde Durbach eine Flussgebietsuntersuchung (FGU) für das Einzugsgebiet des Durbaches bearbeitet, deren Ergebnisse im Februar 2019 vorlagen. Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse und eines flächendetaillierten hydrologischen Flussgebietsmodells wurden die Überflutungsfläche bis zum 100-jährigen Hochwasser (HQ100) neu ermittelt. Ergänzend dazu hat das Ingenieurbüro Wald+ Corbe die Situation im Bereich der geplanten Gewerbefläche 2.2.10 nochmals in gesonderten Karten dargestellt und in einem Kurzbericht erläutert: demnach ist die Fläche bei einem HQ100 nicht überflutet und ist daher kein Überschwemmungsgebiet. Dieses Ergebnis wurde mit dem zuständigen Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Ortenaukreis vorabgestimmt. Der Kurzbericht von Wald + Corbe zur Fläche 2.2.10 wird den Unterlagen zur Offenlage beigelegt.

Die Fläche liegt gleichermaßen innerhalb einer Überflutungsflächen für ein noch selteneres extremes Hochwasserereignis (HQextrem). Die diesbezüglichen Überflutungsflächen wurden nicht neu berechnet: hier gelten die Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg weiterhin. Die Lage im Bereich HQextrem steht einer Darstellung im Flächennutzungsplan nicht grundsätzlich entgegen, da sich kein gleichermaßen oder besser geeigneter Standort außerhalb des HQextrem aufdrängt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann die Lage im HQextrem bei den Festsetzungen zur Bebaubarkeit im erforderlichen Umfang berücksichtigt werden.

Zur Überwindung des Zielkonfliktes mit der im Regionalplan festgelegten Grünzäsur ist eine Regionalplan-Änderung erforderlich, die von der Gemeinde Durbach beantragt werden muss. In einem raumordnerischen Vertrag zwischen Gemeinde und Regionalverband könnte der Ausgleich für die Festlegung der Grünzäsur an anderer Stelle geregelt werden.

Nach Vorabstimmungen mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde soll die Flächenausweisung noch im laufenden Verfahren verbleiben. Solange die Regionalplan-Änderung nicht erfolgt ist, ist die vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan jedoch nicht genehmigungsfähig und sollte in diesem Fall daher vor der Vorlage der Flächennutzungsplanänderung beim Regierungspräsidium Freiburg zur Genehmigung herausgenommen werden.

Der Stellungnahme wird daher nicht gefolgt, die Planung wird beibehalten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Fläche 4.16 Neuer Standort Bauhof

Die Fläche der bestehenden Firma Schille sollte nicht als Gewerbefläche ausgewiesen werden, da mit der Erweiterungsfläche zu stark in den Regionalen Grünzug eingegriffen wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bereich der Flächenausweisung 4.16 ist bereits durch baulich genutzt. Bei den vorgesehenen Flächenausweisungen – zum einen die Ausweisung der bestehenden Betriebsfläche der Firma Schille als Gewerbefläche, zum anderen die Umnutzung der Fläche eines landwirtschaftlichen Betriebes als Gemeinbedarfsfläche für den Bauhof – stellen also keinen neuen Eingriff in den Regionalen Grünzug und in die Landschaft dar.

Um den Zielkonflikt der Flächenausweisung 4.16 mit dem Regionalen Grünzug zu überwinden, hat die Gemeinde Ortenberg am 30.04.2018 beim Regierungspräsidium Freiburg einen Antrag auf Zielabweichung gestellt. Mit Schreiben vom 23.11.2018 hat das Regierungspräsidium Freiburg beschieden, dass die Zielabweichung zugelassen wird.

Der Stellungnahme wird daher nicht gefolgt, die Planung wird beibehalten.

5.2.11 b BUND, Ortsgruppe Offenburg Schreiben vom 18.12.2018

(...)

Gemeinde Ortenberg:

Fläche 4.18: Jugendherberge Schloss Ortenberg (Gemarkung Ortenberg)

Die BUND-Ortsgruppe lehnt sowohl aus denkmalschützerischer Sicht als auch aus Gründen des Flächenverbrauchs eine Sonderbaufläche für Erweiterungs- und Neubauten ab. Gerade Regionale Grünzüge sollen von Verbauung freigehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgesehene Sonderbaufläche umfasst die bestehende Schlossanlage mit Jugendherbergsnutzung zuzüglich der für den geplanten, im Verhältnis zur Gesamtanlage geringfügigen Erweiterungsbereich im Osten des Bestandes benötigten Fläche. Die Änderung der Flächennutzungsplandarstellung stellt die Grundlage für die nachfolgende Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde Ortenberg dar. Erst durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Erweiterungsbaus, der mit einem neuen Speisesaal und 10 zusätzlichen Gästezimmern insbesondere auch ein barrierefreies Angebot ermöglichen soll, geschaffen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Die Nutzung als Jugendherberge dient grundsätzlich auch dem Erhalt des Kulturdenkmals, da so die laufende Instandhaltung gewährleistet ist. Durch die Ermöglichung eines Ergänzungsbaus soll den Anforderungen der bestehenden Nutzung Rechnung getragen werden. Abschließend sind die Belange des Denkmalschutzes anhand der konkreten Planung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder Baugenehmigungsplanung abzuarbeiten.

Zur Klärung des raumordnerischen Zielkonfliktes mit dem dort festgelegten Regionalen Grünzug haben die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und die Gemeinde Ortenberg beim Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde einen Antrag auf Zielabweichung gestellt. Das Zielabweichungsverfahren läuft parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt, die Planung wird beibehalten.

(...)

5.2.12 Regierungspräsidium Freiburg

5.2.12 a Regierungspräsidium Freiburg, Straßenwesen und Verkehr Schreiben vom 27.06.2017

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Fläche 3.2.14 (Feuerwehrhaus / Bauhof) in Hohberg

Das Änderungsgebiet befindet sich ca. 3,5 km südwestlich des Sonderlandeplatzes Offenburg, außerhalb dessen beschränkten Bauschutzbereiches nach § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Es befindet sich jedoch innerhalb des Anlagenschutzbereiches der Radaranlage Strasbourg gem. § 18 LuftVG.

Da im Flächennutzungsplan noch keine Höhenangaben festgelegt werden, ist eine abschließende luftrechtliche Stellungnahme nicht möglich.

Deshalb müssen uns die weiteren Planungen (Bebauungspläne, Anträge auf Baugenehmigungen) weiterhin vorgelegt werden, damit wir sich an das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) weiterleiten können. Dieses prüft dann, ob die Radaranlage durch Bauwerke gestört wird.

Unter dieser Voraussetzung stimmen wir den Planungen zu.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr wird auch im weiteren Verfahren beteiligt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

5.2.12 b Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt Schreiben vom 08.09.2017

In Abstimmung mit dem Referat 56 nehmen wir zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Offenburg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur Klärung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping) wie folgt Stellung:

(...)

Änderungsbereiche Nr. 1.2.11 bis Nr. 5.2.6

In Bezug auf die übrigen Änderungsbereiche der VG Offenburg (Offenburg, Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald) stimmen wir dem dargestellten Untersuchungsbereich und dem Untersuchungsumfang jeweils zu.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.12 c Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Schreiben vom 15.09.2017

Stellungnahme der Fachreferate 54.1 bis 54.4

(Industrie/Schwerpunkt Luftreinhaltung, Industrie/Kommunen Schwerpunkt Kreislaufwirtschaft, Industrie/Kommunen Schwerpunkt Abwasser, Industrie/Schwerpunkt Arbeitsschutz) des Regierungspräsidiums Freiburg:

Aus der Sicht der Fachreferate 54.1 bis 54.4 bestehen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg keine Bedenken. Innerhalb der Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes befinden sich nach unserer Kenntnis keine IE- und Störfall-Anlagen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Ref. 82, Forstpolitik und Forstliche Förderung:

Die höhere Forstbehörde nimmt zu vorgelegten Planungen in Absprache mit der unteren Forstbehörde Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft, wie folgt Stellung:

Von den Planungen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist in zwei Änderungspunkten Wald im Sinne des § 2 LWaldG betroffen.

(...)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Fläche 1.8.5 Bunkeranlage im Stadtwald in Waltersweier

Die bestehende Bunkeranlage im Stadtwald (ehem. Munitionsdepot) dient neben der forstlichen Nutzung auch der Lagerung unterschiedlichster Objekte. Bei den Lagerflächen muss jedoch zwischen den drei östlichen und der westlichen Lagerfläche unterschieden werden.

Bei den drei östlichen Lagerflächen soll nur die tatsächlich vorhandene Nutzung gesichert werden. Aus forstfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen hier keine Einwände gegenüber der geplanten überlagernden Darstellung von Lagerflächen über Wald.

Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der unteren Forstbehörde weisen wir jedoch darauf hin, dass die westliche Fläche der Bunkeranlagen keinen Wald im Sinne des § 2 LWaldG mehr darstellt. Die Fläche wurde vor Jahrzehnten umgewandelt und wird derzeit als Solarfeld genutzt. Wir bitten um entsprechende Anpassung des FNP auf diese geänderte Nutzungsart.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehende Bunkeranlage im Stadtwald (ehemaliges Munitionsdepot) auf der Gemarkung Waltersweier dient neben der forstwirtschaftlichen Nutzung auch zur Lagerung unterschiedlicher Objekte wie z.B. als Salzlager der Technischen Betriebe Offenburg (TBO). Um diese Nutzung in ihrem Bestand zu sichern, sollen die betreffenden Flächen im Flächennutzungsplan mit einem Symbol für „Lagerung“ versehen werden in überlagernder Darstellung mit der jeweils vorhandenen Grundnutzung. Für die mittlere, südwestliche und südöstliche Teilfläche kann die Grundnutzung Wald auch weiterhin bestehen: die Lagergebäude liegen zerstreut und werden teilweise auch für forstbetriebliche Zwecke genutzt.

Gemäß Mitteilung der Höheren Forstbehörde stellt die nordwestliche Fläche keinen Wald mehr in Sinne des § 2 LWaldG dar. Sie wurde bereits seit längerem umgewandelt. Die dort mehrreihig aufgestellten Lagergebäude wurden mit Solarmodulen bedeckt und werden als Solarfeld genutzt. Die großzügigen Freiflächen zwischen den Gebäudereihen sind mit Wiesen und niederen Gehölzen / Sträuchern bestückt; die baulichen Anlagen nehmen nur ca. 20% der Gesamtfläche ein. In Anpassung an die vorhandene Situation wird die nordwestliche Teilfläche daher als Grünfläche dargestellt. Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt.

Gegenüber den weiteren Planungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Stellungnahme Abt. 4 / Straßenwesen und Verkehr:

Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) – Straßenwesen und Verkehr – des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen nimmt zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Offenburg, Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schuttwald) nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.

Gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von unserer Seite keine Bedenken.

Wir möchten allerdings frühzeitig auf die Anbaubeschränkungen an Bundesstraßen nach § 9 FStrG und an Landesstraßen nach § 22 StrG, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten hinweisen, die zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht abgeprüft werden können.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Abt. 9 / Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

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.

Geotechnik:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter <http://maps.lgrb-bw.de/> abgerufen 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 – für Kommunen und alle übrigen Träger öffentlicher Belange gebührenfreier Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Boden:

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Mineralische Rohstoffe:

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasser:

Die Planflächen im Bereich Bohlsbach (...) liegen innerhalb des Korridors, der derzeit von der DB für die geplante Neubaustrecke untersucht wird.

Die Planflächen bei Ortenberg, Ebersweier und Hohberg liegen z.T. innerhalb von Wasserschutzgebieten. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnungen wird verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

In den jeweiligen Flächenbeschreibungen wird ein Verweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet aufgenommen.

Nach derzeitigem Planstand zur Trassenführung der Neubaustrecke sind diesbezüglich keine Konflikte mit den Planflächen im Bereich Bohlsbach (...) zu erwarten.

Bergbau:

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Geotopschutz:

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Allgemeine Hinweise:

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

Des Weiteren 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.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Stellungnahme Ref. 21 als höhere Raumordnungsbehörde:

Änderungsbereiche in Offenburg

(...)

*Fläche 1.2.11, 1.2.11a, 1.2.11b Erweiterung der Firma Burgert in Bohlsbach:
Zur vorgesehenen Umwandlung der Mischbaufläche in eine Gewerbebaufläche und
Flächenerweiterung bestehen erhebliche raumordnerische Bedenken. Wir verweisen
hierzu auch auf den zur Ausweisung der jetzigen Mischbaufläche in der Flächennut-
zungsplanfortschreibung vorangegangenen Abstimmungsprozess. Bereits im Zuge
dieser Planung bestanden raumordnerische Bedenken gegen die Bauflächenauswei-
sung an einem abgesetzten Standort. Mit der Ausweisung sollte zum damaligen
Zeitpunkt lediglich die Bestandsüberplanung der vorhandenen Wohn- und Gewer-
bemischung erfolgen. Nunmehr wird eine weitere Ausweisung einer Gewerbe-
baufläche an einem abgesetzten Standort in den Bereich eines FFH- und Vogel-
schutzgebietes angestrebt. Weiterhin überschneidet sich das Plangebiet mit einer
regionalen Grünzäsur bzw. einem regionalen Grünzug. Die vorgesehene Erweiterung
wird bauplanungsrechtlich für nicht genehmigungsfähig erachtet.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die nun vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplans vollzieht mit der Aus-
weisung der bestehenden Betriebsfläche (Fläche 1.2.11) die Festsetzung des seit
2017 rechtskräftigen Bebauungsplans 'Am Friedhof' und die zu Grunde liegende ge-
ruchsgutachterliche Bewertung nach.

Seit Beginn des o.g. Bebauungsplan-Verfahrens im Jahr 2010 ist der Betrieb ge-
wachsen und hat seinen Maschinen- und Fahrzeugpark deutlich erweitert, auch weil
im Vergleich zum Jahr 2010 deutlich mehr Bereitschaftsdienste ausgeführt werden.
Daher besteht inzwischen ein weiterer Bedarf insbesondere für das Abstellen der
Maschinen und Fahrzeuge sowie der Lagerung von Kleinmaterial in einer Maschi-
nenhalle: derzeit wird dies ungeschützt im Freien abgestellt. Für eine entsprechende
Erweiterung der Firma Burgert waren in den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlich-
keitsbeteiligung der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung zwei alternative
Erweiterungsflächen dargestellt: die Fläche 1.2.11a nach Norden und die Fläche
1.2.11b nach Westen. Nach zwischenzeitlich erfolgten Klärungen soll die Erweite-
rungsfläche 1.2.11b nach Westen weiterverfolgt werden. Diese Fläche befindet sich
bereits im Eigentum der Fa. Burgert. Eine Erweiterung nach Norden ist aufgrund feh-
lender Verfügbarkeit des Flurstücks Bohlsbach Nr. 1286/2 nicht möglich. Laut
Grundbuch ist die Eigentümerin des Grundstücks im Ausland (USA) ansässig. Eine
Anschrift ist im Grundbuch nicht enthalten, so dass es nicht möglich war, die Eigen-
tümerin bzw. eventuelle Erben zu ermitteln. Ein Erwerb des Grundstücks, der Vo-
raussetzung für Investitionen auf dem Grundstück und für eine nachhaltige gewerbli-
che Nutzung wäre, ist daher nicht möglich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Krebs, Maximilian	82-2407	17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Zur Überschneidung mit Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet): Rund 15% der Erweiterungsfläche 1.2.11b überschneiden sich mit dem in der FFH-Verordnung des Regierungspräsidiums Freiburg (FFH-VO) 2018 festgelegten Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) „Untere Schutter und Unditz“.

Ferner liegen rund 60% der Erweiterungsfläche 1.2.11b in dem in der Vogelschutzgebietsverordnung des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (VSG-VO) 2010 festgesetzten Vogelschutzgebiet (VSG) „Kambach-Niederung“.

Es bestehen keine geeigneten Alternativen zur Erweiterung des Betriebsgeländes, ohne in das FFH- und Vogelschutzgebiet einzugreifen. Eine Erweiterung nach Norden ist aus den oben dargestellten Gründen nicht möglich. Östlich grenzt bereits ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Eine Erweiterung nach Süden ist nicht möglich, da der Friedhof angrenzt. Daher verbleibt lediglich die Möglichkeit einer Erweiterung nach Westen.

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete bilden zusammen das Netz „Natura 2000“. Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Projekte, die die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" erheblich beeinträchtigen können, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura-2000-Gebiets zu überprüfen. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.

Die Prüfung der „erheblichen Beeinträchtigungen“ erfolgt in zwei aufeinander folgenden Schritten:

- „Natura-2000-Vorprüfung“: Gegenstand der Prüfung ist, ob es prinzipiell zu „erheblichen Beeinträchtigungen“ kommen kann („Screening“). Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhalts eine „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ erfolgen.
- „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“: Diese erfolgt auf Basis der für das Gebiet festgelegten Erhaltungsziele. Es ist anhand einer detaillierten Prüfung zu klären, ob der Plan zu „erheblichen Beeinträchtigungen“ eines Natura-2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Im Fall des vorgesehenen Erweiterungsbereichs hat die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte „Natura-2000-Vorprüfung“ ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können und somit eine „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ durchgeführt werden muss.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Die hier erforderliche „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“, die durch ein beauftragtes Fachbüro bearbeitet wurde, hat ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden können, sofern im ökologisch funktionalen Zusammenhang geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. die Schaffung von 10 m breiten Grasstreifen oder Buntbrachen umgesetzt werden. Eine Umsetzung dieser Maßnahmen im ökologisch funktionalen Zusammenhang ist auf einem im Eigentum der Stadt Offenburg befindlichen Flurstück möglich. Sie muss vor Umsetzung des Projekts erfolgen. Weiteres ist im Bebauungsplan festzulegen.

Die Planung wird daher wie dargestellt beibehalten.

Fläche 1.8.5 Bunkeranlage im Stadtwald Waltersweier

Sofern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes hinreichend berücksichtigt werden können und die Verträglichkeit der Planung mit dem Schutzzweck des FFH- und Vogelschutzgebietes gegeben ist, bestehen keine raumordnerischen Bedenken zur vorgesehenen die Waldflächen überlagernden Darstellung, da die derzeitige Nutzung im Bestand lediglich gesichert werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Teilflächen der Flächenausweisung 1.8.5 liegen innerhalb des festgelegten FFH-Gebietes 'Untere Schutter und Unditz'. Zusätzliche Beeinträchtigungen des dort festgelegten FFH- und Vogelschutzgebietes werden durch die Flächenausweisung nicht verursacht, da es sich bei der mit der Grundnutzung Wald überlagernden Darstellung der vorhandenen Lagernutzung im Bereich der ehemaligen Bunkeranlagen (ehemaliges Munitionsdepot) lediglich um eine Bestandsicherung handelt.

Fläche 1.10.10 Restrukturierung Eisengießerei Karcher Guss in Windschlag

Sofern für das Vorhaben eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, bestehen keine raumordnerischen Bedenken gegen die Ausweisung einer Gewerbebeerweiterungsfläche am Firmenstandort.

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg liegt die geplante Erweiterungsfläche 1.10.10 zu großen Teilen im Bereich der Überflutungsflächen HQ 100 und im Bereich der Überflutungsflächen HQ extrem.

Gemäß § 65 Wassergesetz (WG) des Landes Baden-Württemberg gelten HQ-100-Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung per Rechtsverordnung bedarf. Gemäß § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete grundsätzlich untersagt. Gemäß § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde bei Vorliegen der entsprechenden, in der Vorschrift genannten Voraussetzungen eine Ausnahme zulassen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Da sich die Fläche innerhalb eines Überschwemmungsgebiets gemäß § 65 Wasser-
gesetz Baden-Württemberg (WG) befindet, ist für die Darstellung der Fläche als ge-
werbliche Baufläche die Zulassung einer wasserrechtlichen Ausnahme im Sinne des
§ 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.

Die Stadt Offenburg hat bei der unteren Wasserbehörde einen Antrag auf Zulassung
einer Ausnahme im Sinne des § 78 Abs. 2 WHG eingereicht. Diese wurde durch die
Untere Wasserbehörde im Landratsamt Ortenaukreis mit Bescheid vom 27.11.2019
zugelassen.

Fläche 1.12.11 Leistenfabrik Stark in Zunsweier

*Sofern die Flächenausweisung mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschut-
zes vereinbar und die Verträglichkeit mit dem angrenzenden FFH-Gebiet gegeben
ist, bestehen keine raumordnerischen Bedenken zur vorgesehenen Flächenauswei-
sung, da es sich hierbei lediglich um eine Bestandsüberplanung des Betriebes am
Standort handelt.*

*Wir möchten darauf hinweisen, dass die Möglichkeiten für eine zukünftige Firmener-
weiterung in den Außenbereich aufgrund raumordnerischer und naturschutzfachli-
cher Belange kritisch beurteilt werden müssen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Im Südosten grenzt an die Flächenausweisung 1.12.11 das FFH-Gebiet 'Schwarz-
wald-Westrand von Herbolzheim bis Hohberg' an. Zusätzliche Beeinträchtigungen
des angrenzenden FFH- Gebietes werden durch die Flächenausweisung nicht verur-
sacht, da die Flächenausweisung der Gewerbefläche lediglich der planungsrechtli-
chen Sicherung der an diesem Standort bestehenden Betriebsgebäude und -flächen
der Firma Stark dient.

Wohnbauflächenausweisung in Durbach

*Die Gemeinde Durbach ist in der Fortschreibung des Regionalplans Südlicher Ober-
rhein als Eigenentwickler-Gemeinde ausgewiesen. Zu den vorgesehenen Ände-
rungsflächen zur Ausweisung von Wohnbauland in Durbach kann auf Grundlage der
vorliegenden Unterlagen keine raumordnerische Beurteilung erfolgen. Hierfür wären
zunächst die vorhandenen Wohnbaulandreserven sowie eine Bedarfsbegründung
darzulegen. Wir verweisen hierzu auf Plansatz 2.4.1.1 der Fortschreibung des Regi-
onalplans Südlicher Oberrhein.*

*Durbach ist Mitgliedsgemeinde im interkommunalen Gewerbegebiet „hoch3“. Gemäß
Internetauftritt des Gewerbeparks kann dieser derzeit umfangreich bereits erschlos-
senes Gewerbebauland anbieten. Die vorgesehenen Gewerbebauflächenauswei-
sungen können von daher erst auf Grundlage einer detaillierten Bedarfsbegründung*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Krebs, Maximilian	82-2407	17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

mit Darlegung von Reserveflächen sowie konkretem örtlichen Gewerbeflächenbedarf für die Eigenentwickler-Gemeinde beurteilt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Wohnbauflächenbedarf: Für die Gemeinde Durbach wurde zwischenzeitlich ein Wohnbauflächenbedarfsnachweis erstellt und mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde vorabgestimmt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden bei der Erstellung des Offenlageentwurfs der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Bislang vorgesehene Wohnbauflächenausweisungen, für die ein Bedarf derzeit unter Heranziehung der Vorgaben des Regionalplans nicht abgeleitet werden kann, werden zurückgestellt und sind nicht mehr Gegenstand des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Vorgaben des Regionalplans sind damit berücksichtigt.

Nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein werden die Flächen 2.1.13, 2.1.14, 2.2.9 (geplante Umwidmung in Mischbaufläche) und 2.2.14 (geplante Umwidmung in Wohnbaufläche) als Nachvollzug und Sicherung der dort bereits bestehenden baulichen Nutzungen anerkannt und sind daher nicht Gegenstand eines Bedarfsnachweises. Der Flächenbereich 2.2.14 ist bereits baulich genutzt und war aufgrund der bisherigen Nutzungsstrukturen im bisherigen Flächennutzungsplan als bestehende gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Gemeinde Durbach sieht hier die Möglichkeit einer Neuordnung für Wohnnutzungen und möchte dies durch die Ausweisung als Wohnbaufläche vorbereiten. Die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich ist daher als Konkretisierung der bereits baulich genutzten Fläche zu sehen und daher auch nicht Gegenstand eines Bedarfsnachweises.

