Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

Flächennutzungsplan
2. Änderung

Begründung
Teil 1

Allgemeiner Teil mit
Beschreibung der Änderungen

September 2021

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Inhaltsverzeichnis

Begründung Teil 1:
Allgemeiner Teil mit Beschreibung der Änderungen

1 Einleitung ... 3

2 Berichtigungen des Flächennutzungsplans nach § 13a BauGB ... 4

3 Behandlung nachrichtlicher Übernahmen ... 6
3.1 Natura 2000 – Gebiete ... 6
3.2 Hochwasserschutz ... 6
3.3 Altlastenverdachtsflächen ... 9
3.4 Planungen der Bahn ... 9

4 Übersicht über die Änderungsflächen und Bedarfsnachweise ... 11
4.1 Übersicht über die Änderungsflächen / Wohnbauflächenbedarf ... 11
4.2 Bedarfsnachweis geplante Gewerbeflächen ... 12

5 Berücksichtigung der Umweltbelange / Umweltbericht ... 17

6 Darstellung und Beschreibung der einzelnen Änderungsflächen ... 19
6.1 Stadt Offenburg ... 19
6.2 Gemeinde Durbach ... 35
6.3 Gemeinde Hohberg ... 63
6.4 Gemeinde Ortenberg ... 73
6.5 Gemeinde Schutterwald ... 87

Begründung Teil 2:
Umweltbericht (gesondertes Dokument)

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

1 Einleitung

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.

In Offenburg und den Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft besteht für verschiedene Flächen ein punktueller Änderungsbedarf. Am 20.06.2017 hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die einzelnen Änderungsbereiche wurden zum Teil zeitversetzt an die Verwaltung herangetragen bzw. bestand auch eine unterschiedliche Dringlichkeit bei den einzelnen Änderungen, so dass sich die frühzeitige Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB auf drei Beteiligungen mit jeweils unterschiedlichen Flächenkontingenten aufteilte:

19.06.2017 - 14.07.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Änderungsfläche 3.2.14)
31.07.2017 - 15.09.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Änderungsflächen 1.1.16, 1.2.11, 1.8.5, 1.10.10, 1.12.11, 2.1.12, 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15, 2.2.2, 2.2.8, 2.2.9, 2.2.10, 2.2.12, 2.2.13, 2.2.14, 3.1.16, 3.1.17, 3.1.18, 3.2.13, 3.3.7, 4.15, 4.16, 5.1.18a, 5.1.18b, 5.2.5, 5.2.6)
19.11.2018 - 21.12.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Änderungsflächen 2.1.16, 2.2.7, 3.2.15, 3.2.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 5.1.19)

Aufgrund von bei einigen Flächen noch offenen Fragestellungen (z. B. Einhaltung raumordnungsrechtlicher, wasserrechtlicher, naturschutzrechtlicher und forstrechtlicher Anforderungen) wurden einige Flächenausweisungen aus dem Vorentwurf zurückgestellt und sind nicht Gegenstand des weiteren Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Die weitere Bearbeitung für diese Flächen wird in einem separaten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans fortgesetzt, sobald die offenen Fragestellungen geklärt sind.

Am 22.01.2020 wurde der Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans im gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft gebilligt und die Offenlage nach § 3(2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB beschlossen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 20.07.2020 - 21.08.2020 sowie erneut vom 19.10.2020-20.11.2020 durchgeführt.

In Berücksichtigung der weiter fortgeschrittenen Erkenntnisse und Abstimmungen wurde die Fläche 4.18 in Ortenberg (Sonderbaufläche Jugendherberge) herausgenommen und die Flächen 2.2.10 (Gewerbegebiet Ebersweier) und 5.2.6 (Wohnbaufläche westlich Langhurst) in ihrer Abgrenzung konkretisiert bzw. geringfügig reduziert.

2 Berichtigungen des Flächennutzungsplans nach § 13a BauGB

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

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans soll der Plan an die seit der letzten Änderung aufgestellten Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, die vom Flächennutzungsplan abweichen, angepasst werden.
Die Einarbeitung der entsprechenden Bereiche erfolgt in den Gesamtplan bis zur Genehmigungsvorlage.

In der Stadt Offenburg betrifft dies Ausweisungen folgender Bebauungspläne:
- Auf der Nachtweide
- Mühlbach-Spinnereigelände
- Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße
- Nördliche Innenstadt –Unionrampe südlicher Teil
- Albersbösch-Burdastraße
- Kronenwiese
- Hochschule Nord
- Kronenquartier
- Finanzamt
- Talacker
- Nr. 16 Winkel 2

In der Gemeinde Durbach betrifft dies Ausweisungen folgender Bebauungspläne:
- Allmend 4. Teil
- Alte Fabrik

- Langmatt
- Stollenberg
- Vordere Hasenhald III
- Ackermatte I

In der Gemeinde Hohberg betrifft dies keine Bebauungspläne.

In der Gemeinde Ortenberg betrifft dies Ausweisungen folgender Bebauungspläne:
- Untere Dorfmatt

In der Gemeinde Schutterwald betrifft dies Ausweisungen folgender Bebauungspläne:
- Ziegelplatz
- Obere Meierbündt
- Freizeitzentrum
- Feiße Bündt
- GRO II
- Friedenstr. Ost
- Hinter den Höfen
- Querspange Schutterwald
- GE - Die Waide

3 Behandlung nachrichtlicher Übernahmen

Neben der Darstellung der Flächen des Gemeindegebiets nach Art der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung, was der Kern der kommunalen Planungshoheit im Flächennutzungsplan ist, enthält der Flächennutzungsplan auch zahlreiche Darstellungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt oder anderen Planungsträgern zu verantworten sind. Dies sind insbesondere festgesetzte Schutzgebiete, aber auch Verkehrs- und Leitungstrassen.

Im Zuge der Gesamtfortschreibung wurden diese Inhalte auf den damals aktuellen Stand gebracht. Da sich Änderungen eines Flächennutzungsplans i.d.R. nur auf einzelne, punktuelle Änderungsbereiche konzentrieren, erfolgt im Rahmen einer Flächennutzungsplan-Änderung keine Aktualisierung der gesamten Planinhalte.

Bei der vorliegenden 2. Änderung ist die Betrachtung der nachfolgend genannten Themen jedoch für die Planaufstellung relevant: der Sachstand und die Behandlung sind nachfolgend beschrieben.

3.1 Natura 2000 – Gebiete

Um die Europäische FFH-Richtlinie von 1992 umzusetzen, hat das Land Baden-Württemberg seine FFH-Gebiete in den Jahren 2001 und 2005 gemeldet, und zwar auf Basis des vergleichsweise groben Kartenmaßstabs 1:25.000. Die rechtlichen Verpflichtungen in FFH-Gebieten wurden im Bundesnaturschutzgesetz in den §§ 31 ff. normiert. Zusammen mit den Managementplänen und den freiwilligen Verträgen zwischen dem Land und den Landnutzern im Rahmen des Vertragsnaturschutzes war damit ein Schutz der FFH-Lebensraumtypen und Arten gegeben.
Dies reicht jedoch nach Auffassung der Europäischen Kommission nicht aus. Sie fordert, nach Artikel 4 Abs. 4 der FFH-Richtlinie die gemeldeten Gebiete zusätzlich als besondere Schutzgebiete förmlich auszuweisen und flurstückscharf im Maßstab 1:5.000 abzugrenzen.
Eine Umsetzung dieser Vorgabe erfolgt in den Regierungsbezirken in Baden-Württemberg durch FFH-Verordnungen. Nach dem Anhörungsverfahren 2018 hat das Regierungspräsidium Freiburg für seinen Regierungsbezirk daher Ende Dezember 2018 die FFH-Verordnung mit den neuen, detaillierteren Abgrenzungen verkündet, seit Mitte Januar 2019 ist die FFH-Verordnung in Kraft.

Bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2009 wurden die FFH-Gebiete in den damals vorliegenden Abgrenzungen des Meldestatus 2005 übernommen. Da es bei einigen der Änderungsbereiche mit Nähe oder Überschneidung von FFH-Gebieten jedoch wichtig ist, die genauen, neu verordneten Schutzgebietsgrenzen zu kennen, wurden die FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete neu in den Flächennutzungsplan übernommen (Quelle: Datensätze der LUBW).

3.2 Hochwasserschutz

<u>Allgemein</u>

Die Kommunen und das Land Baden-Württemberg haben bis 2015 Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für alle relevanten Gewässer erstellt. Sie liefern für über 11.000 km Gewässer konkrete Informationen über die mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung, wenn sich ein 10-jährliches, 50-jährliches, 100-jährliches und ein extremes Hochwasser ereignen (Flächen HQ10 / HQ50

/HQ100 / HQextrem). In Baden-Württemberg erstellen die Regierungspräsidien als Flussgebietsbehörden die Hochwassergefahrenkarten und schreiben diese gemäß den Anforderungen der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie weiter fort.

Die Gefahrenkarten spielen für die Kommunal- und Regionalplanung eine wichtige Rolle.
Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf, namentlich die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete (HQ100-Überflutungsflächen) sind in den Hochwassergefahrenkarten dargestellt.
Während Überschwemmungsgebiete nach dem Wassergesetz vor der Novellierung im Jahr 2013 nur in den Außenbereichen (außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bestanden, wird nun in Umsetzung des Wasserhaushaltsgesetzes nicht mehr zwischen Außen- und Innenbereich unterschieden. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete bestehen nach einheitlichen Kriterien nun generell, um Hochwasserrisiken vermindern und einen flächendeckenden Hochwasserschutz gewährleisten zu können.

Für Überschwemmungsgebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) besondere Schutzvorschriften formuliert. Vorhaben in Überschwemmungsgebieten sind grundsätzlich unzulässig und dürfen – ungeachtet der Anforderungen aus anderen Gesetzen – nur ausnahmsweise umgesetzt werden, wenn eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt wurde.
Ob ausnahmsweise die Voraussetzungen für eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegen, ist im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen. Dazu müssen alle in den jeweiligen Ausnahmevorschriften genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:
- § 78(2) WHG betrifft die Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten,
- § 78(3) WHG betrifft die Änderung, Aufstellung und Ergänzung von Bauleitplänen in bereits überplanten Gebieten (§ 30 BauGB) bzw. in der im Zusammenhang bebauten Ortslage (§ 34 BauGB),
- § 78(4)+(5) WHG betrifft die Errichtung und Erweiterung einzelner baulicher Anlagen

Weiterhin enthält § 78a WHG sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete und § 78b WHG Vorgaben für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (= Überflutungsflächen HQextrem).

Die Hochwassergefahrenkarten haben deklaratorische Bedeutung (§ 65 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 WG). Ändern sich die Verhältnisse z.B. durch Bau eines Rückhaltebeckens oder eines Damms so, dass die Gefährdungslage entfällt, verliert der betroffene Bereich automatisch den Charakter eines Überschwemmungsgebiets, auch wenn die betreffende Karte noch nicht nachgeführt wurde. Maßgeblich sind allein die naturwissenschaftlichen Fakten.

<u>Auswirkungen auf Flächennutzungsplanung / Flussgebietsuntersuchungen Durbach und Ortenberg</u>

Bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans, der 2009 genehmigt wurde, und auch bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 lagen die Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg noch nicht vor.

Einige der Änderungsbereiche der nun vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplans liegen in Überflutungsflächen HQ100 und damit in einem nach § 65 WG gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Für die Bestandsgebiete, für die z.B. lediglich eine Umwidmung der Nutzungsart oder die Bestandssicherung erfolgen soll, ist dieser Belang im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanung oder auch den konkreten Baugenehmigungen zu regeln.
Für Bauflächen, die im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans neu ausgewiesen werden sollen, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 (2) WHG Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Flächennutzungsplans.
Das Landratsamt Ortenaukreis / Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hat bei der frühzeitigen Beteiligung nach § 4(1) BauGB bei den vom Hochwasserschutz betroffenen Flächen entsprechende Stellungnahmen abgegeben.

Zur Untersuchung potenzieller Hochwasserschutzmaßnahmen haben die Gemeinden Durbach und Ortenberg (zusammen mit Ohlsbach) vom Ingenieurbüro Wald + Corbe Flussgebietsuntersuchungen bearbeiten lassen, die zwischenzeitlich vorliegen:

- Flussgebietsuntersuchung im Einzugsgebiet des Ohlsbachs für die Gemeinden Ohlsbach und Ortenberg, Oktober 2016
- Flussgebietsuntersuchung für den Durbach auf den Gemarkungen von Durbach und Ebersweier, Februar 2019

In den Flussgebietsuntersuchungen wurden auf Grundlage eines örtlich angepassten Flussgebietsmodells die Überflutungsflächen für 10-jährliche, 20-jährliche 50-jährliche und 100-jährliche Hochwasserereignisse berechnet und in Karten dargestellt.
Da sie aktueller sind und auf einer genaueren Grundlage erstellt wurden, gelten in den Bereichen Ortenberg und Durbach nach Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Ortenaukreis die Überflutungsflächen HQ100 aus den Flussgebietsuntersuchungen für die Abgrenzung der Überschwemmungsgebiete.
In einigen Bereichen sind Abweichungen zur Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg festzustellen, z.B. bei der geplanten Gewerbefläche 2.2.10 in Durbach – Ebersweier.
Die Überflutungsflächen für ein extremes Hochwasserereignis (HQextrem) wurden in den Flussgebietsuntersuchungen nicht neu berechnet, für die Abgrenzung der Risikogebietes sind die Hochwassergefahrenkarten des Landes BaWü heranzuziehen.

In den Steckbriefen zur Beschreibung der einzelnen Änderungsbereiche (Kap. 6) wird bei den betroffenen Flächen auf die Lage im HQ100 oder HQextrem hingewiesen.

Zudem hat das Landratsamt Ortenaukreis / Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz bei der frühzeitigen Beteiligung nach § 4(1) BauGB auch auf die notwendige Plandarstellung der Überschwemmungsgebiete (HQ100) und Risikogebiete (HQextrem) im Flächennutzungsplan gem. § 5(4a) BauGB hingewiesen.
Die nachrichtliche Übernahme der entsprechenden Gebiete erfolgt in den Gesamtplan des Flächennutzungsplans (4 Blattschnitte) bis zur Genehmigungsvorlage der 2. Änderung.
Für die Bereiche Durbach und Ortenberg werden – wie vorab erläutert – die HQ100-Flächen der Flussgebietsuntersuchungen herangezogen.

