

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
13.02.2012

1. **Betreff:** Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 1.
Änderung mit Schwerpunkt "erneuerbare Energien", Aufstellungsbeschluss

2. **Beratungsfolge:**

	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	19.03.2012	öffentlich
2. Gemeinderat	26.03.2012	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Dem Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft wird empfohlen, den Aufstellungsbeschluss für die erste Änderung des Flächennutzungsplans 2009 gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
13.02.2012

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 1.
Änderung mit Schwerpunkt "erneuerbare Energien", Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient den strategischen Zielen:
Nr. 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.
Nr. 10: Reduzierung der städtischen CO₂-Emissionen (Klimaschutz).

2. Bisheriger Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit ihren Mitgliedern Durbach, Hohberg, Offenburg, Ortenberg und Schutterwald besteht ein gemeinsamer Flächennutzungsplan nach dem Baugesetzbuch. Dieser wurde 2009 fortgeschrieben und ist seit dem 21.11.2009 gem. § 6 Abs. 5 BauGB rechtswirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die die baulichen und anderen Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind nach dem Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

3. Anlass der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat verschiedene Anlässe. Ein Schwerpunkt der Änderung stellt das Thema „erneuerbare Energien“ dar.

Die erneuerbaren Energien sollen in der Verwaltungsgemeinschaft gefördert werden. Hierzu sollen zum einen Flächen für die Solarenergie ausgewiesen werden. Weiter soll eine Überprüfung erfolgen, wo die Errichtung von Windenergieanlagen zugelassen werden kann. Anlass hierfür ist auch die durch die Landesregierung beabsichtigte Änderung des Landesplanungsgesetzes und Regionalplans, durch die die Zuständigkeit für die planerische Steuerung von Windkraftanlagen von der Regionalplanung auf die Flächennutzungsplanung übergehen soll.

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

Zusätzlich soll der Flächennutzungsplan aufgrund von Bebauungsplänen, die gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt bzw. geändert wur-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/12

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Traeger, Dorit	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 13.02.2012
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 1.
Änderung mit Schwerpunkt "erneuerbare Energien", Aufstellungsbeschluss

den, berichtigt werden.

4. Änderungsbereiche

4.1 Windenergie

Unter Gesichtspunkten des Klimaschutzes ist es sinnvoll, erneuerbare Energien zu fördern. Die Windenergie ist derzeit die volkswirtschaftlich günstigste erneuerbare Energieform. Im Offenburger Klimaschutzkonzept wird daher empfohlen, im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Standorte für die Windenergie zu entwickeln.

Bei der Zulassung von Standorten sind neben der technischen Eignung (Windhöufigkeit, Anschlussmöglichkeiten an das Leitungsnetz) auch Aspekte wie Landschaftsbild und Naturschutz zu betrachten. Bisher regeln in Baden-Württemberg die Regionalpläne, wo größere Windkraftanlagen zulässig sind. Die Regelung in den Regionalplänen in der heutigen Form soll nach dem Willen der Landesregierung künftig entfallen. Das Landesplanungsgesetz soll hierzu geändert werden. Es wird vorwiegend Aufgabe der Flächennutzungspläne, hierzu Regelungen zu treffen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung soll daher die Frage möglicher Standorte in der Verwaltungsgemeinschaft in Abstimmung mit den Nachbargemeinden untersucht werden. Nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse wird dann zu entscheiden sein, wo Standorte im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft ausgewiesen werden können.

4.2 Solarpark in der Gemeinde Hohberg

Die Gemeinde Hohberg möchte entlang der Bahnstrecke Offenburg - Freiburg die Errichtung eines Solarparks ermöglichen. Die Fläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie soll zukünftig als Sonderbaufläche „Fotovoltaik“ dargestellt werden (vgl. Anlagen 2 und 2.1). Der geplante Solarpark befindet sich teilweise innerhalb eines regionalen Grünzugs. Hierzu erfolgen derzeit Abstimmungen mit dem Regionalverband.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens könnten auch noch weitere geeignete Standorte in der Verwaltungsgemeinschaft in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Größe der Fläche: ca. 35 ha

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
13.02.2012

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 1.
Änderung mit Schwerpunkt "erneuerbare Energien", Aufstellungsbeschluss

4.3 Parkplatz Staufenburg-Klinik in der Gemeinde Durbach

Die Gemeinde Durbach hat einen Bebauungsplan südlich angrenzend an die Staufenburg-Klinik aufgestellt, der einen Parkplatz für die Klinik ausweist. Da dieser bisher nicht im FNP dargestellt ist (bisher Fläche für Landwirtschaft), soll er mit aufgenommen werden. Die Fläche soll, wie bereits das Klinikgelände auch, als Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden (vgl. Anlagen 3 und 3.1).

Größe der Fläche: ca. 0,2 ha

4.4 Sonderbaufläche „Zeltplatz“ in der Gemeinde Hohberg

Aufgrund struktureller Änderungen des Marienhofs in Hohberg (Verkauf an die christliche Vereinigung CVJM, Nutzung des Anwesens für Seminare und christliche Freizeiten) soll östlich angrenzend an die Gebäude, ein Zeltplatz entstehen. Derzeit ist die Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Zukünftig soll sie als Sonderbaufläche „Zeltplatz“ dargestellt werden (vgl. Anlagen 4 und 4.1).

