

# Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

## Flächennutzungsplan 1. Änderung

### Begründung Teil 1

Allgemeiner Teil mit  
Beschreibung der Änderungen

## ENTWURF

März 2013

Bearbeitung:

**Gerhardt.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 – 831030

Fax 0721 – 853410

[mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de](mailto:mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de)  
[www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de](http://www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

Inhaltsverzeichnis

**Begründung Teil 1:  
Allgemeiner Teil mit Beschreibung der Änderungen**

1	Einleitung .....	3
2	Übersicht über die Änderungsflächen.....	4
3	Flächen für Photovoltaikanlagen: Zusammenfassung Alternativenprüfung.....	5
4	Allgemeine Ausführungen zu den vorgesehenen Gewerbeflächenerweiterungen .....	8
5	Darstellung und Beschreibung der einzelnen Änderungsflächen.....	9

**Begründung Teil 2:  
Umweltbericht** (gfls. gesondertes Dokument)

**Begründung Teil 3:  
Zusammenfassende Erklärung**  
(gesondertes Dokument, wird ergänzt nach Abschluss des Verfahrens)

## **1 Einleitung**

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit ihren Mitgliedsgemeinden Durbach, Hohberg, Offenburg, Ortenberg und Schutterwald 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.

Die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplans hat verschiedene Anlässe:

Ein Schwerpunkt der Änderung stellt das Thema "erneuerbare Energien" dar. Die erneuerbaren Energien sollen in der Verwaltungsgemeinschaft gefördert werden. Hierzu sollen zum einen Flächen für die Solarenergie ausgewiesen werden, zum anderen auch mögliche Standorte für Windkraftanlagen in der Verwaltungsgemeinschaft untersucht werden. Das Thema der Windenergie wird aus zeitlichen und planungsrechtlichen Gründen in einem weiteren Änderungsverfahren behandelt und ist nicht Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans.

Darüber hinaus hat sich bei einigen örtlichen Gewerbegebieten ein Erweiterungsbedarf ergeben sowie Änderungsbedarf für verschiedene kleinere Flächen in den Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft – teilweise auch im Nachvollzug bereits bestehender Planungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Daher hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg in seiner öffentlichen Sitzung am 02. April 2012 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.09.2012 gem. § 4(1) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.10.2012 gebeten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB fand durch die Auslegung der Planunterlagen vom 22.10.2012 bis 23.11.2012 statt.

Die im Vorentwurf enthaltene, geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Allmendgrün nach Norden und Süden (damalige Fläche Nr. 5) wird aus Gründen noch zu klärender Hochwasserschutzbelange und noch abzuklärender raumordnerischer Belange (Regionaler Grünzug) nicht im Rahmen der 1. Änderung FNP behandelt.

## 2 Übersicht über die Änderungsflächen

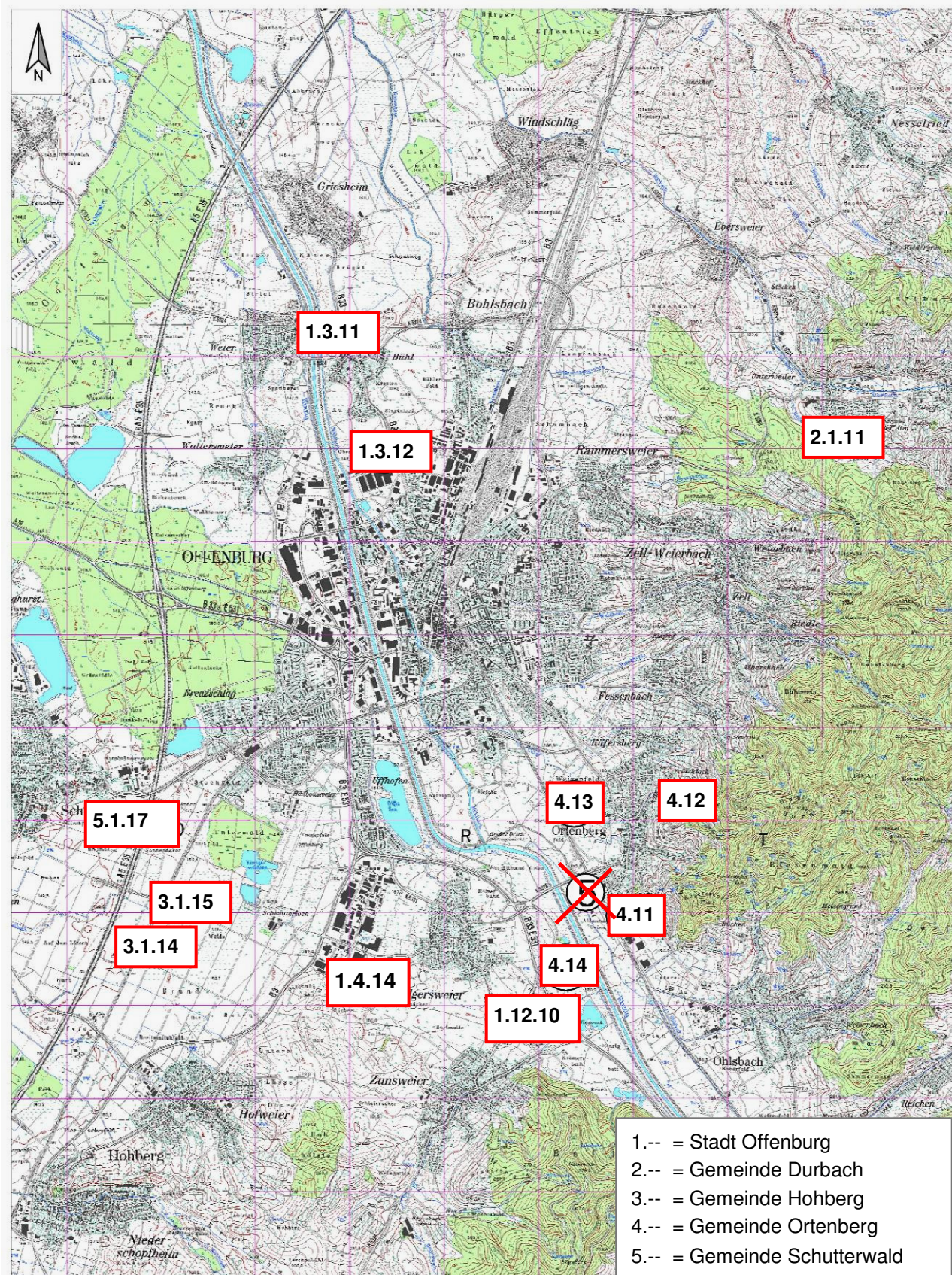
Zusammenfassend ergeben sich in den einzelnen Mitgliedsgemeinden der VG Offenburg die nachfolgend aufgeführten Änderungsflächen (s. Übersichtskarte nächste Seite). Sie werden in Kap. 3 näher beschrieben und in Gegenüberstellung der bisherigen Darstellung FNP 2009 und geplanter 1. Änderung FNP als Ausschnitt aus dem FNP dargestellt.

Die Flächen-Nummern sollen der Systematik der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2009 angepasst werden. Um die Flächen dem Vorentwurfsstand vom August / September 2012 zuordnen zu können, sind in Klammer die damaligen Flächen-Nummern aufgeführt.

Fläche Nr. (alt)	Nutzungsart	Erläuterung / Name	Fläche	
<b>1 Stadt Offenburg</b>				
1.3.11	(8)	Fläche für Gemeinbedarf 'Feuerwehr'	Feuerwehrhaus Nord in Bühl	0,4 ha
1.3.12	(9)	Fläche für die Landwirtschaft	Flächen-Rücknahme Gewerbefläche 'Lehbühl-Süd'	0,95 ha
1.4.14	(14)	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung GE Elgersweier (Hansgrohe)	5,3 ha
1.12.10	(10)	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung GE 'Der Schwarze Haag' in Zunsweier	2,3 ha
<b>2 Gemeinde Durbach</b>				
2.1.11	(3)	Sonderbaufläche 'Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen'	Parkplatz Staufenburg-Klinik, Nachvollzug Bestand	0,2 ha
<b>3 Gemeinde Hohberg</b>				
3.1.14a	(2.1)	Sonderbaufläche 'Photovoltaik'	Solarpark Hohberg, Teilfläche Nord	6,1 ha
3.1.14b	(2.2)	Sonderbaufläche 'Photovoltaik'	Solarpark Hohberg, Teilfläche Süd	15,7 ha
3.1.15	(4)	Sonderbaufläche 'Jugendeinrichtung'	Marienhof	3,5 ha (1,7 + 1,8)
<b>4 Gemeinde Ortenberg</b>				
4.11a	(6)	Gemischte Baufläche	Neuordnung	0,3 ha
4.11b	(6)	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung GE Süd	0,2ha
4.12a	(7.1)	Gemischte Baufläche	Abrundungssatzung Käfersberg	1,0 ha
4.12b	(7.2)	Fläche für Gemeinbedarf 'Schule'	Landschulheim Käfersberg	0,1 ha
4.13	(11)	Wohnbaufläche	Anpassung Bruchstraße	0,2 ha
4.14	(12)	Günfläche 'Sportplatz / Vereinsnutzung'	Angelverein Schlossblicksee	0,5 ha
<b>5 Gemeinde Schutterwald</b>				
5.1.17	(13)	Sonderbaufläche 'Photovoltaik'	Solarpark Schutterwald	6,6 ha



Übersicht über die Standorte der Änderungsflächen:





### 3 Flächen für Photovoltaikanlagen: Zusammenfassung Alternativenprüfung

Ein Schwerpunkt der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans das Thema "erneuerbare Energien" dar. Die erneuerbaren Energien sollen in der Verwaltungsgemeinschaft gefördert werden. Hierzu sollen in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Flächen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen ausgewiesen werden.

Photovoltaikanlagen sind weder privilegiert noch gelten sie als typischerweise standortgebunden i.S. § 35 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB. Die Zulässigkeit als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB scheidet i.d.R. aus, da regelmäßig eine Beeinträchtigung öffentl. Belange vorliegen wird (Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Erhaltung der natürlichen Eigenart der Landschaft oder die Darstellungen des Flächennutzungsplanes). Sofern PV-Freiflächenanlagen im Außenbereich errichtet werden sollen, ist die Aufstellung eines Bauleitplans (Darstellung im Flächennutzungsplan, Festsetzung im Bebauungsplan) für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit erforderlich.

Im Auftrag der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg hat das Büro Gaede + Gilcher, Freiburg im Februar 2013 eine Alternativenprüfung zu Potenzialen für die Solarenergienutzung auf Freiflächen bearbeitet. Die Untersuchung ist ein Bestandteil der Umweltprüfung zur FNP-Änderung.

Die Standortuntersuchung zu Freiflächenphotovoltaik-Anlagen macht Aussagen darüber, welche Flächen in der Verwaltungsgemeinschaft für Freiflächenphotovoltaik-Anlagen geeignet sind und wie sich die konkret geplanten Standorte in Hohberg und Schutterwald im Vergleich zu anderen Standorten einordnen.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Die Untersuchung ist ein Bestandteil der Umweltprüfung zur FNP-Änderung und dort in ihrer gesamten Länge enthalten.

In der ersten Bearbeitungsstufe wurden Ausschluss- und Prüfflächen definiert:

#### Tabukriterien (Ausschlussflächen)

- Naturschutzgebiete
- Naturdenkmale
- Besonders geschützte Biotop ( § 32 NatSchG und § 30a LWaldG)
- Bann- und Schonwälder
- Gebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete)
- Wasserschutzgebiete Zone I + II
- Waldstandorte
- Moorstandorte
- Wohn- und Mischgebiete (Bestand + Planung) mit 100 m – Puffer bestehende und geplante Gewerbegebiete und Sonderbauflächen
- Grünflächen
- Freihaltekorridore für geplante Infrastrukturvorhaben

Restriktionskriterien (Prüfflächen)

- Landschaftsschutzgebiete
- Regionalplanerische Vorgaben: Regionaler Grünzug, Grünzäsur, Vorranggebiete für wertvolle Biotope

PV-Freiflächenanlagen sind derzeit in Regionalen Grünzügen generell ausgeschlossen. Auch eine ausnahmsweise Zulassung ist gegenwärtig unzulässig. Für Hohberg soll einzelfallbezogen geprüft werden, ob ausnahmsweise eine PV-Freiflächenanlage im Regionalen Grünzug zugelassen werden kann. Dies ist zwingend im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens vorzunehmen. Die weitere Umsetzung erfolgt im Rahmen eines raumordnerischen Vertrages.

In einem weiteren Schritt wurden mögliche Standorte näher betrachtet, die die Freiflächenkriterien zur Förderfähigkeit gem. § 32(1) EEG erfüllen:

- 110 m-Korridor um Autobahnen und Bahngleise (flächendeckende Betrachtung)
- Konversionsflächen (Standorte gem. Nennung durch die Stadt Offenburg).

Die Flächen entlang von Verkehrswegen wie Autobahnen und Bahntrassen eignen sich besonders gut zur Nutzung für Solarparks. Im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg sind das die Flächen entlang der Autobahn 5 sowie entlang der Bahnstrecken. Diese Flächen liegen in strukturalarmen Bereichen und besitzen eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit. Aufgrund der Lärmbelastung durch die Verkehrswege sind sie wenig bedeutsam für die Naherholung

Die räumliche Darstellung, d.h. die Umsetzung der zuvor genannten Kriterien erfolgt in den beiden Plänen 'Ausschlussflächen' sowie 'Restriktionsflächen' der Alternativenprüfung.

In dem Plan 'Alternativenprüfung PV-Freiflächenanlagen' erfolgt in einem weiteren Schritt die Darstellung der Alternativenprüfung anhand der Kriterien zur Standortwahl für 110 m-Korridore um Autobahnen und Bahngleise sowie nicht in Baugebiete umgewandelte Konversionsflächen: danach ergeben sich innerhalb der dargestellten Bereiche Standorte mit bestimmten Restriktions- oder Ausschlusskriterien (in gelb bzw. rot dargestellt) und Standorte ohne Restriktionen (grün dargestellt).

Ergänzend zur Plandarstellung wurden in der Alternativenprüfung Steckbriefe zu folgenden Standorten ausgearbeitet:

- für die untersuchten Konversionsflächen (Munitionslager Nord, Munitionslager Süd, Schießplatz Albersbösch, Schießplatz Bohlsbach, Panzerwaschanlage Bohlsbach sowie Deponie 'Satte Klamm')
- für die konkreten Planungsvorhaben: 'Solarpark Schutterwald' und 'Solarpark Hohberg'

Die Alternativenprüfung kommt zum Ergebnis, dass die in der Verwaltungsgemeinschaft vorhandenen Konversionsflächen, die nicht bereits in Baugebiete umgewandelt wurden, für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen teilweise u.a. aus Gründen des Naturschutzes und wegen ihrer Lage im Wald weniger geeignet sind.

Nur fünf Flächenbereiche innerhalb des 110m-Korridors weisen keine Restriktionen auf: die geplante Solarparkfläche in Schutterwald liegt innerhalb eines solchen Bereiches, in Hohberg die nördliche Teilfläche des geplanten Solarparks.

Darüber hinaus weist die Alternativenprüfung weitere acht Flächenbereiche innerhalb des 110m-Korridors aus, die mit der Restriktion 'Regionaler Grünzug' behaftet sind – darunter die südliche Teilfläche des geplanten Solarparks Hohberg.

Im Hinblick auf die Standortauswahl der Standorte mit Restriktion 'Regionaler Grünzug' ist zur Abwägung anzuführen:

Zwei der Flächenbereiche mit Restriktion 'Regionaler Grünzug' liegen an der Schwarzwaldbahn. Die Schwarzwaldbahn weist eine wesentlich geringere Verkehrsbelastung auf als Rheintalbahn und Autobahn und erzeugt wesentlich weniger Emissionen als diese Verkehrswege. Deshalb und auch auf Grund ihrer schwarzwaldnahen Lage sind die Flächen beidseitig der Schwarzwaldbahn besser geeignet für die Naherholung. Sie sollten daher im Vergleich mit Flächen entlang Autobahn und Rheintalbahn als Standorte für die Aufstellung von Freiflächenphotovoltaikanlagen nachrangig behandelt werden.