3.3 Altlastenverdachtsflächen

Bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans, der 2009 genehmigt wurde, wurden auf Grundlage der vom Landratsamt zur Verfügung gestellten Datensätze zum Stand Februar 2008 Altlastenverdachtsflächen im Plan gekennzeichnet und in der Begründung aufgeführt. In Abstimmung mit dem Landratsamt wurden im Flächennutzungsplan 2009 lediglich die als 'altlastverdächtige Fläche' bzw. 'Verdachtsfläche / schädliche Bodenveränderung' eingestuften Fälle aufgeführt und gekennzeichnet. "A"- Fälle, die nach Untersuchung aus der Altlastenerfassung ausgeschieden sind, und B-Fälle sind nicht enthalten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplans hat das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) in seinen Stellungnahmen bei einigen Änderungsflächen auf das Vorhandensein von altlastenrelevanten Altablagerungen oder Altstandorten hingewiesen und um Kennzeichnung gebeten.

Da es sich vorliegend nur um eine Fortschreibung einzelner Änderungsbereiche handelt, wird in der Flächenbeschreibung ein Hinweis auf den Altstandort / Altablagerung aufgenommen.
Eine generelle Aktualisierung der Darstellung der Altlastenverdachtsflächen erfolgt jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht: sie ist Thema der nächsten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans.

Ergänzend hat das Landratsamt im Hinblick auf die genannten Altstandorte und Altablagerung auch darauf hingewiesen, dass durch Anlagen- und Betriebsstilllegungen oder Umnutzungen sowie Havarien immer wieder neue Altlastverdachtsflächen entstehen, die zu einer ständigen Fortschreibung bei der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung führen. Vor allem innerhalb von bebauten Flächenbereichen können daher auch in Zukunft neue Altlastverdachtsflächen bzw. Altstandorte und Schadensfälle nicht ausgeschlossen werden.

3.4 Planungen der Bahn

Die Strecke von Karlsruhe–Basel ist Bestandteil des wichtigsten europäischen Güterkorridors Rotterdam–Köln–Basel–Mailand–Genua. 2020 sollen hier 56 Milliarden Tonnenkilometer pro Jahr transportiert werden. Gleichzeitig gehört die Strecke zwischen Karlsruhe und Basel zu den ältesten und am stärksten belasteten Eisenbahnstrecken in Südwestdeutschland. Die im 19. Jahrhundert entstandene Streckenführung wird den heutigen Anforderungen an einen modernen Schienenverkehr nicht mehr gerecht und zwingt die Züge, stellenweise ihre Geschwindigkeiten bis auf 70 Kilometer pro Stunde zu reduzieren.

Mit dem durchgehenden viergleisigen Aus- und teilweisen Neubau der Rheintalbahn verfolgt die Bahn drei zentrale Ziele:

- Erhöhung der Streckenkapazität, um den prognostizierten Mehrverkehr auf der Rheintalbahn aufnehmen zu können.
- Trennung der schnellen Züge des Fernverkehrs von den langsameren Zügen des Nah- und Güterverkehrs.
- Qualitative Verbesserung für die Reisenden mit deutlich kürzeren Reisezeiten durch Erhöhung der maximalen Geschwindigkeit für den Reisefernverkehr auf 250 km/h.

Nach einem intensiven Abstimmungsprozess sind für den Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg bzgl. des Aus- und Neubaus der Rheintalbahn folgende Komponenten zu nennen:

- Tunnel Offenburg:
  Der Tunnel Offenburg wird als zweiröhriges Bauwerk realisiert und untertunnelt künftig, weitgehend außerhalb der Wohnbebauung, das Stadtgebiet von Offenburg. Im Regelbetrieb durchqueren überregionale Güterverkehre den Tunnel Offenburg. Das Nordportal wird nördlich des Offenburger Güterbahnhofs sein und schließt dort an die Ausbau- und Neubaustrecke an. Das Südportal wird südlich Gewerbeparks Raum Offenburg liegen und an die autobahnparallele Güterzugtrasse entlang der Bundesautobahn 5 angebunden.
  Ende 2016 wurde die Planungsleistung für den betreffenden Planfeststellungsabschnitt PfA 7.1 vergeben, der Planfeststellungsbeschluss ist derzeit in Vorbereitung.
- autobahnparallele Neubaustrecke südlich des Tunnels und Ausbau der Rheintalbahn:
  Künftig sollen zwei neue Gleise zwischen Offenburg und Riegel parallel zur Bundesautobahn A5 verlaufen. Die neuen Gleise sind primär für den Güterverkehr vorgesehen, Personenzüge fahren weiterhin auf der bestehenden Rheintalbahn.
  Die Rheintalbahn wird ausgebaut, sodass hier Höchstgeschwindigkeiten von bis zu 250 km/h möglich werden. Zudem findet ein abschnittsweise viergleisiger Ausbau statt, um den Nah- und Fernverkehr optimal zu führen.

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2009 war eine optionale Trasse für den Güterzugtunnel aufgenommen worden, um dieses Planungsziel im Flächennutzungsplan zu verankern: diese unterscheidet sich von der jetzt abgestimmten Trasse. Zusätzliche Güterverkehrsgleise entlang der Autobahn waren zum damaligen Zeitpunkt nicht enthalten. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird entsprechend den nun geplanten Trassenführungen aktualisiert.

Übersichtsplan der Neu- und Ausbaustrecke (Quelle: Internetseite Deutsche Bahn / Handout Tunnel Offenburg)

4 Übersicht über die Änderungsflächen und Bedarfsnachweise

4.1 Übersicht über die Änderungsflächen / Wohnbauflächenbedarf

Zusammenfassend ergeben sich in den einzelnen Mitgliedsgemeinden der VG Offenburg die nachfolgend aufgeführten Änderungsflächen (s. Übersichtskarte nächste Seite). Sie werden in Kap. 6 näher beschrieben und in Gegenüberstellung der bisherigen Darstellung Flächennutzungsplan 2009/2015 und geplanter 2. Änderung Flächennutzungsplan als Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Flächen-Nummern sind der Systematik der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2009 bzw. der 1. Änderung 2015 angepasst und führen diese fort.

Wie in Kap. 1 beschrieben umfasst der vorliegende Entwurf Flächen ohne zusätzlichen Prüf- und Abstimmungsbedarf. Dabei handelt es sich um die nachfolgend aufgeführten Änderungsbereiche:

Fläche Nr.	Nutzungsart	Erläuterung / Name	Fläche in ha
1 Stadt Offenburg			
1.2.11	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung / Bestandssicherung Fa. Burgert, Bohlsbach	1,16 (Bestand) 0,59 (Erweitrg.)
1.8.5	Lagerflächen in Überlagerung der Grundnutzung Wald / Grünfläche	Bunkeranlagen im Stadtwald Waltersweier: Sicherung als Lagerflächen	13,0 gesamt
1.10.10	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung / Restrukturierung Eisengießerei Karcher Guss, Windschläg	0,29
1.12.11	Gewerbliche Baufläche	Bestandssicherung Leistenfabrik Stark in Zunsweier	3,56
2 Gemeinde Durbach			
2.1.13	Gemischte Baufläche	Bestandssicherung Bereich Oberweiler in Durbach	2,17
2.1.14	Gemischte Baufläche	Bestandssicherung Bereich Halbgütle in Durbach	2,37
2.1.15	Sonderbaufläche / Grünfläche	Bestandssicherung und Erweiterung Hotel Rebstock in Durbach	1,08 (SO) 0,58 (Grü)
2.2.8	Wohnbaufläche	Umwidmung der Grünfläche 'Spielplatz' / Nachvollzug Bestand	0,07
2.2.9	Gemischte Baufläche	Umwidmung der gewerblichen Baufläche an der Wiesenstraße (Bestand)	0,82
2.2.10	Gewerbliche Baufläche	Neuausweisung GE Untermatt (Flächentausch mit 2.2.11)	3,37
2.2.11	Landwirtschaftsfläche	Herausnahme Gewerbefläche 2.2.2 'Breitfeld' (Flächentausch mit 2.2.10)	3,42
2.2.12	Wohnbaufläche	Umwidmung Gemeinbedarfsfläche der ehem. Schule Ebersweier	0,81
2.2.13	Grünfläche 'Sport'	Erweiterung Sportflächen am bestehenden Standort Ebersweier	0,66
2.2.14	Wohnbaufläche	Umwidmung gemischte Baufläche 'In der Au' (Bestand)	0,50