Bei der Umwidmung der ehemaligen Schule in Wohnbaufläche für ein Wohnheim (Fläche 2.2.12) handelt es sich um einen Sonderbedarf, der ebenfalls nicht durch einen Bedarfsnachweis zu belegen ist.

Die Fläche 2.2.8 stellt eine kleinteilige Umwidmung eines bestehenden Spielplatzes für Wohnen im Innenbereich dar und wird im Verfahren weiter geführt.

Die Neuausweisung von darüber hinaus gehenden Wohnbauflächen in der Gemeinde Durbach im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht vorgesehen. Die Vorgaben des Regionalplans sind damit insoweit mit berücksichtigt.

Zum Gewerbeflächenbedarf: Die geplante Neuausweisung der Gewerbefläche 2.2.10 (3,5 ha) ist nur im Tausch zu der im bisherigen Flächennutzungsplan enthaltenen Gewerbefläche 2.2.2 (3,4 ha) vorgesehen, die aus dem FNP „herausgenommen“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

werden soll (künftige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft – Änderungsfläche 2.2.11). Nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde am 19.03.2019 ist für den Fall des vorgesehenen, flächengleichen Tausch kein Gewerbeflächenbedarfsnachweis erforderlich, da die Gewerbeflächenausweisung in der vorhandenen Größenordnung verbleibt.

Wir verweisen weiterhin auf die Lage der Fläche 2.2.10 innerhalb einer regionalen Grünzäsur.

Stellungnahme der Verwaltung

Der geplante Gewerbeflächenstandort 2.2.10 ist baulich bereits durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägt und gliedert sich im Vergleich zur derzeit im Flächennutzungsplan enthaltenen Gewerbeflächenenerweiterungsfläche 2.2.2 besser an die bestehende Ortslage an. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird die Flächenwahl ausführlicher dargelegt. Zur Überwindung des Zielkonfliktes mit der im Regionalplan festgelegten Grünzäsur ist eine Regionalplan-Änderung erforderlich, die von der Gemeinde Durbach beantragt werden muss. In einem raumordnerischen Vertrag zwischen Gemeinde und Regionalverband könnte der Ausgleich für die Festlegung der Grünzäsur an anderer Stelle geregelt werden.

Nach Vorabstimmungen mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde soll die Flächenausweisung noch im laufenden Verfahren verbleiben. Solange die Regionalplan-Änderung nicht erfolgt ist, ist die vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan jedoch nicht genehmigungsfähig und sollte in diesem Fall daher vor der Vorlage der Flächennutzungsplanänderung beim Regierungspräsidium Freiburg zur Genehmigung herausgenommen werden.

Fläche 2.1.15 Erweiterung Hotel Rebstock

Grundsätzlich bestehen keine raumordnerische Bedenken gegen die Ausweisung einer Sonderbaufläche zur Hotelerweiterung. Die vorgesehene Ausformung stellt jedoch eine spornartige Bauflächenerweiterung zum Gewässer hin dar, zum Teil liegt die Fläche innerhalb eines HQ-100 Überschwemmungsbereiches. Wir empfehlen eine nach Nutzung differenzierte Ausweisung eines Sondergebietes, Zweckbestimmung „Hotel“ und einer Grünfläche Zweckbestimmung „private Grünfläche/Hotelpark“ zu prüfen.

Die Bauflächendarstellung überlagert sich mit einem im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Suchraum für Kompensation. Dieser wurde bereits in den letzten Jahren mehrfach zur Bauflächenausweisung benutzt. Wir erachten hierzu eine sachgerechte Behandlung im Rahmen des Umweltberichts und der Abwägung für erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Flächenausweisung umfasst zum einen den bestehenden bebauten Bereich des Hotels Rebstock zuzüglich einer vorgesehenen Erweiterung für zusätzliche Gästezimmer und Wellnessbereich und sichert diesen planungsrechtlich durch die Ausweisung als Sonderbaufläche. Die südlich daran anschließende Gartenanlage des Hotels wird als Grünfläche dargestellt. Die Anregung des Regierungspräsidiums nach einer differenzierten Darstellung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche ist damit bereits berücksichtigt.

Nach Prüfung der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg ist auch festzustellen, dass lediglich die als Grünfläche ausgewiesene (bestehende) Gartenanlage des Hotels innerhalb der HQ100-Fläche liegt. Da es sich hierbei um kein Baugebiet handelt, besteht kein Konflikt mit den Vorgaben des § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Änderungsbereich in Hohberg

Auch die Gemeinde Hohberg ist Mitglied des IKGs „hoch3“. Gemäß Internetauftritt des Gewerbeparks stehen auf Gemarkung Hohberg innerhalb des IKGs derzeit 65.000 m² Nettobaufläche, baureif erschlossen, mit flexibel parzellierbaren Grundstücksgrößen zur Verfügung. Somit ist zunächst für die Ausweisung weiterer Gewerbebauflächen kein Bedarf erkennbar. Wir bitten hierzu um detaillierte Erläuterungen. Ebenso kann eine raumordnerische Stellungnahme zu den vorgesehenen Wohnbauflächenausweisungen erst auf Grundlage einer Bedarfsbegründung erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Gewerbeflächenbedarf: Für die Gemeinde Hohberg wurde zwischenzeitlich ein Gewerbeflächenbedarfsnachweis erstellt und mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde vorabgestimmt. Hierbei wurden die Flächenreserven in den örtlichen Gewerbegebieten und im Gewerbepark Raum Offenburg „Hoch³“ dargestellt und bewertet. In Anlehnung an den – durch entsprechende Anfragen konkret nachweisbaren Bedarf – wurde ein Bedarf von ca. 3,5 ha dargelegt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden bei der Erstellung des Offenlageentwurfs der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes 'Oberlohr' um 2,4 ha ist durch die vorliegenden Anfragen begründet. Die Neuausweisung von darüber hinaus gehenden gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Hohberg im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht vorgesehen. Die Vorgaben des Regionalplans sind damit insoweit mit berücksichtigt.
Die Stellungnahme wird damit berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Änderungsbereich in Ortenberg

Fläche 4.15 Erweiterung Gewerbegebiet Allmendgrün

*Sofern die Voraussetzungen zur Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmege-
nehmigung vorliegen, bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung einer Ge-
werbebaufläche zur Erweiterung des Firmenstandortes.*

Stellungnahme der Verwaltung

Da die vorgesehene Erweiterungsfläche 4.15 auch nach den Ergebnissen der vom Büro Wald + Corbe vorgenommenen Flussgebietsuntersuchung für den Ohlsbach innerhalb der Überflutungsgrenzen eines 100-jährlichen Hochwassers liegt, ist die Ausweisung der Fläche nur zulässig, wenn das Landratsamt Ortenaukreis als dafür zuständige Behörde eine Ausnahme gem. § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zulässt. Ein entsprechender Antrag wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und der Gemeinde Ortenberg gestellt.

Zur Untersuchung der Ausnahmenvoraussetzungen des § 78 Abs. 2 Nr. 3-9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wurde durch das Büro Wald + Corbe ein wasserwirtschaftliches Fachgutachten erstellt, das in seinem Berechnungsmodell bereits den vor kurzem erfolgten Neubau der Brücke Allmendgrün berücksichtigt sowie für den Planfall von einer vollständigen Bebauung / Auffüllung des Plangebietes ausgeht. Das Fachgutachten trifft Aussagen zu den Nummern 3-7 des § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und kommt diesbezüglich zu folgendem Ergebnis:

Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten (zu Nr. 3). Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst (zu Nr.4). Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt (zu Nr. 6). Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind nicht zu erwarten (zu Nr. 7).

Bezüglich Nr. 5 des § 78 Abs. 2 WHG bilanziert das Fachgutachten einen Retentionsraumverlust von 660 cbm, der an anderer Stelle umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen ist, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung zu erwarten sind. Im o.g. wasserwirtschaftlichen Fachgutachten von Wald + Corbe wird diesbezüglich eine mögliche Fläche östlich vom Ohlsbach, an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Ohlsbach, aufgezeigt: durch Absenken dieser ca. 5.500 qm großen Fläche um 15 cm könnte ein Retentionsraumgewinn von ca. 825 cbm erzielt werden.

Zu den im Gutachten nicht untersuchten Ausnahmenvoraussetzungen des § 78 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist anzumerken:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Die geplante Erweiterungsfläche dient dem konkreten Erweiterungsbedarf des südlich der Straße Allmendgrün ansässigen Schlossereibetriebes. Da im Hinblick auf die Betriebsabläufe eine Erweiterung nur in unmittelbarer Nähe des bereits bestehenden Betriebsstandortes sinnvoll ist und im bestehenden Gewerbegebiet Allmendgrün keine Flächen mehr verfügbar sind, bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung für diesen konkreten Bedarf. Die geplante Erweiterungsfläche grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Allmendgrün an.

Belange der Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung baulicher Schäden (Punkte 8 und 9 des § 78 Abs. 2 WHG) sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und der konkreten Bauausführung (Baugenehmigung) zu beachten und nachzuweisen.

Die entsprechende Ausnahmegenehmigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz wurde daher beim Landratsamt Ortenaukreis als untere Wasserbehörde beantragt. Der Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt erst, wenn sie vorliegt.

Fläche 4.16 Standort Bauhof

Der geplante Bauhof liegt innerhalb eines regionalen Grünzugs. Nach Ortstermin empfehlen wir die Abstimmung mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und uns zwecks Prüfung der Möglichkeiten für ein Zielabweichungsverfahren.

Stellungnahme der Verwaltung

Um den Zielkonflikt der Flächenausweisung 4.16 mit dem Regionalen Grünzug zu überwinden, hat die Gemeinde Ortenberg am 30.04.2018 beim Regierungspräsidium Freiburg einen Antrag auf Zielabweichung gestellt. Mit Schreiben vom 23.11.2018 hat das Regierungspräsidium Freiburg beschieden, dass die Zielabweichung zugelassen wird.

(...)

5.2.12 d Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen
Schreiben vom 03.01.2019

Nach Durchsicht der eingegangenen Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Stellungnahme Referat 21 als höhere Raumordnungsbehörde

Wir hatten bereits in unserer Stellungnahme zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der VWG Offenburg vom 15.09.2017 darauf hingewiesen, dass eine raumordnerische Beurteilung der vorgesehenen Wohn-, Gewerbe- und Mischbauflächendarstellungen erst auf der Grundlage einer Darlegung der vorhandenen Reserveflächen und einer Bedarfsprognose erfolgen kann. Leider fehlt auch bei den nun ergänzend

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

vorgelegten Flächendarstellungen die erforderliche Flächenbilanzierung und z.T. auch die Bedarfsbegründung.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Wohnbauflächenbedarf: Für die Gemeinden Durbach, Hohberg und Schutterwald wurde zwischenzeitlich ein Wohnbauflächenbedarfsnachweis erstellt und mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde vorabgestimmt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden bei der Erstellung des Offenlageentwurfs der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Bislang vorgesehene Wohnbauflächenausweisungen, für die ein Bedarf derzeit unter Heranziehung der Vorgaben des Regionalplans nicht abgeleitet werden kann, werden zurückgestellt und sind nicht mehr Gegenstand des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Vorgaben des Regionalplans sind damit berücksichtigt.

Zum Gewerbeflächenbedarf: Für die Gemeinde Hohberg wurde zwischenzeitlich ein Gewerbeflächenbedarfsnachweis erstellt und mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde vorabgestimmt. In Anlehnung an den – durch entsprechende Anfragen konkret nachweisbaren Bedarf – wurde ein Bedarf von ca. 3,5 ha dargelegt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden bei der Erstellung des Offenlageentwurfs der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes 'Oberlohr' um 2,4 ha ist durch die vorliegenden Anfragen begründet. Die Neuausweisung von darüber hinaus gehenden gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Hohberg im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht vorgesehen. Die Vorgaben des Regionalplans sind damit insoweit mit berücksichtigt.

In Durbach ist die geplante Neuausweisung der Gewerbefläche 2.2.10 (3,5 ha) nur im Tausch zu der im bisherigen Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten gewerblichen Baufläche 2.2.2 (3,4 ha), die aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden soll (Änderungsbereich 2.2.11, künftige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft), vorgesehen Nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde ist für den Fall des vorgesehenen, flächengleichen Tausch kein Gewerbeflächenbedarfsnachweis erforderlich, weil dadurch die Gewerbeflächenausweisungen in der vorhandenen Größenordnung verbleiben.

Die vorgesehenen Gewerbeflächenausweisungen in Ortenberg sind kleinteilig, dienen der Bestandssicherung oder der konkreten Erweiterung eines ansässigen Betriebes. Nach der Erörterung dieser Fragen mit dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein wur-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

de vereinbart, bzgl. der vorgesehenen Gewerbeflächenausweisungen in Ortenberg in der Begründung zum Flächennutzungsplanänderung eine Bedarfsbegründung zu ergänzen – insbesondere auch durch Darstellung der Situation in den bestehenden (aufgefüllten) Gewerbegebieten.

(...)

Gemeinde Ortenberg

Fläche 4.17 Gewerbefläche an der Offenburger Straße

Fläche 4.20 Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Hubergässle

Wir verweisen hierzu auf die Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein vom 18.12.2018, der wir uns vollumfänglich anschließen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die in der Gemeinde Ortenberg vorhandenen Gewerbeflächen am südlichen Ortsausgang (Allmendgrün und östlich der Kinzigtalstraße) sind aufgefüllt. Mit der vorgesehenen Flächenausweisung 4.17 soll am nördlichen Ortsausgang von Ortenberg zum einen der bestehende Netto-Markt entsprechend der vorhandenen Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden (bisher als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan) und zum anderen eine Arrondierung für gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Das angrenzende Wohngebiet ist bzgl. Lärmimmissionen durch einen Wall geschützt, genauere Festsetzungen und Prüfungen müssten im Zuge der nachgelagerten Bebauungsplanung erfolgen. Auch mit der vorgesehenen Flächenausweisung 4.20 soll die bereits im bisherigen Flächennutzungsplan enthaltene Fläche zwischen Ortslage und Gewerbegebiet am südlichen Ortsausgang von Ortenberg erweitert und so eine Arrondierung für gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Aufgrund verschiedener Anfragen sieht die Gemeinde an beiden Standorten die Möglichkeit zur Ansiedlung eines kleineren Gewerbe- oder Handwerksbetriebes oder auch eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes. Eine konkrete Entscheidung für eine Betriebsansiedlung liegt derzeit nicht vor, so dass derzeit nicht bewertet werden kann, ob eine Einzelhandelsagglomeration an diesem Standort entsteht – zumal diese Frage auch anhand der sich potenziell ansiedelnden Sortimente beurteilt werden muss. Abschließende Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung und hierbei insbesondere zum Ausschluss oder zur Beschränkung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente können daher erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein wird ein Hinweis auf die Beachtung/Vermeidung von Agglomerationseffekten und möglichen Einschränkungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Weiterhin wird in den Flächenbeschreibungen bzgl. der Gewerbeflächenausweisungen in Ortenberg eine Bedarfsbegründung er-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

gänzt – insbesondere auch durch Darstellung der Situation in den bestehenden Gewerbegebieten.

Fläche 4.18 "Jugendherberge Schloss Ortenberg"

Die geplante Sonderbaufläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brandeck“ und wird von einem im Regionalplan Südlicher Oberrhein ausgewiesenen Regionalplan überlagert. Gemäß Plansatz 3.1.1 des Regionalplans findet in Regionalen Grünzügen keine Besiedlung statt (Ziel des Regionalplans). Die vorgesehene Sonderbauflächendarstellung stellt somit einen regionalplanerischen Zielverstoß dar. Den Informationen zu den vorgelegten Änderungsflächen ist nicht zu entnehmen, in welchem Umfang Erweiterungsbauten für die Jugendherberge geplant sind und wo diese errichtet werden sollen. Daher kann auf Grundlage der vorliegenden Informationen nicht beurteilt werden, ob für die Erweiterung der Jugendherberge ein Bauleitplanverfahren erforderlich wäre, dieses mit der bestehenden Landschaftsschutzgebietsverordnung vereinbar sein wird und die Voraussetzungen für ein möglicherweise erforderliches Zielabweichungsverfahren vorliegen. Die Zustimmung des Landesdenkmalamtes voraussetzend, stehen wir gerne für eine weitere Abstimmung zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgesehene Sonderbaufläche umfasst die bestehende Schlossanlage zuzüglich der für den geplanten, im Verhältnis zur Gesamtanlage geringfügigen Erweiterungsbereich im Osten des Bestandes benötigten Fläche. Die Änderung der Flächennutzungsplandarstellung stellt die Grundlage für die nachfolgende Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde Ortenberg dar. Erst durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Erweiterungsbaus, der mit einem neuen Speisesaal und 10 zusätzlichen Gästezimmern insbesondere auch ein barrierefreies Angebot ermöglichen soll, geschaffen.

Zur Klärung des raumordnerischen Zielkonfliktes mit dem dort festgelegten Regionalen Grünzug haben die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und die Gemeinde Ortenberg beim Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde einen Antrag auf Zielabweichung gestellt. Das Zielabweichungsverfahren läuft parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans.

Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium / Raumordnungsbehörde hat die Verwaltung im Mai 2019 die Einschätzung des Landratsamtes / Amt für Umweltschutz bzgl. der Vereinbarkeit mit dem LSG auf Grundlage der vorliegenden Gebäudeplanung zu Umbau und Erweiterung eingeholt. In seiner Antwort vom 27.05.2019 führt das Amt für Umweltschutz aus, dass gemäß der Schutzgebietsverordnung Veränderungen nicht die Natur schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen und das Landschaftsbild verunstalten dürfen. Auf Grundlage der vorliegenden Umbau- und Erweiterungsplanung und aufgrund der Vorprägung am Standort geht das Amt für

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Umweltschutz überschlägig davon aus, dass vom Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auf das LSG „Brandeck“ auch in Hinblick auf mögliche geeignete Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten sind. Die bauliche Erweiterung nach Osten sieht das Amt für Umweltschutz flächenmäßig als geringfügig.

Gemeinde Schutterwald

Fläche Nr. 5.1.19 Erweiterung des Gewerbegebietes „Die Waide“

Gemäß Begründung soll die Flächendarstellung im Flächentausch unter Herausnahme der Erweiterungsfläche 5.1.7 im Kirchfeld erfolgen. Der Flächentausch ist Teil der Flächennutzungsplanänderung und entsprechend darzustellen und zu begründen. Weiterhin tangiert die Gewerbebauflächendarstellung einen Regionalen Grünzug und ein im Regionalplan Südlicher Oberrhein ausgewiesenes Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Hierzu wäre die Vereinbarkeit der Gewerbebauflächendarstellung mit den Zielfestsetzungen des Regionalen Grünzugs abzustimmen. Ergänzend verweisen wir auf die Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein vom 18.12.2018.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Flächenerweiterung 5.1.19 geht auf den Erweiterungsbedarf direkt angrenzender Betriebe zurück. Die betreffenden Betriebe haben ihren Flächenbedarf zwischenzeitlich konkretisiert, sodass die Erweiterungsfläche von 0,89 ha auf 0,41 ha und auf eine Bautiefe von ca. 20 m reduziert werden konnte. Der Erweiterungsbedarf der Betriebe kann dadurch weiterhin abgedeckt werden.

Durch die Verkleinerung liegt die im südwestlichen Bereich der Planfläche verbleibende, geringfügige Überschneidung mit dem Regionalen Grünzug nach Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein im Rahmen des maßstabsbedingten Ausformungsspielraums.

Hinsichtlich der deutlich reduzierten Fläche und der konkreten Zuordnung für die Erweiterung der direkt angrenzenden Betriebe ist ein Flächentausch, d.h. die flächengleiche Rücknahme gewerblicher Baufläche an anderer Stelle, nicht erforderlich.

Ergänzende Empfehlung

Gemäß § 5 Abs. 4a sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete sowie Hochwasserentstehungsgebiete nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Wir empfehlen die betroffenen Bereiche im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der VWG Offenburg in die Planzeichnung nachrichtlich zu übernehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Übernahme der HQ100-Flächen als Überschwemmungsgebiete und der HQextrem-Flächen als Risikogebiete in den Flächennutzungsplan wird – auch hinsichtlich

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

der Lesbarkeit des Plans (Planmaßstab M 1: 10.000!) – geprüft. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Flächen deklaratorisch sind, d.h. durch potenzielle, künftige Hochwasserschutzmaßnahmen (z.B. Verbreiterung eines Brückendurchlasses) verändern sich diese Flächen: es gelten dann jeweils die aktuellen Abgrenzungen.

Für Durbach und Ortenberg werden die HQ100-Flächen aus den vorliegenden Flussgebietsuntersuchungen übernommen, für die übrigen Bereich und die HQextrem-Flächen werden die Abgrenzungen aus den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg übernommen.

Die nachrichtliche Übernahme erfolgt bei der Fertigstellung der Gesamtpläne zur Genehmigungsvorlage.

Stellungnahme der Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr

Gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von Seiten der Abt. 4 keine Bedenken.

Wir möchten allerdings frühzeitig auf die Anbaubeschränkungen an Bundesstraßen nach § 9 FStrG und an Landesstraßen nach § 22 StrG, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten hinweisen, die zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht abgeprüft werden können.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Referat 82 als höhere Forstbehörde

Von den geplanten Änderungsbereichen sind Waldflächen nicht unmittelbar betroffen. Es bestehen keine Einwände.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass beim Änderungsbereich Fläche 4.18 „Jugendherberge Schloss Ortenberg“ in Ortenberg, die überplante Fläche unmittelbar an Wald abgrenzt. Das Waldabstandsgebot nach § 4 Abs. 2 LBO ist im Zuge der Bauungsplanung bzw. des Bauantrags zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Die Stellungnahme der Abt. 9 wird diesem Schreiben als Anlage beigelegt. (auch als E-Mail vom 17.01.2019 bei der Stadt Offenburg eingegangen)

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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

-
1. *Rechtliche Vorgaben 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*

Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter <http://maps.lgrb-bw.de/> abgerufen 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 - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Boden:

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mineralische Rohstoffe:

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasser:

Auf die Lage der Plangebiete (...) 4.17-4.20 innerhalb von Wasserschutzgebieten und die Bestimmungen der Rechtsverordnungen zu den Schutzgebieten wird verwiesen.

Die Planfläche 5.1.19 überlagert sich mit einem Trassenkorridor für eine neue Starkstromleitung.

Stellungnahme der Verwaltung

In den jeweiligen Flächenbeschreibungen wird ein Verweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet aufgenommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Bei der genannten neuen Starkstromleitung handelt es sich um die geplante 380-kV-Netzverstärkung Daxlanden - Eichstetten Abschnitt B2 der Transnet BW, für die derzeit ein Raumordnungsverfahren durchgeführt wird. Die Änderungsfläche überlagert sich nicht mit dem im Raumordnungsverfahren betrachteten Trassenkorridor 300 m beidseits der potenziellen Trassenachse.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden auch alle im Raum Offenburg in Frage kommenden Versorgungsträger beteiligt. Die Überlagerung der Änderungsfläche 5.1.19 mit einer geplanten Starkstromleitung wurde von dieser Seite ebenso nicht angemerkt.

Bergbau:

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Geotopschutz:

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Allgemeine Hinweise

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

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.13 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

5.2.13 a Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

Schreiben vom 04.07.2017

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Fläche 3.2.14 (Feuerwehrhaus / Bauhof) in Hohberg.

Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf dem Grundstück zu versickern, sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. Die gegebenen-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

falls notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – einzuholen. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen. Ist eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser in den entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Graben einzuleiten. Ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis von Seiten des Landratsamtes erforderlich wird, ist zu klären. Hierbei kann unter Umständen eine Einleitbeschränkung gefordert werden.

Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer sind zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

Das anfallende Schmutzwasser ist in den nordwestlich des Grundstückes verlaufenden Verbindungssammler der Gemeinde Hohberg einzuleiten.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser ist auf der Ebene des Bebauungsplans zu regeln. Dort können auch Festsetzungen zu möglichen Retentionsflächen, Versickerung auf dem Grundstück und Dachbegrünung getroffen werden.

5.2.13 b Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“ Schreiben vom 11.09.2017

Hinweis zu allen Änderungsflächen:

Sofern die Änderungsflächen mit einer Neuversiegelung einhergehen, ist das auf den jeweiligen Erweiterungsflächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern, wenn dies möglich und zulässig ist. Andernfalls sind die Niederschlagsabflüsse in offene Gewässer, bzw. Gräben oder in die vorhandene Kanalisation einzuleiten. Hierfür sind u.U. Einleitbeschränkungen zu beachten.

(...)

Hinweis zu Änderungsfläche 1.12.11:

Der Gewässerrandstreifen (§38 WHG, sowie §29 WG BW) des Habenbaches ist zu beachten.

Hinweis zu Änderungsflächen (...), 2.1.15, 2.2.9, 2.2.10:

Der Gewässerrandstreifen (§38 WHG, sowie §29 WG BW) des Durbaches ist zu beachten.

Hinweis zu Änderungsfläche 2.2.10:

Sofern keine Versickerung möglich oder zulässig ist, ist das anfallende Niederschlagswasser in den Durbach einzuleiten. Hierfür sind u.U. wasserrechtliche Ge-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

nehmigungen erforderlich. Je nach Art der zukünftig angesiedelten Betriebe wird vor der Einleitung möglicherweise eine Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers nötig. Hierfür ist eine entsprechende geeignete Fläche frei zu halten.

Hinweis zu Änderungsfläche 3.2.13:

Sofern keine Versickerung möglich oder zulässig ist, ist das anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten. Hierfür sind u.U. wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich. Je nach Art der zukünftig angesiedelten Betriebe wird vor der Einleitung möglicherweise eine Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers nötig. Hierfür ist eine entsprechende geeignete Fläche frei zu halten.

Hinweis zu Änderungsfläche 4.15:

Der Gewässerrandstreifen (§38 WHG, sowie §29 WG BW) des Ohlsbachs ist zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung

Gewässerrandstreifen: Bei den Flächenbeschreibungen der Flächen 1.12.11 (Habenbach) (...) 2.1.15, 2.2.9, 2.2.10 (Durbach) und 4.15 (Ohlsbach) wird ein Hinweis auf den zu berücksichtigenden Gewässerrandstreifen in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Behandlung Niederschlagswasser: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Behandlung des Niederschlagswassers wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geregelt: dort können Flächen oder Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung festgesetzt werden.

5.2.14 Landratsamt Ortenaukreis

5.2.14 a Landratsamt Ortenaukreis Schreiben vom 13.07.2017

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Fläche 3.2.14 (Feuerwehrhaus / Bauhof) in Hohberg.

Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Flächennutzungsplan wie folgt Stellung:

I. Baurechtsamt

Die Änderung des Flächennutzungsplans bedarf der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg.

Die Gemeinde Hohberg führt derzeit ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Feuerwehr und Bauhof“ durch. Als Art der Nutzung des Bebauungsplans soll ein Sondergebiet festgesetzt werden. In der Änderung des Flächennutzungsplans ist vorgesehen, diese Fläche als Fläche für Gemeinbedarf darzustellen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

len. Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wäre somit nicht gegeben. Wir empfehlen deshalb, die Fläche im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche Feuerwehr und Bauhof“ darzustellen.

Zum Untersuchungsumfang und -tiefe werden keine Anregungen vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung

Der zukünftige Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf dar, der zukünftige Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Feuerwehr und Bauhof fest. Der Entwicklungsspielraum ist in diesem Fall gewahrt. Die Zweckbestimmung des zukünftigen Sondergebiets lässt den Gemeinbedarfszweck erkennen. Die Festsetzung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung stellt in diesem Fall eine Konkretisierung der Darstellung des Flächennutzungsplans dar.

II. Amt für Landwirtschaft

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ausweisung des Bebauungsplans „Sondergebiet Feuerwehr und Bauhof“ in Hohberg-Niederschopfheim.

Flächeninanspruchnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus den beiden Flurstücken Nr. 7649 und 7650 auf Gemarkung Niederschopfheim, Gewinn „Tierackerfeld an der Landstraße“.

Begrenzt wird das Plangebiet im Westen durch einen Graben, Flst.Nr. 7672 im Süden durch einen Wirtschaftsweg, Flst.Nr. 7636 im Osten durch Flst.Nr. 7651 (landwirtschaftliche Fläche) im Norden durch einen Wirtschaftsweg, Flst.Nr. 7659. Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Niederschopfheim Richtung Hofweier und wird ebenso wie die angrenzenden Flächen landwirtschaftlich (u.a. Erdbeeren) genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit die Fläche der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von etwa 1,45 ha.

Zu dem Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr und Bauhof“ in Hohberg-Niederschopfheim haben wir bereits mit Schreiben vom 11.05.2017, Az.: 411-2511-Hohberg, gegenüber der Gemeinde Hohberg Stellung genommen. Wir verweisen auf diese Stellungnahme, die aufrechterhalten wird.

Die in dieser Stellungnahme getroffenen Aussagen gelten auch für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg.

Danach werden die Flächen derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Es handelt sich um Flächen bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe 1.

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 not-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

wendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden (3.0.2.1).

Die Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler Wasserversorgung sind die Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen mit hohen Ertragssicherheiten in der Region bieten. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegt im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere landwirtschaftliche Flächen verloren gehen.

Auch hat die landwirtschaftliche Produktion auf den überplanten Flächen eine wesentliche regionale und überregionale Bedeutsamkeit. Eine wichtige Funktion kommt dem Erhalt der Selbstversorgung zu. Bei einer weltweiten Bevölkerungszunahme und damit verbundener Verknappung der Nahrungsmittel ist der Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen mit guten Bonitäten, wie sie vor allem im Oberrheingraben vorliegen, zur Sicherung der allgemeinen Ernährungslage von großer Bedeutung. Weiterhin kommen dem Boden wichtige Puffer-, Speicher- und Ausgleichsfunktionen zu, so z.B.

- Abpufferung des Säureeintrags oder sonstiger Schadstoffe z.B. aus der Luft
- Wasserspeicher: hohe Wasseraufnahmefähigkeit bedeutet hohe nutzbare Wasserkapazität für Kulturpflanzen, hohe Grundwasserneubildungsrate, geringerer oberflächlicher Abfluss und eine verzögerte Wasserabgabe (Verdunstung, Versickerung)
- Wasserfilter: langsame Versickerung von Niederschlagswasser führt zu Wasserreinigung und Nitratabbau

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.

Vom Verlust dieser Flächen sind 2 landwirtschaftliche Betriebe betroffen, die diese Flächen als Ackerflächen mit Erdbeer- und Körnermais anbauen. Eine Existenzgefährdung liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Jedoch wird jeder Flächenverlust die Betriebe schwächen. Den Bewirtschaftern sind bei Bedarf gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Gemeinde Hohberg hat im Rahmen der Standortsuche für das neue Feuerwehrhaus eine Standortprüfung vorgenommen. Für den Neubau des Feuerwehrhauses standen verschiedene Standorte im Gemeindegebiet zur Verfügung. Diese Standortalternativen wurden analysiert und bewertet. Folgende Kriterien wurden dabei berücksichtigt: verkehrliche Anbindung, zentraler Standort, Grundstücksverfügbarkeit/-größe und die Erschließung inkl. Ver- und Entsorgung. Die Prüfung kam zum Ergebnis, dass der Standort zwischen Hofweier und Niederschopfheim an der B33 am besten geeignet für den Neubau eines Feuerwehrhauses erscheint. In der Begründung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

zum Bebauungsplan der Gemeinde Hohberg sind die vorgenommene Alternativenprüfung und die Standortalternativen genauer erläutert.

Umweltbericht

Der Umweltbericht enthält einen Vorschlag zum Untersuchungsumfang im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und Scopingunterlagen für die vorgezogene Änderung des Flächennutzungsplans für das Feuerwehrhaus Hohberg. Für die Belange des Umweltschutzes ist in der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Im sogenannten „Scoping“ wird unter Beteiligung der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange vom Planungsträger Umfang, Detaillierungsgrad und Methode der Umweltprüfung festgelegt.

Aus landwirtschaftlicher Sicht 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. 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.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Belange der Landwirtschaft werden beachtet und zukünftig in die Umweltprüfung mit aufgenommen.

III. Amt für Umweltschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur geplanten Änderung grundsätzlich keine Bedenken, wenn die wie in den Planungsunterlagen dargestellten Vorschläge zum Umweltbericht umgesetzt werden. Insbesondere ist die Bewertung der Schutzgüter vorzunehmen, in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz darzustellen und das Defizit auszugleichen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung und entsprechende Maßnahmen vorzunehmen um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

IV. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Die von Ihnen dargestellte Methodik der Umweltprüfung zur fachlichen Beurteilung über das mit dem Vorhaben verbundene Umweltrisiko findet in der vorgeschlagenen Form unsere Zustimmung.

Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:

Oberflächengewässer

Die von Ihnen dargestellte Methodik der Umweltprüfung zur fachlichen Beurteilung über das mit dem Vorhaben verbundene Umweltrisiko findet in der vorgeschlagenen Form unsere Zustimmung.

Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Für die aufgeführten Flächenausweisungen auf Gemarkung Hohberg-Niederschopfheim sind keine konkreten Angaben zur beabsichtigten Entwässerung zu entnehmen. In diesem Zuge verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Sondergebiete Feuerwehr und Bauhof“ - frühzeitige Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 10. Mai 2017.

Hinsichtlich der Themen Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.

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.

Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:

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.

Bodenschutz/Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/ Altlastverdachtsflächen vor.

Nachfolgender Hinweis ist in den späteren Flächennutzungsplan mit aufzunehmen:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

„Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, „...“) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.“
Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter Oberflächengewässer, Grundwasser und Boden/Altlasten aus unserer Sicht ausreichend.

Im Übrigen verweisen wir auf das Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ 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

Der Hinweis zu Erdarbeiten ist in den Bebauungsplan als Hinweis aufzunehmen, nicht in den Flächennutzungsplan.

5.2.14 b Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
Schreiben vom 18.09.2017

Zu den einzelnen Änderungsbereichen nehmen wir wie folgt Stellung:

Offenburg

(...)

Fläche 1.2.11 Erweiterung der Firma Burgert in Bohlsbach
Wie im Umweltbericht dargestellt, sind Natura 2000-Schutzgebiete betroffen, so dass Prüfung auf Verträglichkeit notwendig ist. Ebenso sind Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und der Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht, sondern in der nachfolgenden Bebauungsplanung. Der Umweltbericht zur vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplans enthält eine Abschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit, genauere Untersuchungen erfolgen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung.

Zur Überschneidung mit Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet): Rund 15% der Erweiterungsfläche 1.2.11b überschneiden sich mit dem in der FFH-Verordnung des Regierungspräsidiums Freiburg (FFH-VO) 2018 festgelegten Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) „Untere Schutter und Unditz“.

Ferner liegen rund 60% der Erweiterungsfläche 1.2.11b in dem in der Vogelschutzgebietsverordnung des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Württemberg (VSG-VO) 2010 festgesetzten Vogelschutzgebiet (VSG) „Kammbach-Niederung“.

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete bilden zusammen das Netz „Natura 2000“. Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Projekte, die die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" erheblich beeinträchtigen können, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura-2000-Gebiets zu überprüfen. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.

Die Prüfung der „erheblichen Beeinträchtigungen“ erfolgt in zwei aufeinander folgenden Schritten:

- „Natura-2000-Vorprüfung“: Gegenstand der Prüfung ist, ob es prinzipiell zu „erheblichen Beeinträchtigungen“ kommen kann („Screening“). Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhalts eine „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ erfolgen.
- „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“: Diese erfolgt auf Basis der für das Gebiet festgelegten Erhaltungsziele. Es ist anhand einer detaillierten Prüfung zu klären, ob der Plan zu „erheblichen Beeinträchtigungen“ eines Natura-2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Im Fall des vorgesehenen Erweiterungsbereichs hat die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte „Natura-2000-Vorprüfung“ ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können und somit eine „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ durchgeführt werden muss.

Die hier erforderliche „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“, die durch ein beauftragtes Fachbüro bearbeitet wurde, hat ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden können, sofern im ökologisch funktionalen Zusammenhang geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. die Schaffung von 10 m breiten Grasstreifen oder Buntbrachen umgesetzt werden. Eine Umsetzung dieser Maßnahmen im ökologisch funktionalen Zusammenhang ist auf einem im Eigentum der Stadt Offenburg befindlichen Flurstück möglich. Sie muss vor Umsetzung des Projekts erfolgen. Weiteres ist im Bebauungsplan festzulegen.

Fläche 1.8.5 Bunkeranlage im Stadtwald in Waltersweiler

Den Ausführungen im Umweltbericht wird naturschutzfachlich im Ergebnis zugestimmt.

Fläche 1.10.10 Rekultivierung Eisengießerei Karcher Guss in Windschlag

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlichen Belange sind zu prüfen. Den Ausführungen im Umweltbericht wird naturschutzfachlich im Ergebnis zugestimmt.

*Fläche 1.12.11 Leistenfabrik Stark in Zunsweier
Den Ausführungen im Umweltbericht wird naturschutzfachlich im Ergebnis zugestimmt. Bei einer eventuell geplanten Betriebserweiterung ist eine FFH-Vorprüfung der Verträglichkeit notwendig.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahmen zu den Flächen, 1.8.5, 1.10.10 und 1.12.1 werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, sondern erst in der nachfolgenden Bebauungsplanung. Der Umweltbericht zur vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplans enthält eine Abschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit, genauere Untersuchungen erfolgen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung.

Durbach

(...)

Fläche 2.1.13 Oberweiler

Artenschutzrechtlichen Belange sind zu prüfen. Den Ausführungen im Umweltbericht wird naturschutzfachlich im Ergebnis zugestimmt.

Fläche 2.1.14 Halbgüttele

Artenschutzrechtlichen Belange sind zu prüfen. Den Ausführungen im Umweltbericht wird naturschutzfachlich im Ergebnis zugestimmt.

Fläche 2.1.15 Erweiterung Hotel Rebstock

Artenschutzrechtlichen Belange sind zu prüfen. Den Ausführungen im Umweltbericht wird naturschutzfachlich im Ergebnis zugestimmt.

Fläche 2.2.8 Spielplatz im Bestand in Ebersweier

Den Ausführungen im Umweltbericht wird naturschutzfachlich im Ergebnis zugestimmt.

Fläche 2.2.9 Bestehendes Gewerbegebiet Ebersweier

Den Ausführungen im Umweltbericht wird naturschutzfachlich im Ergebnis zugestimmt.

Fläche 2.2.10 Neues Gewerbegebiet Ebersweier Untermatt

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlichen Belange sind zu prüfen. Den Ausführungen im Umweltbericht wird naturschutzfachlich im Ergebnis zugestimmt.

*Fläche 2.2.2 Herausnahme Gewerbegebiet "Breitfeld"
Den Ausführungen im Umweltbericht wird naturschutzfachlich im Ergebnis zugestimmt.*

*Fläche 2.2.12 Ehemalige Schule Ebersweier
Artenschutzrechtlichen Belange sind zu prüfen. Den Ausführungen im Umweltbericht wird naturschutzfachlich im Ergebnis zugestimmt.*

*Fläche 2.2.13 Erweiterung Sportfläche Ebersweier
Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlichen Belange sind zu prüfen. Den Ausführungen im Umweltbericht wird naturschutzfachlich im Ergebnis zugestimmt.*

*Fläche 2.2.14 Neue Wohnbaufläche „In der Au“
Artenschutzrechtlichen Belange sind zu prüfen. Den Ausführungen im Umweltbericht wird naturschutzfachlich im Ergebnis zugestimmt.*

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht, sondern in der nachfolgenden Bebauungsplanung. Der Umweltbericht zur vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplans enthält eine Abschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit, genauere Untersuchungen erfolgen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung.

Hohberg

(...)

*Fläche 3.2.13 Erweiterung Gewerbegebiet „Oberlohr II“
Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sind festzulegen, gesetzlich geschützte Bereiche (Biotope) sowie artenschutzrechtlichen Belange sind zu prüfen. Den Ausführungen im Umweltbericht wird naturschutzfachlich im Ergebnis zugestimmt.*

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht, sondern in der nachfolgenden Bebauungsplanung. Der Umweltbericht zur vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplans enthält eine Abschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit, genauere Untersuchungen erfolgen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Fläche 3.3.7 HRB Diersburg

Den Ausführungen im Umweltbericht wird naturschutzfachlich im Ergebnis zugestimmt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ortenberg

Fläche 4.15 Erweiterung Gewerbegebiet Allmendgrün in Ortenberg

Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlichen Belange sind zu prüfen. Den Ausführungen im Umweltbericht wird naturschutzfachlich im Ergebnis zugestimmt.

Fläche 4.16 Neuer Standort Bauhof

Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sind festzulegen, gesetzlich geschützte Bereiche (Biotop) sowie artenschutzrechtlichen Belange sind zu prüfen. Den Ausführungen im Umweltbericht wird naturschutzfachlich im Ergebnis zugestimmt.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht, sondern in der nachfolgenden Bebauungsplanung. Der Umweltbericht zur vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplans enthält eine Abschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit, genauere Untersuchungen erfolgen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung.

Schutterwald

Fläche 5.1.18a Wohngebiet im Kirchfeld

Fläche 5.1.18b Wohngebiet im Kirchfeld südlich des Pater-Haas-Weg

Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sind festzulegen, gesetzlich geschützte Bereiche (Biotop) sowie artenschutzrechtlichen Belange sind zu prüfen. Den Ausführungen im Umweltbericht wird naturschutzfachlich im Ergebnis zugestimmt.

Fläche 5.2.5 Herausnahme der Wohnbaufläche östlich der Gottswaldstraße

Den Ausführungen im Umweltbericht wird naturschutzfachlich im Ergebnis zugestimmt.

Fläche 5.2.6 Neue Wohnbaufläche westlich von Langhurst

Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sind festzulegen, gesetzlich geschützte Bereiche (Biotop) sowie artenschutzrechtlichen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Belange sind zu prüfen. Den Ausführungen im Umweltbericht wird naturschutzfachlich im Ergebnis zugestimmt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Eingriffs-/Ausgleichbilanz erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht, sondern in der nachfolgenden Bebauungsplanung. Der Umweltbericht zur vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplans enthält eine Abschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit, genauere Untersuchungen erfolgen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung.

5.2.14 c Landratsamt Ortenaukreis
Schreiben vom 25.09.2017

I. Baurechtsamt

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans bedarf der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht nehmen wir zu den geplanten Flächenausweisungen in den Gemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald wie folgt Stellung:

Bei Neuausweisungen von W-, M- und G-Flächen ist der Bedarf nachzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Wohnbauflächenbedarf: Für die Gemeinden Durbach, Hohberg und Schutterwald wurde zwischenzeitlich ein Wohnbauflächenbedarfsnachweis erstellt und mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde vorabgestimmt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden bei der Erstellung des Offenlageentwurfs der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Bislang vorgesehene Wohnbauflächenausweisungen, für die ein Bedarf derzeit unter Heranziehung der Vorgaben des Regionalplans nicht abgeleitet werden kann, werden zurückgestellt und sind nicht mehr Gegenstand des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Vorgaben des Regionalplans sind damit berücksichtigt.

Für die Gemeinde Hohberg wurde zwischenzeitlich ein Gewerbeflächenbedarfsnachweis erstellt und mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde vorabgestimmt. Hierbei wurden die Flächenreserven in den örtlichen Gewerbegebieten und im Gewerbepark Raum Offenburg „Hoch³“ dargestellt und bewertet. In Anlehnung an den – durch entsprechende Anfragen konkret nachweisbaren Bedarf – wurde ein Bedarf von ca. 3,5

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

ha dargelegt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden bei der Erstellung des Offenlageentwurfs der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes 'Oberlohr' um 2,4 ha ist durch die vorliegenden Anfragen begründet. Die Neuausweisung von darüber hinaus gehenden gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Hohberg im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht vorgesehen. Die Vorgaben des Regionalplans sind damit insoweit mit berücksichtigt.

In Durbach ist die geplante Neuausweisung der Gewerbefläche 2.2.10 (3,5 ha) nur im Tausch zu der im bisherigen Flächennutzungsplan enthaltenen Gewerbefläche 2.2.2 (3,4 ha), die aus dem Flächennutzungsplan „herausgenommen“ werden soll (künftige Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft, Änderungsbereich 2.2.11), vorgesehen Nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde ist für den Fall des vorgesehenen, flächengleichen Tausches kein Gewerbeflächenbedarfsnachweis erforderlich, weil dadurch die Gewerbeflächenausweisungen in der vorhandenen Größenordnung verbleiben.

Die vorgesehenen Gewerbeflächenausweisungen in Ortenberg sind kleinteilig, dienen der Bestandssicherung oder der konkreten Erweiterung eines ansässigen Betriebes. Nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein wurde vereinbart, bzgl. der Gewerbeflächenausweisungen in Ortenberg in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung eine Bedarfsbegründung zu ergänzen – insbesondere auch durch Darstellung der Situation in den bestehenden (aufgefüllten) Gewerbegebieten.

Die Flächen (...) 2.2.9, 2.2.10, 2.1.15 sowie 4.15 liegen ganz oder teilweise in einem Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG. Entsprechend § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen in Überschwemmungsgebieten untersagt. Die zuständige Behörde kann die Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG ausnahmsweise zulassen.

Bei den Flächen 2.1.12 und 2.2.9 greift das Verbot des § 78 Abs. 1 WHG jedoch nicht, da durch die Ausweisung dieser Bauflächen nicht die erstmalige Bebauung ermöglicht wird.

Bei den Flächen 2.1.15 und 4.15 soll entsprechend der Begründung die Flächenausweisung einem bereits ansässigen Betrieb zur Erweiterung dienen. Sofern die Erweiterung dieser Betriebe nicht an anderer Stelle außerhalb des Überschwemmungsgebiets möglich ist, sehen wir § 78 Abs. 2 Ziffer 1 WHG als erfüllt an.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Die Ausweisung der Fläche 2.2.10 sehen wir als problematisch an. Hier müsste ein Nachweis darüber erbracht werden, dass die Ausweisung dieser G-Fläche an keiner anderen Stelle außerhalb eines Überschwemmungsgebiets möglich ist. Wir weisen darauf hin, dass die erforderliche § 78 Abs. 2 WHG-Entscheidung vor Feststellungsbeschluss erteilt sein muss.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur Fläche 2.1.15:

Die Flächenausweisung 2.1.15 in Durbach umfasst zum einen den bestehenden bebauten Bereich des Hotels Rebstock zuzüglich einer vorgesehenen Erweiterung für zusätzliche Gästezimmer und Wellnessbereich und sichert diesen planungsrechtlich durch die Ausweisung als Sonderbaufläche. Die südlich daran anschließende Gartenanlage des Hotels wird als Grünfläche dargestellt. Die geplante Erweiterung ist standortgebunden, da sie nur im Anschluss an die bestehende Hotelbebauung sinnvoll ist. Nach Prüfung der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg ist festzustellen, dass lediglich die als Grünfläche ausgewiesene (bestehende) Gartenanlage des Hotels innerhalb der HQ100-Fläche liegt. Da es sich hierbei um kein Baugebiet handelt, besteht kein Konflikt mit den Vorgaben des § 78 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz).