In der Alternativenprüfung wurde nicht überprüft, ob an den weiteren in die engere Wahl genommenen Standorten Grundstücke verfügbar sind und ob es vertretbar ist, diese Standorte der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Hier sind weitere Einschränkungen zu erwarten, zumal teilweise sehr kleinteilige Grundstücksstrukturen bestehen. Es ist daher offen, ob diese Standorte überhaupt realisierbar wären. Bei den beiden geplanten Solarpark-Standorten Hohberg und Schutterwald ist die Grundstücksverfügbarkeit geklärt und die Umsetzung von Seiten der Eigentumsverhältnisse gesichert.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Alternativenprüfung hat die Gemeinde Hohberg ein Zielabweichungsverfahren für die geplante Solarpark-Fläche eingeleitet.

#### **4 Allgemeine Ausführungen zu den vorgesehenen Gewerbeflächenerweiterungen**

Die in der Stadt Offenburg vorgesehenen Gewerbeflächenerweiterungen in Zunsweier und Elgersweier stellen sich als standortbezogener Erweiterungsbedarf für in den jeweiligen Gebieten bereits ansässige Betriebe dar:

Im Gewerbegebiet 'Der schwarze Haag' in OG-Zunsweier (Nr. 1.12.10 / ehemals Nr. 10) handelt es sich um 3 Betriebe am nördlichen Gebietsrand, für die eine Erweiterung im direkten Anschluss an die bestehenden Betriebsgrundstücke ermöglicht werden soll.

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes Elgersweier nach Südosten (Nr. 1.4.14 / ehemals Nr. 14) soll der Betriebsstandort der Firma Hansgrohe erweitert und damit am Standort gesichert werden. Die Firma Hansgrohe ist mit ca. 560 Mitarbeitern ein wichtiger Arbeitgeber für die direkte Umgebung. Auch hier ist die direkte Anbindung an die derzeit bestehenden Gebäude und Betriebsabläufe erforderlich.

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

Gleichzeitig ist auch darauf hinzuweisen, dass in Bühl mit der Flächenänderung Nr. 1.3.12 (ehemals Nr. 9) eine Gewerbliche Baufläche von ca. 1 ha zurückgenommen wird.

In Ortenberg war bei der Vorentwurfsplanung / frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) + § 4(1) BauGB noch eine Erweiterung des Gewerbegebiets Allmendgrün nach Norden und Süden enthalten (Fläche Nr. 5 im Vorentwurf). Diese Erweiterung wird, aufgrund noch abzuklärender Fragestellungen im Bereich 'regionaler Grünzug' und Hochwasserschutz, nicht im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt.

Beibehalten wird in Ortenberg die Flächenänderung am südlichen Ortseingang, östlich der L 99 (Fläche Nr. 4.11 a + b / ehemals Nr. 6). Hier besteht nach den Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan eine Lücke zwischen den Wohnbauflächen und den Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Süd. Dieser Bereich war im Vorentwurf insgesamt als geplante gewerbliche Baufläche enthalten, entsprechend der konkret vorliegenden Situation erfolgt nun eine Differenzierung:

Auf dem nördlichen Bereich dieser Fläche war früher ein Sägewerk. Im rückwärtigen Teil besteht noch ein Wohnhaus mit Nebengebäuden, die Fläche an der L 99 wird als Abstell- / Lagerfläche für einen Autohandel genutzt. Dieser nördliche Bereich wird entsprechend der bestehenden Nutzung als gemischte Baufläche / Bestand ausgewiesen (Fläche Nr. 4.11a / 0,3 ha).

Auch der südliche Bereich wird entlang der L 99 bereits als Lagerfläche für einen Handwerksbetrieb genutzt. Es besteht hier bereits ein Nebengebäude / Garage, die als Lagerraum genutzt wird. Die rückwärtige Fläche ist eine Wiesenfläche mit Baumbestand. Im Lückenschluss zwischen den o.g. bestehenden Nutzungen und der südlich angrenzenden Gewerbefläche soll eine geringfügige Möglichkeit zur Ansiedlung / Erweiterung ortsansässiger Betriebe geschaffen werden. Der südliche Bereich des Standorts wird daher als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt (Fläche Nr. 4.11b / 0,2 ha).

## **5 Darstellung und Beschreibung der einzelnen Änderungsflächen**

Die vorgesehenen Änderungsflächen werden nachfolgend in Form von einzelnen 'Steckbriefen' näher beschrieben und in Gegenüberstellung der bisherigen Darstellung FNP 2009 und geplanter 1. Änderung FNP als Ausschnitt aus dem FNP dargestellt.

Der Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird derzeit vom Büro Gaede und Gilcher, Freiburg bearbeitet.

Die wesentlichen Aussagen des Umweltberichts zu den Einzelflächen, wie z.B. die Bewertung des Konfliktpotenzials oder Empfehlungen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation des Eingriffs werden nach Ausarbeitung des Umweltberichts bei den jeweiligen Steckbriefen ergänzt.

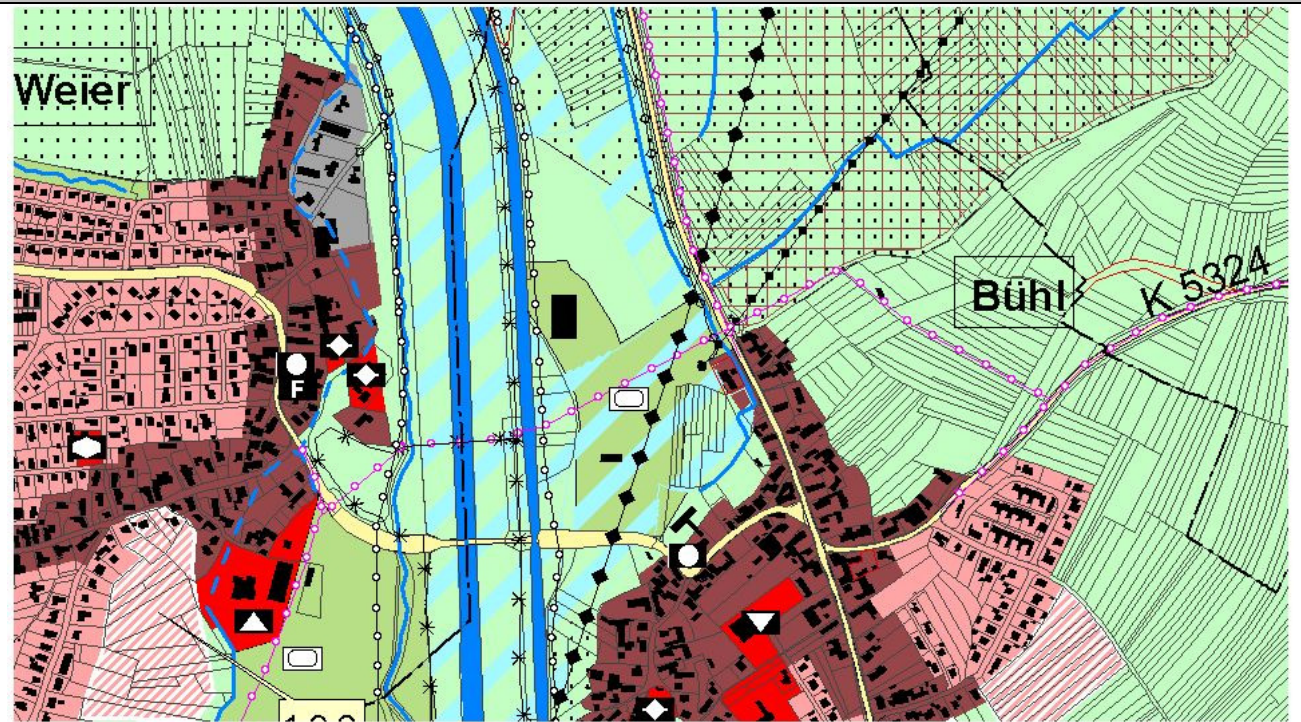


**Feuerwehrhaus Nord  
Stadt Offenburg / Bühl**

**Änderungsfläche  
Nr. 1.3.11**

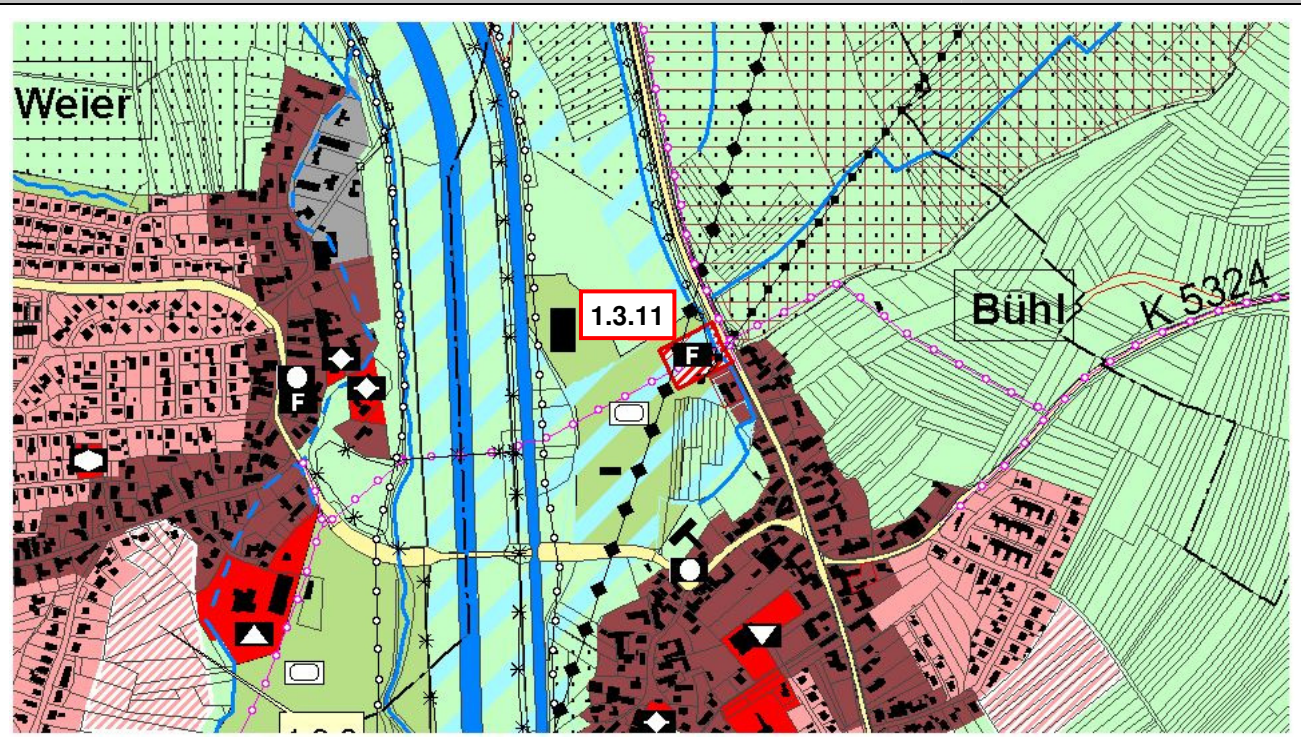
Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009

M 1: 10.000



Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan

M 1: 10.000



**Feuerwehrhaus Nord  
Stadt Offenburg / Bühl**
**Änderungsfläche  
Nr. 1.3.11**

<b>Flächendaten, Rechtsstand</b>	
Flächengröße	ca. 0,4 ha
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im FNP	Fläche für Gemeinbedarf 'Feuerwehr'
Planstand	
<b>Fach- und Regionalplanerische Aussagen</b>	
Regionalplan	---
Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überschwemmungsgebiet (01 Griesheim / Offenburger Mühlbach)</li> <li>- östlich der Straße angrenzend: FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet</li> <li>- westlich angrenzend: § 32-Biotop 'Nassbrache Reitplatz'</li> </ul>
<b>Städtebauliche Beschreibung / Bewertung</b>	
Verkehrliche Anbindung	Zufahrt von der B 33 am nördlichen Ortsausgang von Bühl
Abschnittsbildung	nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	110 kV-Freileitung quert im nordöstlichen Flächenbereich 20 kV-Freileitung quert im südwestlichen Flächenbereich
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	Gemischte Bauflächen (Ortslage Bühl), Grünflächen 'Sport', landwirtschaftliche Flächen
Ortsbild / Landschaftsbild	<p>Im Rahmen der Fortschreibung des Brandschutzkonzeptes wurde der Bau des Feuerwehrhauses Nord beschlossen. Dieser Neubau ist im Ortsteil Bühl geplant.</p> <p>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 Landwirtschaft dargestellt. Dieser Standort soll künftig als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ dargestellt werden.</p>

<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>	
<b>Einstufung</b>	<b>Geeignetes Gebiet</b>
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimierung der Versiegelung</li> <li>- kein Eingriff ins Gewässer (Ausnahme: Schaffung einer Zufahrtsmöglichkeit auf das Gelände)</li> <li>- Eingrünung der Randbereiche</li> <li>- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Vögel, Reptilien, Insekten und Fledermäuse) im Rahmen des B-Plan-Verfahrens</li> <li>- Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens</li> <li>- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden (Grundwasser)</li> <li>- Versickerung oder Retention des Niederschlagwassers, soweit möglich</li> </ul> <p>Hinweise zum Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umsetzung der Maßnahmen entsprechend artenschutzrechtlichem Gutachten</li> <li>- Kompensation für den Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung)</li> </ul>
<b>Gesamtbewertung</b>	<p>Die Flächenausweisung dient der Sicherung einer notwendigen Infrastruktureinrichtung. Der Standort wurde nach einer Alternativenprüfung ausgewählt. Auch im Hinblick auf die Umweltauswirkungen ist der Standort geeignet und kann landschaftsverträglich umgesetzt werden.</p>