2.2.15	Landwirtschaftsfläche	Herausnahme Grünfläche Sport (Flächentausch mit 2.2.13)	0,59
3 Gemeinde Hohberg			
3.2.13	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung Gewerbegebiet 'Oberlohr II'	2,40
3.2.14	Gemeinbedarfsfläche 'Feuerwehr und Bauhof'	Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses und Bauhof	1,41
3.3.7	Rückhaltebecken Diersburg	Anpassung der Abgrenzung an Bestand bzw. Planfeststellung	1,90
4 Gemeinde Ortenberg			
4.15	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung GE Allmendgrün (Schlosserei König)	0,37 ha
4.16	Gemeinbedarfsfläche 'Bauhof' Gewerbliche Baufläche	Neuer Standort Bauhof und Bestandssicherung Fa. Schille	0,58 (Gb) 0,40 (GE)
4.17	Gewerbliche Baufläche	Umwidmung Mischbaufläche (Bestand Netto-Markt) und Erweiterung GE	0,51 (Bestand) 0,67 (Erweitrg.)
4.20	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung GE Hubergässle	0,23
5 Gemeinde Schutterwald			
5.1.18 a 5.1.18 b	Wohnbaufläche	Arrondierung Wohngebiet 'Im Kirchfeld'	0,49 0,23
5.1.19	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung GE Waide für ansässige Betriebe / konkreter Bedarf	0,41
5.1.20	Landwirtschaftsfläche (Flächenrücknahme)	Flächenherausnahme Kirchfeld Erweiterung BA 2 (*Wohnbaufläche 5.1.9 c*)	2,68
5.2.5	Grünfläche (Flächenrücknahme)	Herausnahme Wohnbaufläche östl. Gottswald	0,92
5.2.6	Wohnbaufläche Grünfläche Bestand	Neue Wohnbaufläche westl. Langhurst	2,67 (W) 0,24 (Gr)

Wohnbauflächenbedarfsnachweis

Da die Gemeinden Durbach, Hohberg und Schutterwald zu Beginn der FNP-Änderungsverfahrens auch Änderungen bei den Wohnbauflächenausweisungen angemeldet hatten, wurde 2019 für diese 3 Gemeinden ein Wohnbauflächenbedarfsnachweis bearbeitet und mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein sowie dem Regierungspräsidium Freiburg / Raumordnung abgestimmt. Die Bedarfsermittlung von 2019 hatte zur Aufgabe, die damalige, von den Gemeinden eingebrachte Flächenkulisse zu prüfen. Im Juli 2021 wurde die Bedarfsermittlung mit einem Nachtrag zu den nun in der FNP-Änderung verbliebenen Ausweisungen redaktionell ergänzt.

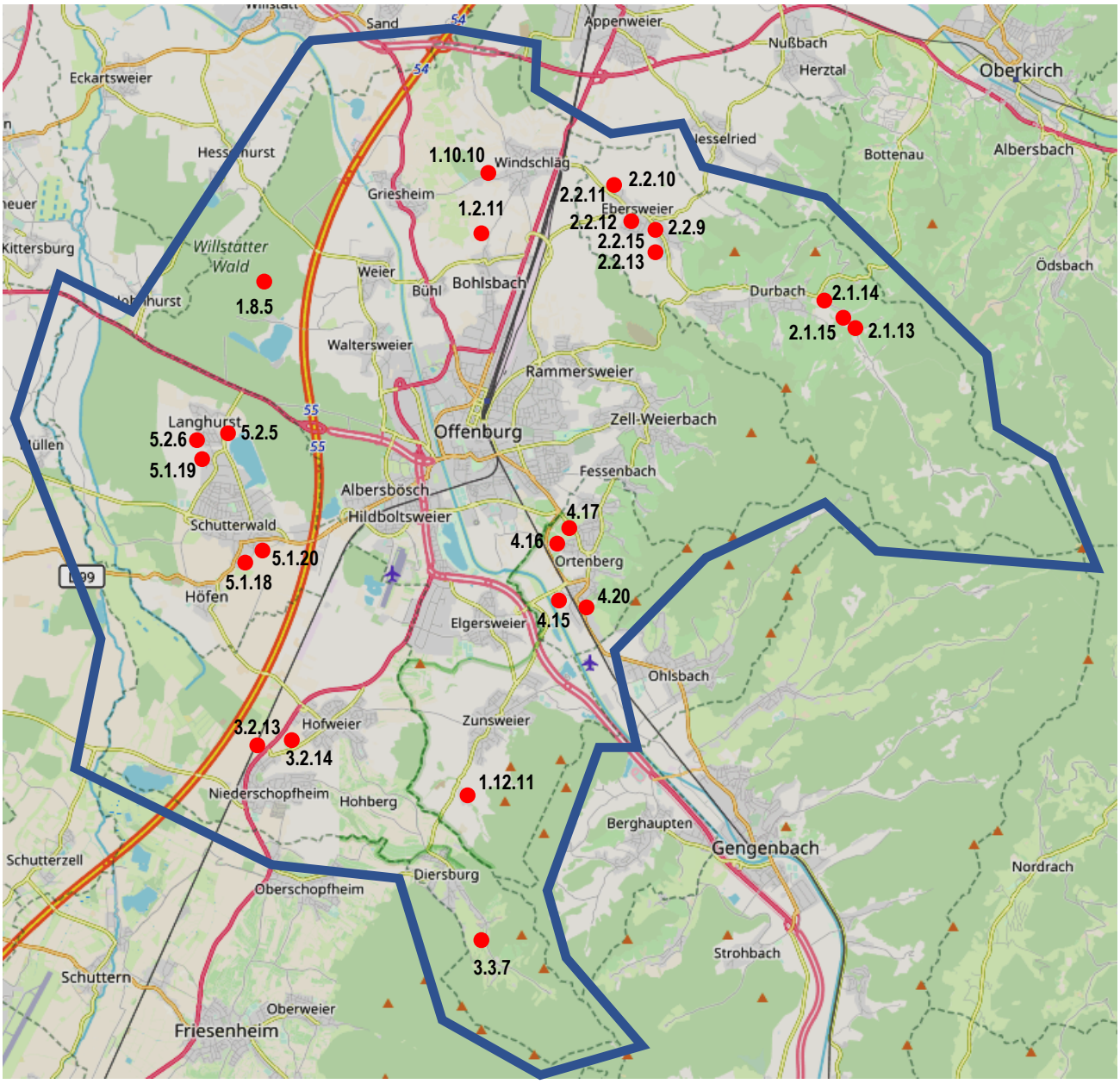
Für Durbach und Schutterwald ergibt sich nach der rechnerischen Bedarfsermittlung kein Potenzial für die Neuausweisung von Wohnbauflächen. Eine Neuausweisung von wohnbaurelevanten Flächen wäre hier nur über einen Flächentausch möglich, d.h. wenn z.B. weniger geeignete Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan zugunsten einer neuen Flächenausweisung flächengleich zurückgenommen werden.