Zur Fläche 2.2.9:

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange des § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) abzuwägen. Zudem ist eine materiell-rechtliche Prüfung der Kriterien für die Zulassung von Einzelbauvorhaben im Sinne des § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorzunehmen.

Zur Fläche 2.2.10:

Das Ingenieurbüro Wald + Corbe hat im Auftrag der Gemeinde Durbach eine Flussgebietsuntersuchung (FGU) für das Einzugsgebiet des Durbaches bearbeitet, deren Ergebnisse im Februar 2019 vorlagen. Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse und eines flächendetaillierten hydrologischen Flussgebietsmodells wurden die Überflutungsflächen bis zum HQ100 neu ermittelt. Ergänzend dazu hat das Ingenieurbüro Wald+ Corbe die Situation im Bereich der geplanten Gewerbefläche 2.2.10 nochmals in gesonderten Karten dargestellt und in einem Kurzbericht erläutert: demnach ist die Fläche bei einem HQ100 nicht überflutet und ist daher kein Überschwemmungsgebiet. Dieses Ergebnis wurde mit dem zuständigen Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Ortenaukreis vorabgestimmt. Der Kurzbericht von Wald + Corbe zur Fläche 2.2.10 wird den Unterlagen zur Offenlage beigelegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Krebs, Maximilian	82-2407	17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Die Überflutungsflächen für HQextrem wurden nicht neu berechnet: hier gelten die Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg weiterhin.

Zur Fläche 4.15:

Da die vorgesehene Erweiterungsfläche 4.15 auch nach den Ergebnissen der vom Büro Wald + Corbe vorgenommenen Flussgebietsuntersuchung für den Ohlsbach innerhalb der Überflutungsgrenzen eines 100-jährlichen Hochwassers liegt, ist die Ausweisung der Fläche nur zulässig, wenn das Landratsamt Ortenaukreis als dafür zuständige Behörde eine Ausnahme gem. § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zulässt. Ein entsprechender Antrag wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und der Gemeinde Ortenberg gestellt.

Zur Untersuchung der Ausnahmenvoraussetzungen des § 78 Abs. 2 Nr. 3-9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wurde durch das Büro Wald + Corbe ein wasserwirtschaftliches Fachgutachten erstellt, das in seinem Berechnungsmodell bereits den vor kurzem erfolgten Neubau der Brücke Allmendgrün berücksichtigt sowie für den Planfall von einer vollständigen Bebauung / Auffüllung des Plangebietes ausgeht. Das Fachgutachten trifft Aussagen zu den Nummern 3-7 des § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und kommt diesbezüglich zu folgendem Ergebnis:

Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten (zu Nr. 3). Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst (zu Nr.4). Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt (zu Nr. 6). Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind nicht zu erwarten (zu Nr. 7).

Bezüglich Nr. 5 des § 78 Abs. 2 WHG bilanziert das Fachgutachten einen Retentionsraumverlust von 660 cbm, der an anderer Stelle umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen ist, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung zu erwarten sind. Im o.g. wasserwirtschaftlichen Fachgutachten von Wald + Corbe wird diesbezüglich eine mögliche Fläche östlich vom Ohlsbach, an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Ohlsbach, aufgezeigt: durch Absenken dieser ca. 5.500 qm großen Fläche um 15 cm könnte ein Retentionsraumgewinn von ca. 825 cbm erzielt werden.

Zu den im Gutachten nicht untersuchten Ausnahmenvoraussetzungen des § 78 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist anzumerken:

Die geplante Erweiterungsfläche dient dem konkreten Erweiterungsbedarf des südlich der Straße Allmendgrün ansässigen Schlossereibetriebes. Da im Hinblick auf die Betriebsabläufe eine Erweiterung nur in unmittelbarer Nähe des bereits bestehenden Betriebsstandortes sinnvoll ist und im bestehenden Gewerbegebiet Allmendgrün kei-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

ne Flächen mehr verfügbar sind, bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung für diesen konkreten Bedarf. Die geplante Erweiterungsfläche grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Allmendgrün an.

Belange der Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung baulicher Schäden (Punkte 8 und 9 des § 78 Abs. 2 WHG) sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und der konkreten Bauausführung (Baugenehmigung) zu beachten und nachzuweisen.

Ziffer 2.2.10: In der Begründung ist die Fläche mit ca. 2,4 ha angegeben. Wir bitten um Überprüfung. U.E. beträgt die Flächengröße ca. 3,0 ha. Gleiches gilt für die Fläche 5.2.6 (angegeben ca. 2,0 ha; u.E. ca. 3,0 ha).

Stellungnahme der Verwaltung

Die Angaben zur Größe der Flächen 2.2.10 und 5.2.6 werden korrigiert. Die Fläche 2.2.10 weist eine Größe von 3,5 ha auf.

Unter Ziffer 2 der Begründung wird ausgeführt, dass zusätzlich zu den Änderungsflächen der Flächennutzungsplan auf Grund der zwischenzeitlich rechtsverbindlich abgeschlossenen Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB berichtigt werden soll. Wir gehen davon aus, dass diese Flächen zur Offenlage ergänzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die nachrichtliche Übernahme der nach § 13a BauGB rechtskräftigen Bebauungspläne erfolgt bei der Fertigstellung der Gesamtpläne der 2. Änderung Flächennutzungsplan zur Genehmigungsvorlage.

II. Vermessung und Flurneuordnung

Die Belange des Fachbereichs Vermessung werden durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Untere Flurneuordnungsbehörde:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

III. Amt für Landwirtschaft

Die Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg sieht Neuausweisungen von Planungsgebieten in einem Umfang von rund 46,4 ha vor. Durch die Plangebiete werden ca. 32,3 ha landwirtschaftliche Fläche der Vorrangflur Stufe I und Stufe II in Anspruch genommen. Positiv für die Landwirtschaft ist die Herausnahme der Gewerbefläche „Breitfeld“ der Gemeinde Durbach in einem

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Umfang von ca. 3,4 ha sowie der Wohnbaufläche „Östlich der Gottswaldstraße“ der Gemeinde Schutterwald mit 0,9 ha.

Anmerkung der Verwaltung:

Die vom Landwirtschaftsamt o.g. Flächenangaben bzgl. der geplanten Neuausweisungen sind so nicht mehr zutreffend, da einzelne Flächen aus dem Verfahren genommen bzw. zurückgestellt werden.

Änderungsbereiche mit landwirtschaftlicher Betroffenheit

1. *Erweiterung der Firma Burgert in Bohlsbach (Änderungsfläche 1.2.11)
Größe: ca. 0,66 ha. Die Fläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.*
2. *Restrukturierung Eisengießerei Karcher Guss in Windschlag (Änderungsfläche 1.10.10) Größe: ca. 0,2 ha. Die Fläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.*
3. *Ortsteil „Oberweiler“ der Gemeinde Durbach (Änderungsfläche 2.1.13)
Größe: ca. 2,1 ha. Die Fläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie wird aktuell landwirtschaftlich und im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB genutzt. Zukünftige Nutzung als gemischte Baufläche.*
4. *Klarstellungssatzung „Halbgütle“ Gemeinde Durbach (Änderungsfläche 2.1.14)
Größe: ca. 2,0 ha. Die Fläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird aktuell landwirtschaftlich und für lockere Bebauung genutzt. Beschlossen ist eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Sie soll künftig gemischte Bebauung ermöglichen.*
5. *Erweiterung Hotel Rebstock, Gemeinde Durbach (Änderungsfläche 2.1.15)
Größe: ca. 1,7 ha. Die Fläche im gesamten Bereich des Hotels ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zukünftig soll die Fläche als Sonderbaufläche „Hotel“ für den bebaubaren Bereich und als „Grünfläche“ für den bebaubaren Bereich (Park) dargestellt werden.*
6. *Neues Gewerbegebiet „Untermatt“ Ebersweier, Gemeinde Durbach-Ebersweier (Änderungsfläche 2.2.10) Größe: ca. 2,4 ha. Die Fläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie wird aktuell als Gewerbefläche und landwirtschaftliche Fläche im Bereich der Erweiterung genutzt.*
7. *Erweiterung Sportfläche Ebersweier, Gemeinde Durbach-Ebersweier (Änderungsfläche 2.2.13) Größe: ca. 0,9 ha. Die Fläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie soll zur Vergrößerung des Sportplatzes genutzt werden.*
8. *(...)*
9. *(...)*
10. *Erweiterung Gewerbegebiet „Oberlohr II“, der Gemeinde Hohberg (Änderungsfläche 3.2.13) Größe: ca. 2,3 ha. Die Fläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

-
- X Abgebildet ist zudem die Fläche 3.2.14. Die Erläuterungen enthalten jedoch keine Ausführungen. Deshalb gehen wir davon aus, dass diese Fläche künftig in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleibt.
11. Hochwasserrückhaltebecken Diersburg, Gemeinde Hohberg (Änderungsfläche 3.3.7) Größe: ca. 2,1 ha. Die Fläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.
 12. Neuer Standort Bauhof, Gemeinde Ortenberg (Änderungsfläche 4.1.16) Größe: ca. 1 ha. Die Fläche ist derzeit als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt.
 13. Neuer Wohnraum im Wohngebiet „Im Kirchfeld“ für die Gemeinde Schutterwald (Änderungsfläche 5.1.18) Größe: ca. 0,7 ha, davon ca. 0,5 ha nach Osten und ca. 0,2 ha nach Süden. Der Bereich einer möglichen Erweiterung ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.
 14. Neue Wohnbaufläche westlich von Langhurst, Gemeinde Schutterwald (Änderungsfläche 5.2.6) Größe: ca. 2 ha. Die Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird landwirtschaftlich genutzt.

Flächenwertigkeit:

Bei den derzeit landwirtschaftlich genutzten überplanten Flächen handelt es sich um Vorrangflur Stufe I und Vorrangflur Stufe II der Digitalen Flurbilanz. Aus landwirtschaftlicher Sicht ergeben sich deshalb folgende grundsätzlichen Hinweise:

Die Vorrangflur Stufe I stellt Flächen bester Bodenqualität dar. Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind laut Regionalplan 1995 (1.6) bzw. 2016 (3.0.2) 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 (1995, 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 (Landschaftsplan 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 unterschiedlicher Art zu nennen. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen.

Wie unsere Prüfung ergab werden einzelne landwirtschaftliche Betriebe stark von der Flächeninanspruchnahme getroffen. Diese Betriebe haben z.T. bereits über andere

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Planungsvorhaben Flächen verloren. Die Existenzgefahr für die Betriebe nimmt immer mehr zu. Der Bedarf an Ersatzflächen für die Betriebe ist gegeben.

Wir weisen weiter darauf hin, dass die ausgewiesenen Plangebiete z.T. nicht entlang der Flurstücksgrenzen verlaufen (vgl.: Flächen 3.2.13, 5.1.18 a und b, 5.2.6). Als Folge kommt es zu unzumutbaren Bewirtschaftungsschwernissen wie auch zu Missformen der Restgrundstücke und unwirtschaftlicher Zerschneidung der Flurstücke. Es gilt dies zu vermeiden und die Agrarstruktur zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 ist als nachrichtliche Darstellung aus der Digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg auch in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein enthalten. Die in der Raumnutzungskarte dargestellten Flächen der Vorrangflur 1 stellen jedoch keine (eigenen) Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete als Ziel oder Grundsatz der Raumordnung dar.

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans zählen folgende Änderungsbereiche zur Vorrangflur Stufe 1:

- Fläche 3.2.13: Erweiterung Gewerbegebiet Oberlohr II in Hohberg / Niederschopfheim
- Fläche 3.2.14: Standort für ein Feuerwehrhaus und Bauhof der Gemeinde Hohberg
- Fläche 5.1.18 (Änderungsbereich 13): Erweiterung Wohnbaufläche Kirchfeld in Schutterwald

Zu Fläche 3.2.13: Die Gewerbegebiete in der Gemeinde Hohberg sind aufgefüllt, gleichzeitig liegen der Gemeinde Hohberg mehrere konkrete Anfragen lokaler Gewerbebetriebe nach Erweiterungsflächen vor. Teilweise handelt es sich dabei auch um Betriebe, die aus einer beengten, konfliktbehafteten Situation in der Ortslage in ein Gewerbegebiet umsiedeln wollen. Eine Erweiterung des zwischen Bahn und B 3 liegenden Gewerbegebietes 'Oberlohr' bietet sich an, diesen Bedarf zu decken. Die Flächen sind durch Verkehrsstrassen und die bestehenden gewerblichen Nutzungen bereits vorgeprägt und tangieren die zentrale Ortslage kaum. Es besteht eine gute Anbindung an die B 3, die künftig durch einen 2. Anschluss noch verbessert werden soll.

Zu Fläche 3.2.14: Der Standort 3.2.14 für ein gemeinsames Feuerwehrhaus der Gemeinde Hohberg hat sich aus einer ausführlichen Alternativenprüfung als am besten geeignet erwiesen. Die Änderungsfläche wurde aufgrund der Dringlichkeit im FNP-Änderungsverfahren vorgezogen (s. hierzu daher auch die Abwägung unter Ziffer 5.2.15a zur Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft).

Die übrigen vom Amt für Landwirtschaft aufgeführten Änderungsbereiche, die der Vorrangflur Stufe II zuzurechnen sind, lassen sich in folgende Kategorien unterteilen:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

-
- Standortgebundene Erweiterungen
Die Änderungs- bzw. Erweiterungsflächen 1.2.11 (Fa. Burgert), 1.10.10 (Fa. Karcher Guss), 2.1.15 (Hotel Rebstock), und 4.16 (Bauhof und Fa. Schille) sind aufgrund des Bestandes, die Fläche 3.3.7 (Hochwasserrückhaltebecken Diersburg) aufgrund der Lage / Topografie standortgebunden.
Die Erweiterungsfläche 2.2.13 (Erweiterung Sportflächen Ebersweier) ergibt sich aus der Fusionierung des TUS Durbach und des FV Ebersweier zum SC Durbachtal 2017/2018: die Sportanlagen sollen am bestehenden Standort südlich von Ebersweier gebündelt und erweitert werden – im Anschluss an die dort bereits bestehenden Anlagen. Durch den direkten Anschluss an die bestehenden Spielfelder können kurze Wegebeziehungen gesichert und das bestehende Vereinsheim durch eine Erweiterung den neuen Anforderungen angepasst werden, ohne dass ein Neubau an anderer Stelle notwendig wird. Im Vergleich zu den nördlich angrenzenden Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als geplante Grünflächen für Sport enthalten sind, sich aber näher zur Ortslage hin orientieren, sind Lärmkonflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen am Standort 2.2.13 nicht zu erwarten.
 - Nachvollzug bestehender Siedlungsbereiche
Die Änderungsflächen 2.1.13 (Oberweiler) und 2.1.14 (Halbgüttele) vollziehen bestehende Siedlungsbereiche nach.
 - Bessere Standorteignung / Flächentausch
Da die Gewerbefläche "Breitfeld" (frühere Fläche 2.2.2) aufgrund artenschutzrechtlicher Bestimmungen nicht an dem bisher vorgesehenen Standort umgesetzt werden kann, soll eine gewerbliche Entwicklung nun nordöstlich davon am Standort "Untermatt" / Fläche 2.2.10 erfolgen. Dort besteht bereits das Gebäude der ehemaligen Schnapsfabrik, in welcher sich unterschiedliche Gewerbebetriebe angesiedelt haben. Aus diesem Grund ist der Standort für die Ansiedlung weiterer gewerblicher Betriebe sinnvoll. Nach Prüfung durch die Gemeinde sind gleichwertige oder besser geeignete Alternativen in der Gemeinde Durbach vor allem aufgrund der Topographie nicht vorhanden.
Zum Ausgleich der in Schutterwald geplanten Wohnbauflächenneuausweisungen 5.1.18a (Erweiterung Wohngebiet im Kirchfeld nach Osten), 5.1.18b (Erweiterung Wohngebiet im Kirchfeld nach Süden) und 5.2.6 (Neue Wohnbaufläche westlich Langhurst) neben der bereits zum Aufstellungsbeschluss vorgesehenen Herausnahme der Fläche 5.2.5 (Wohnbaufläche östlich Gottswaldstraße) zusätzlich auch die Herausnahme der Fläche 5.1.20 (Wohnbaufläche Kirchfeld Erweiterung Bauabschnitt 2) erfolgen. Den geplanten Wohnbauflächenneuausweisungen mit einer Größe von insgesamt 3,67 ha stehen somit Herausnahmen von Wohnbauflächen mit einer Größe von 3,6 ha gegenüber, sodass ein umfanggleicher Flächentausch erfolgt.

Fazit:

Die vorgesehenen Siedlungserweiterungen sind standortgebunden und / oder das Ergebnis mehrerer geprüfter Optionen. In der Abwägung der unterschiedlichen Be-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

lange (hier: Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur, Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (Sport, Freizeit, Erholung), die Belange der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (Feuerwehr), die Belange des Umweltschutzes (Flächentausch 'Breitfeld')) werden die Belange der Landwirtschaft zugunsten der vorgesehenen Flächenausweisungen zurückgestellt.

Abstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen:

Die Planungsgebiete sind z.T. von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Daher ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Gerüchen, möglicher Abdrift von Pflanzenschutzmittel ...) zu rechnen. Die Änderungsbereiche 1, 2, 8 bis 10, 13 und 14 werden überwiegend von Ackerkulturen außerhalb des Geltungsbereiches umschlossen. Um Emissionskonflikte zu vermeiden, sind Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wie folgt einzuplanen: 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 6,70 m, reduziert werden kann.

Die Änderungsbereiche 3 und 4 sowie 6 und 7 werden überwiegend von Sonderkulturf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches umschlossen. Um Emissionskonflikte zu vermeiden, sind Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wie folgt einzuplanen: 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 auf 13,30 m verringert werden.

Aus fachtechnischer Sicht weisen wir darauf hin, dass die entsprechenden Abstandsflächen im Rahmen der Bebauungsplanung aufgenommen und eingeplant werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.

Umweltbericht / Scoping:

Hinsichtlich des Untersuchungsbereichs und des Untersuchungsumfangs 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. 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 genutzt und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

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.*
- *Sollte zur Kompensation der Vorhaben bzw. der Eingriffe die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig sein, weisen wir 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, Kalkungen im Wald oder flächensparende Gewässerrenaturierungen. Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen in den zahlreichen im Ortsnaukreis 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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht zu den Änderungsbereichen wurde zwischenzeitlich vom Büro Faktorgrün bearbeitet und wird dem Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans als gesonderter Teil der Begründung beigelegt. Er ist damit auch Gegenstand der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 3(2) und § 4(2) BauGB. Die Belange der Landwirtschaft wurden hier bei der Bewertung des Schutzgutes „Boden“ beachtet.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden keine konkreten Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt erst auf der nachgelagerten Bebauungsplan-Ebene.

IV. Amt für Waldwirtschaft

Die forstfachliche Prüfung der 2. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ergibt folgende Ergebnisse:

(...)

2. Fläche 1.8.5. Bunkeranlagen im Stadtwald

Die westliche Fläche mit den Bunkeranlagen stellt kein Wald in Sinne des § 2 LWaldG dar. Sie wurde bereits vor rund drei Jahrzehnten umgewandelt und wird derzeit als Solarfeld genutzt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist der aktuellen Nutzung anzupassen. Gegenüber einer Darstellung der östlichen drei Teilflächen als Flächen für die Forstwirtschaft mit einer überlagerten Darstellung von Lagerflä-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

chen bestehen keine Einwände, da die zerstreut liegenden Gebäude einer überwiegend forstbetrieblichen Nutzung zugeführt worden sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehende Bunkeranlage im Stadtwald (ehemaliges Munitionsdepot) auf der Gemarkung Waltersweier dient neben der forstwirtschaftlichen Nutzung auch zur Lagerung unterschiedlicher Objekte wie z.B. als Salzlager der Technischen Betriebe Offenburg (TBO). Um diese Nutzung in ihrem Bestand zu sichern, sollen die betreffenden Flächen im Flächennutzungsplan mit einem Symbol für „Lagerung“ versehen werden in überlagernder Darstellung mit der jeweils vorhandenen Grundnutzung. Für die mittlere, südwestliche und südöstliche Teilfläche kann die Grundnutzung Wald auch weiterhin bestehen: die Lagergebäude liegen zerstreut und werden teilweise auch für forstbetriebliche Zwecke genutzt.

Gemäß Mitteilung der Höheren Forstbehörde stellt die nordwestliche Fläche keinen Wald mehr in Sinne des § 2 LWaldG dar. Sie wurde bereits seit längerem umgewandelt. Die dort mehrreihig aufgestellten Lagergebäude wurden mit Solarmodulen bedeckt und werden als Solarfeld genutzt. Die großzügigen Freiflächen zwischen den Gebäudereihen sind mit Wiesen und niederen Gehölzen / Sträuchern bestückt; die baulichen Anlagen nehmen nur ca. 20% der Gesamtfläche ein. In Anpassung an die vorhandene Situation wird die nordwestliche Teilfläche daher als Grünfläche dargestellt. Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt.

3. Fläche 1.12.11 Leistenfabrik Stark in Zunsweier

Forstliche Belange sind nicht betroffen, da die Erweiterung keine Waldflächen berührt oder tangiert.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Fläche 3.3.7 Hochwasserrückhaltebecken Diersburg

Die Darstellung entspricht der mit Planfeststellungsbeschluss vom 26.01.2016 genehmigten Waldinanspruchnahme. Es bestehen keine Einwände gegenüber der Aktualisierung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Restliche Flächen

Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

V. Straßenbauamt

Keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

VI. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Aus fachtechnischer Sicht ergeben sich zu zwei geplanten punktuellen Änderungen des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg Hinweise.

Fläche 1.2.11 Erweiterung der Firma Burgert in Bohlsbach

Südlich des Betriebs wurde im Jahr 2017 der Bebauungsplan westlich der Okenstrasse aufgestellt und offengelegt. Im Bebauungsplan soll im Norden von Bohlsbach Wohnfläche geschaffen werden. Eine Erweiterung des Betriebs Burgert bzw. die Ausweisung als Gewerbeflächen könnte im Konflikt mit der entstehenden Wohnnutzung stehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der bestehende Betriebsstandort der Firma Burgert ist bereits in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2009 als gemischte Baufläche enthalten.

Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplan 'Am Friedhof' aufgestellt, der am 21.10.2017 rechtskräftig wurde. Im Bebauungsplan wird der bestehende Betriebsstandort der Firma Burgert als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die Einschränkung des Störgrads der Gewerbenutzung auf das Maß der im Dorf- bzw. Mischgebiet zulässigen Störungen können Nutzungskonflikte mit der geplanten Wohnbebauung 'Westlich der Okenstraße' ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan für das neue Wohnbaugebiet 'Westlich der Okenstraße' wurde am 03.02.2018 rechtskräftig.

Die nun vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplans vollzieht mit der Ausweisung der bestehenden Betriebsfläche (Fläche 1.2.11) als Gewerbefläche die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans nach.

Seit Beginn des o.g. Bebauungsplan-Verfahrens im Jahr 2010 ist der Betrieb gewachsen und hat seinen Maschinen- und Fahrzeugpark deutlich erweitert, auch weil im Vergleich zum Jahr 2010 deutlich mehr Bereitschaftsdienste ausgeführt werden. Daher besteht inzwischen ein weiterer Bedarf insbesondere für das Abstellen der Maschinen und Fahrzeuge sowie der Lagerung von Kleinmaterial in einer Maschinenhalle: derzeit wird dies ungeschützt im Freien abgestellt. Für eine entsprechende Erweiterung der Firma Burgert waren in den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung zwei alternative Erweiterungsflächen dargestellt: die Fläche 1.2.11a nach Norden und die Fläche 1.2.11b nach Westen. Nach zwischenzeitlich erfolgten Klärungen soll die Erweiterungsfläche 1.2.11b nach Westen weiterverfolgt werden. Diese Fläche befindet sich

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

bereits im Eigentum der Fa. Burgert. Eine Erweiterung nach Norden ist aufgrund fehlender Verfügbarkeit des Flurstücks Bohlsbach Nr. 1286/2 nicht möglich. Laut Grundbuch ist die Eigentümerin des Grundstücks im Ausland (USA) ansässig. Eine Anschrift ist im Grundbuch nicht enthalten, so dass es nicht möglich war, die Eigentümerin bzw. eventuelle Erben zu ermitteln. Ein Erwerb des Grundstücks, der Voraussetzung für Investitionen auf dem Grundstück und für eine nachhaltige gewerbliche Nutzung wäre, ist daher nicht möglich.