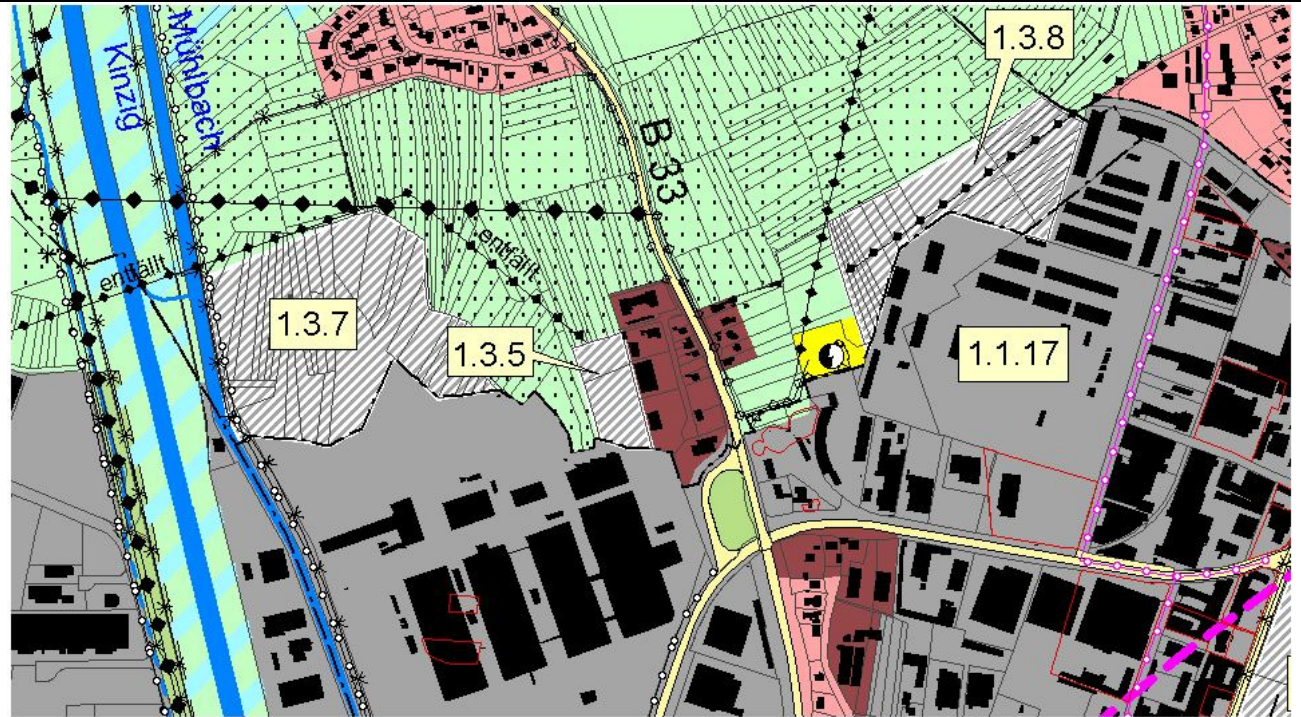


**Herausnahme der Gewerblichen Baufläche 'Lehbühl-Süd'**  
**Stadt Offenburg / Bühl**

**Änderungsfläche**  
**Nr. 1.3.12**

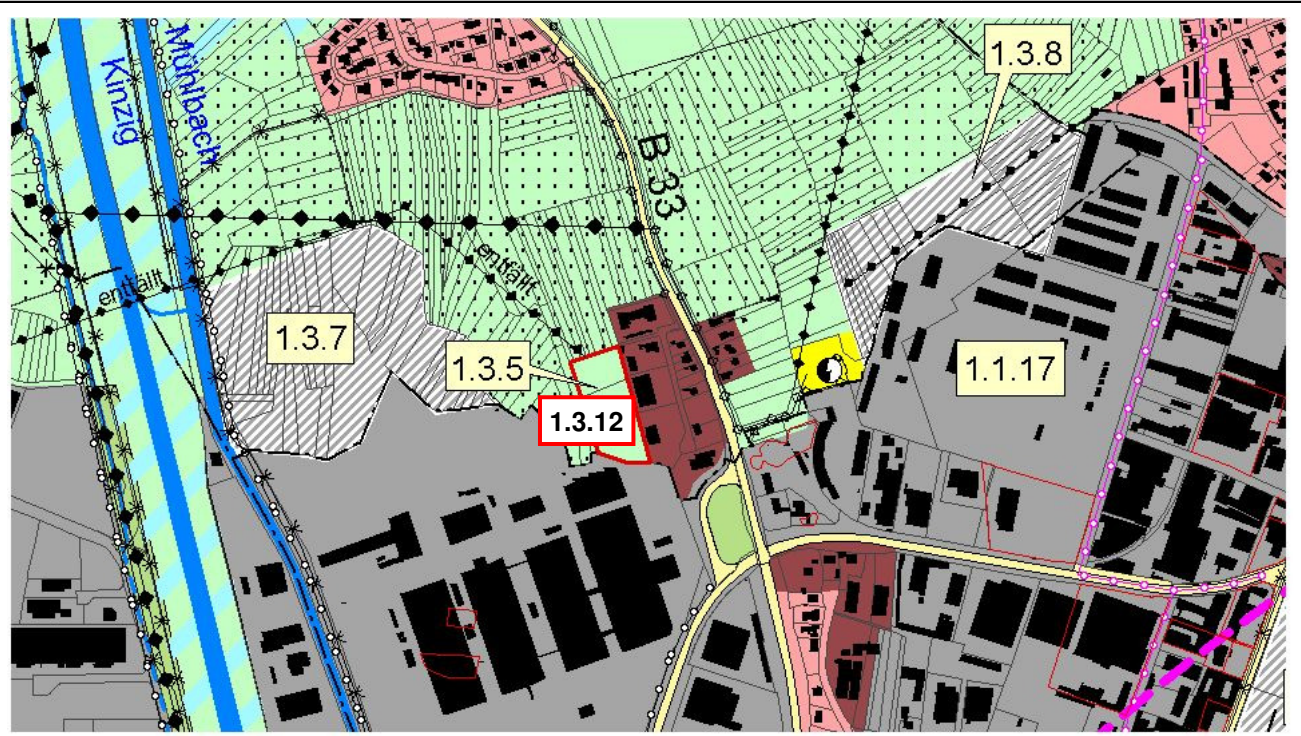
Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009

M 1: 10.000



Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan

M 1: 10.000



**Herausnahme der Gewerblichen Baufläche 'Lehbühl-Süd'** **Änderungsfläche**  
**Stadt Offenburg / Bühl** **Nr. 1.3.12**

<b>Flächendaten, Rechtsstand</b>	
Flächengröße	ca. 0,95 ha
bisherige Darstellung im FNP	Gewerbliche Baufläche
geplante Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
Planstand	
<b>Fach- und Regionalplanerische Aussagen</b>	
Regionalplan	---
Fachplanungen	---
<b>Städtebauliche Beschreibung / Bewertung</b>	
Verkehrliche Anbindung	Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen über angrenzendes Mischgebiet 'Im Lehbühl' und bestehende Wirtschaftswege
Abschnittsbildung	nicht relevant
Belastungen	keine
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	Gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Flächen
Ortsbild / Landschaftsbild	Anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans musste festgestellt werden, dass die Erweiterung des Gebiets Lehbühl-Süd nicht wirtschaftlich realisierbar ist. Da auch zukünftig aufgrund der Geländeverhältnisse keine Perspektive für eine wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung gegeben ist, wurde am 10.05.2010 im Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossen, die Fläche "Im Lehbühl-Süd" aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen. Die Fläche ist derzeit im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Sie soll zukünftig als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung dargestellt werden.
<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>	
Die Herausnahme der gewerblichen Baufläche und damit das Belassen des bisherigen Zustands verursacht keine negativen Umweltauswirkungen, sondern ist im Vergleich zur bisherigen Planung positiv zu bewerten.	
<b>Gesamtbewertung</b>	
Die Flächenherausnahme ist das Ergebnis einer näheren Eignungsprüfung des Standorts und ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden positiv zu bewerten.	

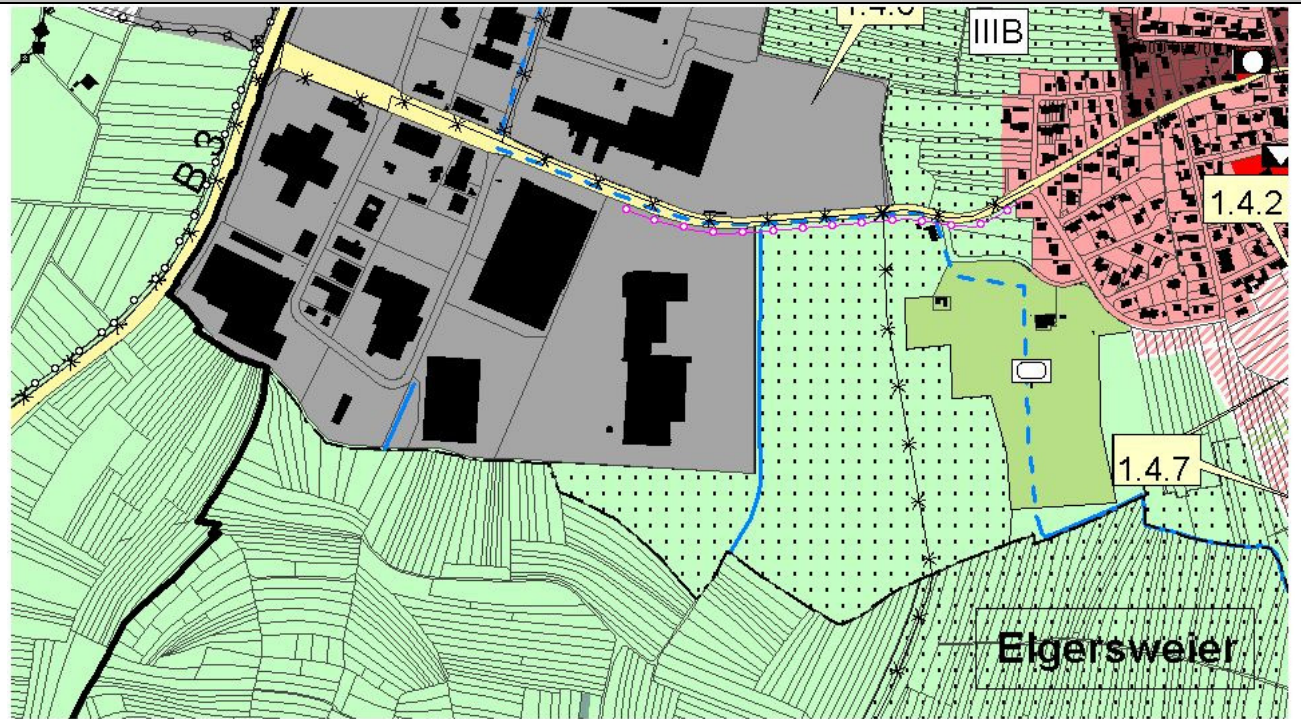


**Erweiterung Gewerbegebiet 'Elgersweier'**  
**Stadt Offenburg / Elgersweier**

**Änderungsfläche**  
**Nr. 1.4.14**

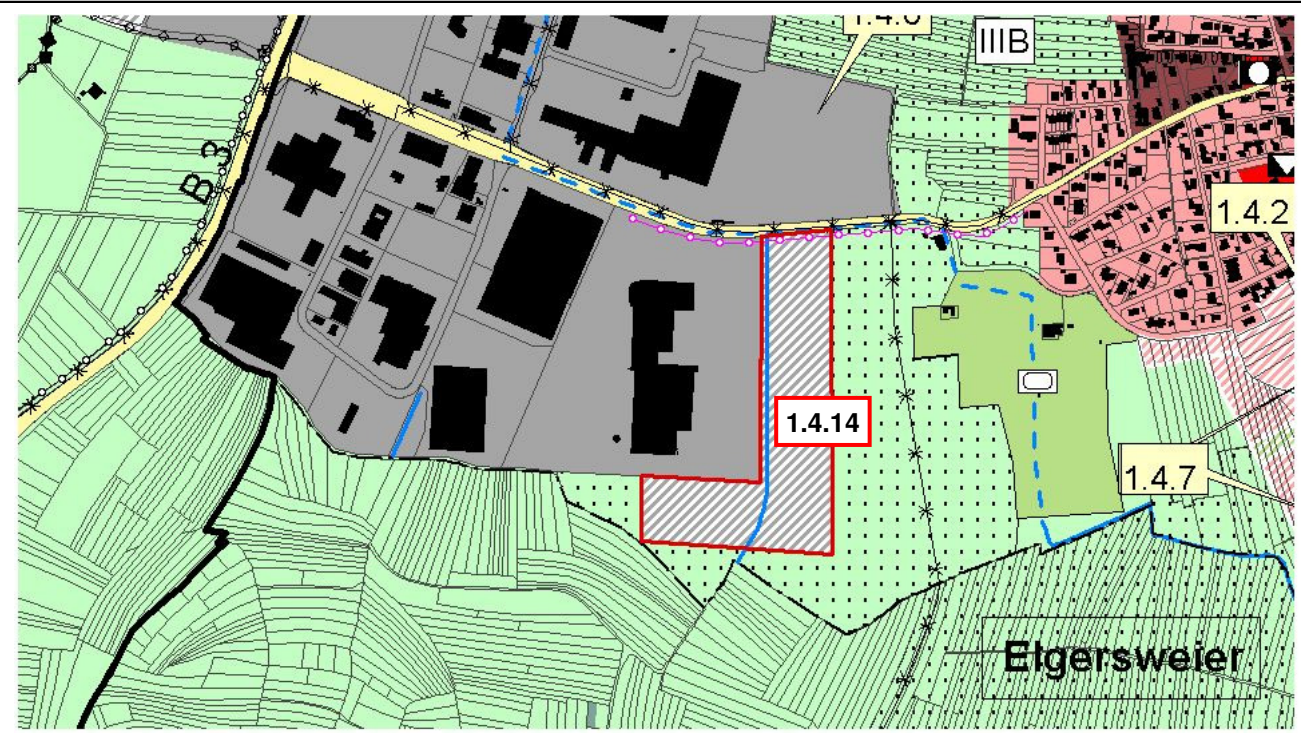
Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009

M 1: 10.000



Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan

M 1: 10.000



**Erweiterung Gewerbegebiet 'Elgersweier'****Änderungsfläche****Stadt Offenburg / Elgersweier****Nr. 1.4.14**

<b>Flächendaten, Rechtsstand</b>	
Flächengröße	ca. 5,3 ha
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft, Suchraum für Kompensation / potenzielle Ausgleichsmaßnahmen
geplante Darstellung im FNP	Gewerbliche Baufläche
Planstand	Bebauungsplan in Aufstellung (9. Änderung GE Elgersweier), öffentliche Meinungsforen am 17.09.2012 und 29.10.2012
<b>Fach- und Regionalplanerische Aussagen</b>	
Regionalplan	---
Fachplanungen	- Verdacht auf mögliche römische Siedlungsreste
<b>Städtebauliche Beschreibung / Bewertung</b>	
Verkehrliche Anbindung	Erweiterung bestehender Betriebsstandort, daher Anbindung über bestehendes Betriebsgelände vorgesehen
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen
Belastungen	--
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	gewerbliche Baufläche / Nutzungen, landwirtschaftliche Flächen
Ortsbild / Landschaftsbild	<p>Der Firma "Hansgrohe" soll ein Ausbau ihres Standortes im Gewerbegebiet Elgersweier und eine Erweiterung ihrer Betriebsfläche nach Osten bzw. nach Süden ermöglicht werden.</p> <p>Im Hinblick auf die betrieblichen Abläufe ist eine Erweiterung nur auf den bestehenden Flächen oder nur nach Süden nicht möglich. Das nun vorliegende Konzept sieht eine Erweiterung nach Osten und Süden um einen ca. 95 m breiten Streifen vor. Geplant ist ein Anbau an das bestehende Gebäude im Nordosten mit einem daran anschließend Gebäuderiegel in Nord-Süd-Richtung. Durch eine Optimierung der Planung konnte die Ausdehnung in Richtung Osten, zur Ortslage Elgersweier hin, gegenüber früheren Konzepten minimiert werden: vom geplanten Betriebsgebäude zur bestehenden Wohnbebauung verbleibt nun an der engsten Stelle ein Abstand von ca. 270 – 290 m, zu den Sportflächen und Freizeiteinrichtungen ein Abstand von 120 – 150 m.</p> <p>Der Bereich der vorab beschriebenen Erweiterung ist im bisherigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und Suchraum für</p>

	Kompensation / potenzielle Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Ausweisung als geplante gewerbliche Baufläche.
<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>	
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zurücknahme der ehemals geplanten Neuausweisung in Richtung Osten, auf die Hälfte der Ausdehnung</li> <li>- Eingrünung der Randbereiche</li> <li>- Minimierung der Versiegelung</li> <li>- Planungen und Baumaßnahmen frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege abstimmen.</li> <li>- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden (Grundwasser)</li> <li>- Möglichkeiten zur Versickerung oder Retention des Niederschlagswassers (muss im Rahmen des B-Plan-Verfahrens abgeprüft werden)</li> <li>- Erhalt des Grabens</li> <li>- Keine Ansiedlung von Betriebsteilen auf der Erweiterungsfläche, die zu unverträglichen Immissionen in benachbarten Wohngebieten führen oder im Rahmen der Störfall-VO als kritisch einzustufen sind.</li> </ul> <p>Hinweise zum Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kompensation für den Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung)</li> <li>- Kompensation für den Verlust der im nördlichen Teilbereich bestehenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche im Rahmen des B-Plan-Verfahrens</li> <li>- Umsetzung der laut artenschutzrechtlichem Gutachten notwendigen Maßnahmen (ggf. vorgezogene CEF-Maßnahmen)</li> <li>- Erstellung einer Grünkonzeption zur Stärkung des verbleibenden Freiraumkorridors</li> <li>- Wiederherstellen der mit kurzer Entwicklungszeit hergestellten Ausgleichsflächen an anderer Stelle wird als realistisch angesehen.</li> <li>- Umsetzung der laut Lärmimmissionsprognose notwendigen Maßnahmen</li> </ul>
<b>Gesamtbewertung</b>	<p>Die Flächenausweisung sichert einen bestehenden, für Offenburg und Umgebung bedeutenden, Betriebsstandort. Im vorangegangenen Planungsprozess wurde die Planung und Flächenausdehnung im Hinblick auf die Wohnstandorte in Elgersweier optimiert.</p> <p>Bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann der Eingriff weiter verringert werden.</p> <p>Die Flächenausweisung ist in Abwägung der unterschiedlichen Belange (Sicherung Betriebsstandort, Wohnnutzungen, Natur- und Landschaftsschutz) zu bewerten und unter diesen Gesichtspunkten vertretbar.</p>