Hinsichtlich der Wohnbauflächen soll in Schutterwald daher ein umfanggleicher Flächentausch vorgenommen werden: der Rücknahme von bisher im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen (5.1.20 + 5.2.5) mit insgesamt 3,60 ha stehen die Flächen 5.1.18 a+b und 5.2.6 als geplante Neuausweisungen mit nun insgesamt 3,39 ha gegenüber.

Für die Gemeinde Hohberg ergibt sich rechnerisch ein Bedarf, jedoch nicht in der Höhe, wie die ursprünglich vorgesehenen Wohnbauflächenausweisungen. Die Anpassung der Planung an den Bedarfswert konnte bisher noch nicht erfolgen.

Die nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über die vorab aufgeführten Änderungsflächen.

Übersicht über die Änderungsflächen



(Kartengrundlage: OpenStreetMap)

4.2 Bedarfsnachweis geplante Gewerbeflächen

Bei der beabsichtigten Gewerbeflächenausweisung 'Untermatt' in Durbach handelt es sich um den Flächentausch mit der bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbefläche 'Breitfeld', die sich aufgrund artenschutzrechtlicher Restriktionen als ungeeignet herausgestellt hat.

Für die von der Gemeinde Hohberg zu Beginn des Planungsverfahrens eingebrachten Gewerbeflächenweiterungen wurde 2019 eine separate Gewerbeflächenbedarfsanalyse bearbeitet und mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein sowie dem Regierungspräsidium Freiburg / Raumordnung abgestimmt. Im Ergebnis wurde für den kurzfristigen Betrachtungszeitraum der vorliegenden FNP-Änderung die Erweiterung des Gewerbegebietes Oberlohr II (Fläche 3.2.13 mit 2,4 ha) akzeptiert.

Die in der Gemeinde Ortenberg vorhandenen Gewerbeflächen am südlichen Ortsausgang (Allmendgrün und östlich der Kinzigtalstraße) sind aufgefüllt.

Daher sieht die Gemeinde Ortenberg neben der Sicherung bestehender Gewerbestandorte auch kleinteilige Erweiterungen bestehender Gewerbeflächen vor. Die eigentliche Neuausweisung umfasst ca. 1,3 ha (0,2 ha Bereich Hubergässle + 0,7 ha am nördlichen Ortsausgang + 0,4 ha Erweiterung GE Allmendgrün). Aufgrund verschiedener Anfragen sieht die Gemeinde hier die Möglichkeit zur Ansiedlung eines kleineren Gewerbe- oder Handwerkbetriebes – auch zur Verlagerung von kleineren Betrieben aus einer Gemengelage im Ortskern – oder auch eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes. Die Erweiterung im Bereich des Gewerbegebietes Allmendgrün ist für einen ortsansässigen Betrieb (Schlosserei König) vorgesehen, der sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindet. Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes steht hierfür keine Fläche mehr zur Verfügung.

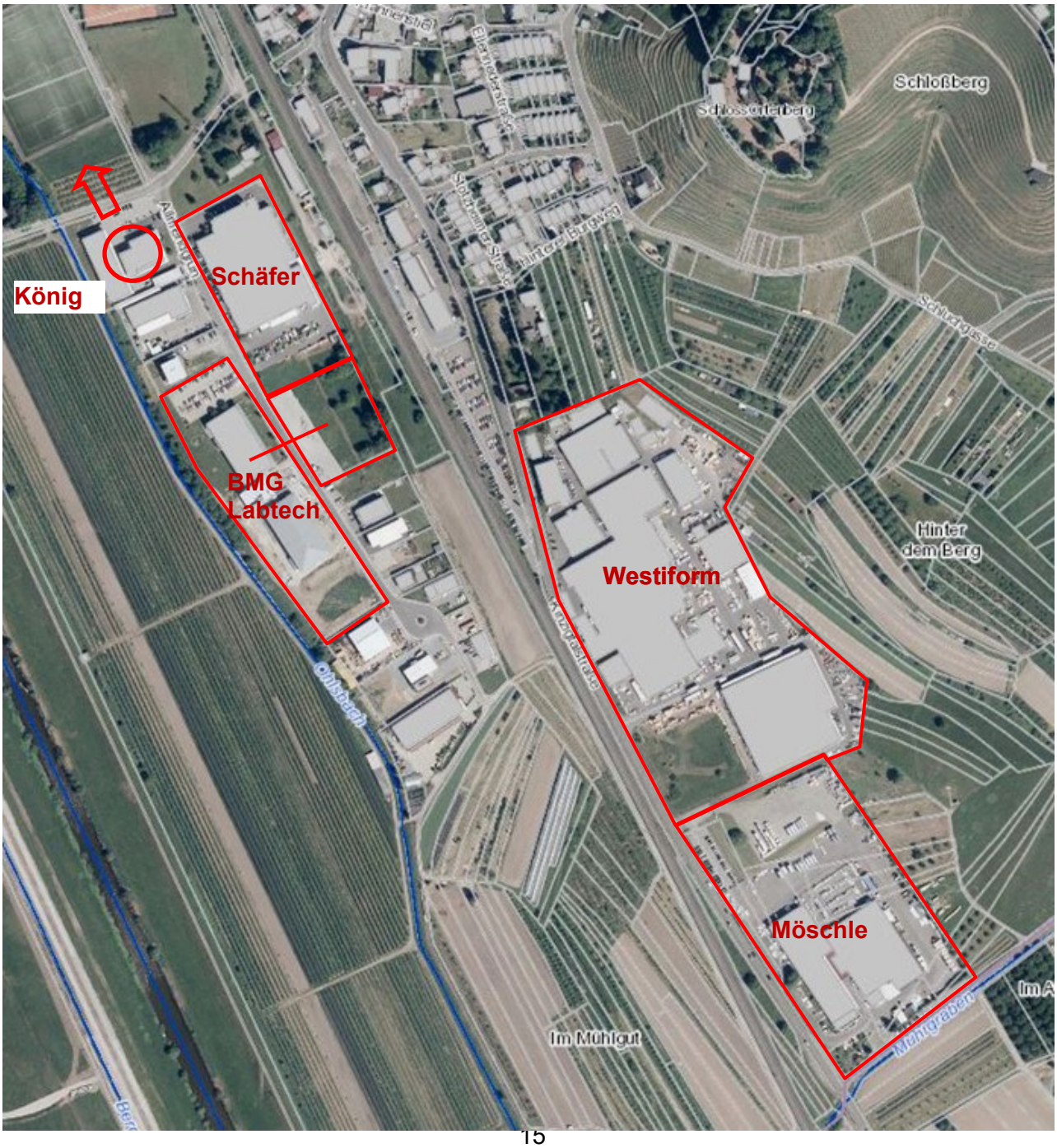
Die Gemeinde Ortenberg ist mit 5% zwar auch am Gewerbepark Raum Offenburg (GRO) beteiligt, für ein kleinteiliges zeitnahes Angebot für örtliche Betriebe oder zur Ergänzung des Einzelhandelsangebots können die Flächen des GRO aus verschiedenen Gründen jedoch nicht herangezogen werden:
Die Flächen des Gewerbeparks liegen auf den Gebieten der Stadt Offenburg und den Gemeinden Hohberg und Schutterwald. Die bisher erschlossenen Bauabschnitte in Schutterwald (BA 1+2) und Hohberg (BA 2) sind nahezu aufgefüllt bzw. hängen von einer noch zu verlegenden Hochspannungsleitung ab. Der zweite Bauabschnitt im Teilgebiet Hohberg konnte auf Grund mangelnder Verkaufsbereitschaft privater Grundstückseigentümer bislang noch nicht realisiert werden.
Für die weitere Entwicklung der Teilflächen des GRO ist zudem die Klärung der Frage des Südzubringers eine essentielle Voraussetzung hinsichtlich der Flächenabgrenzung, aber auch hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Erschließung. Planungs- und Verkehrsträger für den Südzubringer ist die Bundesrepublik Deutschland. Das Planfeststellungsverfahren wurde bisher nicht eingeleitet, so dass derzeit keine zeitliche Prognose darüber abgegeben werden kann, wann die davon betroffenen Flächen des GRO angegangen werden könnten.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Situation der Flächenverfügbarkeiten in den örtlichen Gewerbegebieten 'Allmendgrün' und 'Östlich der Kinzigtalstraße' der Gemeinde Ortenberg.