Die geplante Erweiterungsfläche nach Westen rückt nicht an das südlich gelegene neue Wohngebiet heran. Um Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung zu vermeiden, sind auch für die geplante Erweiterungsfläche entsprechende Einschränkungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

(...)

VII. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Zu dem mit Schreiben vom 17. Juli 2017 übersandten Flächennutzungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich.

Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:

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

I. Oberflächengewässer

1. Sachstand

In nachfolgender Tabelle wurden die Flächen sowie deren Betroffenheit hinsichtlich der uns betreffenden Themen aufgelistet.

Nr.	Fläche	Gemarkung	Betroffenheit Gewässer-randstreifen	Betroffenheit Bauen am Gewässer	Betroffenheit Überschwemmungsgebiet	Betroffenheit HQ extrem
Bereich Offenburg / Durbach / Ortenberg						
(...)						
1.2.11	Erweiterung der Firma Burgert	Offenburg – Bohlsbach				
1.8.5	Bunkeranlage im Stadtwald in Waltersweier	Offenburg – Offenburg				eine der Teilflächen
1.10.10	Restrukturierung Eisengießerei Karcher Guss	Offenburg – Windschlag			Ja (teilweise)	Ja
1.12.11	Leistenfabrik Stark	Offenburg – Zunsweier	Ja (Hagenbach, G.II.O)	Ja (bestehende Verdolung)		
(...)						
2.1.13	Oberweiler	Durbach – Durbach	Ja (Stürzelbach, G.II.O)			
2.1.14	Halbgüttele	Durbach – Durbach	Ja (namenloser Bach westlich, G.II.O)			
2.1.15	Erweiterung Hotel Rebstock	Durbach – Durbach	Ja (Stürzelbach, G.II.O)			

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

2.2.8	Spielfeld im Bestand	Durbach – Ebersweier				
2.2.9	Bestehendes Gewerbegebiet	Durbach – Ebersweier	Ja (Durbach G.II.O.)		Ja	Ja
2.2.10	Neues Gewerbegebiet Untermatt	Durbach – Ebersweier	Ja (Durbach G.II.O.)		Ja	Ja
2.2.2	Herausnahme Gewerbegebiet „Breitfeld“	Durbach – Ebersweier				
2.2.12	Ehemalige Schule Ebersweier	Durbach – Ebersweier				
2.2.13	Erweiterung Sportfläche Ebersweier	Durbach – Ebersweier				
2.2.14	Neue Wohnbaufläche „In der Au“	Durbach – Ebersweier				Ja
4.15	Erweiterung Gewerbegebiet Allmendgrün	Ortenberg			ja	
4.16	Neuer Standort Bauhof	Ortenberg				
Bereich Hohberg/Schutterwald						
(...)	(...)	(...)				
(...)	(...)	(...)				
(...)	(...)	(...)				
3.2.13	Erweiterung Gewerbegebiet „Oberlohr II“	Hohberg - Niederschopfheim				
3.3.7	Hochwasserrückhaltebecken Diersburg					
5.1.18a	Wohngebiet im Kirchfeld	Schutterwald - ???				
5.1.18b	Wohngebiet im Kirchfeld südlich des Pater-Haas-Weg	Schutterwald - ???				
5.2.5	Herausnahme der Wohnbaufläche östlich der Gottswaldstraße	Schutterwald - ???				
5.2.6	Neue Wohnbaufläche westlich von Langhurst	Schutterwald - ???				

1.1 Überschwemmungsgebiet

Nach unserem derzeitigen Stand der Kenntnisse (Entwurf der Hochwassergefahrenkarten) werden einige der geplanten Flächen bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überflutet und liegen somit nach § 65 WG in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet.

1.2 Gewässerrandstreifen

Entsprechend den Angaben der Antragsunterlagen werden durch die geplanten Flächen die Gewässerrandstreifen verschiedener Gewässer zweiter Ordnung berührt. Die Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 Wassergesetz im Innenbereich grundsätzlich eine Breite von mindestens 5 m ab Uferböschung-Oberkante.

1.3 Bauen am Gewässer

Im Bereich der Fläche „Leistenfabrik Stark“ (Nr. 1.12.11) verläuft der Hagenbach (Gewässer zweiter Ordnung). Das Gewässer ist in diesem Bereich verrohrt. Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die im Plangebiet vorhandene Gewässerstrecke im Zuge einer Erschließung des Plangebietes renaturiert werden kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

2. Rechtliche Vorgaben

2.1 Überschwemmungsgebiet und HQ extrem

Überschwemmungsgebiete sind in Bauleitplänen auf Basis des § 5 Abs. 4a BauGB (Flächennutzungsplan) bzw. auf Basis des § 9 Abs. 6a BauGB (Bebauungsplan) im Plan- und Textteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 WG (HQ10/50/100)“ zu kennzeichnen.

Die bei extremen Hochwasserereignissen überfluteten Flächen sind in Bauleitplänen auf Basis des § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB (Flächennutzungsplan) bzw. des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan) zu kennzeichnen als „Hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“.

Im Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG unter anderem untersagt:

Nr. 1: die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften

Nr. 2: die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs

Nr. 3: die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen

Nr. 6: das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche

Entgegen den Verboten des § 78 WHG erlassene Bauleitpläne verstoßen gegen höherrangiges Recht und sind insoweit nichtig.

a) Bauleitpläne, durch die erstmalig eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet ermöglicht wird bevor der Nachweis für das kumulative Vorliegen der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung der vorgesehenen Ausweisung der neuen Baugebiete gemäß § 78 Absatz 2 WHG nicht erbracht ist (siehe Merkblatt Kap. 2.3.4.4.2), kann diese nicht erteilt, der vorliegenden Bauleitplanung nicht zugestimmt werden und der Feststellungsbeschluss somit nicht erfolgen.

Wir empfehlen, zuallererst mit der bauplanungsrechtlich zuständigen Behörde abzuklären, ob § 78 Absatz 2 WHG Nummer 1 (keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung) erfüllbar ist.

Nummer 5: Zulassungsvoraussetzung ist, dass der rechtzeitige Rückhalterausgleich in geeigneter, vollstreckbarer Weise sichergestellt ist. Im Falle eines Flächennutzungsplanes muss der Rückhalteraum vor Satzungsbeschluss eines aus diesem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplanes baulich ausgeglichen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

b) Bauleitpläne, durch die zwar nicht erstmalig eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet ermöglicht wird, die aber neues Schadenspotenzial schaffen. Spätere Einzelbauvorhaben in Planflächen im HQ100, wo durch Bauleitpläne nicht erstmalig Bebauung ermöglicht wird, bedürfen jeweils neben einer baurechtlichen zusätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Absatz 3 Satz 1 WHG. Die Belange des Hochwasserschutzes sind schon im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1 und 12, § 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3 BauGB) zu berücksichtigen, sonst käme es letztlich dazu, dass ein Widerspruch zwischen Planung und Zulassungsfähigkeit des Einzelbauvorhabens entsteht. In der Satzung zur Um- oder Überplanung ist daher durch entsprechende bauleitplanerische Vorgaben sicherzustellen, dass spätere Einzelbauvorhaben alle vier Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 S. 1 WHG erfüllen können. Ein kommunaler Rückhalterausgleich ist vor der Erschließung des Plangebietes umzusetzen. Dieser kann über ein Hochwasserschutzregister gem. § 65 Abs. 3 WG späteren Einzelbauvorhaben angerechnet werden.

Informationen zur wasserrechtlichen Genehmigung von Einzelbauvorhaben gemäß § 78 Absatz 3 Satz 1 WHG sind dem Merkblatt „Bauen in Überschwemmungsgebieten“ auf der Internetseite des Landratsamtes zu entnehmen: <http://www.ortenaukreis.de/> > Suche: „Bauen im Überschwemmungsgebiet“

Die für den Rückhalterausgleich notwendigen Flächen sind in den dortigen Bauleitplänen auf Basis des § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB als „Fläche, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind“ bauplanungsrechtlich festzusetzen und als Überschwemmungsgebiet zu kennzeichnen oder in einer anderen Form (z.B. städtebaulicher Vertrag) öffentlich-rechtlich zu sichern.

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist ein separates Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Wir empfehlen, sich im Vorfeld mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Ortenaukreis abzustimmen.

2.2 Gewässerrandstreifen

Innerhalb der zu überplanenden Flächen befinden sich Gewässer. Entlang dieser setzen die wasserrechtlichen Vorschriften „Gewässerrandstreifen“ in einer Breite von 5 m im Innenbereich fest, in denen gewissen Handlungen verboten sind. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind diese Flächen im zeichnerischen Teil der verbindlichen Bauleitpläne nachrichtlich zu übernehmen.

3. Fachtechnische Beurteilung

3.1 Überschwemmungsgebiet

Für die wasserrechtliche Zulassung sind die Nachweise zu § 78 Abs. 2 WHG vorzulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Erst nach entsprechender Ergänzung der Unterlagen kann das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abschließend Stellung nehmen.

Anfragen zu maßgeblichen Wasserspiegeln und auf Bereitstellung von Daten zur Ermittlung des auszugleichenden Rückhaltevolumens sind an die HWGK-Projektleitung im Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 53.1, zu richten (Ansprechpersonen: Herr Bödeker, Tel.nr. 0761 – 208 4251, frank.boedeker@rpf.bwl.de und Herr Trefzger, Tel.nr. 0761 – 208 4252, Nicolai.Trefzger@rpf.bwl.de) und werden an das bearbeitende Ingenieurbüro weitergeleitet.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach der tabellarischen Aufstellung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz unter Nr. 1 / Sachstand liegen folgende Flächen in einem Überschwemmungsgebiet (HQ100): 1.10.10, 2.2.9, 2.2.10 und 4.15.

Fläche 1.1.10:

Gemäß § 65 Wassergesetz (WG) des Landes Baden-Württemberg gelten HQ-100-Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung per Rechtsverordnung bedarf. Gemäß § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete grundsätzlich untersagt. Gemäß § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde bei Vorliegen der entsprechenden, in der Vorschrift genannten Voraussetzungen eine Ausnahme zulassen.

Für die geplante Erweiterung der Firma Karcher Guss wird parallel zur laufenden 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Bebauungsplan 'Karcher Guss' aufgestellt. Am 15.07.2019 hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die vom 05.08.2019 bis 20.09.2019 durchgeführt wurde.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt Offenburg bei der unteren Wasserbehörde einen Antrag auf Zulassung einer Ausnahme im Sinne des § 78 Abs. 2 WHG eingereicht. Gegenstand des Antrags war auch die entsprechende Zulassung einer Ausnahme im Rahmen des laufenden Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Ausnahmezulassung ist Voraussetzung für die Genehmigung der vorgesehenen Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans. Es wird davon ausgegangen, dass eine Entscheidung über den Antrag bis zum Feststellungsbeschluss über die Flächennutzungsplanänderung erfolgt.

Fläche 2.2.9:

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamts Ortenaukreis / Baurechtsamt greift bei der Fläche 2.2.9 das Verbot des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht, da durch die Ausweisung dieser Baufläche nicht die erstmalige Bebauung ermöglicht

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Krebs, Maximilian	82-2407	17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

wird. Im Rahmen der Bauleitplanung sind dennoch die Belange des § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) abzuwägen. Zudem ist eine materiell-rechtliche Prüfung der Kriterien für die Zulassung von Einzelbauvorhaben im Sinne des § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorzunehmen.

Es handelt sich um ein Gebiet, welches bereits im Bestand bebaut ist, sodass durch die Flächendarstellung zunächst keine Auswirkungen im Hinblick auf die Anforderungen des § 78 Abs. 3 und 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ersichtlich sind. Abhängig vom städtebaulichen Konzept, welches im Detail für die Fläche derzeit noch nicht vorliegt, sind die Belange auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung bzw. der Vorhabenzulassung abzuklären.

Fläche 2.2.10:

Das Ingenieurbüro Wald + Corbe hat im Auftrag der Gemeinde Durbach eine Flussgebietsuntersuchung (FGU) für das Einzugsgebiet des Durbaches bearbeitet, deren Ergebnisse im Februar 2019 vorlagen. Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse und eines flächendetaillierten hydrologischen Flussgebietsmodells wurden die Überflutungsfläche bis zum HQ100 neu ermittelt. Ergänzend dazu hat das Ingenieurbüro Wald+ Corbe die Situation im Bereich der geplanten Gewerbefläche 2.2.10 nochmals in gesonderten Karten dargestellt und in einem Kurzbericht erläutert: demnach ist die Fläche bei einem HQ100 nicht überflutet und ist daher kein Überschwemmungsgebiet. Dieses Ergebnis wurde mit dem zuständigen Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Ortenaukreis vorabgestimmt. Der Kurzbericht von Wald + Corbe zur Fläche 2.2.10 wird den Unterlagen zur Offenlage beigelegt.

Die Überflutungsflächen für HQextrem wurden nicht neu berechnet: hier gelten die Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg weiterhin.

Fläche 4.15:

Da die vorgesehene Erweiterungsfläche 4.15 auch nach den Ergebnissen der vom Büro Wald + Corbe vorgenommenen Flussgebietsuntersuchung für den Ohlsbach innerhalb der Überflutungsgrenzen eines 100-jährlichen Hochwassers liegt, ist die Ausweisung der Fläche nur zulässig, wenn das Landratsamt Ortenaukreis als dafür zuständige Behörde eine Ausnahme gem. § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zulässt. Ein entsprechender Antrag wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und der Gemeinde Ortenberg gestellt.

Zur Untersuchung der Ausnahmevoraussetzungen des § 78 Abs. 2 Nr. 3-9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wurde durch das Büro Wald + Corbe ein wasserwirtschaftliches Fachgutachten erstellt, das in seinem Berechnungsmodell bereits den vor kurzem erfolgten Neubau der Brücke Allmendgrün berücksichtigt so-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

wie für den Planfall von einer vollständigen Bebauung / Auffüllung des Plangebietes ausgeht. Das Fachgutachten trifft Aussagen zu den Nummern 3-7 des § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und kommt diesbezüglich zu folgendem Ergebnis:

Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten (zu Nr. 3). Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst (zu Nr.4). Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt (zu Nr. 6). Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind nicht zu erwarten (zu Nr. 7).

Bezüglich Nr. 5 des § 78 Abs. 2 WHG bilanziert das Fachgutachten einen Retentionsraumverlust von 660 cbm, der an anderer Stelle umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen ist, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung zu erwarten sind. Im o.g. wasserwirtschaftlichen Fachgutachten von Wald + Corbe wird diesbezüglich eine mögliche Fläche östlich vom Ohlsbach, an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Ohlsbach, aufgezeigt: durch Absenken dieser ca. 5.500 qm großen Fläche um 15 cm könnte ein Retentionsraumgewinn von ca. 825 cbm erzielt werden.

Zu den im Gutachten nicht untersuchten Ausnahmenvoraussetzungen des § 78 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist anzumerken:

Die geplante Erweiterungsfläche dient dem konkreten Erweiterungsbedarf des südlich der Straße Allmendgrün ansässigen Schlossereibetriebes. Da im Hinblick auf die Betriebsabläufe eine Erweiterung nur in unmittelbarer Nähe des bereits bestehenden Betriebsstandortes sinnvoll ist und im bestehenden Gewerbegebiet Allmendgrün keine Flächen mehr verfügbar sind, bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung für diesen konkreten Bedarf. Die geplante Erweiterungsfläche grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Allmendgrün an.

Belange der Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung baulicher Schäden (Punkte 8 und 9 des § 78 Abs. 2 WHG) sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und der konkreten Bauausführung (Baugenehmigung) zu beachten und nachzuweisen.

Überdies liegen folgende Flächen in einem Risikogebiet (HQextrem): Teile der Flächen 1.8.5, 2.2.14. Auch bei der Erweiterungsfläche 3.2.13 überlagert sich ein geringfügiger Bereich mit den HQextrem-Flächen gem. gem. Hochwassergefahrenkarten Land BaWü (in der Tabelle des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz nicht aufgeführt).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Bei der Fläche 1.8.5 (Offenburg – Bunkeranlagen im Stadtwald) handelt es sich um eine Darstellung, die den baulichen Bestand aufgreift. Bei der Fläche 2.2.14 handelt es sich um eine Umwidmung einer bereits im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche. Die Flächenausweisung 3.2.13 dient einer siedlungsstrukturell vergleichsweise besonders geeigneten Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets (Anschluss an den vorhandenen Siedlungskörper bzw. Abschluss des Siedlungskörpers zur Bahntrasse hin, Möglichkeit zur Nutzung vorhandener Infrastruktur, für die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche sinnvolle Lage zwischen der Bundesstraße 3 und der Eisenbahntrasse). Gleichwertige Flächenalternativen außerhalb des Risikogebiets (HQextrem) bestehen für die geplanten Flächendarstellungen nicht.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zum hochwasserangepassten Bauen möglich, sodass der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden im Bereich der Hochwasserrisikoflächen gewährleistet werden können.

Zur Lage im Hochwasserrisikogebiet wird bei den jeweiligen Flächenbeschreibungen in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

3.2 Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen ist in der Unterhaltungspflicht des Grundstückseigentümers nach den Vorgaben des landesweiten Leitfadens „Gewässerrandstreifen in Baden-Württemberg - Anforderungen und praktische Umsetzung“ natürlich zu entwickeln. Der Leitfaden ist im Internet frei erhältlich auf: <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/255462/>

Im Zusammenhang mit der nachrichtlichen Kennzeichnung des „Gewässerrandstreifens“ ist folgende bauplanungsrechtliche Festlegung zu treffen:

Im „Gewässerrandstreifen“ sind verboten:

1. *die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,*
2. *der Umbruch von vorhandenem Grünland,*
3. *die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),*
4. *der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,*
5. *die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,*
6. *das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Wir empfehlen den Gewässerrandstreifen als öffentliche Fläche zu erwerben. Gegebenenfalls kann diese Fläche sowie deren Pflege bzw. Unterhaltung durch privatrechtliche Vereinbarung den Angrenzern überlassen werden.

Anhand des vorliegenden Planes ist die genaue Lage des Gewässers samt Uferböschungen nicht ersichtlich. Zur Beurteilung der richtigen Lage des Gewässerrandstreifens sind durch einen Vermesser an den als Grüneintrag markierten Stellen Gewässerprofile aufnehmen zu lassen.

Erst nach entsprechender Ergänzung der Unterlagen kann das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abschließend Stellung nehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach der tabellarischen Aufstellung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz unter Nr. 1 / Sachstand sind bei folgenden Flächen Gewässerrandstreifen zu beachten: (...) 1.12.11 (Hagenbach), (...) 2.1.13 (Stürzelbach), 2.1.14 (namenloser Bach), 2.1.15 (Stürzelbach), 2.2.9 (Durbach), 2.2.10 (Durbach).

Bei den Flächenbeschreibungen in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird ein entsprechender Hinweis auf den Gewässerrandstreifen ergänzt.

II. Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Folgende Änderungsbereiche liegen innerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete:

Änderungsbereich in		betroffenes Wasserschutzgebiet	
Fläche	Name	Schutzzone	
Gemeinde Durbach / Ortsteil Ebersweier	Nr. 2.2.8	Appenweier-Effentrich	III B
Gemeinde Durbach / Ortsteil Ebersweier	Nr. 2.2.9	Durbach-Ebersweier	III
Gemeinde Durbach / Ortsteil Ebersweier	Nr. 2.2.10	Durbach-Ebersweier	III
Gemeinde Durbach / Ortsteil Ebersweier	Nr. 2.2.12	Appenweier-Effentrich	III B
Gemeinde Durbach / Ortsteil Ebersweier	Nr. 2.2.13	Appenweier-Effentrich	III B
Gemeinde Durbach / Ortsteil Ebersweier	Nr. 2.2.14	Durbach-Ebersweier	III
(...)			
(...)			
(...)			
Gemeinde Ortenberg	Nr. 4.15	Offenburg	III A
Gemeinde Ortenberg	Nr. 4.16a, 4.16b	Offenburg	III A

Bei Prüfung der vorliegenden Antragsunterlagen wurde festgestellt, dass nicht bei allen Änderungsbereichen, welche im Wasserschutzgebiet liegen, der Hinweis „Lage im WSG“ aufgeführt wurde.

Aus der vorgenannten Tabelle kann die tatsächliche Situation entnommen werden. Sowohl die Erläuterungen als auch der Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sollten deshalb entsprechend ergänzt werden.

Des Weiteren wird auf die Beachtung der Rechtsverordnungen der jeweiligen Wasserschutzgebiete verwiesen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß der o.a. Auflistung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird bei den Flächenbeschreibungen in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ein entsprechender Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet ergänzt.

III. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung

Für die aufgeführten Flächenausweisungen der o.g. Gemarkungen sind keine konkreten Angaben zur beabsichtigten Entwässerung zu entnehmen. Weshalb von unserer Seite keine abschließende Stellungnahme gegeben werden kann. Bei den beabsichtigten Flächenneuausweisungen gehen wir 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. Um eine zeitnahe Bearbeitung im Rahmen der Bauleitplanung gewährleisten zu können, sind Angaben zur tatsächlich beabsichtigten Entwässerungskonzeption ausreichend konkret darzustellen.

Insbesondere ist bei der Planung der Entwässerung der ausgewiesenen Gebiete zu berücksichtigen, dass bei der entwässerungstechnischen Erschließung die hydraulische Leistungsfähigkeit (Mindestleistungsfähigkeit) ausreichend berücksichtigt wird. Dieser Nachweis ist auch zu führen, wenn ausgewiesene Gebiete nicht Teil eines gültigen Generalentwässerungsplanes sind.

Generell ist bei der Neuausweisung von Gewerbegebieten auch frühzeitig zu klären, wie eine eventuell erforderlich werdende Regenwasserbehandlung umgesetzt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Abwasserbeseitigung und insbesondere auch Behandlung des Niederschlagswassers wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geregelt: dort können Flächen oder Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung festgesetzt werden.

IV. Altlasten

Im Gesamtgebiet des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit den Gemeinden Offenburg, Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald, sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Altlasten, Altablagerungen, altlastverdächtige Flächen, Schadensfälle auf Industrie- und Gewerbestandorten sowie schädliche Bodenveränderungen bekannt. Diese sind in der Datenbank „Fachinformationssystem Bodenschutz – und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – dokumentiert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Die Lage von möglichen altlastenrelevanten Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Flächennutzungsplans ist über den gemeindeeigenen UDO-Zugang (Umwelt- Daten und Karten Online) einzusehen.

In den Änderungsbereichen des Flächennutzungsplans befinden sich die nachfolgend genannten Altstandorte und Altablagerungen:

(...)

