



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

030/17

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
11.04.2017

1. Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg –  
2. Änderung, Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	17.05.2017	öffentlich
2. Gemeinderat	29.05.2017	öffentlich

### Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Dem Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft wird empfohlen:

1. Der Aufstellungsbeschluss für die zweite Änderung des Flächennutzungsplans 2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird für die in der Vorlage genannten Flächen gefasst.
2. Für das geplante Feuerwehrhaus in Hohberg werden die nächsten Verfahrensschritte wegen besonderer Dringlichkeit vorgezogen durchgeführt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

030/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
11.04.2017

---

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg –  
2. Änderung, Aufstellungsbeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Strategische Ziele

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient den strategischen Zielen:

B4: Die Stadt Offenburg fordert und fördert nach finanziellen Möglichkeiten einen menschenverträglichen sowie städtebaulichen und umweltverträglichen Ausbau des Bahnverkehrs.

D2: Die Versorgung mit Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

### 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 gesamthaft fortgeschrieben. Im Jahr 2015 wurde die erste punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

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

In Offenburg und den Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft besteht für verschiedene Flächen ein punktueller Änderungsbedarf.

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

### 4. Änderungsbereiche

Die Änderungsbereiche sind in den Plänen im Anhang rot markiert einzeln dargestellt und nach der Systematik des Flächennutzungsplans nummeriert. Im Folgenden werden die in der Anlage dargestellten Änderungsflächen erläutert.

#### 4.1 Änderungsbereiche in Offenburg:

Bei den Änderungsflächen in Offenburg handelt es sich bis auf eine Ausnahme um die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

030/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
11.04.2017

---

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg –  
2. Änderung, Aufstellungsbeschluss

---

## Fläche 1.1.16 Erweiterung im Gewerbegebiet West

Für den ansässigen Betrieb Edeka soll eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden. Die vorgesehene Erweiterungsfläche befindet sich westlich des bestehenden Betriebs und ist bereits durch eine Straße vom Naturraum abgegrenzt und auf zwei Seiten von Gewerbe eingefasst. Die Fläche ist allerdings Teil eines Flora-Fauna-Habitat (FFH)- und Vogelschutzgebiets. Die Verträglichkeit und ggf. erforderliche Maßnahmen sind noch im weiteren Verfahren zu prüfen. Auch sind walddrechtliche Anforderungen zu prüfen. Der Bereich ist bisher als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt und soll zukünftig als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden.  
Größe der Fläche: ca. 4,3 ha

## Fläche 1.2.11 Erweiterung der Firma Burgert in Bohlsbach

Der bestehende Gewerbebetrieb hat eine Erweiterung an seinem Standort angefragt. Für den Betriebsstandort wurde in der Vergangenheit bereits der Bebauungsplan „Am Friedhof“ aufgestellt, der den Betriebsstandort als Gewerbegebiet ausweist, eine Erweiterungsmöglichkeit nach Süden und die Verlagerung eines landwirtschaftlichen Weges vorsieht. Der Bebauungsplan wurde durch den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg aufgehoben und wird momentan neu aufgestellt. Das Verfahren soll im Herbst 2017 mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden und der Bebauungsplan erneut in Kraft treten.

Im Flächennutzungsplan ist der Bestandsbetrieb noch als gemischte Baufläche dargestellt. Zwischenzeitlich hat sich jedoch gezeigt, dass auf Grund der Immissionsbelastung aus rechtlichen Gründen nur eine gewerbliche Baufläche möglich ist. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll dies daher angepasst werden und künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Inzwischen hat die Firma Burgert zusätzlichen Erweiterungsbedarf und möchte eine weitere Halle errichten. Eine Erweiterung ist grundsätzlich nach Norden (1.2.11a) sowie nach Westen (1.2.11b) denkbar. Beide Flächen sind allerdings mit Einschränkungen versehen. Westlich des bestehenden Betriebsgeländes befindet sich ein Flora-Fauna-Habitat (FFH)- und Vogelschutzgebiet.

Eine Erweiterung nach Norden ist aufgrund der bestehenden Eigentümerverhältnisse möglicherweise nicht umsetzbar (weitläufige Erbengemeinschaft in den USA), auch ist die topographische Situation weniger günstig. Eine Entscheidung, ob eine Erweiterung nach Westen oder Norden in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird, soll im Rahmen des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens nach einer vertieften Prüfung der Eigentumsverhältnisse und der Möglichkeiten zu einer Grundstücksneuordnung sowie der betrieblichen Anforderungen erfolgen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

030/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
11.04.2017

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg –  
2. Änderung, Aufstellungsbeschluss

Die Erweiterungsfläche soll im künftigen Flächennutzungsplan ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Größe der Fläche: ca. 1,5 ha.