Die Gewerbeflächen östlich der Kinzigtalstraße werden durch die beiden großen Betriebsstandorte der Firmen Westiform und Möschle belegt, wobei hier nicht alle gewerblich genutzten Flächen im aktuellen Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellt sind.

Die im Gewerbegebiet Allmendgrün noch unbebauten Flächen gehören zur Fa. BMG Labtech, die sich diese als künftige Erweiterungsflächen gesichert hat. Weiterhin ist hier auch die Fa. Schäfer Kunststofftechnik als größerer Betriebsstandort zu nennen. Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes haben sich kleinteiligere Betriebsstrukturen angesiedelt.

Der Betriebsstandort der Schlosserei König befindet sich am nördlichen Rand des Gewerbegebietes. Im direkten Umfeld sind innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes keinerlei Möglichkeiten für die Erweiterung des Betriebes vorhanden. Daher soll eine Erweiterungsfläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorgesehen werden (Fläche 4.15).



Übersicht zur Belegung / Auffüllung der Gewerbegebiete 'Allmendgrün' und 'Östlich der Kinzigtalstraße'

5 Berücksichtigung der Umweltbelange / Umweltbericht

Der Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Büro faktorgrün, Freiburg bearbeitet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Umweltbericht erfolgt zunächst die schutzgutbezogene Bewertung des Umwelt-Risikos durch Bebauung hinsichtlich der Betroffenheit bzw. des Risikos für jedes einzelne Schutzgut 4-stufig: Risiko gering / mittel / hoch / hoch verbunden mit starken, rechtlichen Restriktionen.
Nach der Risikobewertung für die einzelnen Schutzgüter folgt die landschaftsplanerische Gesamtbewertung der Flächeneignung zur Siedlungsentwicklung, ebenfalls 4-stufig: bevorzugt geeignet (Stufe I) / geeignet (Stufe II) / bedingt geeignet (Stufe III) / ungeeignet (Stufe IV).
Soweit aus Gutachtersicht Möglichkeiten zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. Risiken gesehen werden - insbesondere durch Rücknahme von Teilflächen, erfolgt eine diesbezügliche Empfehlung. In die Gesamtbewertung der Flächen ist die Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen eingeflossen (Bewertung der Eignung mit und ohne Maßnahmen).

Während die Flächen der Bewertungsstufe I und II zur Siedlungsentwicklung empfohlen werden, sollte auf Flächen der Bewertungsstufe IV aus landschaftsplanerischer Sicht vorrangig verzichtet werden. Die Flächen der Bewertungsstufe III sind unter Berücksichtigung der im Steckbrief dargelegten Empfehlungen als Siedlungsentwicklungsflächen gerade noch akzeptabel. Ihre Beibehaltung oder Auslese sollte im Einzelfall, je nach Entwicklungsflächenbedarf, entschieden werden.

Die wesentlichen Aussagen des Umweltberichts zu den Einzelflächen, wie z.B. die Bewertung der Umweltverträglichkeit oder Empfehlungen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation des Eingriffs sind in die nachfolgenden Steckbriefe der Änderungsflächen übernommen worden.
Unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen sind alle Änderungsbereiche den Stufen I oder II zugeordnet.

<u>Artenschutzrechtliche Vorprüfung:</u>
Um das Risiko der Nichtvollziehbarkeit des Flächennutzungsplans zu vermeiden, müssen die artenschutzrechtlichen Restriktionen schon bei Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplans in einem für diese Planungsebene angemessenen Umfang geprüft werden. Aus diesem Grund wird für jede einzelne Entwicklungsfläche eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Die Vorprüfung ist nicht mit einer konkreten Arterfassung vor Ort verbunden.
Vielmehr wird auf Grundlage vorhandener Daten und einer Begehung durch einen Experten vor Ort eingeschätzt, ob das Vorkommen einer oder mehrerer artenschutzrechtlich relevanter Arten möglich ist oder ob dies mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Die Ergebnisse dieser Vorprüfung werden für jede Entwicklungsfläche im jeweiligen Steckbrief des Umweltberichts unter "besonderer Artenschutz" dargestellt. Sind kritische Arten zu erwarten, für die eine Umsetzung von CEF-Maßnahmen gelegentlich schwierig sein können, wurde für die Entwicklungsfläche ein separater Steckbrief zu artenschutzrechtlichen Voreinschätzung erstellt (siehe Anhang A2 des Umweltberichts).
Davon betroffen waren die Flächen: 1.8.5, 2.1.15, 2.2.10, 2.2.14, 4.18, 4.20 und 5.2.6.

Natura 2000 – Verträglichkeitsvorabschätzung:

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

Einige geplante Entwicklungsflächen der VG Offenburg berühren FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung der Flächennutzungsplan-Änderung wurde für die betreffenden Gebiete daher eine Vorabschätzung durchgeführt, ob eine Unverträglichkeit der Erhaltungsziele (des Vogelschutzgebiets oder FFH-Gebietes) mit der geplanten Siedlungsentwicklung eintreten kann.

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

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

Für folgende Flächen wurde eine Natura 2000 – Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt (siehe Anhang A2 des Umweltberichts):

- **Fläche 1.12.11**
  grenzt an FFH-Gebiet "Schwarzwald-Westrand von Herbolzheim bis Hohberg", geringfügige Überschneidung (50 qm)

→ Ergebnis: Entwicklungsziele der Schutzgebiete werden nicht berührt

- **Fläche 1.2.11b**
  Teilfläche im FFH-Gebiet 'Untere Schutter und Unditz' (ca. 15%)
  und im Vogelschutzgebiet 'Kammbach Niederung' (60%)

→ Ergebnis: erhebliche Beeinträchtigungen können nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, Durchführung einer „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ erforderlich.
Die zwischenzeitlich bearbeitete „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ hat ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden können, sofern im ökologisch funktionalen Zusammenhang geeignete Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Vermeidungsmaßnahmen aus der Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung werden auf Ebene der Bebauungsplanung gesichert.