Änderungsbereich 1.8.5

Gemeinde/Gemarkung	Lage	Name/Obj. Nr.	Bewertung
Offenburg Gem. Offenburg	Flst.-Nr. 1672/1	AS Munitionslager I Waltersweier – Restfläche; Obj.Nr. 05117-2	B=Belassen zur Wiedervorlage
Offenburg Gem. Offenburg	Flst.-Nr. 1672/1	AS Munitionslager I Waltersweier, Bereich TBR 3; Obj.Nr. 05117-1	B=Belassen zur Wiedervorlage Gefahrenlage hinnehmbar

Änderungsbereich 2.1.14

Gemeinde/Gemarkung	Lage	Name/Obj. Nr.	Bewertung
Durbach Gem. Durbach	Flst.Nr. 921/1	AS Transporte Spöckel; Obj.Nr. 05998	A=Ausscheiden und Archivieren
Durbach Gem. Durbach	Flst.Nr. 918	AS Fuhrunternehmen; Huber; Obj. Nr. 05994	A=Ausscheiden und Archivieren
Durbach Gem. Durbach	Flst.Nr. 905/17	AS Chemische Reinigung; Bürkle; Obj. Nr. 02606-1	B=Belassen zur Wiedervorlage Gefahrenlage hinnehmbar
Durbach Gem. Durbach	Flst.Nr. 905/17	AS Chemische Reinigung Bürkle – Restfläche; Obj. Nr. 02606-2	B=Belassen zur Wiedervorlage

Änderungsbereich 2.2.9

Gemeinde/Gemarkung	Lage	Name/Obj. Nr.	Bewertung
Durbach Gem. Ebersweier	Flst.Nr. 101/16, 101/5	AS Steppwarenfabrik; Obj. Nr. 06885	A=Ausscheiden und Archivieren
Durbach Gem. Ebersweier	Flst. Nr. 101/7	Fensterbau Eckert; Obj. Nr. 06886	B=Belassen zur Wiedervorlage

Änderungsbereich 2.2.10

Gemeinde / Gemarkung	Lage	Name/Obj.Nr.	Bewertung
Durbach Gem. Ebersweier	Flst. Nr. 1346/1	AS Edelbranntweinbrennerei Bruder; Obj. Nr. 06882	B=Belassen zur Wiedervorlage

Die im Zuge der Bewertung erfolgte Einstufung in „A = Ausscheiden und Archivieren“ bedeutet, dass diese Fläche aus der Altlastenbearbeitung ausscheidet. Im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung konnte für diese Flächen der Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden.

Die im Zuge der Bewertung erfolgte Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Altablagerung, kein weite-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

rer 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. Bei Altstandorten und Altablagerungen die mit dem Kriterium „Gefahrenlage hinnehmbar“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft worden sind, stützt sich die Bewertung rechtlich auf § 4 Abs. 7 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), wonach unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit ein Grundwasserschaden toleriert werden kann. Diese Altstandorte und Altablagerungen bleiben im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG Altlastflächen, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Der Gefahrverdacht gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BBodSchV konnte durch technische Erkundungen nicht ausgeräumt werden.

Rechtliche Vorgaben:

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan sollen daher gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.

Stellungnahme

Die unter 1. genannten Altablagerungen bzw. Altstandorte der Bewertungskategorie „B“ sind auf Grundlage des § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB in den Änderungsbereichen des Flächennutzungsplans zu kennzeichnen.

Wenn eine Kennzeichnung im zeichnerischen Teil, z.B. aufgrund des Maßstabes, nur für große Flächen möglich ist, sollte in den Planunterlagen bzgl. der Vollständigkeit auf den schriftlichen Teil des Flächennutzungsplanes verwiesen werden. Im schriftlichen Teil (Erläuterungsbericht) zum Flächennutzungsplan empfehlen wir, den o.g. Sachstand in einem Kapitel „Altlasten / altlastverdächtige Flächen“ aufzunehmen. Wir weisen im Hinblick auf die genannten Altstandorte und Altablagerung darauf hin, dass durch Anlagen- und Betriebsstilllegungen oder Umnutzungen sowie Havarien immer wieder neue Altlastverdachtsflächen entstehen, die zu einer ständigen Fortschreibung bei der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung führen. Vor allem innerhalb von bebauten Flächenbereichen können daher auch in Zukunft neue Altlastverdachtsflächen bzw. Altstandorte und Schadensfälle nicht ausgeschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans, der 2009 genehmigt wurde, wurden auf Grundlage der vom Landratsamt zur Verfügung gestellten Datensätze zum Stand Februar 2008 Altlastenverdachtsflächen im Plan gekennzeichnet und in der Begründung aufgeführt. In Abstimmung mit dem Landratsamt wurden im Flä-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

chennutzungsplan 2009 lediglich die als 'altlastverdächtige Fläche' bzw. 'Verdachtsfläche / schädliche Bodenveränderung' eingestuften Fälle aufgeführt und gekennzeichnet. "A"- Fälle, die nach Untersuchung aus der Altlastenerfassung ausgeschieden sind, und B-Fälle sind nicht enthalten.

In den Änderungsbereichen 1.8.5 und 2.1.14 sind im Flächennutzungsplan Altlastenflächen gekennzeichnet, allerdings mit einer anderen Bewertung als in der aktuellen Stellungnahme des Landratsamtes angegeben (1.8.5: im Flächennutzungsplan mit DU / Detailuntersuchung, 2.1.14 im Flächennutzungsplan mit OU (Orientierende Untersuchung)).

Die für die Änderungsbereiche 2.2.9 und 2.2.10 genannten Altstandorte waren im damaligen Datensatz nicht enthalten.

Da es sich vorliegend nur um eine Fortschreibung einzelner Änderungsbereiche handelt, wird in der Flächenbeschreibung ein Hinweis auf den Altstandort / Altablagerung aufgenommen. Eine generelle Aktualisierung erfolgt jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht: sie ist Thema der nächsten Gesamtfortschreibung.

V. Bodenschutz

Auf Grundlage von § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutzgesetz und § 1a Abs. 2 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.*

Aus fachtechnischer Sicht stehen den beabsichtigten Neuausweisungen von Wohn- und Gewerbegebieten sowie Sonderbau- und Freizeitflächen bei adäquater Kompensation keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Um auf der Ebene der Bauplanung den Belangen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen, muss das Schutzgut Boden im Umweltbericht umfassend abgehandelt werden. Dazu sind die notwendigen Bewertungen des Bodenbestandes vor und nach Umsetzung der geplanten Bebauung im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahren – anders als im Rahmen der Flächennutzungsplanung – anhand der vorliegenden Daten sowohl der vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (RP Freiburg, Abt. 9, LGRB) herausgegebenen Bodenkarte BK 50 Baden-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Württemberg (www.lgrb-bw.de, Tel: 0761/208-3000) als auch den für sämtliche landwirtschaftliche genutzten Grundstücke vorliegenden Bodenschätzungsdaten (service.vaog@ortenaukreis.de; Tel.: 0781/805-1800) vorzunehmen.

Der Auswertung der für einzelne Flurstücke vorliegenden Bodenschätzungsdaten ist dabei eindeutig der Vorzug vor den Daten der Bodenkarte BK 50 zu geben, da die Bodenkarte BK 50 nur eine Maßstabvergrößerung bis in den Bereich 1 : 25.000 zulässt. Darüber hinaus gehende Vergrößerungen sind mit einer Überinterpretation der Genauigkeit der kartographischen Darstellung verbunden. Wird diesem Umstand bei der Bodenbewertung bzw. der Ableitung des in Ökopunkten zu beziffernden Ausgleichsbedarfs nicht Rechnung getragen, ist im Rahmen der Prüfung des Umweltberichtes eine Korrektur der Bodenbewertung erforderlich, die u. U. mit einer zeitlichen Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens verbunden ist.

Die Bewertung der Bodenfunktionen bzw. die Ableitung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden (Ökopunkte) hat grundsätzlich entsprechend der nachfolgend genannten Veröffentlichungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) zu erfolgen:

- *Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfadens für Planungen und Gestaltungen (LUBW 2010);*
- *Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (LUBW 2013)*

Andere Bewertungs- und Ableitungsmethoden werden seitens des Landratsamtes Ortenaukreis nicht anerkannt!

Allgemeinverständlich gehaltene Einführungen zu den Bodenfunktionen und ihrer Bewertung ist im Bodenzustandsbericht Ortenaukreis unter Kapitel 3.2 zu finden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgesehenen Erweiterungen ergeben sich zu einem großen Teil aus dem konkreten Erweiterungsbedarf ansässiger am Standort und aus dem Nachvollzug der bestehenden Nutzung (Umwidmung, planungsrechtliche Sicherung). Für einige Flächen ist der erforderliche Bedarfsnachweis noch in Abstimmung mit den Raumordnungs- und Genehmigungsbehörden: diese Flächen werden zunächst zurückgestellt und in einem späteren Schritt im Verfahren weiter gebracht.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt erst auf der nachgelagerten Bebauungsplan-Ebene.

B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

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.

Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ aus unserer Sicht ausreichend.

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

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Umweltberichts wird dem Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans als gesonderter Teil der Begründung beigelegt. Er ist damit auch Gegenstand der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

VIII. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Aus unserer Sicht ergeben sich zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine Einwendungen.

Wir bitten Sie jedoch, uns bei der Planung und Erstellung konkreter Bebauungspläne, die sich auf der Grundlage dieses Flächennutzungsplans entwickeln, zu beteiligen, um die „abfallabfuhrtechnischen“ Belange – in Abstimmung mit dem Abfuhrunternehmen – prüfen und beurteilen zu können. Bei der Planung müssen bezüglich der Aufnahme und Abfuhr von Abfällen die sicherheitstechnischen Bedingungen für das Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen und die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen berücksichtigt werden. Des Weiteren sind bei der Planung der Erschließungsstraßen die Grundlagen der von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen erarbeiteten „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)“ zu beachten.

Die Art und Weise der verkehrstechnischen Erschließung von Baugebieten kann Einfluss auf die Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen – und damit auch Auswirkungen auf den Abholservice – haben.

Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.14 d Landratsamt Ortenaukreis
Schreiben vom 11.01.2019

I. Baurechtsamt

Stellungnahme wird nachgereicht.

(Anmerkung: nachgereichte Stellungnahme s. 5.2.15 e)

II. Vermessung und Flurneuordnung

Untere Vermessungsbehörde:

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Belange des Fachbereiches Vermessung nicht berührt. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

Untere Flurneuordnungsbehörde:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Flurneuordnungsverfahrens Durbach (Gebirg)-3761. Maßnahmen der Flurneuordnung sind nicht betroffen. Wir haben keine Bedenken oder Anregungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

III. Amt für Landwirtschaft

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg sieht Neuausweisungen von Planungsgebieten in einem Umfang von rund 6,43 ha vor.

Änderungsbereiche mit landwirtschaftlicher Betroffenheit

1. (...)
2. (...)
3. *Fläche 4.17 „Gewerbefläche an der Offenburger Straße“ Größe der Fläche ca. 0,67 ha. Die Fläche wird genutzt und als Grünland bzw. als Streuobstwiese bewirtschaftet.*
4. (...)
5. *Fläche 4.20 „Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Hubergässle“. Größe der Fläche ca. 0,26 ha. Die beiden betroffenen Flurstücke 6202 und 6203 der Gemarkung Ortenberg werden als Streuobstwiesen bewirtschaftet.*
6. *Fläche 5.1.19 „Erweiterung des Gewerbegebietes Die Waide“. Das Flurstück 6703 der Gemarkung Schutterwald mit einer Größe von 2,45 ha wird teilweise als Grünland und teilweise als Ackerland bewirtschaftet.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Flächenwertigkeit

Bei den derzeit landwirtschaftlich genutzten überplanten Flächen handelt es sich um Vorrangflur Stufe I und Vorrangflur Stufe II der Digitalen Flurbilanz. Aus landwirtschaftlicher Sicht ergeben sich deshalb 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 (Landschaftsplan 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 unterschiedlicher Art zu nennen. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen. Wie unsere Prüfung ergab werden einzelne landwirtschaftliche Betriebe stark von der Flächeninanspruchnahme getroffen. Diese Betriebe haben z.T. bereits über andere Planungsvorhaben Flächen verloren. Die Existenzgefahr für die Betriebe nimmt immer mehr zu. Der Bedarf an Ersatzflächen für die Betriebe ist gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung

Die landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 ist als nachrichtliche Darstellung aus der Digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg auch in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein enthalten. Die in der Raumnutzungskarte dargestellten Flächen der Vorrangflur 1 stellen jedoch keine (eigenen) Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete als Ziel oder Grundsatz der Raumordnung dar.

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind die vom Amt für Landwirtschaft aufgeführten Änderungsbereiche alle der Vorrangflur Stufe 2 zuzurechnen. Sie lassen sich in folgende Kategorien unterteilen:

- Standortgebundene Erweiterung
Die Änderungs- bzw. Erweiterungsfläche 5.1.19 (Erweiterung Gewerbegebiet Waide in Schutterwald) dient dem konkreten Erweiterungsbedarf der direkt angrenzenden Betriebe und ist daher standortgebunden.
- Arrondierungen / Lückenschluss

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Die Änderungsflächen 4.17 (Gewerbefläche an der Offenburger Straße) und 4.20 (Erweiterung Gewerbefläche Hubergässle) in Ortenberg stellen sich jeweils als kleinteiliger Lückenschluss zwischen bereits bebauten Bereichen dar. Die Bedeutung der Bereiche für die landwirtschaftliche Erwerbsnutzung ist daher eher gering einzuschätzen.

Fazit:

Die vorgesehenen Siedlungserweiterungen sind standortgebunden und / oder stellen sich als kleinteilige Arrondierungen dar. In der Abwägung der unterschiedlichen Belange (hier: Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur, Belange der Wohnbedürfnisse mit der Sicherung von Standorten für eine verbrauchernahe Versorgung) werden die Belange der Landwirtschaft zugunsten der vorgesehenen Flächenausweisungen zurückgestellt.

Abstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

Die Planungsgebiete sind z.T. von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Daher ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Gerüchen, möglicher Abdrift von Pflanzenschutzmittel ...) zu rechnen. Die Änderungsbereiche 2, 3, (...), 5 werden überwiegend von Ackerkulturen oder Sonderkulturen außerhalb des Geltungsbereiches umschlossen. Um Emissionskonflikte zu vermeiden, sind Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wie folgt einzuplanen: 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 auf 13,3 m verringert werden.

Aus fachtechnischer Sicht weisen wir darauf hin, dass die entsprechenden Abstandsflächen im Rahmen der Bebauungsplanung aufgenommen und eingeplant werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.

Umweltbericht / Scoping

Hinsichtlich des Untersuchungsbereichs und des Untersuchungsumfangs 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. Außerdem schreibt § 1 a Abs. 2 BauGB den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Land-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

wirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt und einer anderen Nutzung zugeführt 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.*
- Sollte zur Kompensation der Vorhaben bzw. der Eingriffe die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig sein, weisen wir 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, Kalkungsmaßnahmen im Wald 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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht zu den Änderungsbereichen wurde zwischenzeitlich vom Büro Faktorgrün bearbeitet und wird dem Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans als gesonderter Teil der Begründung beigelegt. Er ist damit auch Gegenstand der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Die Belange der Landwirtschaft wurden hier bei der Bewertung des Schutzgutes „Boden“ beachtet.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden keine konkreten Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt erst auf der nachgelagerten Bebauungsplan-Ebene.

IV. Amt für Waldwirtschaft

Die forstfachliche Prüfung der vorgelegten weiteren Änderungsflächen im Zuge der 2. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ergibt folgende Ergebnisse:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

-
1. (...)
 2. (...)
 3. (...)
 4. (...)
 5. Fläche 4.17: „Gewerbefläche an der Offenburger Straße“ in Ortenberg
Forstliche Belange sind nicht betroffen, da die Änderung keine Waldflächen berührt oder tangiert.
 6. Fläche 4.18: „Jugendherberge Schloss Ortenberg“ in Ortenberg
Die Planung sieht keine Waldinanspruchnahme vor. Wir weisen jedoch darauf hin, dass im Norden auf Flurstück Nr. 8350, Gemarkung Ortenberg eine Waldfläche direkt an die neue Flächennutzungsplanungsgrenze anschließt.
 7. (...)
 8. Fläche 4.20: „Erweiterung gewerbliche Baufläche im Hubergässle“ in Ortenberg
Forstliche Belange sind nicht betroffen, da die Erweiterung keine Waldflächen berührt oder tangiert.
 9. Fläche 5.1.19: „Erweiterung des Gewerbegebiets Die Waide“ in Schutterwald
Forstliche Belange sind nicht betroffen, da die Erweiterung keine Waldflächen berührt oder tangiert.
- Zusammenfassung:**
Die 2. Änderung der Flächennutzungsplanung der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg sieht keine Waldinanspruchnahme von Waldflächen im Sinn von § 2 Landeswaldgesetz vor.
Lediglich bei Fläche Nr. 4.18 „Jugendherberge Schloss Ortenberg“ in Ortenberg grenzt die überplante Fläche direkt an Wald an. Das Waldabstandgebot des § 4 Abs. 2 LBO ist im Zuge der Bebauungsplanung bzw. des Bauantrages zu klären.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur Fläche 4.18 wird ein Hinweis auf Berücksichtigung des Waldabstandes bei der Bebauungs- bzw. Hochbauplanung in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

V. Straßenbauamt

Anmerkung der Verwaltung:

Dem Straßenbauamt wurde eine Fristverlängerung bis 25.01.2019 gewährt. Vom Straßenbauamt wurde jedoch keine Stellungnahme nachgereicht.

VI. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Aus fachtechnischer Sicht ergeben sich zu den folgenden geplanten punktuellen Änderungen des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg Hinweise:

(...)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Fläche 4.17: „Gewerbefläche an der Offenburger Straße“ in Ortenberg

Direkt südlich an das Plangebiet, welches als Gewerbefläche dargestellt werden soll, grenzt ein allgemeines Wohngebiet (WA). Die Ausweisung einer Gewerbefläche in unmittelbarer Nähe zu einem WA widerspricht unserer Auffassung nach dem Trennungsgrundsatz bei raumbedeutsamen Planungen nach § 50 BImSchG.

(...)

Flächen 4.20 & 5.1.19: „Erweiterung gewerbliche Baufläche im Hubergässle“ in Ortenberg & „Erweiterung des Gewerbegebiets Die Waide“ in Schutterwald

In beiden Plangebieten sollen gewerbliche Bauflächen, die sich in der Nähe zu bestehenden Wohngebieten befinden, erweitert werden. Wir regen an, die Schallimmissionen die aus den Plangebieten auf die bestehende Wohnbebauung einwirken bei der Aufstellung des jeweiligen Bebauungsplans zu untersuchen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Fläche 4.17: Die Fläche ist nur für kleine wenig emittierende gewerbliche Betriebe (z.B. Dienstleistungen, Handwerk, Handel) gedacht. Ein nicht zu bewältigender Immissionskonflikt wird daher nicht gesehen. Weitere Klärungen immissionsschutzbezogener Fragestellungen erfolgen auf Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanung. Dabei ist auf den am nördlichen Rand der Wohnbebauung vorhandenen Wall hinzuweisen, der einen Schutz vor Lärmimmissionen aus der geplanten, nördlich angrenzenden Gewerbefläche bildet.

Zur Fläche 4.20: Die Fläche ist nur für kleine wenig emittierende gewerbliche Betriebe (z.B. Dienstleistungen, Handwerk, Handel) gedacht. Ein nicht zu bewältigender Immissionskonflikt wird daher nicht gesehen. Weitere Klärungen immissionsschutzbezogener Fragestellungen erfolgen auf Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanung.

Zur Fläche 5.1.19: Die Flächenausweisung dient der Erweiterung von bestehenden Betrieben. Die Gewerbeflächenenerweiterung wurde gegenüber dem Stand zur frühzeitigen Beteiligung deutlich verkleinert. Zwischen der Gewerbeflächen und angrenzenden Wohnbauflächen verläuft noch ein Grünstreifen. Falls erforderlich, könnten dort auch Schallschutzmaßnahmen erfolgen. Weitere Klärungen immissionsschutzbezogener Fragestellungen erfolgen auf Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanung.

VII. Amt für Umweltschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird der Vorgehensweise und dem Untersuchungsumfang, wie in den Scopingunterlagen dargestellt, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zugestimmt, da die naturschutzrelevanten Belange ausreichend benannt und berücksichtigt werden.

(...)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Im Bereich der Fläche 4.1.8 Jugendherberge Schloss Ortenberg sind in vorhandenen Gebäuden auch Winterquartiere von Fledermäusen vorhanden. Dies ist bei Erweiterungs- und Neubauten unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten mit zu beachten. Für die Bebauung des Regionalen Grünzugs ist ein Zielabweichungsverfahren notwendig. In diesem Verfahren müssen auch die artenschutzrechtlichen Aspekte geprüft werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde u. a. für die Änderungsfläche 4.18 eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung vorgenommen. Hierbei wurde festgestellt, dass an den Bestandsgebäuden vom Boden aus nur wenige Spalten oder Einflugmöglichkeiten ersichtlich sind. Ein Vorkommen gebäudebrütender Fledermäuse kann jedoch ohne nähergehende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden. Ein Ausgleich von Tages- und Paarungsquartieren kann ggf. über Nistkästen an einem vorhandenen Gebäudebestand in der Umgebung erfolgen. Um eine Störung gebäudebewohnender Fledermäuse während der Bauarbeiten zu vermeiden, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (bspw. gerichtete Beleuchtung, keine Bautätigkeiten nach der Dämmerung, Bauzeitenregelung bei lärm- und erschütterungsintensiven Arbeiten) umzusetzen. In der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung des Umfelds gute Voraussetzungen bestehen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für gebäude- und baumbewohnende Fledermaus- und Vogelarten durchzuführen. Im Rahmen eines nachfolgenden Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. im Rahmen der Zulassung der geplanten Baumaßnahmen sind weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich, auf deren Grundlage die CEF-Maßnahmen konkret festgelegt werden können.

Um den Zielkonflikt mit dem im Regionalplan festgelegten Regionalen Grünzug zu überwinden, haben die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und die Gemeinde Ortenberg einen Antrag auf Zielabweichung gestellt. Das Zielabweichungsverfahren läuft parallel zur weiteren Bearbeitung des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans.

VIII. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Zu dem mit Schreiben vom 15. November 2018 übersandten Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes sind nachstehende Abklärungen erforderlich.

Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

I. Oberflächengewässer

1. Sachstand:

In nachfolgender Tabelle wurden die weiteren Änderungsflächen, welche uns betreffende Themen tangieren, aufgelistet.

Nr.	Fläche	Gemarkung	Betroffenheit Gewässerrandstreifen	Betroffenheit Überschwemmungsgebiet HQ100	Betroffenheit HQ extrem
(...)					
(...)					
(...)					
Bereich Ortenberg					
4.17	„Gewerbefläche an der Offerburger Straße“	Ortenberg – Ortenberg			Ja
(...)					
4.20	„Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Hubergässle“	Ortenberg – Ortenberg			Ja
Bereich Schutterwald					
5.1.19	Erweiterung des Gewerbegebietes "Die Waide"	Schutterwald Schutterwald	Ja (Stumperlenbach, G.II.O)		Ja

1.1 Überschwemmungsgebiet und HQ extrem

Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand (Hochwassergefahrenkarten bzw. für die Gemeinde Ortenberg ergänzend die Flussgebietsuntersuchung aus 2017) werden einige der geplanten Flächen bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überflutet und liegen somit nach § 65 WG in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Überplanungen in einem bereits im Bestand vorhandenen baurechtlichen Innenbereich sind wasserrechtlich nach § 78 Abs. 3 WHG zu beurteilen. Andernfalls ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Überschwemmungsgebieten verboten.

Weitere Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: Ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ100), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.

1.2 Gewässerrandstreifen

Entsprechend den Angaben der Antragsunterlagen werden durch die geplanten Flächen die Gewässerrandstreifen der in der Tabelle aufgeführten Gewässer berührt. Die Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 Wassergesetz im Innenbereich grundsätzlich eine Breite von mindestens 5 m ab Uferböschungsoberkante.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

2. Rechtliche Vorgaben

2.1 Überschwemmungsgebiet und HQ extrem

Im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sind Überschwemmungsgebiete nach §§ 5 Abs. 4a und 9 Abs. 6a BauGB im Plan- und Textteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 WG“ zu kennzeichnen.