## Fläche 1.8.5 Bunkeranlage im Stadtwald in Waltersweier

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) (siehe Beschlussvorlage Drucksache-Nr. 118/13 des Offenburger Gemeinderats). Die Fläche ist Teil eines Flora-Fauna-Habitat (FFH)- und Vogelschutzgebiets. Da nur der Bestand gesichert werden soll, sind zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgebiets nicht zu erwarten. Im bisher gültigen Regionalplan ist der betroffene Bereich als regionaler Grünzug dargestellt. Dieser soll jedoch im Rahmen der bereits beschlossenen Gesamtfortschreibung des Regionalplans gestrichen werden. Beim Regionalplan steht noch die Genehmigung durch das Wirtschaftsministerium aus. Um diese Nutzung in ihrem Bestand zu sichern, sollen die Bunkeranlagen im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche Forstwirtschaft und Lagerung“ dargestellt werden.

Größe der Fläche: insgesamt ca. 13,0 ha.

## Fläche 1.10.10 Restrukturierung Eisengießerei Karcher Guss in Windschlag

Der bereits seit Jahrzehnten ansässige Gewerbebetrieb möchte seinen Betrieb am bestehenden Standort restrukturieren und benötigt hierfür zusätzliche Flächen. Bisher sehr nahe an der Wohnbebauung gelegene Betriebsteile sollen an den Nordrand des Betriebsgeländes verlagert werden und die Gemengelage so entzerrt werden. Die zusätzlich benötigte Fläche ist als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Die Umsetzbarkeit einer Bebauung in diesem Bereich ist im weiteren Verfahren zu prüfen und abzustimmen. Die Ergänzungsfläche soll im Flächennutzungsplan zukünftig als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden, bisher ist die betroffene Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Größe der Fläche: ca. 0,2 ha.

## Fläche 1.12.11 Leistenfabrik Stark in Zunsweier

Hierbei handelt es sich um die Bestandssicherung des ebenfalls seit Jahrzehnten ansässigen Gewerbebetriebs. Im bisher gültigen Regionalplan ist die Fläche als regionaler Grünzug dargestellt. Die bereits beschlossene Gesamtfortschreibung des Regionalplans sieht vor, dass das Firmengelände künftig aus dem regionalen Grünzug ausgespart wird. Die gesamte Fläche ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

030/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
11.04.2017

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg –  
2. Änderung, Aufstellungsbeschluss

Eine bereits baurechtlich genehmigte Erweiterung soll berücksichtigt werden.  
Größe der Fläche: ca. 3,4 ha.

## 4.2 Änderungsbereiche in Durbach:

Generell handelt es sich bei den Änderungsflächen in Durbach um Ergänzungen und Anpassungen des vorhandenen Bestands. Es werden Flächen in ihrer Darstellung geändert, bei denen sich die Nutzung verändert hat. Außerdem sollen in der Gemeinde Durbach die Voraussetzungen für ein neues Gewerbegebiet an einem anderen Standort als bisher geplant geschaffen werden.

### Fläche 2.1.12 Trainingsplatz Durbach

Die Fläche des bisherigen Trainingsplatzes in Durbach soll zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Der Bereich des Sportplatzes ist als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Die Umsetzbarkeit der Bebauung ist im weiteren Verfahren zu prüfen und abzustimmen. Bisher ist der Bereich im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz / Vereinsnutzung dargestellt. Künftig soll die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Größe der Fläche: ca. 0,7 ha.

### Fläche 2.1.13 Oberweiler

Bei diesem Bereich handelt es sich nach aktueller baurechtlicher Beurteilung um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB. Um dies auch im Flächennutzungsplan zu verdeutlichen, soll die Fläche zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden. Im bisher gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Größe der Fläche: ca. 2,1 ha.

### Fläche 2.1.14 Halbgüttele

Im Bereich Halbgüttele besteht bereits eine lockere Bebauung. Die Gemeinde Durbach hat für den betroffenen Bereich eine Satzung gemäß §34 Abs. 4 Nr.1 BauGB beschlossen, welche die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegt. Der Bereich der Klarstellungssatzung „Halbgüttele“ ist bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, zukünftig soll der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Größe der Fläche: ca. 2 ha.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

030/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
11.04.2017

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg –  
2. Änderung, Aufstellungsbeschluss

## Fläche 2.1.15 Erweiterung Hotel Rebstock

Das bestehende Hotel soll um einen Anbau mit Hotelzimmer und Saunabereich und um ein neues Schwimmbecken erweitert werden. Der gesamte Bereich des Hotels ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll zukünftig im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Hotel“ für den bebaubaren Bereich und als Grünfläche für den nicht bebaubaren Bereich (Park) dargestellt werden.