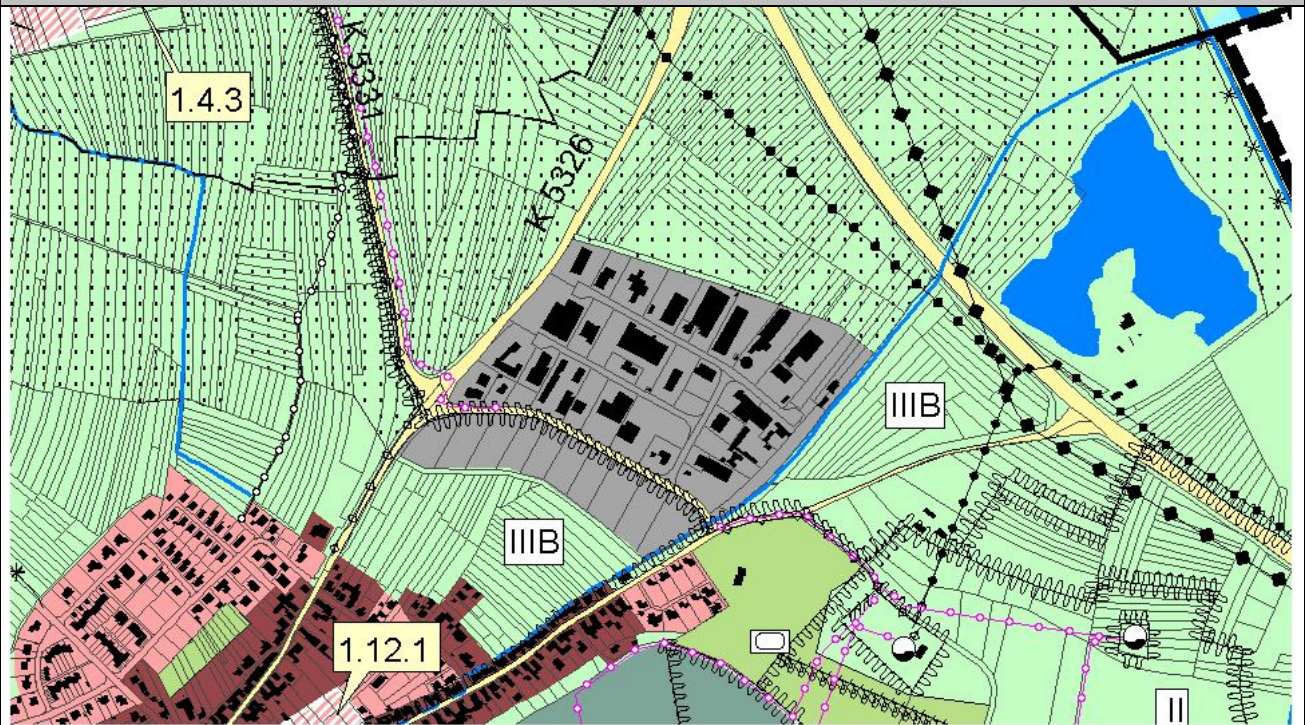


**Erweiterung Gewerbegebiet 'Der schwarze Haag'**  
**Stadt Offenburg / Zunsweier**

**Änderungsfläche**  
**Nr. 1.12.10**

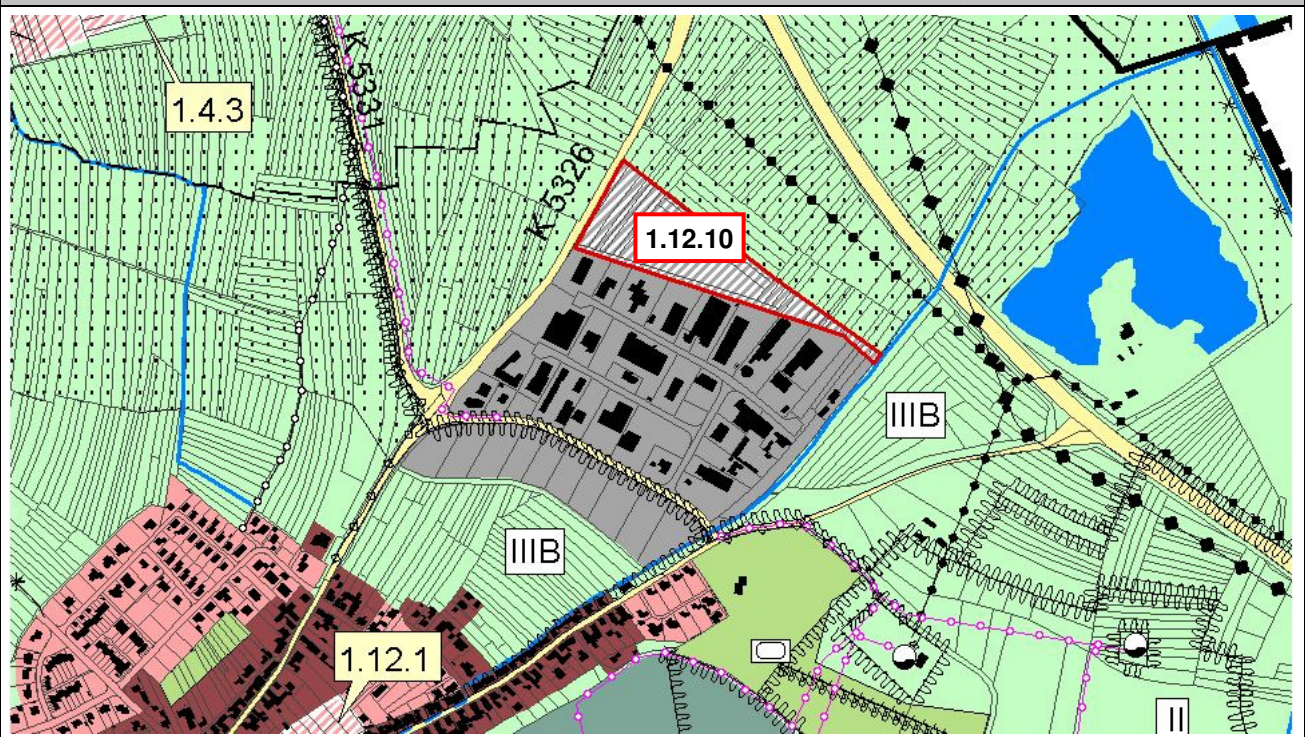
**Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009**

**M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan**

**M 1: 10.000**



**Erweiterung Gewerbegebiet 'Der schwarze Haag'** **Änderungsfläche**  
**Stadt Offenburg / Zunsweier** **Nr. 1.12.10**

<b>Flächendaten, Rechtsstand</b>	
Flächengröße	ca. 2,3 ha
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft Suchraum für Kompensation / potenzielle Ausgleichsmaßnahmen
geplante Darstellung im FNP	Gewerbliche Baufläche
Planstand	
<b>Fach- und Regionalplanerische Aussagen</b>	
Regionalplan	- nördlich angrenzend: Regionaler Grünzug
Fachplanungen	- innerhalb WSG-Zone IIIB - Naturpark Schwarzwald Mitte-Nord
<b>Städtebauliche Beschreibung / Bewertung</b>	
Verkehrliche Anbindung	Erweiterung bestehender Betriebsstandorte, daher Erschließung über die bereits bestehenden Gewerbegrundstücke
Abschnittsbildung	Im Rahmen des nachfolgenden B-Plans nicht vorgesehen (die konkrete Erweiterung der einzelnen Betriebe wird nach Bedarf umgesetzt werden)
Belastungen	--
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	Gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Nutzungen
Ortsbild / Landschaftsbild	Im Gewerbegebiet "Der schwarze Haag" in Offenburg-Zunsweier besteht bei 3 Betrieben am nördlichen Gebietsrand ein konkreter Bedarf nach Flächenerweiterungen. Den ansässigen Firmen soll durch die vorliegende FNP-Änderung ermöglicht werden, Betriebsgelände nach Norden zu erweitern. Die Erschließung der Flächen soll über die bereits bestehenden Gewerbegrundstücke erfolgen. Die Fläche ist derzeit im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie soll zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.
<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>	
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)



<p>Empfohlene Maßnahmen</p>	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt des Grabens</li> <li>- Minimierung der Versiegelung</li> <li>- Eingrünung des Bereichs zur Feldflur hin</li> <li>- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden (Grundwasser)</li> <li>- Versickerung oder Retention des Niederschlagwassers, soweit möglich</li> <li>- Erstellung eines hydraulischen Gutachtens zur Abklärung etwaiger HQ100-Überschwemmungen</li> </ul> <p>Hinweise zum Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung der Ergebnisse des hydraulischen Gutachtens</li> <li>- Kompensation für den Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung)</li> </ul>
<p><b>Gesamtbewertung</b></p>	<p>Die Flächenausweisung sichert die Erweiterungsmöglichkeiten bereits bestehender Betriebe in direktem Anschluss an die vorhandenen Betriebsflächen.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollten die Empfehlungen aus der Landschaftsplanung – insbesondere die Eingrünung der gewerblichen Bauflächen zur freien Landschaft hin – Berücksichtigung finden.</p>

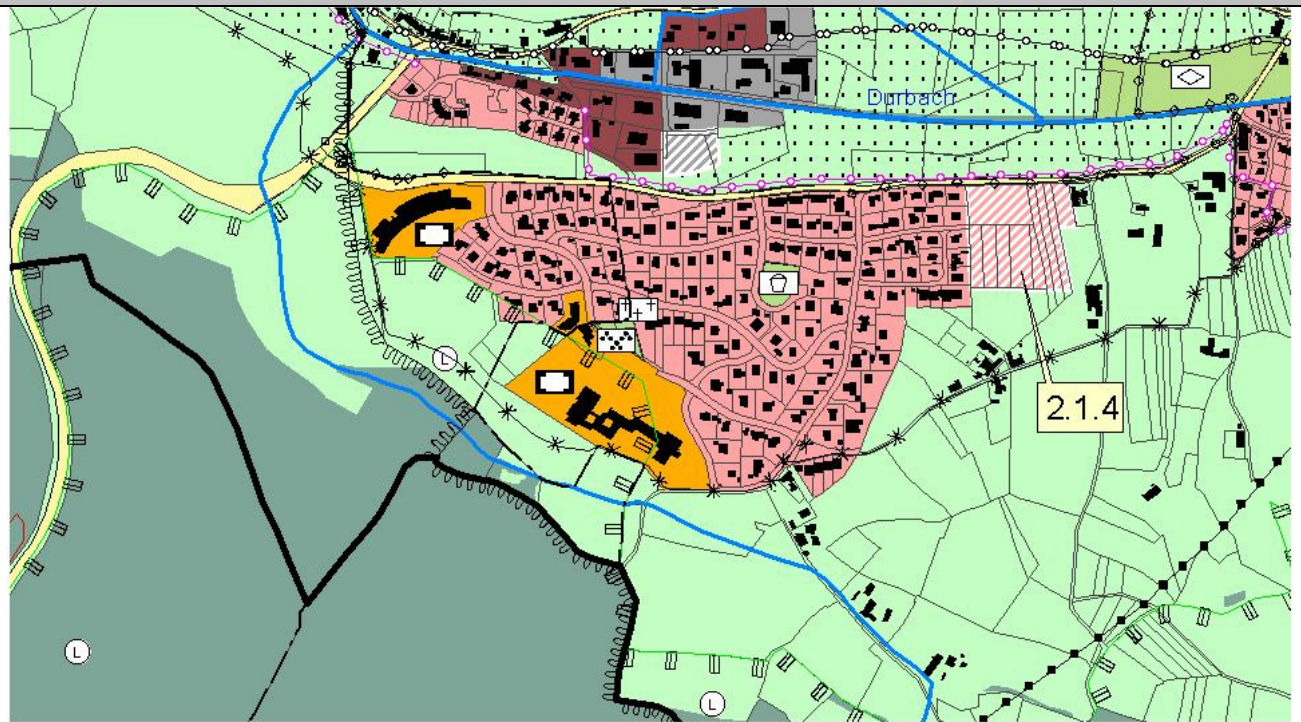


**Parkplatz Staufenburg - Klinik  
Gemeinde Durbach / Durbach**

**Änderungsfläche  
Nr. 2.1.11**

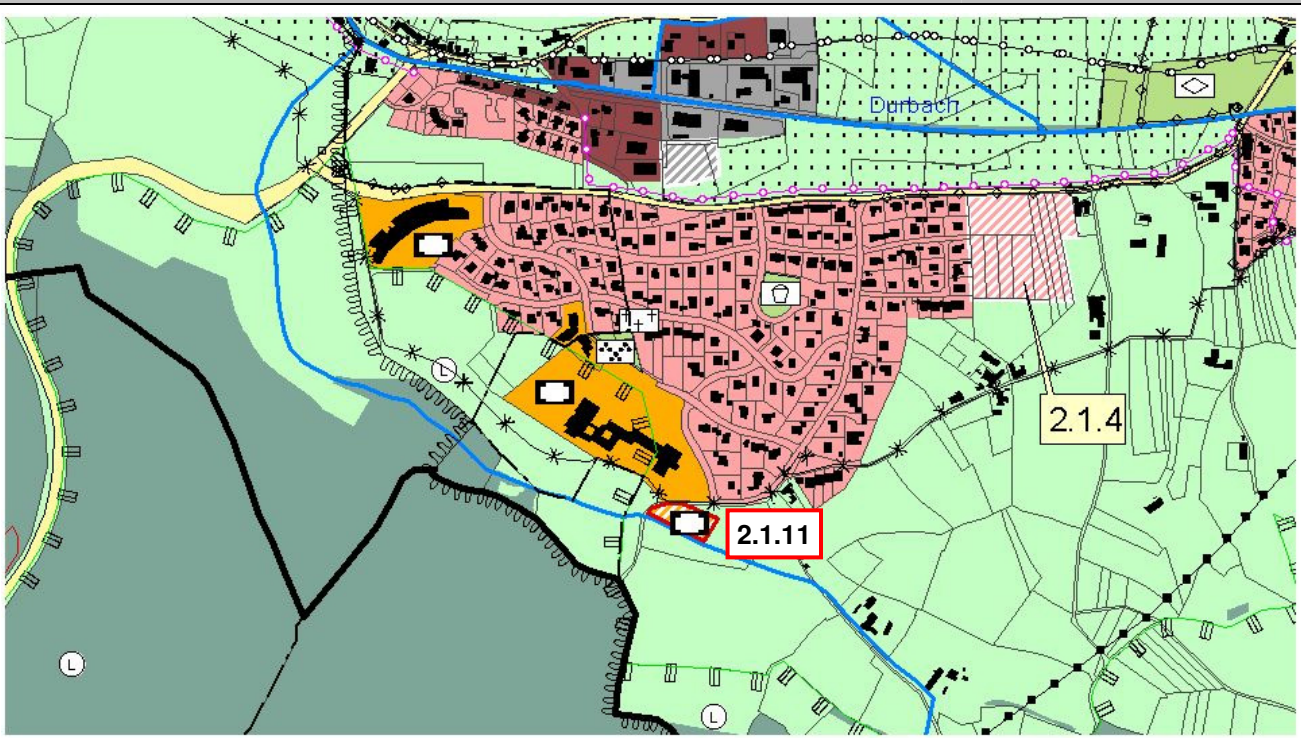
**Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009**

**M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan**

**M 1: 10.000**



**Parkplatz Staufenburg - Klinik  
Gemeinde Durbach / Durbach**

**Änderungsfläche  
Nr. 2.1.11**

<b>Flächendaten, Rechtsstand</b>	
Flächengröße	0,2 ha
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im FNP	Sonderbaufläche 'Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' (wie Klinik)
Planstand	Planung aufgestellt
<b>Fach- und Regionalplanerische Aussagen</b>	
Regionalplan	---
Fachplanungen	- innerhalb Naturpark Schwarzwald Mitte-Nord
<b>Städtebauliche Beschreibung / Bewertung</b>	
Verkehrliche Anbindung	Zufahrt Parkplatz von der Burgunderstraße
Abschnittsbildung	(Parkplatz ist bereits realisiert)
Belastungen	--
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	Sonderbaufläche der Staufenburg-Klinik, landwirtschaftliche Nutzungen, Bachgraben (Kahler Bach)
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Gemeinde Durbach hat eine Planung südlich angrenzend an die Staufenburg-Klinik aufgestellt, die einen Parkplatz für die Klinik ausweist. Der Parkplatz wurde zwischenzeitlich bereits errichtet. Da er bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist (bisher Fläche für Landwirtschaft), soll die Ausweisung in der vorliegenden FNP-Änderung aufgenommen und nachvollzogen werden. Die Fläche soll, wie bereits das Klinikgelände auch, als Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden.
<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>	
Einstufung	Geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)