2.1.1 Planungen im baurechtlichen Außenbereich

Im Überschwemmungsgebiet im baurechtlichen Außenbereich ist gemäß § 78 Abs. 1 WHG die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Eine wasserrechtliche Zulassung der Baugebietsausweisung im Überschwemmungsgebiet ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Darin ist das kumulative Vorliegen der Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG nachzuweisen.

Solange die Untere Wasserbehörde keine Zulassung gemäß § 78 Abs. 2 WHG erteilt hat, können wir der vorliegenden Bauleitplanung nicht zustimmen. Entgegen den Verboten des § 78 WHG erlassene Bauleitpläne verstoßen gegen höherrangiges Recht und sind insoweit nichtig.

Wir empfehlen, im ersten Schritt abzuklären, ob die bauleitplanerischen Zulassungsvoraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG erfüllbar sind:

- *Nr. 1 (keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung): mit der bauplanungsrechtlich zuständigen Genehmigungsbehörde;*
- *Nr. 2 (unmittelbare Angrenzung an bestehendes Baugebiet): mit der zuständigen Unteren Baurechtsbehörde.*

In geeigneter, vollstreckbarer Weise ist sicherzustellen, dass der verlorene Rückhalteraum spätestens vor Satzungsbeschluss eines aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplanes baulich ausgeglichen wird.

2.1.2 Planungen im baurechtlichen Innenbereich

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung sind gemäß § 78 Abs. 3 WHG insbesondere zu berücksichtigen:

- 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,*
- 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes,*
- 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.*

Spätere Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Absatz 5 WHG. Damit kein Widerspruch zwischen Bauleitplanung und Zulassungsfähigkeit der Einzelbauvorhaben entsteht, sind materiell-rechtlich die Kriterien des § 78 Abs. 5 WHG maßgeblich:

- *In der Satzung ist durch entsprechende bauplanungsrechtliche Vorgaben sicherzustellen, dass alle späteren Einzelbauvorhaben die vier Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG erfüllen können.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

- *Die Gemeinde muss einen kommunaler Rückhalteraum-Ausgleich für das überplante Gebiet vor der Erschließung des Plangebietes umsetzen. Dieser kann über das Hochwasserschutzregister gemäß § 65 Abs. 3 WG späteren Einzelbauvorhaben angerechnet und so refinanziert werden.*

Bei Ausgleichsmaßnahmen in Überschwemmungsgebieten ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Wir empfehlen, sich im Vorfeld mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Ortenaukreis abzustimmen.

Durch bauplanungsrechtliche Vorgaben ist sicherzustellen, dass die Rechtsvorschriften für Anlagen wassergefährdender Stoffe eingehalten werden:

- *die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten*
- *vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind bis zum 5. Januar 2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten*
- *Anlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.*

HQextrem-Überflutungsflächen sind im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“.

Entgegen dieser höherrangigen Rechtsvorschriften erlassene Bauleitpläne sind insoweit nichtig.

2.2 Gewässerrandstreifen

In den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB entlang der Fließgewässer beidseitig Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mindestens 5 m im Planteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i. V. m. § 29 WG“ zu kennzeichnen.

3. Fachtechnische Beurteilung:

3.1 Überschwemmungsgebiet

Für Flächen im bisherigen baurechtlichen Außenbereich (siehe Abschnitt 2.1.1) sind für eine wasserrechtliche Zulassung die Nachweise zu § 78 Abs. 2 WHG vorzulegen. Für Flächen, die bisher dem baurechtlichen Innenbereich zuzurechnen sind, bestehen die unter Abschnitt 2.1.2 genannten Vorgaben einer bauleitplanerischen Abwägung.

Erst nach entsprechender Ergänzung der Unterlagen kann das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abschließend Stellung nehmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Folgende Flächen liegen in einem Risikogebiet (HQextrem): 4.17, 4.20, 5.1.19.

Fläche 4.17: Es wird ein entsprechender Hinweis zur Lage im Risikogebiet in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Fläche 4.20: Es wird ein entsprechender Hinweis zur Lage im Risikogebiet in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Fläche 5.1.19: Bei Betrachtung der Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg (Kartendienst der LUBW) ist für die Fläche 5.1.19 die Lage im HQ extrem nicht erkennbar.

3.2 Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen ist in der Unterhaltungspflicht des Grundstückseigentümers nach den Vorgaben des landesweiten Leitfadens „Gewässerrandstreifen in Baden-Württemberg – Anforderungen und praktische Umsetzung“ natürlich zu entwickeln. Der Leitfaden ist im Internet frei erhältlich auf: <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/255462/>.

Wir empfehlen den Gewässerrandstreifen als öffentliche Fläche zu erwerben. Gegebenenfalls kann diese Fläche sowie deren Pflege bzw. Unterhaltung durch privatrechtliche Vereinbarung den Angrenzern überlassen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach der tabellarischen Aufstellung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz unter Nr. 1 / Sachstand ist bei folgender Fläche der Gewässerrandstreifen zu beachten: 5.1.19 (Stumpenerlenbach).

Bei den Flächenbeschreibungen in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird ein entsprechender Hinweis auf den Gewässerrandstreifen ergänzt.

II. Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Sachstand:

Bei Prüfung der vorliegenden Antragsunterlagen wurde festgestellt, dass nicht bei allen Änderungsbereichen, welche im Wasserschutzgebiet liegen, der Hinweis „Lage im WSG“ aufgeführt wurde. Aus der nachfolgenden Tabelle kann die tatsächliche Situation entnommen werden.

Fachtechnische Beurteilung:

Folgende Änderungsbereiche liegen innerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Änderungsbereich in (...)	Fläche	betroffenes Wasserschutzgebiet	
		Name	Schutzzone
Gemeinde Ortenberg	Nr. 4.1.17	Offenburg	III B
Gemeinde Ortenberg	Nr. 4.1.18	Offenburg	III B
(...)			
Gemeinde Ortenberg	Nr. 4.1.20	Offenburg	III B

Sowohl die Erläuterungen als auch der Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sollte deshalb ergänzt werden.

Des Weiteren wird auf die Beachtung der Rechtsverordnungen der jeweiligen Wasserschutzgebiete verwiesen.

Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass durch die Lage in Wasserschutzgebieten Einschränkungen bezüglich einer zukünftigen Bebauung oder Nutzung von Grundstücken möglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß der o.a. Auflistung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird bei den Flächenbeschreibungen in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ein entsprechender Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet ergänzt.

III. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Sachstand/Fachtechnische Beurteilung:

Für die aufgeführten Flächenausweisungen der o. g. Gemarkungen sind keine konkreten Angaben zur beabsichtigten Entwässerung zu entnehmen. Weshalb von unserer Seite keine abschließende Stellungnahme gegeben werden kann.

Bei den beabsichtigten Flächenneuausweisungen gehen wir 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. Um eine zeitnahe Bearbeitung im Rahmen der Bauleitplanung gewährleisten zu können, sind Angaben zur tatsächlich beabsichtigten Entwässerungskonzeption ausreichend konkret darzustellen.

Insbesondere ist bei der Planung der Entwässerung der ausgewiesenen Gebiete zu berücksichtigen, dass bei der entwässerungstechnischen Erschließung die hydraulische Leistungsfähigkeit (Mindestleistungsfähigkeit) ausreichend berücksichtigt wird. Dieser Nachweis ist auch zu führen, wenn ausgewiesene Gebiete nicht Teil eines gültigen Generalentwässerungsplanes sind.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Generell ist bei der Neuausweisung von Gewerbegebieten auch frühzeitig zu klären, wie eine eventuell erforderlich werdende Regenwasserbehandlung umgesetzt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Abwasserbeseitigung und insbesondere auch Behandlung des Niederschlagswassers wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geregelt: dort können Flächen oder Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung festgesetzt werden.

IV. Altlasten/Bodenschutz

Sachstand:

Im Gesamtgebiet des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit den Gemeinden Offenburg, Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald, sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Altlasten, Altablagerungen, altlastverdächtige Flächen, Schadensfälle auf Industrie- und Gewerbebeständen sowie schädliche Bodenveränderungen bekannt. Diese sind in der Datenbank „Fachinformationssystem Bodenschutz – und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – dokumentiert. Die Lage von möglichen altlastenrelevanten Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Flächennutzungsplans ist über den gemeindeeigenen UDO-Zugang (Umwelt- Daten und Karten Online) einzusehen.

(...)

Anregungen und Hinweise:

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

Durch Anlagen- und Betriebsstilllegungen oder Umnutzungen sowie Havarien können immer wieder neue Altlastverdachtsflächen entstehen, die zu einer ständigen Fortschreibung bei der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung führen. Vor allem innerhalb von bebauten Flächenbereichen können daher auch in Zukunft neue Altlastverdachtsflächen bzw. Altstandorte und Schadensfälle nicht ausgeschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans, der 2009 genehmigt wurde, wurden auf Grundlage der vom Landratsamt zur Verfügung gestellten Datensätze zum Stand Februar 2008 Altlastenverdachtsflächen im Plan gekennzeichnet und in der Begründung aufgeführt. In Abstimmung mit dem Landratsamt wurden im Flächennutzungsplan 2009 lediglich die als 'altlastverdächtige Fläche' bzw. 'Verdachtsfläche / schädliche Bodenveränderung' eingestuften Fälle aufgeführt und gekenn-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

zeichnet. "A"- Fälle, die nach Untersuchung aus der Altlastenerfassung ausgeschieden sind, und B-Fälle sind nicht enthalten.

Da es sich vorliegend nur um eine Fortschreibung einzelner Änderungsbereiche handelt, wird in der Flächenbeschreibung ein Hinweis auf den Altstandort / Altablagerung aufgenommen. Eine generelle Aktualisierung erfolgt jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht: sie ist Thema der nächsten Gesamtfortschreibung.

(...)

*Zu Fläche 4.20 „Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Hubergässle“:
Hinsichtlich des Änderungsbereich 4.20 „Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Hubergässle“, Gemeinde Ortenberg, weisen wir darauf hin, dass*

1. *es sich bei der zur Verfügung stehenden Fläche 4.11a und 4.11b um den Altstandort „Schrotthandel“, Objekt-Nr. 06901, Grundstücke, Flst.-Nrn. 6204 und 6206, der Gemeinde Ortenberg handelt.
Die im Zuge der Bewertung erfolgte Einstufung in „Orientierende Untersuchung“ bedeutet, dass eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder künftig beeinträchtigt wird, wobei neben dem Schutz von Grundwasser vor kontaminiertem Boden auch der Schutz der Gesundheit von Menschen auf kontaminierten Flächen zu beachten ist.
Wir machen darauf aufmerksam, dass im Oktober 2003 im Rahmen der Erstellung eines ingenieurgeologischen Erschließungsgutachtens vom Institut für angewandte Geologie, Willstätt, innerhalb des Bebauungsplangebietes „Hubergässle“ erhöhte Cadmiumgehalte festgestellt worden sind. Die im humosen Oberboden („Mutterboden“) festgestellten Cadmiumgehalte überschreiten mit 6,08 und 3,81 mg Cd/kg TS den für Wohngebiete, deren Haus- und Kleingärten sowohl als Aufenthaltsbereich für Kinder als auch für den Anbau von Nutzpflanzen genutzt werden, geltenden Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) von 2 mg Cd/kg TS.*
2. *Bei der geplanten Erweiterung der vorgenannten gewerblichen Baufläche 4.11a und 4.11b handelt es sich um Teilbereiche der Grundstücke, Flst.-Nrn. 6201 bis 6203. Auch für diesen Teilbereich können beim derzeitigen Kenntnisstand erhöhte Cadmiumgehalte nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind spätestens im Rahmen des künftigen Bebauungsplanverfahrens entsprechende Bodenuntersuchungen in vorhergehender Absprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorzunehmen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen 4.11a und 4.11b wurden im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans in die Planung eingebracht. In der Beschreibung zur Fläche 4.20 in der Begründung zur Flächennutzungsplanän-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

derung wird ein Hinweis auf die o. a. Sachverhalte aufgenommen (benachbarter Altstandort 'Schrotthandel' / Bodenuntersuchungen erforderlich).

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.

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, Geschiebehaushalt)*
- *Beeinträchtigung des Retentionsvermögens durch Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung, Versiegelung)*
- *Beeinträchtigung von Überschwemmungsbereichen*
- *Schadstoffeintrag*

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 „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Umweltberichts wird dem Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans als gesonderter Teil der Begründung beigelegt. Er ist damit auch Gegenstand der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Umweltbericht enthält auch Empfehlungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs bei den einzelnen Änderungsbereichen.

IX. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Aus unserer Sicht ergeben sich zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine Einwände. Wir bitten Sie jedoch, uns bei der Planung und Erstellung konkreter Bebauungspläne, die sich auf der Grundlage dieses Flächennutzungsplans entwickeln, zu beteiligen, um die „abfallabfuhrtechnischen“ Belange – in Abstimmung mit dem Abfuhrunternehmen – prüfen und beurteilen zu können. Bei der Planung müssen bezüglich der Aufnahme und Abfuhr von Abfällen die sicherheitstechnischen Bedingungen für das Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen und die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen berücksichtigt werden. Des Weiteren sind bei der Planung der Erschließungsstraßen die Grundlagen der von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen erarbeiteten „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)“ zu beachten.

Die Art und Weise der verkehrstechnischen Erschließung von Baugebieten kann Einfluss auf die Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen – und damit auch Auswirkungen auf den Abholservice – haben.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.14 e Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt

Schreiben vom 09.04.2019 / nachgereichte Stellungnahme

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans bedarf der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg.

Aus bauleitplanerischer Sicht nehmen wir zu den mit Schreiben vom 15.12.2018 übersandten Unterlagen wie folgt Stellung:

(...)

Fläche 5.1.19:

Zum Ausgleich soll die entsprechende Flächengröße von der Erweiterungsfläche 5.1.7 abgezogen werden. Diese Flächenreduzierung fehlt in den Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung. Sie ist in der Offenlage darzustellen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Flächenerweiterung 5.1.19 geht auf den Erweiterungsbedarf direkt angrenzender Betriebe zurück. Die betreffenden Betriebe haben ihren Flächenbedarf zwischenzeitlich konkretisiert, sodass die Erweiterungsfläche von 0,89 ha auf 0,41 ha und auf eine Bautiefe von ca. 20 m reduziert werden konnte. Der Erweiterungsbedarf der Betriebe kann dadurch weiterhin abgedeckt werden.

Durch die Verkleinerung liegt die im südwestlichen Bereich der Planfläche verbleibende, geringfügige Überschneidung mit dem Regionalen Grünzug nach Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein im Rahmen des maßstabsbedingten Ausformungsspielraums.

Hinsichtlich der deutlich reduzierten Fläche und der konkreten Zuordnung für die Erweiterung der direkt angrenzenden Betriebe ist ein Flächentausch, d.h. die flächengleiche Rücknahme gewerblicher Baufläche an anderer Stelle, nicht erforderlich.

Hinsichtlich potentieller Nutzungskonflikte zwischen schutzbedürftigen Flächen angrenzend an gewerbliche Nutzungen, der Flächenbedarfsnachweise und der Lage einzelner Flächen in Regionalen Grünzügen verweisen wir auf die Ausführungen des Amts für Gewerbeaufsicht und Immissionsschutzes unseres Hauses, des Regierungspräsidiums Freiburg sowie des Regionalverbands Südlicher Oberrhein.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahmen des Landratsamtes / Amt für Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz, des Regierungspräsidiums Freiburg und des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein sind in die vorliegenden Abwägungsunterlagen eingebunden worden. Auf die dort aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung / Abwägungsempfehlung wird verwiesen.

5.2.15 Netze Mittelbaden

5.2.15 a Netze Mittelbaden GmbH Schreiben vom 22.06.2017

Gegen die 2. Änderung des oben genannten Flächennutzungsplans bestehen unsererseits keine Einwände.

Der Bereich wird durch Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes mit elektrischer Energie versorgt werden. Nach derzeitigem Informationsstand wird im Bereich des Feuerwehrhauses bzw. Bauhofes eine kundeneigene Trafostation errichtet. Einen Planausschnitt, in dem unsere bestehenden Versorgungstrassen ersichtlich sind, erhalten Sie als Anlage.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

5.2.15 b Netze Mittelbaden GmbH Schreiben vom 19.09.2017

Gegen die Änderung des o.g. Flächennutzungsplans bestehen unsererseits keine Einwände. Planausschnitte in denen bestehende Versorgungsanlagen in den betroffenen Bereichen ersichtlich sind fügen wir diesem Schreiben bei. Zu den einzelnen Bereichen nehmen wir wie folgt Stellung:

(...)

*Nr. 1.2.11 Bestand und Erweiterung Firma Burgert, Offenburg / Bohlsbach
Die bestehenden Versorgungskabel werden weiterhin benötigt.*

*Nr. 1.8.5 Bunkieranlagen im Stadtwald, Offenburg / Waltersweier
Die bestehenden Versorgungseinrichtungen (Trafostation und 20 KV Kabel) werden weiterhin benötigt.*

*Nr. 1.10.10 Erweiterung Eisengießerei Karcher Guss, Offenburg / Windschlag
Die bestehenden 20 kV-Kabel sind für die Stromversorgung weiterhin erforderlich.*

*Nr. 1.12.11 Bestandssicherung Leistenfabrik Stark, Offenburg / Zunsweier
Die bestehenden Versorgungseinrichtungen sind für die Stromversorgung der Leistenfabrik weiterhin erforderlich.*

(...)

*Nr. 2.1.13 und 2.1.14 Bestandsbebauung Oberweiler und Halbgüttele
Die bestehenden Versorgungseinrichtungen, Trafostation, 20 kV-Freileitung und 1-kV-Freileitungen sind für die Stromversorgung weiterhin erforderlich.*

*Nr. 2.1.15 Erweiterung Hotel Rebstock, Gemeinde Durbach
Die bestehenden Versorgungseinrichtungen (kundeneigene Trafostation, 20-kV-Kabel, 1-kV-Kabel und 1-kV-Freileitung) sind für die Stromversorgung weiterhin erforderlich.*

*Nr. 2.2.8 Umwidmung Spielplatz, Gemeinde Durbach / OT Ebersweier
Auf diesem Grundstück befinden sich unsererseits keine Versorgungseinrichtungen.*

*Nr. 2.2.9 Umwidmung Gewerbefläche Ebersweier, Gemeinde Durbach / OT Ebersweier
In der Wiesenstraße befindet sich 1-kV-Erdkabel.*

Nr. 2.2.10 Flächentausch Gewerbefläche Ebersweier, Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

In der Erweiterungsfläche befinden sich unsererseits keine Versorgungseinrichtungen.

*Nr. 2.2.12 Ehemalige Schule Ebersweier, Gemeinde Durbach / OT Ebersweier
Angrenzend an die ehemalige Schule befindet sich eine Trafostation welche den gesamten Bereich Hasenhalde mit Strom versorgt. Der Standort ist mittels einer Grunddienstbarkeit gesichert. Außerdem befinden sich 20-kV- und 1 kV-Kabel auf dem Grundstück.*

*Nr. 2.2.13 Erweiterung Sportfläche Ebersweier, Gemeinde Durbach / OT Ebersweier
Auf der Erweiterungsfläche befinden sich unsererseits keine Versorgungsleitungen.*

*Nr. 2.2.14 Wohnbaufläche „In der Au“ (Umwidmung gemischte Baufläche)
Gemeinde Durbach / OT Ebersweier
Der Bereich ist über 1-kV-Freileitungen mit elektrischer Energie versorgt.*

(...)

*Nr. 3.2.13 Erweiterung Gewerbegebiet Oberlohr II,
Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim
In der Erweiterungsfläche befinden sich Lichtwellenleiterkabel.*

*Nr. 3.3.7 Hochwasserrückhaltebecken Diersburg, Gemeinde Hohberg / OT Diersburg
Im Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens befinden sich 1-kV-Freileitungen und 1-kV-Erdkabel.*

*Nr. 4.15 Erweiterung Gewerbegebiet Allmendgrün, Gemeinde Ortenberg
Im Erweiterungsgebiet befinden sich unsererseits keine Versorgungsanlagen.*

*Nr. 4.16a Bauhof / Gemeinbedarf und Nr. 4.16b Gewerbe, Gemeinde Ortenberg
Im genannten Bereich befinden sich 1-kV-Freileitungen und 1-kV-Erdkabel.*

Für die Bereiche auf Schutterwälder Gemarkung wenden Sie sich bitte an die Gemeinde Schutterwald.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Versorgungsanlagen stehen den vorgesehenen Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan, der lediglich die Grundzüge der beabsichtigten Bodennutzung darstellt, nicht entgegen. Eine weitergehende Betrachtung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Vorhabenzulassung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

5.2.15 c Netze Mittelbaden GmbH Schreiben vom 03.01.2019

Gegen die Änderung des o. g. Flächennutzungsplans bestehen unsererseits keine Einwände. Planausschnitte in denen bestehenden Versorgungsanlagen in den betroffenen Bereichen ersichtlich sind fügen wir diesem Schreiben bei. Zu den einzelnen Bereichen nehmen wir wie folgt Stellung.

(...)

Fläche 4.17 Gewerbefläche an der Offenburger Straße (kleinflächiger Einzelhandel (Gemarkung Ortenberg): Im genannten Bereich befindet sich ein 1 KV Erdkabel welches der bestehenden Markt versorgt.

Fläche 4.18 Jugendherberge Schloss Ortenberg (Gemarkung Ortenberg): Bestehende Versorgungsleitungen sind im beigefügten Planausschnitt ersichtlich. (1 KV Freileitung und 1 KV Straßenbeleuchtungskabel)

(...)

Fläche 4.20 Erweiterung der Gewerblichen Baufläche im Hubergässle (Gemarkung Ortenberg): Bestehend 20 KV und 1 KV Kabel sind im beigefügten Planausschnitt ersichtlich.

Fläche 5.1.19 Erweiterung des Gewerbegebiets Die Waide (Gemarkung Schutterwald): Dieser Bereich liegt außerhalb unseres Versorgungsbereiches. Für die Bereiche auf Schutterwälder Gemarkung wenden Sie sich bitte an die Gemeinde Schutterwald.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Versorgungsanlagen stehen den vorgesehenen Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan, der lediglich die Grundzüge der beabsichtigten Bodennutzung darstellt, nicht entgegen. Eine weitergehende Betrachtung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Vorhabenzulassung.

5.2.16 Offenburger Wasserversorgung GmbH Schreiben vom 15.11.2018

Die Flächen 4.17, 4.18. (...) befinden sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Offenburg „Am Sägeteich“. Die Vorgaben der jeweils rechtsgültigen Wasserschutzgebietsverordnung und die weiteren gesetzlichen Vorgaben für Wasserschutzgebiete sind einzuhalten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Nutzungen sind mit der Lage in der Schutzzone III B grundsätzlich vereinbar.

5.2.17 Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege
Schreiben vom 17.12.2018

Die Planung berührt sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der Archäologischen Denkmalpflege. Von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege bestehen erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung der Sonderbaufläche „Jugendherberge Schloss Ortenberg“ in der vorgesehenen Größe, die Erweiterungs- und Neubauten ermöglichen soll.