Größe der Fläche: ca. 1,7 ha.

## Fläche 2.2.8 Spielplatz im Bestand in Ebersweier

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Kinderspielplatz wurde auf diesem Grundstück nie verwirklicht. Im Rahmen der Innenentwicklung wurde die betroffene 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.

Größe der Fläche: ca. 0,1 ha.

## Fläche 2.2.9 Bestehendes Gewerbegebiet Ebersweier

In dem betroffenen Bereich des Gewerbegebiets Ebersweier bestehen keine Gewerbebetriebe, die noch im Betrieb sind. Es hat sich bereits Wohnbebauung angesiedelt. Ein vorhandener Gewerbebetrieb wurde rückgebaut. Westlich des betroffenen Bereichs besteht ein Zimmereibetrieb. Der Bereich ist als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, allerdings ist bereits eine bauliche Nutzung vorhanden. Die betroffene Fläche ist bisher im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und soll künftig als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Größe der Fläche: ca. 1,1 ha.

## Fläche 2.2.10 Neues Gewerbegebiet Ebersweier Untermatt

Da das Gewerbegebiet „Breitfeld“ (Fläche 2.2.2, siehe unten) 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. Nach Prüfung durch die Gemeinde sind gleichwertige oder besser geeignete Alternativen in der Gemeinde Durbach vor allem aufgrund der Topographie nicht vorhanden. Der betroffene Bereich ist als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen und befindet sich in einer in der bereits beschlossenen Regionalplan-Gesamtfortschreibung dargestellten Grünzäsur. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob trotz dieser Restriktionen eine Realisierung möglich ist.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

030/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
11.04.2017

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg –  
2. Änderung, Aufstellungsbeschluss

Bezüglich der Grünzäsur hat der Regionalverband bereits festgehalten, dass die von der Gemeinde vorgebrachten planerischen Entwicklungsvorstellungen vor dem Hintergrund der aufgetretenen naturschutzfachlichen Realisierungshindernisse grundsätzlich nachvollziehbar erscheinen. Die geänderte Gewerbegebietsplanung wäre zudem in siedlungsstruktureller Hinsicht gegenüber dem bauleitplanerischen Status quo vorteilhaft, da sie zu einer kompakteren, weniger in den Freiraum ausgreifenden Siedlungsentwicklung führen würde. Die vorgeschlagene geänderte Abgrenzung der Grünzäsur würde zu einer Vergrößerung der Breite der Grünzäsur auf ca. 550 bis 600 m führen und dadurch die Engpasssituation des Freiraumzusammenhangs entschärfen. Der Regionalverband sieht die Planung daher raumordnerisch grundsätzlich als positiv und verweist auf die Möglichkeit eines punktuellen Änderungsverfahrens (Sitzungsvorlage des Regionalverbands Pla 12/16 neu, Anlage 1, Nr. 439). Der Bereich ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll im Rahmen der 2. Änderung in gewerbliche Baufläche entwickelt werden.

Größe der Fläche: ca. 2,4 ha.

## Fläche 2.2.2 Herausnahme Gewerbegebiet „Breitfeld“

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 Alternative „Untermatt“ umgesetzt werden kann.

Größe der Fläche: ca. 3,4 ha.

## Fläche 2.2.12 Ehemalige Schule Ebersweier

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. Das bestehende Gebäude der Schule wird übernommen, zusätzlich ist ein Anbau geplant. Auf dem anderen Teil des Grundstücks besteht ein Kinderspielplatz. Der gesamte Bereich der ehemaligen Schule soll dementsprechend zukünftig als Wohnbaufläche und als Freifläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz dargestellt werden.

Größe der Fläche: ca. 0,8 ha.

## Fläche 2.2.13 Erweiterung Sportfläche Ebersweier

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. Dieser Bereich ist bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zukünftig soll er, wie der bisher bestehende

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

030/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
11.04.2017

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg –  
2. Änderung, Aufstellungsbeschluss

Sportplatz als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz / Vereinsnutzungen dargestellt werden.

Größe der Fläche: ca. 0,9 ha.

Fläche 2.2.14 Neue Wohnbaufläche „In der Au“

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.

Größe der Fläche: ca. 0,5 ha.