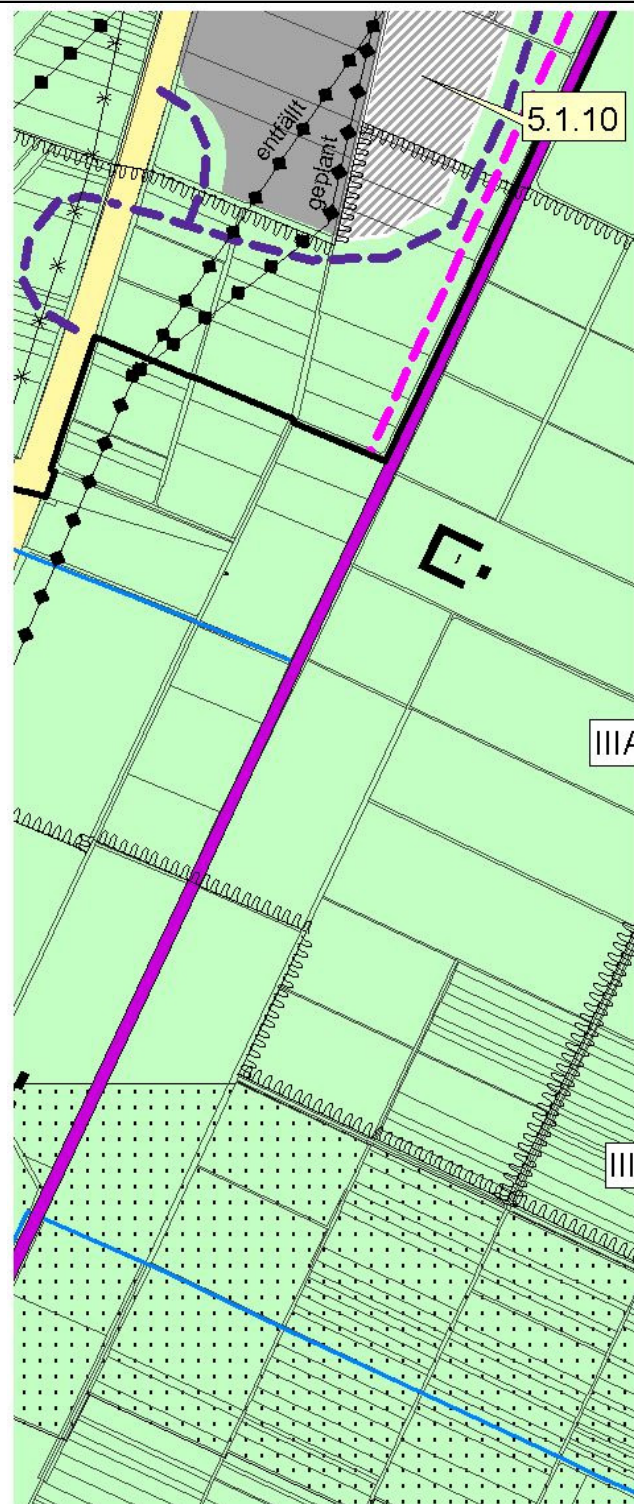
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: <ul style="list-style-type: none"><li>- Im Bereich der Parkplätze wasserdurchlässiger Bodenbelag</li><li>- Eingrünung des Bereiches zur Feldflur hin</li><li>- Erhalt des Gewässerrandstreifens, kein Eingriff ins Gewässer</li><li>- Erhalt bzw. Optimierung des Fließgewässers</li></ul> Hinweise zum Kompensationserfordernis: <ul style="list-style-type: none"><li>- Kompensation der entfallenden Obstbäume mit naturschutzfachlicher Bedeutung</li><li>- Kompensation für den Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung)</li><li>- Zufuhr des auf die Parkplatzfläche auftreffenden Regenwassers in die angrenzenden offenen Bereiche (Versickerung)</li></ul>
<b>Gesamtbewertung</b>	Die Flächenausweisung zieht eine bereits bestehende Nutzung nach. Die Errichtung und Bereitstellung von Parkplatzflächen war für die Funktion der Staufenburg-Klinik notwendig und verhindert auch eine eventuelle Belastung angrenzender Wohngebiete durch Parkverkehr.



**Solarpark Gemeinde Hohberg  
Gemeinde Hohberg / Hofweier**

**Änderungsfläche  
Nr. 3.1.14 a + b**

**Bisherige Darstellung im FNP 2009  
M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung FNP  
M 1: 10.000**



<b>Solarpark Gemeinde Hohberg Gemeinde Hohberg / Hofweier</b>	<b>Änderungsfläche Nr. 3.1.14 a + b</b>
---	---

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	Fläche 3.1.14a / nördl. Marienhof: ca. 6,1 ha Fläche 3.1.14b / südl. Marienhof: ca. 15,7 ha
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im FNP	Sonderbaufläche 'Photovoltaik'
Planstand	Bebauungsplan parallel in Aufstellung
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	- Bereich südl. Marienhof innerhalb Regionalem Grünzug
Fachplanungen und Schutzgebiete	- Teilweise innerhalb WSG-Zone IIIA - Kulturdenkmal Marienhof - Ausgleichsfläche aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Vorhaben der ABS / NBS Karlsruhe – Basel am nördlichen Rand der Fläche 3.1.14b (Pflanzung einer Baumreihe)
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	- Erschließung über die bestehenden Wege, nach Errichtung der Anlage nicht relevant
Abschnittsbildung	- 2 Teilflächen, jedoch ohne zeitliche Rangfolge
Belastungen	- für die vorgesehene Nutzung keine Belastungen zu berücksichtigen
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	- für die vorgesehene Nutzung nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	- Landwirtschaft - Sondernutzung Marienhof (Jugendeinrichtung) - Bahnlinie
Ortsbild / Landschaftsbild	Entlang der Bahnstrecke Offenburg – Freiburg soll die Errichtung eines Solarparks ermöglicht werden. Die Fläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie soll zukünftig als Sonderbaufläche „Photovoltaik“ dargestellt werden.  Der Standort gliedert sich in einen Flächenbereich nördlich des Marienhofs (Fläche 2.1) und südlich des Marienhofs (Fläche 2.2). Die südliche Teilfläche greift in den im Regionalplan Südlicher Oberrhein festgesetzten Regionalen Grünzug ein. Damit widerspricht die vorgesehene Sonderbauflächenausweisung dem Planziel 3.1.1 des Regionalplans, wonach in regionalen Grünzügen eine Besiedlung nicht stattfinden darf. Die Planung kann daher nur auf der Grundlage einer Änderung des Regionalplans, bzw. nach positivem Abschlusses eines Zielabweichungsverfahrens nach

	<p>§ 24 LplG erfolgen. Zur Lösung dieses Zielkonfliktes wird die Gemeinde Hohberg einen Antrag auf Zielabweichung stellen.</p> <p>In Berücksichtigung der Anregungen der Fachbehörden aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4(1) BauGB im Hinblick auf die denkmalgeschützte Anlage des Marienhofs wurde die Flächenausweisung im Bereich zwischen Marienhof und Bahnlinie zurückgenommen, um so die Freistellung der Gebäude und das Erscheinungsbild zu sichern.</p> <p>Die am nördlichen Rand der Fläche 3.1.14b (an der Grenze zur Fläche 3.1.15 / Marienhof) liegende Ausgleichsfläche aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Vorhaben der ABS / NBS Karlsruhe – Basel besteht aus der Pflanzung einer Baumreihe und wird im weiteren Verfahren bzw. der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden.</p>
<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>	
<p>Einstufung</p>	<p>Geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)</p>
<p>Empfohlene Maßnahmen</p>	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verschiebung Regionaler Grünzug</li> <li>- Zur Minimierung der Versiegelung ist vorgesehen, den Gesamtversiegelungsgrad unter 2% zu halten</li> <li>- Versickerung des Niederschlagwassers</li> <li>- Verzicht auf Beleuchtung</li> <li>- Umzäunung des Geländes mit Durchschlupf für mobile Arten (Querungsmöglichkeit)</li> <li>- Neuanlage von Grünzonen und Grünstreifen innerhalb der Umzäunung (naturschutzfachliche Aufwertung und optische Einbindung)</li> <li>- Verzicht auf Vorbeiführung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage westseits des Gebäudes entlang der DB-Trasse (Optimierung der Planung im Vorfeld) aus Gründen des Denkmalschutzes</li> </ul>
<b>Gesamtbewertung</b>	<p>Durch die Flächenausweisung soll die Errichtung von Photovoltaikanlagen ermöglicht und damit die Nutzung regenerativer Energien weiter ausgebaut werden. Die Maßnahme dient dem Klimaschutz und berücksichtigt damit auch die Anforderungen des § 1(5) + § 1a(5) BauGB.</p> <p>In einer Gesamtbetrachtung geeigneter Standorte für PV-Freiflächenanlagen auf dem Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wurde der betreffende Standort entlang der Bahnlinie als geeignet eingestuft (s. Ausführungen Kap. 3).</p> <p>Für den südlichen Teilbereich der Flächenausweisung (Fläche 3.1.14b) ist der raumordnerische Zielkonflikt 'Regionaler Grünzug' im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens zu klären.</p>

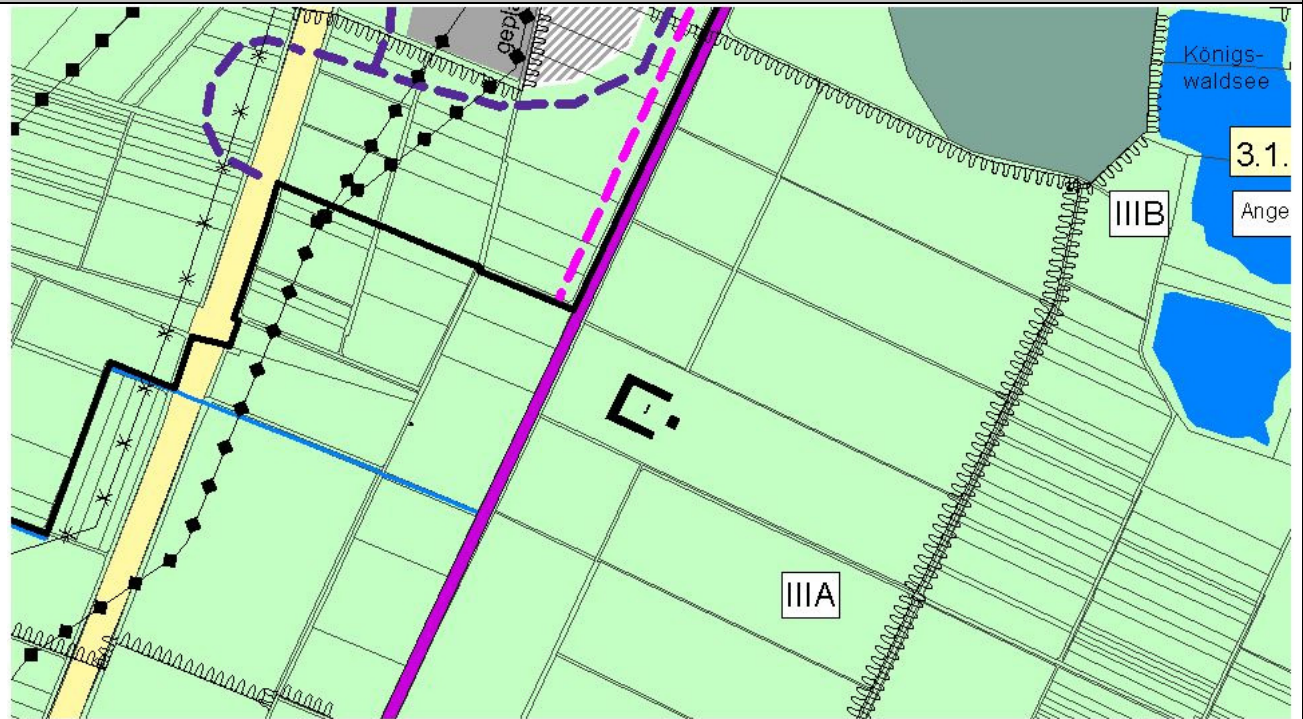


**Sonderbaufläche 'Jugendeinrichtung'**  
**Gemeinde Hohberg / Hofweier**

**Änderungsfläche**  
**Nr. 3.1.15**

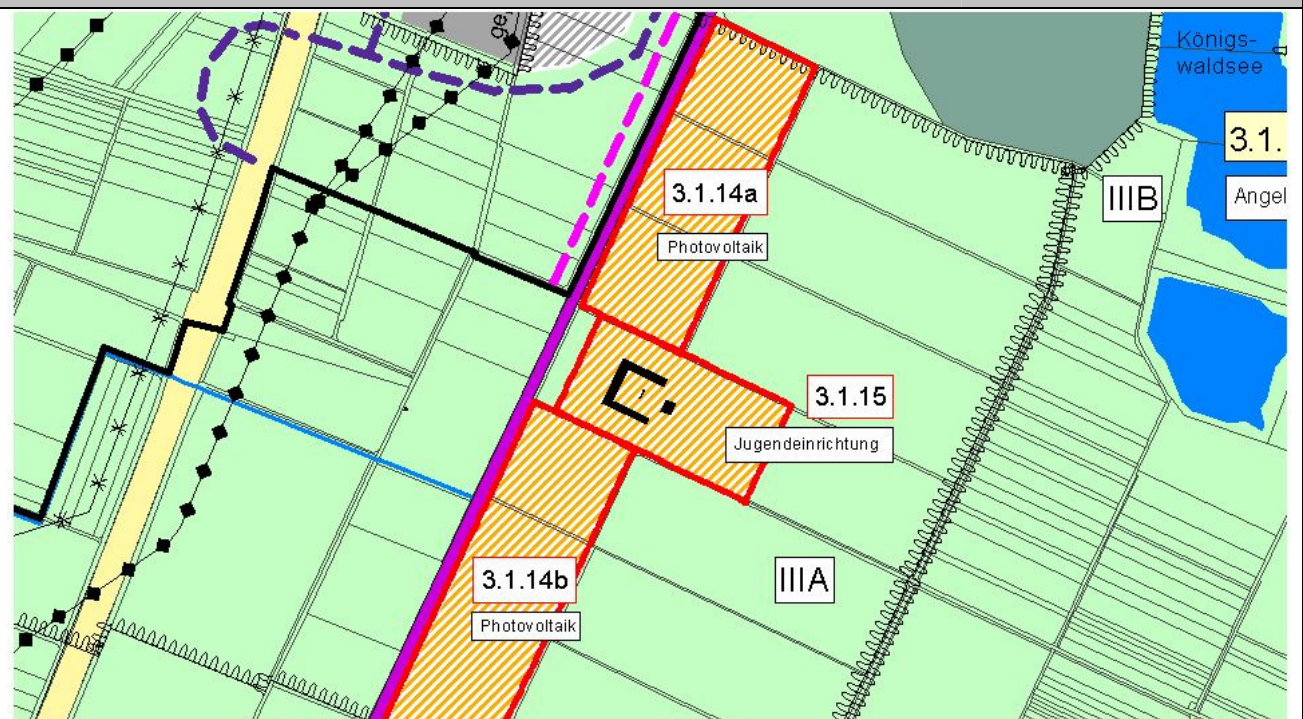
**Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009**

**M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan**

**M 1: 10.000**



**Sonderbaufläche 'Jugendeinrichtung'****Änderungsfläche****Gemeinde Hohberg / Hofweier****Nr. 3.1.15**

<b>Flächendaten, Rechtsstand</b>	
Flächengröße	ca. 1,8 ha (Außengelände / Zeltplatz) ca. 1,7 ha (Bestand Marienhof)
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im FNP	Sonderbaufläche 'Jugendeinrichtung'
Planstand	
<b>Fach- und Regionalplanerische Aussagen</b>	
Regionalplan	---
Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- innerhalb WSG-Zone IIIA</li> <li>- § 32 Biotop (Feldgehölz östl. Marienhof)</li> <li>- Kulturdenkmal Marienhof</li> <li>- Ausgleichsfläche aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Vorhaben der ABS / NBS Karlsruhe – Basel am südlichen Rand der Fläche 3.1.15 (Pflanzung einer Baumreihe)</li> </ul>
<b>Städtebauliche Beschreibung / Bewertung</b>	
Verkehrliche Anbindung	Zufahrt von der B3 oder Binzburgstraße über bestehende Wege
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen
Belastungen	durch Bahnlinie / Bahnlärm
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	für die vorgesehene Sondernutzung nicht so bedeutend, nächstgelegene Ortschaft Hofweier in ca. 2 km Entfernung (Ortsmitte Hofweier)
Benachbarte Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaft</li> <li>- Sondernutzung Solarpark</li> <li>- Bahnlinie</li> </ul>
Ortsbild / Landschaftsbild	Aufgrund struktureller Änderungen des Baudenkmals und früheren landwirtschaftlichen Betriebs Marienhof (Nutzung des Anwesens durch die CVJM für Seminare und christliche Freizeiten) soll östlich angrenzend an die Gebäude ein Zeltplatz entstehen. Derzeit ist der Bereich des Marienhofs im FNP als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Zukünftig sollen Marienhof und Außengelände, die funktional zusammenhängen, als Sonderbaufläche „Jugendeinrichtung“ dargestellt werden. Das Außengelände soll insbesondere als Zeltplatz dienen.