- **Fläche 1.8.5**
  vollständig im FFH-Gebiet 'Untere Schutter und Unditz' und im Vogelschutzgebiet 'Gottswald'

→ Ergebnis: Entwicklungsziele der Schutzgebiete werden nicht berührt

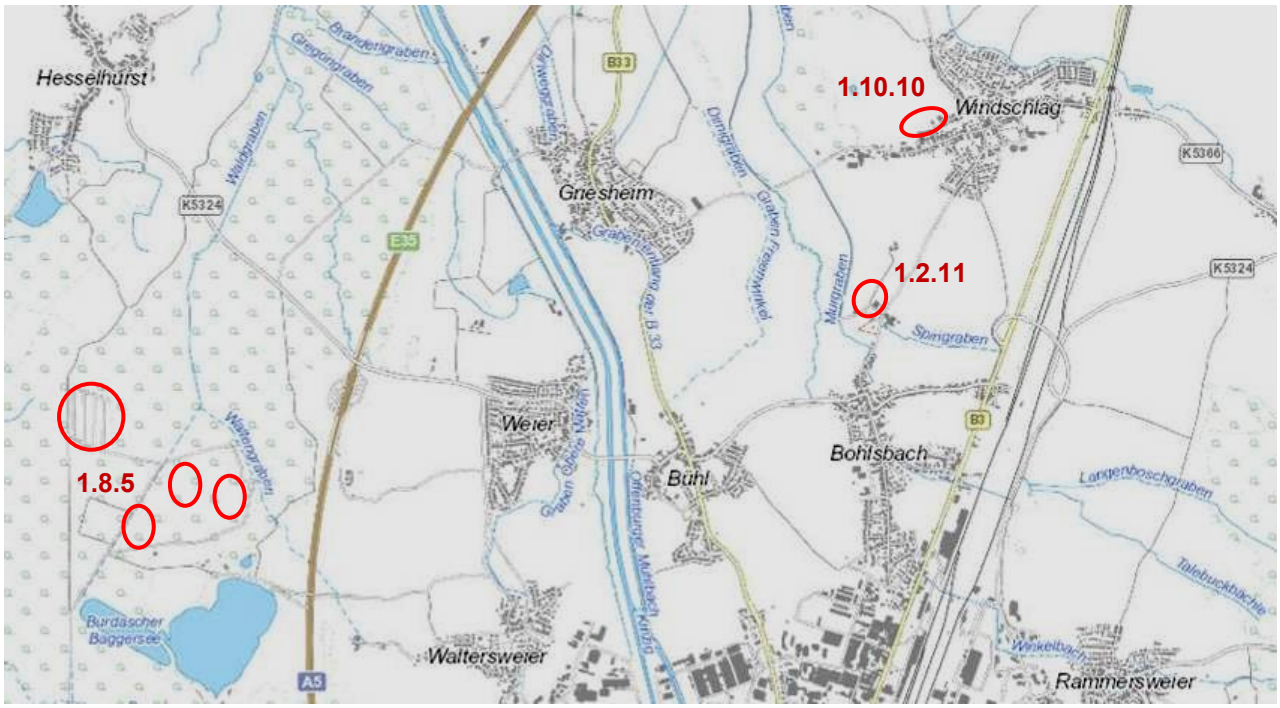
6 Darstellung und Beschreibung der einzelnen Änderungsflächen

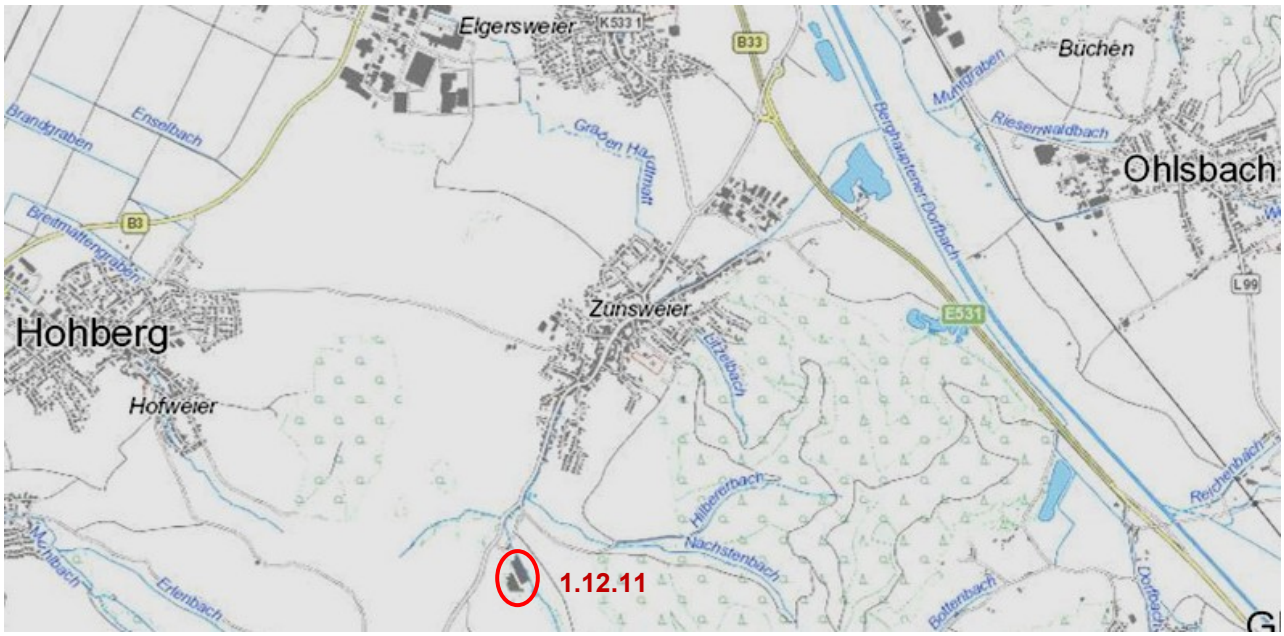
Die vorgesehenen Änderungsflächen in der Stadt Offenburg und den 4 Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft werden nachfolgend in Form von einzelnen 'Steckbriefen' näher beschrieben und in Gegenüberstellung der bisherigen Darstellung Flächennutzungsplan 2009 / 2015 und geplanter 2. Änderung des Flächennutzungsplans als Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan dargestellt.

Ein Übersichtsplan gibt jeweils einen Überblick über die Lage der Änderungsflächen.