### 4.3 Änderungsbereiche in Hohberg:

Die Änderungsbereiche in Hohberg dienen vor allem der Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete und der Schaffung von neuem Wohnraum. Außerdem soll ein neues Feuerwehrhaus für Hofweier und Niederschopfheim entstehen.

Fläche 3.1.16 Erweiterung Gewerbegebiet Binzburgerstraße nach Osten  
Fläche 3.1.17 Erweiterung Gewerbegebiet Binzburgerstraße nach Süden

In den Gewerbegebieten in Hohberg stehen nach Mitteilung der Gemeinde keine Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung. Aus diesem Grund und um ortsansässigen Betrieben eine Erweiterung zu ermöglichen, soll das bestehende Gewerbegebiet nach Osten und Süden erweitert werden. Im Rahmen des Verfahrens wird noch mit dem Regierungspräsidium abzustimmen sein, in welchem Umfang eine Entwicklung im Hinblick auf den Bedarf möglich ist.

Größe der Fläche: 3,0 ha Erweiterung nach Osten, 2,5 ha Erweiterung nach Süden

Fläche 3.1.18 Neue Wohnbaufläche für Hofweier

In Hofweier soll aufgrund eines hohen Bedarfs an Wohnbaufläche ein neues Wohngebiet entstehen. Im bestehenden Flächennutzungsplan sind in Hofweier keine Reserven mehr vorhanden. Innenentwicklungsmöglichkeiten bestehen nicht ausreichend. Nach Prüfung durch die Gemeinde ist eine Fläche im Süden von Hofweier südlich der Freiburger Straße grundsätzlich geeignet und soll im weiteren Verfahren vertieft geprüft werden. Im Rahmen des Verfahrens wird noch mit dem Regierungspräsidium abzustimmen sein, in welchem Umfang eine Entwicklung im Hinblick auf den Bedarf möglich ist. Der Bereich ist bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche soll zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Größe der Fläche: ca. 4 ha.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

030/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
11.04.2017

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg –  
2. Änderung, Aufstellungsbeschluss

## Fläche 3.2.13 Erweiterung Gewerbegebiet „Oberlohr II“

In den Gewerbegebieten in Hohberg stehen nach Mitteilung der Gemeinde keine Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung. Aus diesem Grund soll das bestehende Gewerbegebiet erweitert werden. Im Rahmen des Verfahrens wird noch mit dem Regierungspräsidium abzustimmen sein, in welchem Umfang eine Entwicklung im Hinblick auf den Bedarf möglich ist.

Ein neuer Anschluss des erweiterten Gewerbegebiets an die Bundesstraße 3 ist vorgesehen.

Größe der Fläche: ca. 2,3 ha.

## Fläche 3.2.14 Feuerwehrhaus und Bauhof

Die Gemeinde Hohberg will ein neues gemeinsames Feuerwehrhaus für die Ortsteile Niederschopfheim und Hofweier errichten. Es wurden durch die Gemeinde verschiedene Standorte geprüft und gegeneinander abgewogen. Es wurde der Standort ausgewählt, welcher am besten für die Einsatzkräfte anfahrbar ist. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll künftig als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen werden.

Größe der Fläche: ca. 1,4 ha.

## Fläche 3.3.7 Hochwasserrückhaltebecken Diersburg

Für den Bau des Hochwasserrückhaltebeckens hat bereits eine Planfeststellung stattgefunden. Das Rückhaltebecken wird momentan umgesetzt. Die bereits vorhandene Darstellung Hochwasserrückhaltebecken wird an die tatsächlichen Abgrenzungen angepasst.

Größe der Fläche: 2,1 ha.

## 4.4 Änderungsbereiche in Ortenberg:

### Fläche 4.15 Erweiterung Gewerbegebiet Allmendgrün

Im Gewerbegebiet Allmendgrün in Ortenberg sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs Alois Müller Schlosserei geschaffen werden. Der Bereich befindet sich in einem Überschwemmungsgebiet. Die Umsetzbarkeit der Bebauung ist im weiteren Verfahren zu prüfen und abzustimmen. Die Fläche, die im Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt ist, soll zukünftig als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

Größe der Fläche: 0,4 ha.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

030/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
11.04.2017

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg –  
2. Änderung, Aufstellungsbeschluss

## Fläche 4.16 Neuer Standort Bauhof

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. Der Bereich befindet sich im bisher gültigen und zukünftig gültigen Regionalplan in einem Regionalen Grünzug. Hierzu ist daher im Verfahren noch eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und Regionalverband erforderlich, ob der Darstellung im Flächennutzungsplan aus raumordnerischer Sicht zugestimmt werden kann.