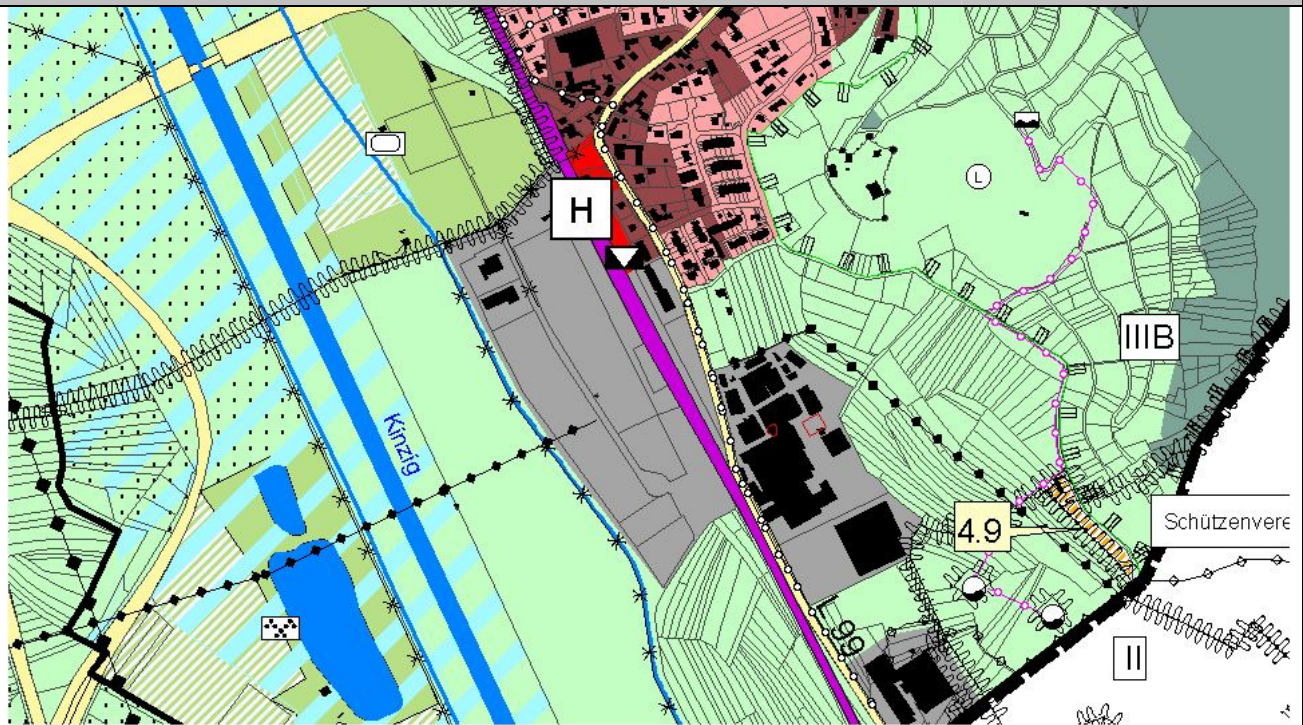
<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>	
Einstufung	Geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: <ul style="list-style-type: none"><li>- Erhalt Kulturdenkmal „Marienhof“</li><li>- Soweit möglich Erhalt der Obstbäume</li><li>- Soweit möglich Erhalt der umgebenden Heckenstrukturen</li><li>- Verzicht auf Versiegelung</li></ul> Hinweise zum Kompensationserfordernis: <ul style="list-style-type: none"><li>- Kompensation ggf. entfallender Obstbäume mit naturschutzfachlicher Bedeutung</li><li>- Ggf. Kompensation für den Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung)</li><li>- Ggf. Neupflanzung entfallender Heckenstrukturen</li></ul>
<b>Gesamtbewertung</b>	Die Flächenausweisung berücksichtigt und sichert die neue Nutzung des Marienhofs.

**Erweiterung Gewerbegebiet 'Süd'**  
**Gemeinde Ortenberg**

**Änderungsfläche**  
**Nr. 4.11 a + b**

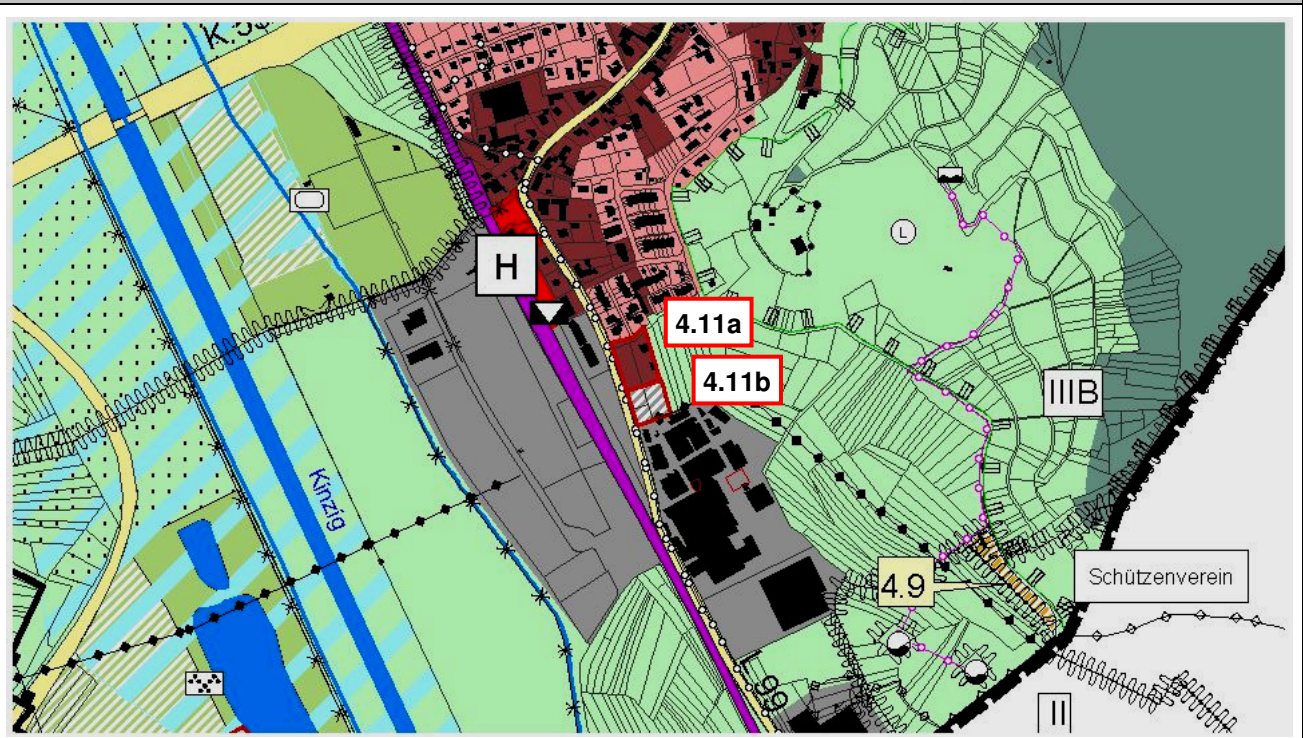
**Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009**

**M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan**

**M 1: 10.000**



<b>Erweiterung Gewerbegebiet 'Süd'</b>	<b>Änderungsfläche</b>
<b>Gemeinde Ortenberg</b>	<b>Nr. 4.11 a + b</b>

<b>Flächendaten, Rechtsstand</b>	
Flächengröße	Fläche Nr. 4.11a: 0,3 ha Fläche Nr. 4.11b: 0,2 ha
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im FNP	Fläche Nr. 4.11a: gemischte Baufläche / Bestand Fläche Nr. 4.11b: geplante Gewerbliche Baufläche
Planstand	Aktuelle Nutzung: Lagerfläche, bauliche Nutzung
<b>Fach- und Regionalplanerische Aussagen</b>	
Regionalplan	---
Fachplanungen	- Teilfläche Nord in WSG-Zone IIIA, Teilfläche Süd in WSG-Zone IIIB - innerhalb Naturpark Schwarzwald Mitte-Nord
<b>Städtebauliche Beschreibung / Bewertung</b>	
Verkehrliche Anbindung	Anbindung an die L 99 / Kinzigtalstraße und im nördl. Bereich / Fläche 4.11a auch an die Stotzheimer Straße
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen, Nachvollzug bestehender Nutzungen
Belastungen	Evtl. durch L 99 (Verkehrslärm)
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zur Ortsmitte Ortenberg ca. 600 m; da Nachvollzug bestehender Nutzungen bzw. Lückenschluss für gewerbliche Nutzung weniger relevant
Benachbarte Nutzungen	- für gemischte Baufläche 4.11a: Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche, landwirtschaftliche Flächen - für gewerbliche Baufläche 4.11b: gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche, landwirtschaftliche Flächen
Ortsbild / Landschaftsbild	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. Entsprechend der konkret vorliegenden Situation erfolgt eine Differenzierung zwischen nördlichem und südlichen Flächenbereich:  Auf dem nördlichen Bereich dieser Fläche war früher ein Sägewerk. Im rückwärtigen Teil besteht noch ein Wohnhaus mit Nebengebäuden, die Fläche an der L 99 wird als Abstell- / Lagerfläche für einen Autohandel genutzt. Dieser nördliche Bereich wird entsprechend der bestehenden Nutzung als gemischte Baufläche / Bestand ausgewiesen (Fläche Nr. 4.11a / 0,3 ha).  Auch der südliche Bereich wird entlang der L 99 bereits als Lagerfläche

	<p>für einen Handwerksbetrieb genutzt. Es besteht hier bereits ein Nebengebäude / Garage, die als Lagerraum genutzt wird. Die rückwärtige Fläche ist eine Wiesenfläche mit Baumbestand. Im Lückenschluss zwischen den o.g. bestehenden Nutzungen und der südlich angrenzenden Gewerbefläche soll hier eine geringfügige Möglichkeit zur Ansiedlung / Erweiterung ortsansässiger Betriebe geschaffen werden. Der südliche Bereich des Standorts wird daher als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt (Fläche Nr. 4.11b / 0,2 ha).</p> <p>Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der Änderung und Flächenneuausweisung in diesem Bereich insbesondere das Planungsziel der städtebaulichen Neuordnung von bereits bestehenden Nutzungen verfolgt wird.</p>
<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>	
Einstufung	<p>Fläche 4.11a: Bevorzugtes Gebiet                  Fläche 4.11b: Geeignetes Gebiet</p>
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingrünung der Randbereiche</li> <li>- Hinweis: artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (u.a. Vögel, Fledermäuse) im Rahmen des B-Plan-Verfahrens</li> <li>- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden (Grundwasser)</li> <li>- Möglichkeit zur Versickerung oder Retention des Niederschlagswassers (muss im Rahmen des B-Plan-Verfahrens abgeprüft werden)</li> </ul> <p>Hinweise zum Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ggf. Kompensation entfallender Bäume mit naturschutzfachlicher Bedeutung</li> </ul>
<b>Gesamtbewertung</b>	<p>Die vorgesehene Änderung der Flächenneuausweisung in diesem Bereich verfolgt das Planungsziel der städtebaulichen Neuordnung von bereits bestehenden Nutzungen in Berücksichtigung angrenzender und bereits bestehender Nutzungen.</p>

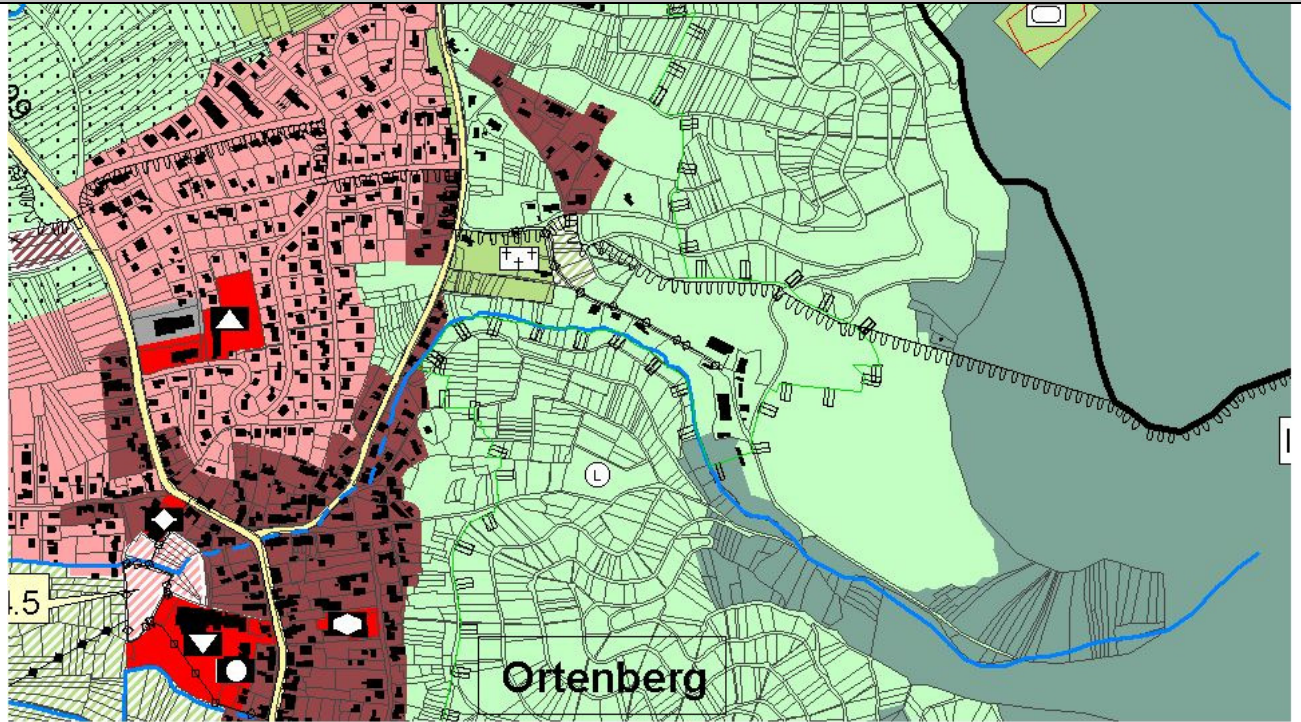


**Landschulheim Käfersberg  
Gemeinde Ortenberg**

**Änderungsfläche  
Nr. 4.12 a + b**

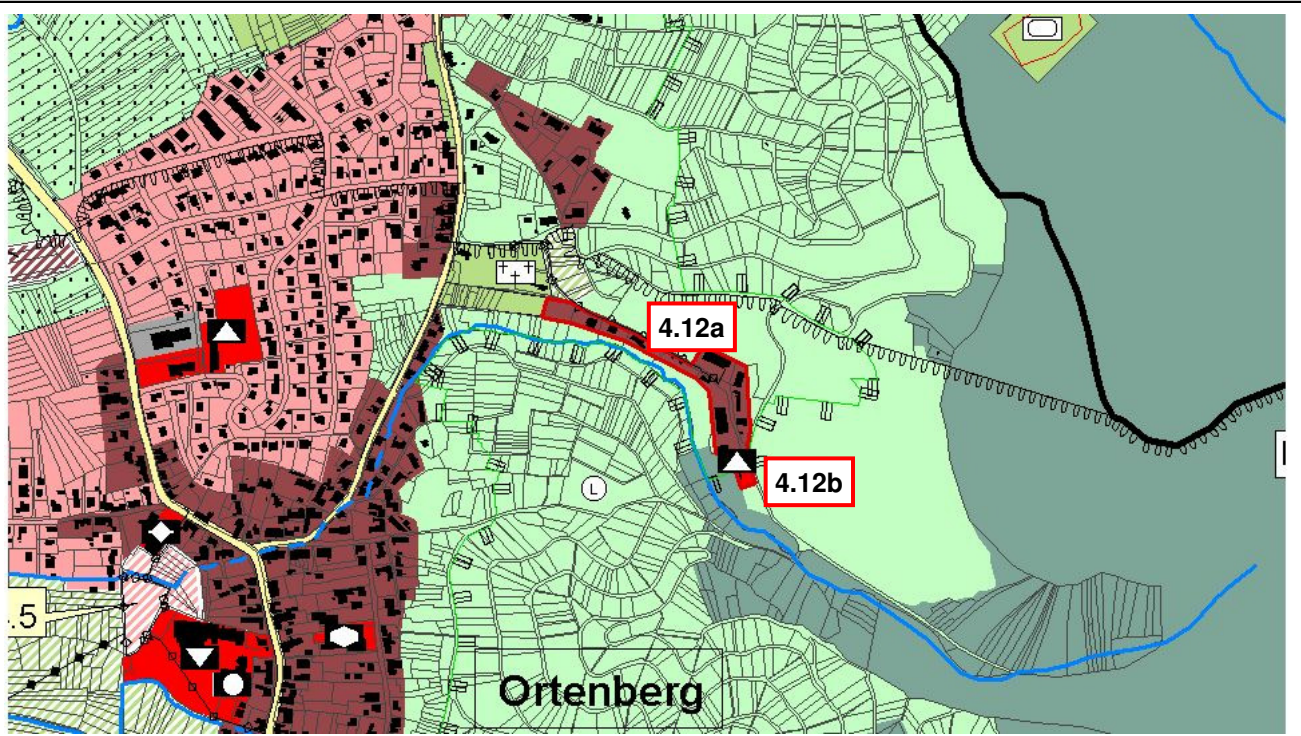
**Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009**