Archäologische Denkmalpflege

1.) Darstellung des Schutzgutes

Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG:

Fläche 4.18: „Jugendherberge Schloss Ortenberg“

• Burg Ortenberg, § 2 DSchG, Liste der Kulturdenkmale Lfd. Nr. 4 (siehe folgende Karte)

Die Burg wurde angeblich im 11./12. Jahrhundert gegründet. Die Begehungen erbrachten Keramik aus der Zeit ab 1200. Demnach ist von einer Gründung in der Zeit nach 1200 auszugehen. Die mittelalterliche Bausubstanz ist bis auf den Bergfried weitgehend verschwunden. Markant ist die Ringmauer mit den bastionären runden Ecktürmen aus dem Spätmittelalter (Bauherr: Pfalzgraf bei Rhein) und ein Bau des 19. Jahrhunderts. (Die Funde sind unter 1999-230 inventarisiert)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

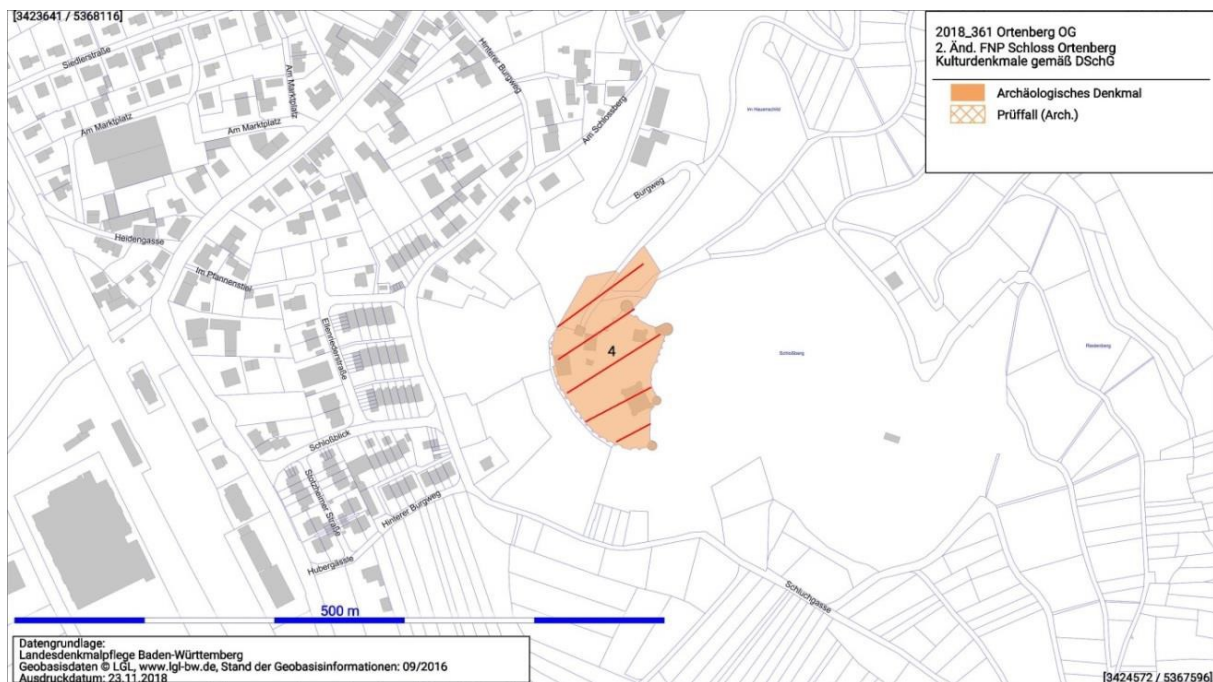
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss



Fläche 5.19: „Erweiterung des Gewerbegebiets Die Waide“

• Schutterwald, Weide. Siedlung Neolithikum § 2 DSchG, Liste der Kulturdenkmale Lfd. Nr. 2 (siehe folgende Karte)

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans VG Offenburg, 2. Änderung, Fläche 5.1.19 „Erweiterung des Gewerbegebiets Die Waide“, in der Gemeinde Schutterwald (Ortenaukreis) liegt innerhalb des Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG BW, hier Nr. 2: neolithische Siedlung.

Angesichts dieser Situation ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG – zu rechnen ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

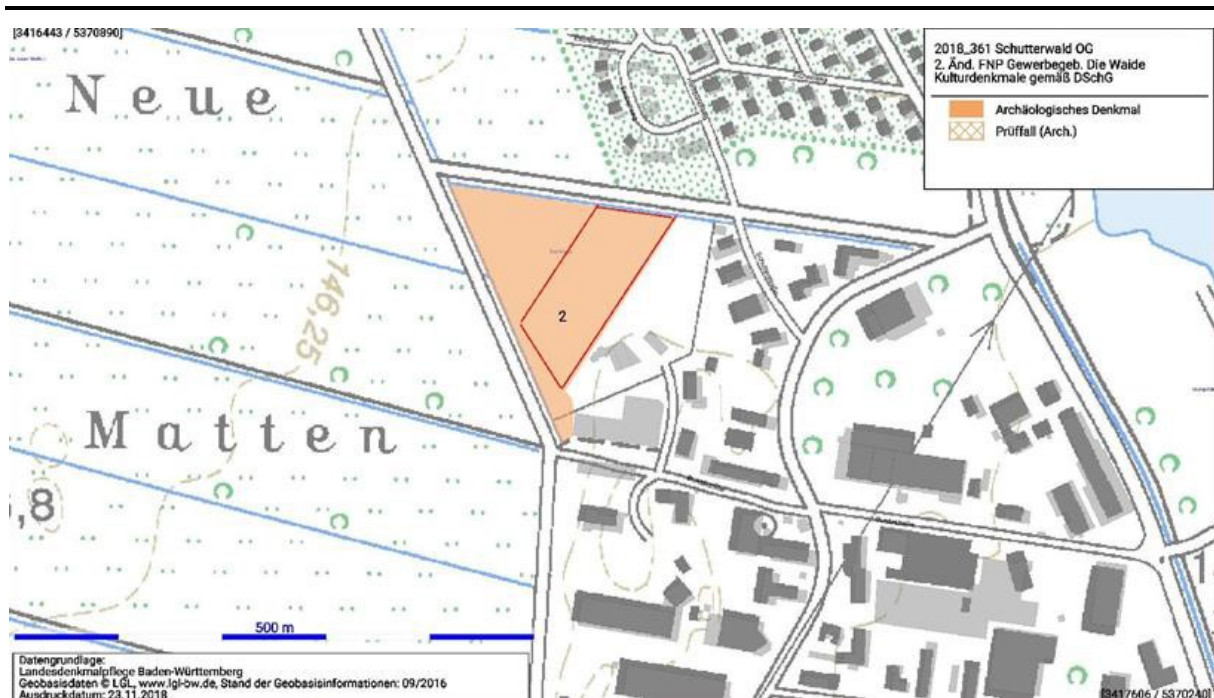
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss



Wir regen an, diese Objekte im Plan zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gem. § 5 (4) BauGB). Eine nachrichtliche Übernahme halten wir für sinnvoll, da sie bei weiterführenden Planungen frühzeitig Aufschluss über die besondere Wertigkeit dieser Flächen und über den Abstimmungsbedarf mit der Archäologischen Denkmalpflege geben kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Gewährleistung der Lesbarkeit der Plandarstellung im Maßstab 1:10.000 wird auf eine nachrichtliche Übernahme der genannten Objekte und der zahlreichen weiteren Kulturdenkmale im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft im Flächennutzungsplan verzichtet. Allerdings erfolgte eine Berücksichtigung im Rahmen der Begründung zum Flächennutzungsplan.

2. Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen zur Fläche 5.19
An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, müssten frühzeitig im Vorfeld der Baumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen (Sondierungen) durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart auf Kosten des Planungsträgers durchgeführt werden. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung an. Hierzu ist vorab zwingend eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen) notwendig.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Zweck der archäologischen Voruntersuchungen ist es, die archäologische Befundsituation zu klären und festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf, um wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten. Für Rettungsgrabungen zur Sicherung der Funde und Befunde ist – je nach Erhaltung und Umfang der angetroffenen Strukturen – ein Zeitraum von bis zu mehreren Wochen einzukalkulieren. Die Kosten für sämtliche archäologische Rettungsmaßnahmen hat die Bauherrschaft zu tragen. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Rettungsgrabung und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Darüber hinaus wird allgemein auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die Ebene des Flächennutzungsplans, sondern eventuelle spätere Baumaßnahmen.

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Fläche 4.18: „Jugendherberge Schloss Ortenberg“

- Ortenberg, Burgweg 19 und 21, Schloss Ortenberg

Die Sachgesamtheit Schloss Ortenberg besteht aus dem rechteckigen Wohnbau mit Ecktürmen, der Ringmauer mit Schlosstor und Rondelltürmen, dem Verwalterhaus, dem Bergfried, dem Kapellen- und dem Malerturm, den umgebenden Substruktions- und Zufahrtsmauern, einem Torhaus und dem unterhalb an der Zufahrt ehemaligen Wirtschaftsgebäude dem sog. Jäger- oder Kutscherhaus. In Spornlage am Ausgang des Kinzigtals 1233 erstmals erwähnt. 1218-1246 staufische Reichsburg. Ab 1559 bei Vorderösterreich. 1678 zerstört und anschließend verfallen. 1838-1843 durch den Architekten Friedrich Eisenlohr unter Mitwirkung seines Schülers Georg Jakob Schneider für den livländischen Kaufmann und Deutschordensritter Gabriel Leonhard von Berckholtz über den Resten der zerstörten mittelalterlichen Burg errichtet. Seit 1942 Jugendherberge. Die heutige Anlage stellt eine Mischung aus mittelalterlicher Burgenanlage und Schloss im Stil der englischen Neugotik dar. (Sachgesamtheit).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

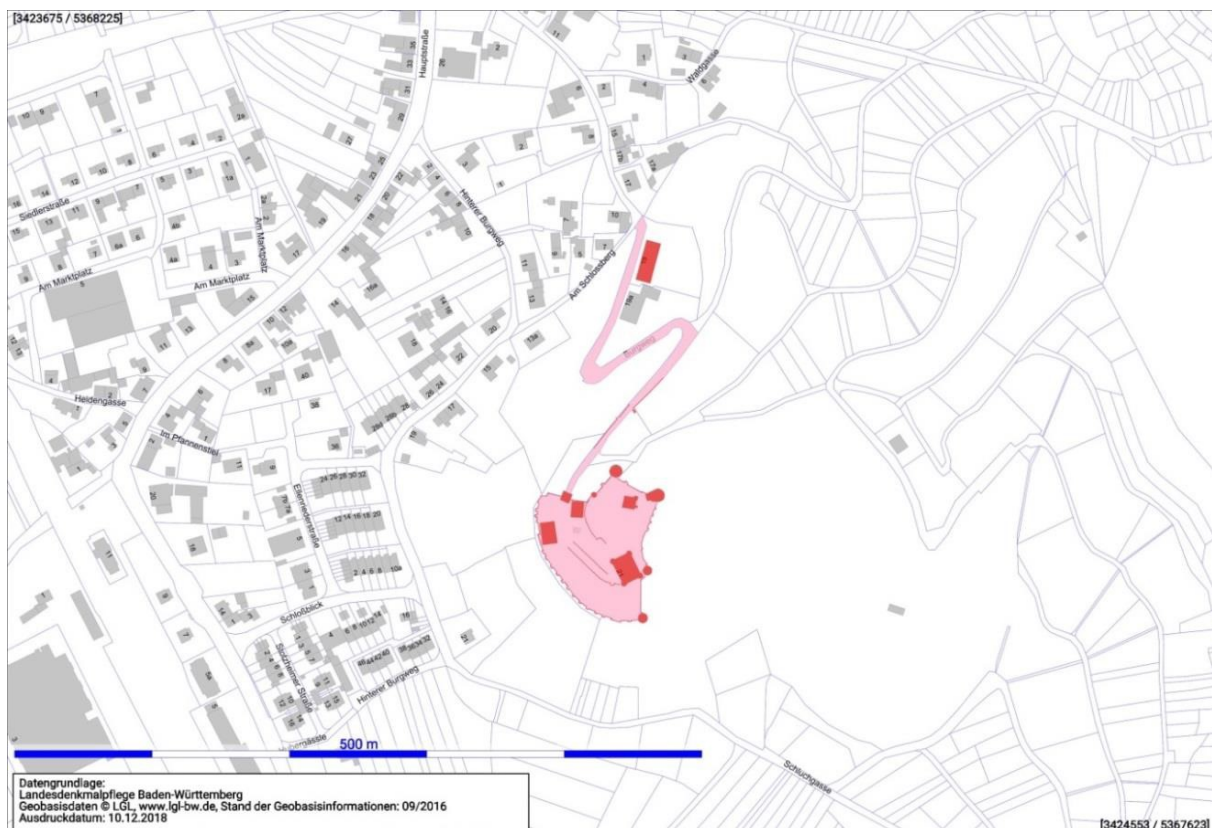
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss



Wir regen an, das Kulturdenkmal im Plan entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gem. § 5 (4) BauGB). Schloss Ortenberg wird aktuell als ein Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG geführt, nach heutigen fachlichen Kriterien der Denkmalpflege besitzt Schloss Ortenberg allerdings auch die Wertigkeit eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung gemäß §12 DSchG. Es liegt weithin sichtbar in hervorgehobener raumwirksamer Lage auf einem Bergsporn oberhalb des Ortes Ortenberg am Ende des Kinzigtals zwischen Offenburg und Gengenbach. Der Bau besitzt keine ausgewiesene Schauseite sondern ist allansichtig angelegt und in höchstem Maße fernwirksam.

Schloss Ortenberg ist als Wappenburg des Landkreises das Wahrzeichen der Ortenau und damit von herausragender kulturlandschaftlicher Bedeutung für die ganze Region.

Konservatorisches Ziel ist der Erhalt dieser äußerst prägnanten kulturlandschaftlichen Solitärlage im bisherigen, ungemein authentischen Überlieferungszustand. Durch die Allansichtigkeit des Hauptbaus der Anlage und die exponierte Lage der gesamten Schlossanlage sind bei der Planung zusätzlicher Gebäude mit erheblichen Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes zu rechnen und daher aus denkmalpflegerischer Sicht kritisch zu beurteilen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Auf der Ostseite, wo die Erweiterungsfläche geplant ist, besteht die Ansicht der Buranlage aus dem südlichen Rondellturm, dem zentralen Wohnbau, dem Kapellenturm dem Malerturm und den dazwischen liegenden Teilen der Ringmauer.



*Lithographie der Ansicht von Osten nach Chapuy von Bichebois, 19. Jahrhundert
Ostansicht, März*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss



Ostansicht, März 2011, LAD

Der hier an der Ostseite der Anlage unmittelbar und eindrucksvoll ablesbare Zusammenhang von mittelalterlicher Bausubstanz und dem darauf gebauten Schloss im Stil der englischen Neugotik - das Charakteristikum von Schloss Ortenberg - würde durch zusätzliche Gebäude an dieser Ansichtsseite massiv unterbrochen werden. Geplante Neubauten und Erweiterungen der Jugendherberge auf der geplanten Fläche im Osten der denkmalgeschützten Sachgesamtheit würden somit zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals führen. Daher bestehen von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung der Fläche 4.18 „Jugendherberge Schloss Ortenberg“ als Sonderbaufläche in der vorgeschlagenen Größe, die Erweiterungs- und Neubauten ermöglichen soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Gewährleistung der Lesbarkeit der Plandarstellung im Maßstab 1:10.000 wird auf eine nachrichtliche Übernahme des genannten Objekts und der zahlreichen weiteren Kulturdenkmale im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft im Flächennutzungsplan verzichtet. Allerdings erfolgte eine Berücksichtigung im Rahmen der Begründung zum Flächennutzungsplan.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Die vorgesehene Sonderbaufläche umfasst die bestehende Schlossanlage mit Jugendherbergsnutzung zuzüglich der für den geplanten, im Verhältnis zur Gesamtanlage geringfügigen Erweiterungsbereich im Osten des Bestandes benötigten Fläche. Der Flächennutzungsplan legt lediglich die Nutzung entsprechend dem heutigen Bestand fest. Die Größe und Abgrenzung der vorgesehenen Flächendarstellung orientiert sich weitgehend am heutigen Gebäudebestand und geht nur geringfügig darüber hinaus. Er trifft noch keine Festlegung, wo künftig ein Erweiterungsbau in welcher Form errichtet wird. Die Änderung der Flächennutzungsplandarstellung stellt die Grundlage für die nachfolgende Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde Ortenberg dar. Erst durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Erweiterungsbaus, der mit einem neuen Speisesaal und 10 zusätzlichen Gästezimmern insbesondere auch ein barrierefreies Angebot ermöglichen soll, geschaffen.

Die Nutzung als Jugendherberge dient grundsätzlich auch dem Erhalt des Kulturdenkmals, da so die laufende Instandhaltung gewährleistet ist. Durch die Ermöglichung eines Ergänzungsbaus soll den Anforderungen der bestehenden Nutzung Rechnung getragen werden. Die Fläche östlich der bestehenden Gebäude des Schlosses Ortenberg ist für die vorgesehene bauliche Maßnahme im Vergleich am besten geeignet: optische Beeinträchtigungen des insbesondere aus westlichen Richtungen weithin sichtbaren Schlossensembles können weitgehend vermieden werden.

Abschließend sind die Belange des Denkmalschutzes anhand der konkreten Planung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder Baugenehmigungsplanung abzuarbeiten.

Die Planung wird daher beibehalten.

5.3 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Einwände bzw. ohne Stellungnahme

5.3.1 Frühzeitige Beteiligung 19.06. – 14.07.2017

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5, Ref. 52, Gewässer und Boden, Schreiben vom 23.05.2017
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 8, Forstdirektion, Schreiben vom 30.06.2017
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 07.07.2017
- Regierungspräsidium Freiburg, Umwelt-Gewässer, Dienstsitz Offenburg, Landesbetrieb Gewässer, Schreiben vom 23.05.2017

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

-
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 13.07.2017
 - Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, Schreiben vom 13.07.2017
 - Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 17.08.2017
 - Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Flurneuordnung, Schreiben vom 13.07.2017
 - Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft, Schreiben vom 13.07.2017
 - Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 09.06.2017
 - Polizeidirektion Offenburg, Schreiben vom 12.06.2017
 - Südwestdeutsche Verkehrs AG (SWEG), Schreiben vom 16.06.2017
 - Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 20.06.2017
 - Elektrizitätswerk Mittelbaden AG & Co. KG, Schreiben vom 22.06.2017
 - DB Energie GmbH Energieversorgung Südwest, Email vom 14.06.2017
 - Deutsche Bahn AG, Niederlassung Karlsruhe, Schreiben vom 14.06.2017
 - bnNETZ GmbH, Schreiben vom 12.06.2017
 - Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 20.06.2017
 - Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 03.07.2017
 - EnBW Regional AG, Schreiben vom 02.06.2017
 - Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Schreiben vom 07.06.2017
 - Gemeindeverwaltung Hohberg, Schreiben vom 12.06.2017
 - Gemeindeverwaltung Appenweiler, Schreiben vom 07.06.2017
 - Bürgermeisteramt Friesenheim, Schreiben vom 29.06.2017

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 3, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 46 Verkehr – Zivile Luftfahrtbehörde
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5, Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5, Ref. 56, Naturschutz und Landschaftspflege
- Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation
- Ortenau-S-Bahn GmbH (OSB)
- Handwerkskammer Freiburg
- Handelsverband Südbaden e.V.
- Terranets bw GmbH
- CSG GmbH
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

-
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
 - Naturschutzbund Offenburg
 - Bürgermeisteramt Durbach
 - Bürgermeisteramt Schutterwald
 - Gemeindeverwaltung Ortenberg
 - Gemeindeverwaltung Ohlsbach
 - Erzbischöfliches Ordinariat Freiburg
 - Evangelische Gesamtkirchengemeinde Offenburg

5.3.2 Frühzeitige Beteiligung 31.07.-15.09.2017

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

- Polizeipräsidium Offenburg, Email vom 10.08.2017
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Schreiben vom 09.08.2017
- Offenburg Wasser Versorgung GmbH, Schreiben vom 09.08.2017
- Gemeinde Appenweier, Schreiben vom 08.08.2017
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt, Landesbetrieb Gewässer, Schreiben vom 11.08.2017
- Gemeinde Friesenheim, Schreiben vom 29.08.2017
- Unitymedia BW GmbH, Email vom 05.09.2017
- SWEG Südwestdeutsche Verkehrs-Aktiengesellschaft, Schreiben vom 28.08.2017
- Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 31.08.2017
- Gemeinde Schutterwald, Schreiben vom 20.09.2017
- Gemeinde Hohberg, Schreiben vom 06.09.2017

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, Abt. 5, Ref. 52, Gewässer und Boden
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Ref. 56, Naturschutz und Landschaftspflege
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Ortenau – S-Bahn GmbH (OSB)
- Handwerkskammer Freiburg
- CSG GmbH
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

-
- Naturschutzbund Offenburg
 - Bürgermeisteramt Durbach
 - Gemeindeverwaltung Ortenberg
 - Erzbischöfliches Ordinariat Freiburg
 - Evangelische Gesamtkirchengemeinde Offenburg

Die von der DB Energie GmbH abgegebene Stellungnahme bezog sich ausschließlich auf die Fläche 1.1.16. Diese ist nicht mehr Gegenstand des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Stellungnahme wird daher in der Vorlage nicht wiedergegeben und es wurde kein Abwägungsvorschlag formuliert.

5.3.3 Frühzeitige Beteiligung 19.11.-21.12.2018

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 56 – Naturschutz und Landschaftspflege, E-Mail vom 11.12.2018
- Polizeipräsidium Offenburg, Führungs- und Einsatzstab – Einsatz/Verkehr, E-Mail vom 23.11.2018
- SWEG Südwestdeutsche Landesverkehrs-AG, Schreiben vom 20.11.2018
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 13.12.2018
- DB Energie GmbH, E-Mail vom 26.11.2018
- Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 26.11.2018
- bnNETZE GmbH, Schreiben vom 27.11.2018
- Unitymedia BW GmbH, E-Mail vom 27.11.2018
- Netze BW GmbH, E-Mail vom 21.11.2018
- Gemeinde Appenweiler, Schreiben vom 28.11.2018
- Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 21.11.2018

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, Abt. 5, Ref. 52, Gewässer und Boden
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 8, Forstdirektion
- Regierungspräsidium Freiburg, Umwelt-Gewässer
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Ortenau – S-Bahn GmbH (OSB)
- Handwerkskammer Freiburg
- CSG GmbH
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

-
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA
 - Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
 - Naturschutzbund Offenburg
 - Bürgermeisteramt Durbach
 - Bürgermeisteramt Schutterwald
 - Gemeindeverwaltung Hohberg
 - Gemeindeverwaltung Ortenberg
 - Bürgermeisteramt Friesenheim
 - Erzbischöfliches Ordinariat Freiburg
 - Evangelische Gesamtkirchengemeinde Offenburg
 - DB Netz AG

Die vom Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt, abgegebene Stellungnahme bezog sich ausschließlich auf die Fläche 4.19. Diese ist nicht mehr Gegenstand des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Stellungnahme wird daher in der Vorlage nicht wiedergegeben und es wurde kein Abwägungsvorschlag formuliert.

6. Vorberatung durch die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft

Die Stadt Offenburg sowie die Gemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald weitere Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft haben die Beschlussvorlage vorab vorberaten. Über das Ergebnis der Vorberatung wird in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses mündlich berichtet.

7. 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 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Anlagen

- 1) Entwurf Flächennutzungsplan 2. Änderung – Übersicht zu den einzelnen Änderungsflächen
- 2) Entwurf Flächennutzungsplan 2. Änderung – Begründung
- 3) Übersicht zu den Änderungsflächen, die aus dem Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans herausgenommen werden sollen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

205/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Krebs, Maximilian

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
17.12.2019

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 2.
Änderung, Offenlagebeschluss

Die Mitglieder des Gemeinsamen Ausschusses erhalten eine nichtöffentliche Anlage mit Namen und Anschriften der privaten Absender der Stellungnahmen zur Zuordnung.

Die Fraktionen erhalten zusätzlich den Entwurf des Umweltberichts.