Größe der Fläche: ca. 1,8 ha

4.5 Erweiterung des Gewerbegebietes „Allmendgrün“ in Ortenberg

Das Gewerbegebiet „Allmendgrün“ ist bei den ortsansässigen Handwerksbetrieben sehr nachgefragt. Aufgrund laufender Anfragen geht die Gemeinde Ortenberg davon aus, dass das Gewerbegebiet in nächster Zeit bereits keine Kapazitäten mehr aufweisen wird. Deshalb wird eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden angestrebt (vgl. Anlagen 5 und 5.1).

Siedlungsstrukturell erscheint eine Ausweisung dieser Fläche für eine bauliche Nutzung vertretbar, da sie auf zwei Seiten an die bestehende Bebauung grenzt und bereits durch die angrenzenden Sportanlagen vorgeprägt ist. Jedoch liegt die Erweiterungsfläche in einem im Regionalplan ausgewiesenen regionalen Grünzug. Mit dem Regionalverband ist daher im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens abzustimmen, ob eine Erweiterung in diesem Bereich möglich ist. Auf Grund ihrer Lage angrenzend an die bestehende Bebauung würde sich die Erweiterungsfläche vorwiegend für weniger störende Betriebe eignen.

In der Anlage 5 sind insgesamt 2,8 ha mögliche Erweiterungsfläche umgrenzt. Hier-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/12

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Traeger, Dorit	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 13.02.2012
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 1.
Änderung mit Schwerpunkt "erneuerbare Energien", Aufstellungsbeschluss

von sind zwei 1,5 ha große Teilflächen im Norden und Süden unmittelbar für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Dazwischen liegen weitere 1,3 ha im siedlungsstrukturellen Zusammenhang, die aber gegenwärtig durch Sportanlagen genutzt sind. Ob eine Verlegung längerfristig sinnvoll ist und welcher Flächenbedarf tatsächlich besteht, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Die Flächen sind derzeit als Fläche für Landwirtschaft bzw. als öffentliche Grünfläche „Sportplatz / Vereinsnutzungen“ dargestellt und sollen zukünftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Größe der Fläche: ca. 2,8 ha, davon 1,5 ha unmittelbar für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

4.6 Erweiterung des Gewerbegebietes Süd in Ortenberg

Die Fläche zwischen der Ortslage und dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet Süd ist bereits baulich und als Lagerfläche einer ortsansässigen Firma genutzt. Sie liegt im Siedlungszusammenhang zwischen Ortslage und Gewerbegebiet. Sie soll künftig als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Diese Fläche eignet sich auf Grund ihrer Lage vorwiegend für weniger störende Betriebe.

Die Fläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll zukünftig als gewerbliche Fläche dargestellt werden (vgl. Anlage 6 und 6.1).

Größe der Fläche: ca. 0,5 ha

4.7 Landschulheim Käfersberg in Ortenberg

In Ortenberg wurde eine Ergänzungssatzung/Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für das Landschulheim Käfersberg und die umgebende Bebauung aufgestellt, um den Bestand zu sichern. Die Aufstellung einer solchen Satzung ist ohne vorherige Änderung des Flächennutzungsplanes möglich. Diese Flächen sollen nun im Änderungsverfahren im Flächennutzungsplan, entsprechend der bereits verabschiedeten Satzung dargestellt werden.

Die Flächen sind derzeit als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und sollen zukünftig als gemischte Bauflächen und Fläche für Gemeinbedarf „allgemeinbildende, öffentliche Schulen“ dargestellt werden (vgl. Anlagen 7 und 7.1)

Größe der Fläche: ca. 1,0 ha

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
13.02.2012

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 1.
Änderung mit Schwerpunkt "erneuerbare Energien", Aufstellungsbeschluss

4.8 Feuerwehrhaus in Offenburg-Bühl

Im Rahmen der Fortschreibung des Brandschutzkonzeptes wurde der Bau des Feuerwehrhauses Nord beschlossen (vgl. Drucksache 122/11). Dieser Neubau ist in Bühl geplant.

Hierzu wurden mehrere Standortalternativen geprüft. Der Standort „Nord“ am nördlichen Ortsausgang Bühl entlang der Kehler Straße wurde bei dieser Prüfung ausgewählt.

Die Fläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser Standort soll künftig als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ dargestellt werden (vgl. Anlagen 8 und 8.1).

Größe der Fläche: ca. 0,35 ha

4.9 Herausnahme der Fläche „Lehbühl-Süd“ in Offenburg-Bühl

Anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes musste festgestellt werden, dass die Erweiterung des Gebietes Lehbühl-Süd nicht wirtschaftlich realisierbar ist. Da auch zukünftig aufgrund der Geländeverhältnisse keine Perspektive für eine wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung gegeben ist, wurde (vgl. Drucksache 045/10) am 10.05.2010 im Gemeinderat beschlossen, die Fläche „Im Lehbühl-Süd“ aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen (vgl. Anlage 9 und 9.1).