**M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan**

**M 1: 10.000**



**Landschulheim Käfersberg  
Gemeinde Ortenberg**
**Änderungsfläche  
Nr. 4.12 a + b**

<b>Flächendaten, Rechtsstand</b>	
Flächengröße	ca. 1,1 ha
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im FNP	4.12a / gemischte Baufläche: ca. 1,0 ha 4.12b / Fläche für den Gemeinbedarf 'Schule': ca. 0,1 ha
Planstand	Ergänzungssatzung / Abrundungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 u. 3 BauGB, Anpassung FNP an die bestehende Satzung
<b>Fach- und Regionalplanerische Aussagen</b>	
Regionalplan	--
Fachplanungen	--
<b>Städtebauliche Beschreibung / Bewertung</b>	
Verkehrliche Anbindung	Erschließung über bestehende Ortsstraße 'Steingrube'
Abschnittsbildung	(Nachvollzug Bestand und Ergänzungs-/ Abrundungssatzung)
Belastungen	--
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zur Ortsmitte Ortenberg ca. 600 m
Benachbarte Nutzungen	- für gemischte Baufläche 4.12a: Grünfläche Friedhof, Gemeinbedarfsfläche (Landschulheim Käfersberg), landwirtschaftliche Flächen, Waldfläche (auf einem geringen Teilstück angrenzend) - für Gemeinbedarfsfläche 4.12b: gemischte Baufläche, landwirtschaftliche Flächen, Waldfläche
Ortsbild / Landschaftsbild	Um die städtebauliche Entwicklung zu sichern, wurde in Ortenberg vor Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens eine Ergänzungssatzung / Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung einer solchen Satzung ist ohne vorherige Änderung des Flächennutzungsplans möglich. Diese Flächen sollen nun im Änderungsverfahren im Flächennutzungsplan, entsprechend der bereits verabschiedeten Satzung dargestellt werden. Das Gebiet der Ergänzungssatzung/Abrundungssatzung befindet sich östlich des Ortskerns von Ortenberg-Käfersberg in den Gewannen „Im Roth“ und „Im alten Berg“. Es umfasst Grundstücke, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind sowie Grundstücke und Grundstücksteile, die mit dem Weingut des Zweckverbandes 'Weingut Schloss Ortenberg' bebaut sind, weiterhin einen Teil des Grundstücks, auf dem sich das Landschul-

	<p>heim Käfersberg befindet.</p> <p>Ziel der Planung war es, die in diesem Bereich bestehenden Nutzungen, insbesondere den Standort des Landschulheims Käfersberg, planungsrechtlich zu sichern und einen Entwicklungsrahmen für diese Nutzungen zu definieren.</p> <p>Im Flächennutzungsplan sind die Flächen derzeit als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und sollen zukünftig als gemischte Bauflächen und Fläche für Gemeinbedarf 'Schule' (Landschulheim Käfersberg) dargestellt werden.</p>
<p><b>Prognose der Umweltauswirkungen</b></p>	
<p>Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Bei Aufstellung einer Abrundungssatzung auf Bebauungsplanebene gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG anzuwenden, eine Umweltprüfung jedoch ist nicht erforderlich.</p>	
<p><b>Gesamtbewertung</b></p>	<p>Die Flächenausweisung ist ein Nachvollzug rechtskräftiger Satzungen und bestehender Nutzungen.</p>

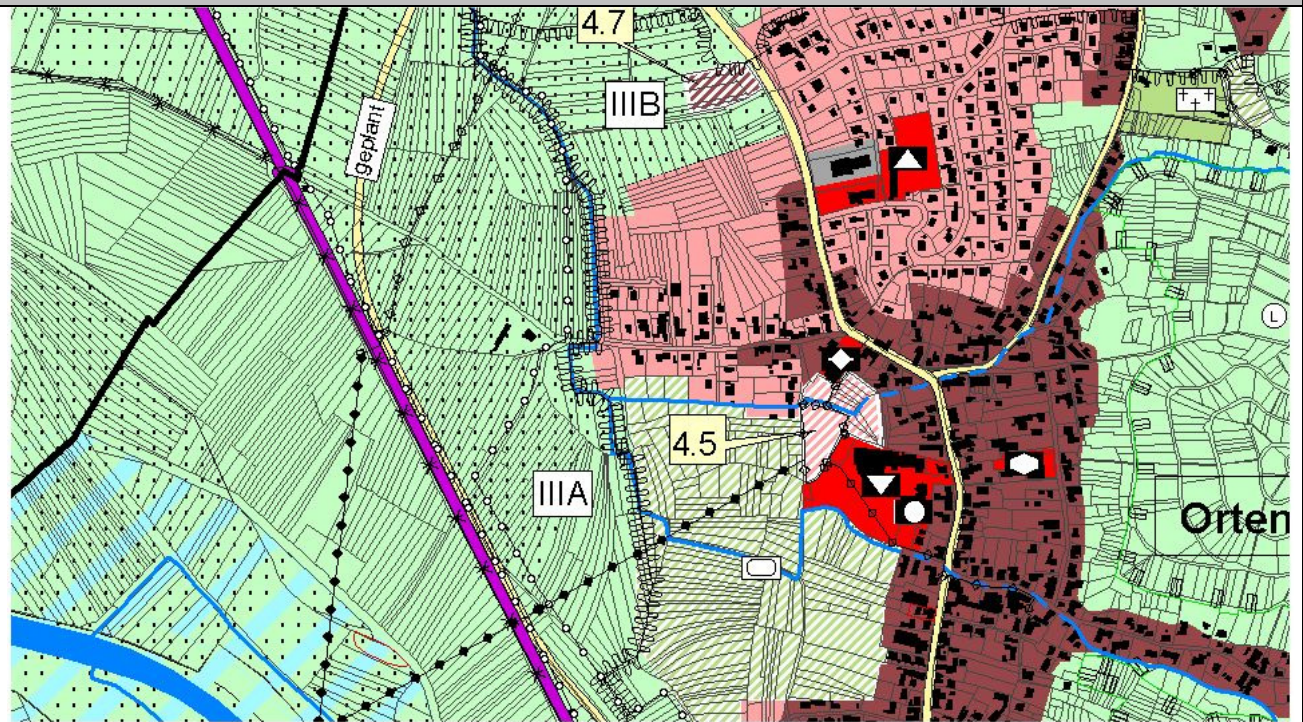


**Anpassung Bereich Bruchstraße  
Gemeinde Ortenberg**

**Änderungsfläche  
Nr. 4.13**

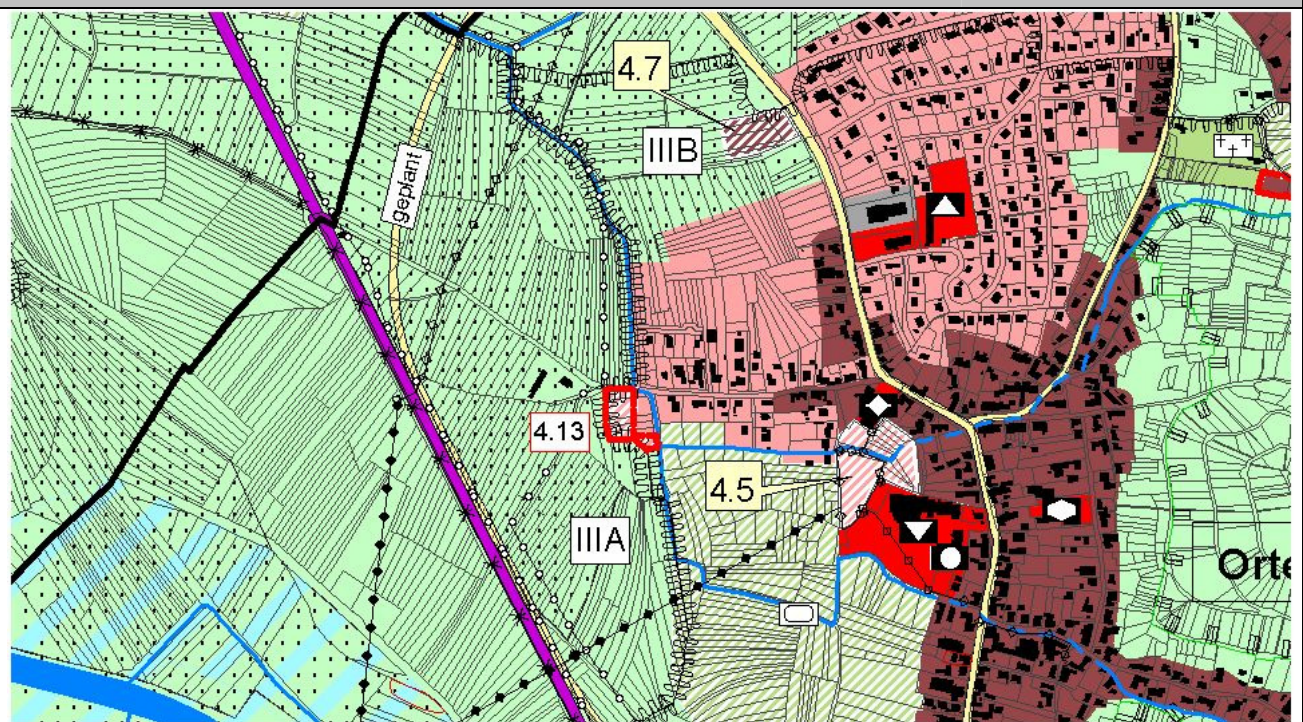
**Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009**

**M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan**

**M 1: 10.000**





**Anpassung Bereich Bruchstraße** **Änderungsfläche**  
**Gemeinde Ortenberg** **Nr. 4.13**

<b>Flächendaten, Rechtsstand</b>	
Flächengröße	ca. 0,2 ha
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im FNP	Wohnbaufläche und Berichtigung Gewässerlauf
Planstand	
<b>Fach- und Regionalplanerische Aussagen</b>	
Regionalplan	---
Fachplanungen	- innerhalb WSG-Zone IIIB - Naturpark Schwarzwald Mitte-Nord
<b>Städtebauliche Beschreibung / Bewertung</b>	
Verkehrliche Anbindung	Anbindung an Bruchstraße
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen, geringe Flächenarrondierung
Belastungen	gfls. Belastungen durch nahe gelegene Betriebsflächen eines Abbruchbetriebes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu klären
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbaufläche, landwirtschaftliche Flächen
Ortsbild / Landschaftsbild	Die angrenzende Fläche ist bereits für Wohnbebauung überplant (Bebauungsplan „Bruchstraße“). Aufgrund der örtlich gegebenen topografischen Verhältnisse, insbesondere des vorhandenen Gewässers hat sich nach näherer Untersuchung gezeigt, dass eine Erschließung der überplanten, noch unbebauten Fläche innerhalb des bestehenden Baugebiets nur mit unangemessen hohem Aufwand realisiert werden kann, was potentielle Bauinteressenten in der Vergangenheit von einer Bebauung abgehalten hat. Die vorhandene Baulandreserve kann faktisch daher nicht genutzt werden. Um die Erschließung von Westen her zu ermöglichen soll der Flächennutzungsplan geringfügig erweitert werden und als Wohnbaufläche dargestellt werden. In diesem Zusammenhang soll auch der Verlauf des Gewässers Uhlgraben im Flächennutzungsplan an den Bestand angepasst werden.

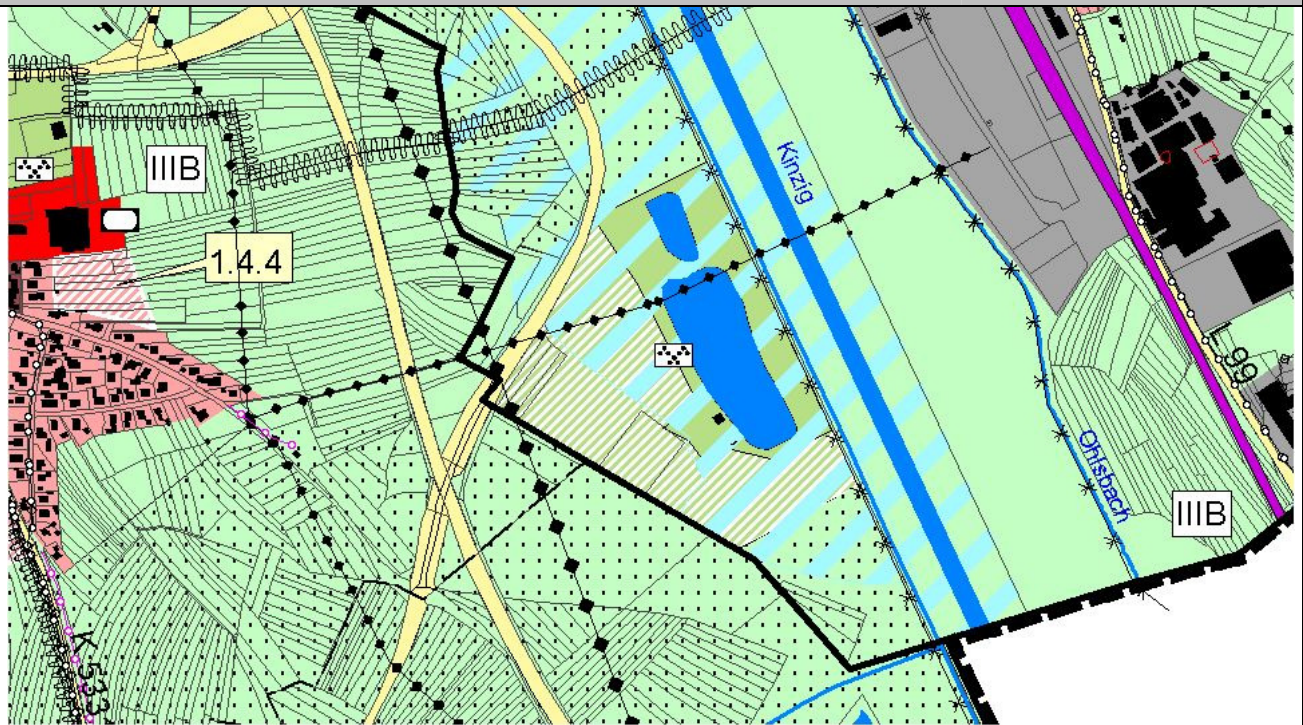
<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>	
Einstufung	Geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt des Grabens und seiner begleitenden Vegetation</li> <li>- Minimierung der Versiegelung</li> <li>- Eingrünung des Bereiches zur Feldflur hin</li> <li>- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden (Grundwasser)</li> <li>- Versickerung oder Retention des Niederschlagswassers soweit möglich</li> </ul> Hinweise zum Kompensationserfordernis: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kompensation für den Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung)</li> </ul>
<b>Gesamtbewertung</b>	Die vorgesehene Flächenerweiterung stellt eine geringfügige Arrondierung der Wohnbaufläche dar. Sie ergibt sich aus dem – gegenüber der bisherigen FNP-Darstellung – veränderten Verlauf des Uhlgrabens. Durch die Arrondierung wird die Erschließung der Wohnbauflächen von Westen und damit auch die Nutzung der bisher bereits im FNP enthaltenen Wohnbauflächenreserven westlich des Uhlgrabens ermöglicht.