Größe der Fläche: 1 ha.

## 4.5 Änderungsbereiche in Schutterwald:

Die Änderungsbereiche in Schutterwald dienen alle der Schaffung von neuem Wohnraum im Gemeindegebiet, wobei weniger gut geeignete bisherige Planungen durch besser geeignete neue Planungen ersetzt werden sollen.

### Fläche 5.1.18a Wohngebiet im Kirchfeld

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

Das Wohngebiet im Kirchfeld soll nach Süden und Osten erweitert werden. Eine Erweiterung dieses Wohngebiets ist besser geeignet als die bisher vorgesehene Wohnbaufläche östlich der Gottswaldstraße in Langhurst (5.2.5). Die betroffene Fläche ist im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Größe der Flächen: Erweiterung nach Osten ca. 0,5 ha, Erweiterung nach Süden ca. 0,2 ha.

### Fläche 5.2.5 Herausnahme der Wohnbaufläche östlich der Gottswaldstraße

Die bisher vorgesehene Wohnbaufläche östlich der Gottswaldstraße in Langhurst soll künftig entfallen, da die Kosten zum Bau eines notwendigen Lärmschutzwalls unverhältnismäßig zur Größe des geplanten Gebiets sind. Das bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet soll zukünftig als Grünfläche dargestellt werden.

Größe der Fläche: ca. 0,9 ha.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

030/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
11.04.2017

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg –  
2. Änderung, Aufstellungsbeschluss

---

## Fläche 5.2.6 Neue Wohnbaufläche westlich von Langhurst

Um den benötigten Wohnraum in der Gemeinde Schutterwald zur Verfügung zu stellen, soll westlich von Langhurst ein neues Wohngebiet entstehen. Dieses Gebiet ist aus Sicht der Gemeinde besser geeignet, als die in Schutterwald dargestellte Wohnbaufläche „Im Kirchfeld“, die relativ nahe an der Autobahn und am geplanten Gewerbegebiet liegt, und soll daher vorrangig entwickelt werden. Die betroffene Fläche westlich von Langhurst ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Größe der Fläche: ca. 2,0 ha.

## 5. Güterzugtunnel und autobahnparallele Neubaustrecke

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans soll die dargestellte Trasse des zukünftigen Güterzugtunnels und der künftigen Neubaustrecke entlang der Autobahn an die nun feststehende Lage angepasst werden und die geplante Querspange aufgenommen werden (siehe Anlage 2).

## 6. Berichtigungen aufgrund von Bebauungsplänen gemäß § 13a BauGB

Das Baugesetzbuch ermöglicht seit einigen Jahren, Bebauungspläne der Innenentwicklung, also z.B. zur Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen oder für sonstige Planungen im innerstädtischen Bereich, 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.

Aufgrund mehrerer Bebauungsplanverfahren in den Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft nach § 13a BauGB ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans 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.

## 7. Nachrichtliche Übernahme von Überschwemmungsgebieten

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans soll der Flächennutzungsplan hinsichtlich der nachrichtlichen Übernahme von Überschwemmungsgebieten (HQ 100) auf Basis der Hochwassergefahrenkarten angepasst werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

030/17

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
11.04.2017

---

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg –  
2. Änderung, Aufstellungsbeschluss

---

## 8. Anpassung Bestand / Planung

Die Flächen, die im bestehenden Flächennutzungsplan als Flächen in Planung dargestellt sind, aber bereits bebaut sind bzw. durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant sind, sollen im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in Bestandsflächen geändert werden, damit der Flächennutzungsplan gut lesbar bleibt und die noch nicht realisierten Planungen gut erkennbar sind.

## 9. Ortschaftsräte

In den betroffenen Ortschaften ist eine Vorberatung erfolgt. Über das Ergebnis wird in der Sitzung des Planungsausschusses berichtet.

## 10. Weiteres Verfahren

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

Für das geplante Feuerwehrhaus in Hohberg sollen die nächsten Verfahrensschritte wegen besonderer Dringlichkeit vorgezogen durchgeführt werden. Es handelt sich hierbei um eine Maßnahme, für die Fördermittel eingesetzt werden können, was jedoch einen besonders engen Zeitplan erfordert. Zu dieser Änderungsfläche wird die Verwaltung die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit daher vorgezogen durchführen.

Bestandteil des Verfahrens ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

### Anlagen:

Anlage 1: Darstellung der Änderungsflächen

Anlage 2: Trasse des zukünftigen Güterzugtunnels