Größe der Fläche: ca. 0,95 ha

4.10 Gewerbegebietserweiterung „Der Schwarze Haag“ in Offenburg-Zunsweier

Im Gewerbegebiet „Der Schwarze Haag“ in Zunsweier soll ansässigen Firmen ermöglicht werden, Betriebsgelände nach Norden zu erweitern. Die Erschließung der Flächen soll über die bereits bestehenden Gewerbegrundstücke erfolgen.

Die Fläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie soll als gewerbliche Baufläche dargestellt werden (vgl. Anlagen 10 und 10.1).

Größe der Fläche: ca. 2,3 ha

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
13.02.2012

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 1.
Änderung mit Schwerpunkt "erneuerbare Energien", Aufstellungsbeschluss

4.11 Berichtigungen auf Grund von Bebauungsplanänderungen gem. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Das Baugesetzbuch ermöglicht seit einigen Jahren, Bebauungspläne der „Innenentwicklung“, also z.B. zur Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen oder für sonstige Planungen im Stadtinnern, gemäß § 13a BauGB auch abweichend vom Flächennutzungsplan aufzustellen. Hierdurch sollen Weiterentwicklungen bestehender Stadtstrukturen vereinfacht und damit die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung (Beanspruchung neuer Siedlungsflächen) gefördert werden. Das Baugesetzbuch sieht vor, dass der Flächennutzungsplan dann im Nachgang berichtigt wird.

Auf Grund mehrerer Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Die betroffenen Flächen sollen nun im Anschluss an das Änderungsverfahren entsprechend den jeweiligen Bebauungsplänen dargestellt werden. Die Verwaltung wird im Rahmen des Verfahrens noch eine Liste dieser Flächen vorlegen.

5. Weiteres Verfahren

Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung soll entsprechend dem Baugesetzbuch durchgeführt werden. Als nächste Schritte erfolgen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Bestandteil des Verfahrens ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht zu erstellen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan zu allen Änderungsbereichen
2. Solarpark in Hohberg - Lage der Änderungsfläche 2 im Flächennutzungsplan
 - 2.1 Solarpark in Hohberg - Lage der Änderungsfläche 2 im Stadtgebiet (Stadtplan)
3. Parkplatz Staufenburgklinik in Durbach - Lage der Änderungsfläche 3 im Flächennutzungsplan
 - 3.1 Parkplatz Staufenburgklinik in Durbach - Lage der Änderungsfläche 3 im Stadtgebiet (Stadtplan)
4. Zeltplatz Marienhof in Hohberg - Lage der Änderungsfläche 4 im Flächennutzungsplan
 - 4.1 Zeltplatz Marienhof in Hohberg - Lage der Änderungsfläche 4 im Stadtgebiet (Stadtplan)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

024/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
13.02.2012

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 1.
Änderung mit Schwerpunkt "erneuerbare Energien", Aufstellungsbeschluss

-
5. Gewerbegebiet „Allmendgrün“ in Ortenberg - Lage der Änderungsfläche 5 im Flächennutzungsplan
 - 5.1 Gewerbegebiet „Allmendgrün“ in Ortenberg - Lage der Änderungsfläche 5 im Gemeindegebiet (Stadtplan)
 6. Gewerbegebiet Süd in Ortenberg - Lage der Änderungsfläche 6 im Flächennutzungsplan
 - 6.1 Gewerbegebiet Süd in Ortenberg - Lage der Änderungsfläche 6 im Gemeindegebiet (Stadtplan)
 7. Landschulheim Käfersberg in Ortenberg - Lage der Änderungsfläche 7 im Flächennutzungsplan
 - 7.1 Landschulheim Käfersberg in Ortenberg - Lage der Änderungsfläche 7 im Gemeindegebiet (Stadtplan)
 8. Feuerwehrhaus in Offenburg-Bühl - Lage der Änderungsfläche 8 im Flächennutzungsplan
 - 8.1 Feuerwehrhaus in Offenburg-Bühl - Lage der Änderungsfläche 8 im Gemeindegebiet (Stadtplan)
 9. Gewerbegebiet „Lehbühl-Süd“ in Offenburg-Bühl - Lage der Änderungsfläche 9 im Flächennutzungsplan
 - 9.1 Gewerbegebiet „Lehbühl-Süd“ in Offenburg-Bühl - Lage der Änderungsfläche 9 im Gemeindegebiet (Stadtplan)
 10. Gewerbegebiet „Der schwarze Haag“ in Offenburg-Zunsweier - Lage der Änderungsfläche 10 im Flächennutzungsplan
 - 10.1 Gewerbegebiet „Der schwarze Haag“ in Offenburg-Zunsweier - Lage der Änderungsfläche 10 im Gemeindegebiet (Stadtplan)

Die Fraktionen erhalten die Anlagen je 1x in Farbe.