**Sport- und Freizeitanlage am Schlossblicksee  
Gemeinde Ortenberg**

**Änderungsfläche  
Nr. 4.14**

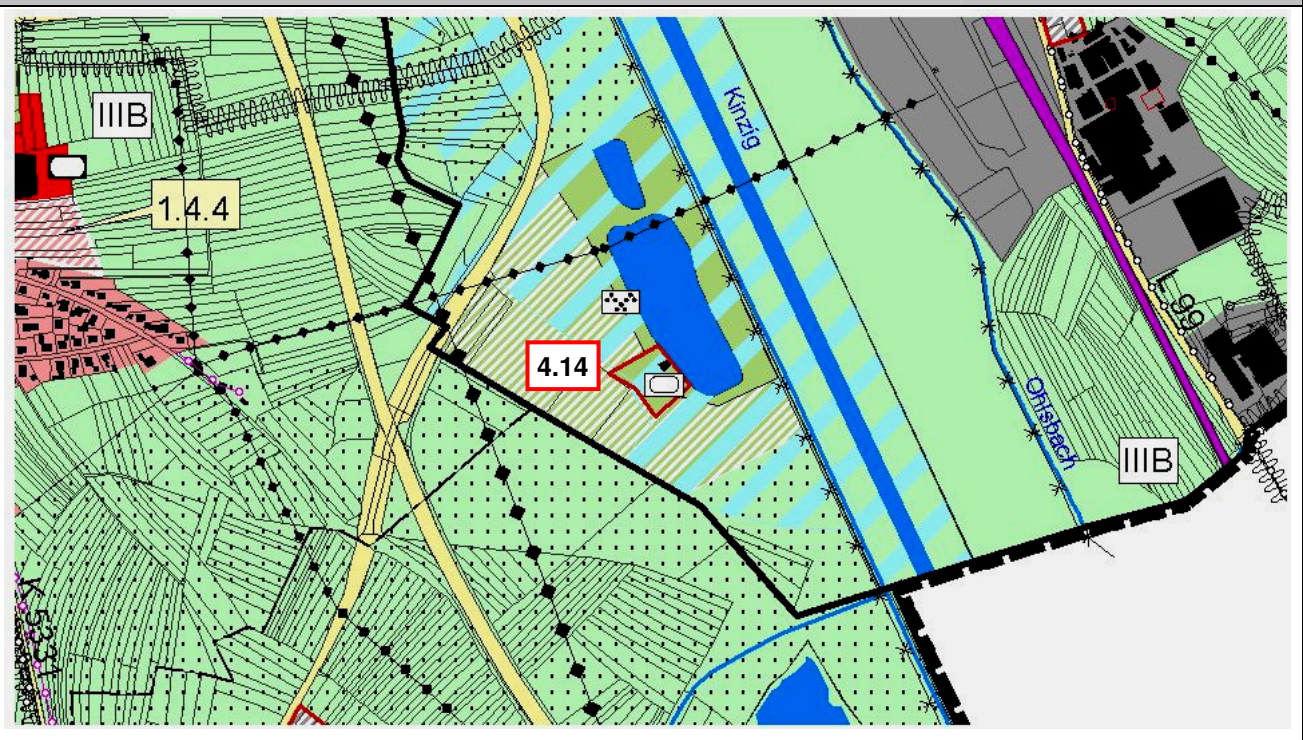
**Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009**

**M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan**

**M 1: 10.000**





**Sport- und Freizeitanlage am Schlossblicksee** **Änderungsfläche**  
**Gemeinde Ortenberg** **Nr. 4.14**

<b>Flächendaten, Rechtsstand</b>	
Flächengröße	ca. 0,5 ha
bisherige Darstellung im FNP	Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Parkanlage'
geplante Darstellung im FNP	Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Sportplatz / Vereinsnutzung'
Planstand	Bestehende Nutzung Anglerheim / Angelsportverein, Freizeitgrün
<b>Fach- und Regionalplanerische Aussagen</b>	
Regionalplan	- innerhalb Regionalem Grünzug
Fachplanungen	- innerhalb WSG-Zone IIIB - Naturpark Schwarzwald Mitte-Nord - Überschwemmungsgebiet (OG 02 Großer Deich / Kinzig) - § 32 Biotop am See 'Röhrichtstreifen Allmend-Grün'
<b>Städtebauliche Beschreibung / Bewertung</b>	
Verkehrliche Anbindung	von der K 5326 über bestehenden Weg
Abschnittsbildung	--
Belastungen	--
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant für vorgesehene Nutzung
Benachbarte Nutzungen	Grünfläche Bestand, Grünfläche Planung (derzeit landwirtschaftlich genutzt), Wasserfläche
Ortsbild / Landschaftsbild	Der Bereich, in dem sich das Gebäude des Angelsportvereins befindet, ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt. Um den Bestand zu sichern und Erweiterungen des Anglerheims zu ermöglichen, soll die Fläche zukünftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage / Vereinsnutzungen dargestellt werden. Die bestehende Nutzung des Angelsportvereins ist auch innerhalb des dort festgesetzten Regionalen Grünzugs möglich. Auch künftig soll dieser Bereich mit untergeordneten baulichen Anlagen ausschließlich durch den Verein für Freizeit und Sport genutzt werden.

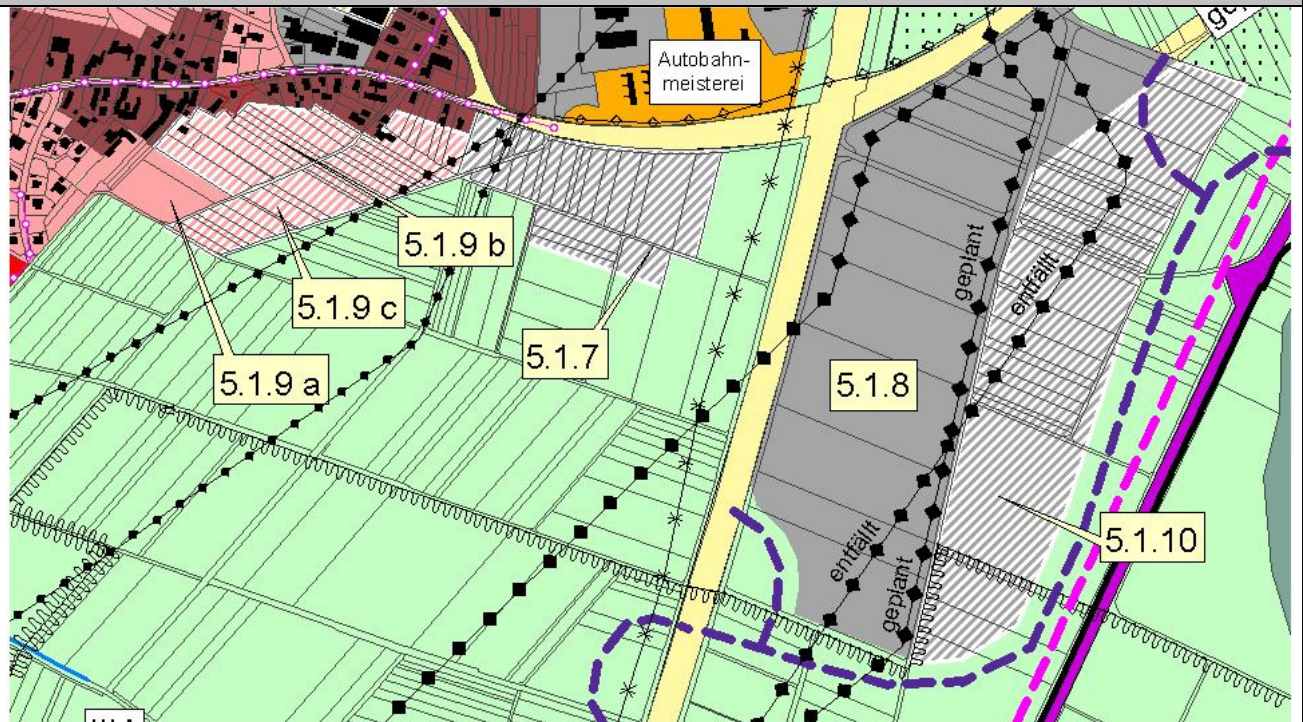
<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>	
Einstufung	Bevorzugtes Gebiet
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: <ul style="list-style-type: none"><li>- Minimierung der Versiegelung im Falle einer Erweiterung</li><li>- kein Eingriff ins Gewässer</li><li>- Eingrünung der Randbereiche</li><li>- Erhalt der Biotope</li><li>- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden (Grundwasser) im Falle einer Erweiterung</li></ul> Hinweise zum Kompensationserfordernis: <ul style="list-style-type: none"><li>- Kompensation für den Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung)</li></ul>
<b>Gesamtbewertung</b>	Die Flächenausweisung sichert die in diesem Bereich vorhandene Ver-einsnutzung.

**Solarpark Schutterwald  
Gemeinde Schutterwald**

**Änderungsfläche  
Nr. 5.1.17**

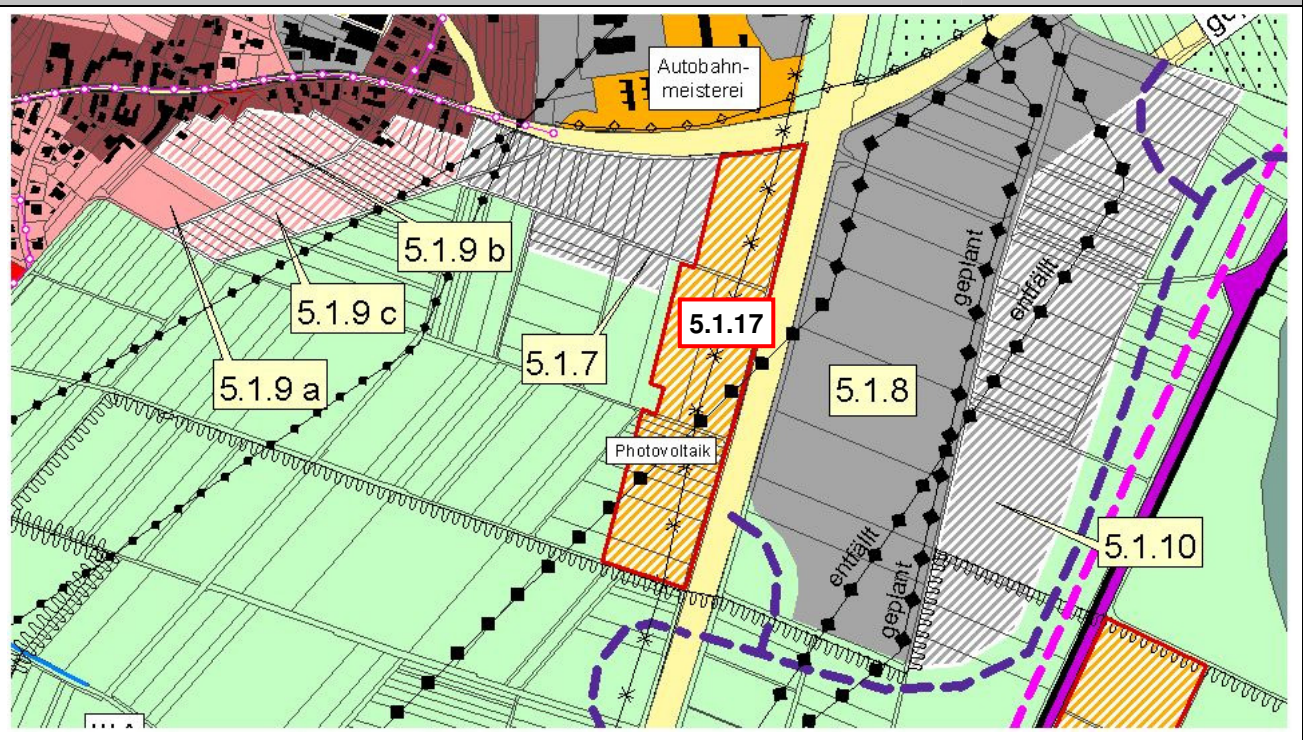
**Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009**

**M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan**

**M 1: 10.000**





**Solarpark Schutterwald  
Gemeinde Schutterwald**

**Änderungsfläche  
Nr. 5.1.17**

<b>Flächendaten, Rechtsstand</b>	
Flächengröße	ca. 6,6 ha
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im FNP	Sonderbaufläche 'Photovoltaik'
Planstand	rechtskräftiger Bebauungsplan, (genehmigt, in Kraft getreten am 16.11.2012)
<b>Fach- und Regionalplanerische Aussagen</b>	
Regionalplan	---
Fachplanungen	- Gashochdruckleitung - 110 kV-Freileitung
<b>Städtebauliche Beschreibung / Bewertung</b>	
Verkehrliche Anbindung	Zufahrten sind aus westlicher Richtung über die bestehenden Wirtschaftswege geplant
Abschnittsbildung	--
Belastungen	keine (o.g. Leitungsführungen stellen für die geplante Nutzung keine Belastung dar)
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	Gewerbliche Baufläche geplant, landwirtschaftliche Fläche, Verkehrsflächen der BAB 5 und der L 99
Ortsbild / Landschaftsbild	<p>Westlich entlang der Autobahn 5 soll die Errichtung eines Solarparks ermöglicht werden. Die Fläche ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie soll zukünftig als Sonderbaufläche "Photovoltaik" dargestellt werden.</p> <p>Die Gemeinde Schutterwald hat dazu einen Bebauungsplan aufgestellt, der am 17.10.2012 vom Gemeinderat Schutterwald als Satzung beschlossen wurde. Das Landratsamt Ortenaukreis hat den Bebauungsplan nach § 10(2) BauGB genehmigt, mit der Bekanntmachung am 16.11.2012 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.</p> <p>Der Bebauungsplan weist die Planfläche als Sondergebiet für Photovoltaik aus. Gleichzeitig sieht der Bebauungsplan zur Verminderung der Lärmimmissionen von der BAB 5 zur Ortslage die Errichtung eines Lärmschutzwalls vor. Dieser soll auf seiner Westflanke ebenfalls mit Photovoltaik-Modulen belegt werden können. Die Erschließung des Solarparks soll von Westen über die bestehenden Wirtschaftswege erfolgen.</p> <p>Im Rahmen der Bebauungsplan-Verfahrens wurde mit dem Regierungs-</p>

	<p>präsidium Freiburg / Abteilung Straßenwesen und Verkehr auch eine Einigung bzgl. des Anbauverbotes zur A 5 erzielt: einer Ausnahme gem. § 9 Abs. 8 FStrG kann in diesem Einzelfall zugestimmt werden. Der Lärmschutzwall als Sichtschutz für die BAB 5 zur Solaranlage ist Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme (bis zur Errichtung des Lärmschutzwalls Einhaltung eines Bauabstand von mindestens 25 Metern zum Fahrbahnrand der BAB 5).</p> <p>Darüber hinaus berücksichtigt der Bebauungsplan durch Leitungsrechte und Schutzstreifen die o.g. Gashochdruckleitung und die o.g. 110 kV-Freileitung, die das Plangebiet queren.</p>
<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>	
Einstufung	Bevorzugtes Gebiet
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung gering halten durch gerammte Fundamente oder Schraubfundamente und daneben ausschließlich Trafo- und Wechselrichtergebäude, Erschließung über vorhandene Wirtschaftswege</li> <li>- Versickerung Niederschlagswasser</li> <li>- Aufwertung des Bodens durch Begrünung (dauerhaft geschlossenen Vegetationsbedeckung)</li> <li>- Umzäunung des Geländes</li> <li>- Intensive Eingrünung des Geländes</li> <li>- Beachtung von Abständen zu Freileitungen und Gashochdruckleitung</li> <li>- Sicherung der vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope (konzeptionelle Integration)</li> </ul>
<b>Gesamtbewertung</b>	<p>Durch die Flächenausweisung soll die Errichtung von Photovoltaikanlagen ermöglicht und damit die Nutzung regenerativer Energien weiter ausgebaut werden. Die Maßnahme dient dem Klimaschutz und berücksichtigt damit auch die Anforderungen des § 1(5) + § 1a(5) BauGB.</p> <p>In einer Gesamtbetrachtung geeigneter Standorte für PV-Freiflächenanlagen auf dem Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wurde der betreffende Standort entlang der Bahnlinie als geeignet eingestuft (s. Ausführungen Kap. 3).</p> <p>Für die vorgesehene Nutzung liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der mit der entsprechenden Ausweisung im FNP nachvollzogen wird.</p>