6.1 Stadt Offenburg

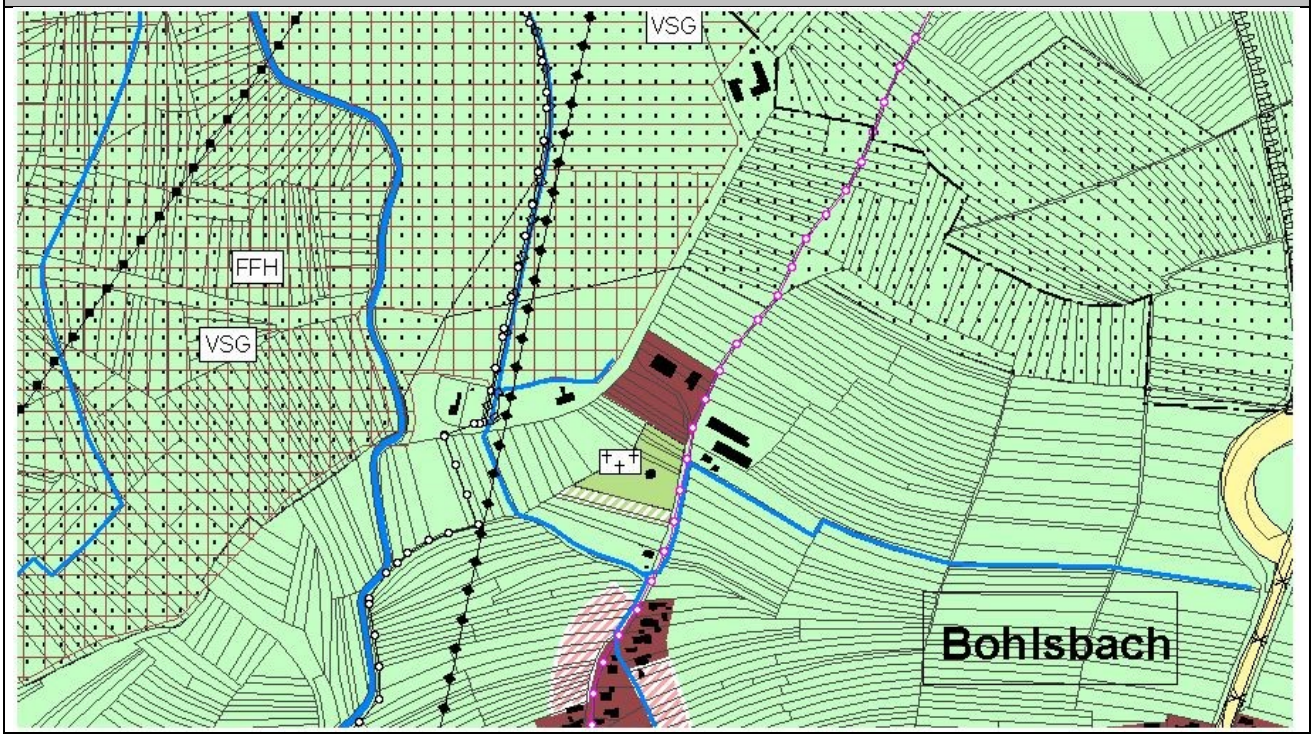
Fläche Nr.	Nutzungsart	Erläuterung / Name	Fläche in ha
1 Stadt Offenburg			
1.2.11	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung / Bestandssicherung Fa. Burgert, Bohlsbach	1,16 (Bestand) 0,59 (Erweitrg.)
1.8.5	Lagerflächen in Überlagerung der Grundnutzung Wald / Grünfläche	Bunkeranlagen im Stadtwald Waltersweier: Sicherung als Lagerflächen	13,0 gesamt
1.10.10	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung / Restrukturierung Eisengießerei Karcher Guss, Windschläg	0,29
1.12.11	Gewerbliche Baufläche	Bestandssicherung Leistenfabrik Stark in Zunsweier	3,56



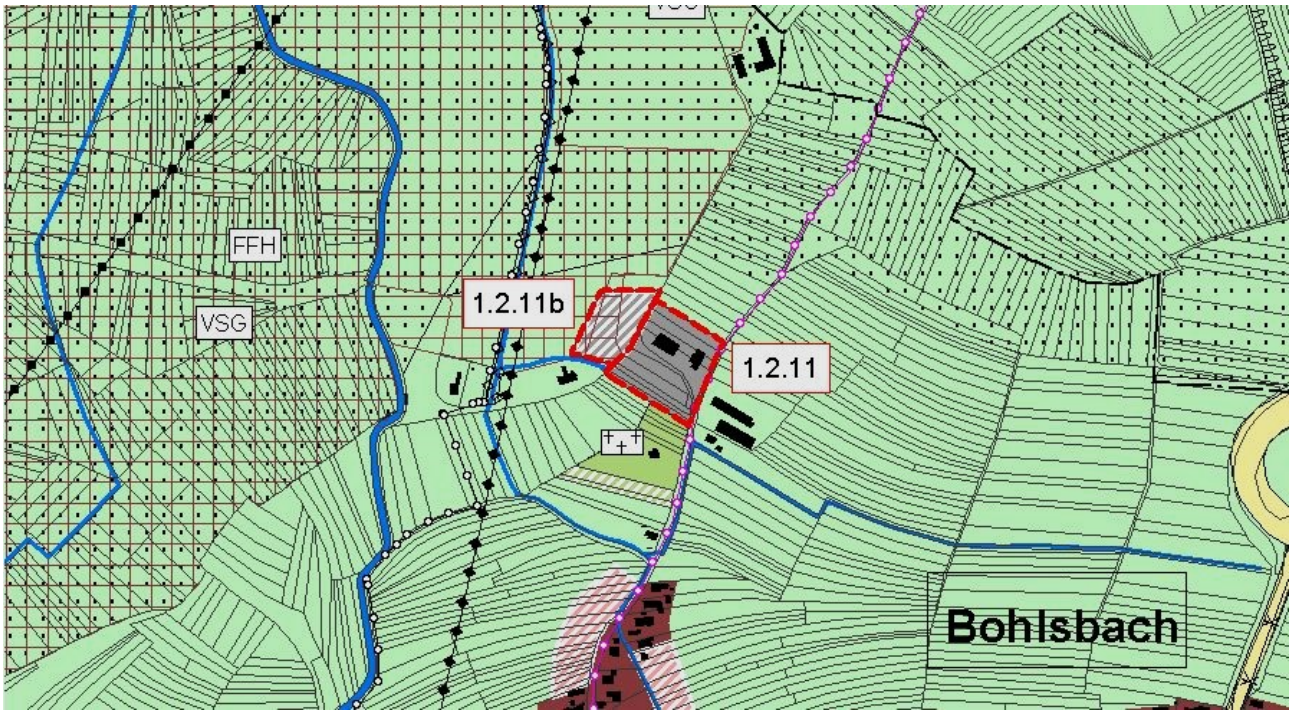

Elgersweier
K5331
B33
Büchen
Ohlsbach
Hohberg
Hofweier
Zunsweier
B3
E531
L99
1.12.11

Bestand und Erweiterung Firma Burgert **Nr. 1.2.11**
Stadt Offenburg / Bohlsbach **Nr. 1.2.11b**

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Bestand und Erweiterung Firma Burgert	**Nr. 1.2.11**
Stadt Offenburg / Bohlsbach	**Nr. 1.2.11b**

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	Fläche Nr. 1.2.11: ca. 1,16 ha Fläche Nr. 1.2.11b: ca. 0,59 ha
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche Nr. 1.2.11: Gemischte Baufläche Bestand Fläche Nr. 1.2.11b: Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche Nr. 1.2.11: gewerbliche Baufläche Bestand Fläche Nr. 1.2.11b: geplante gewerbliche Baufläche
Planstand	für die Bestandsfläche 1.2.11: Bebauungsplan 'Am Friedhof' / rechtskräftig seit 21.10.2017
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	- Regionaler Grünzug am Rand geringfügig berührt: gem. Stellungnahme Regionalverband Südlicher Oberrhein und Mitteilung Regierungspräsidium / Raumordnung im Ausformungsspielraum
Fachplanungen	- Lage im FFH- Gebiet 'Untere Schutter und Unditz ' (15% der Fläche) - Lage im Vogelschutzgebiet 'Kammbach-Niederung (60% der Fläche) → nach Natura 2000 – Voreinschätzung (s. Anhang A2 des Umweltberichts) wird derzeit eine Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung bearbeitet
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	über die Okenstraße und Bestandsgrundstück
Abschnittsbildung	nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	landwirtschaftlicher Betrieb angrenzend, daher im Rahmen der o.g. Bebauungsplanung Einschränkung der Wohnnutzung (Grundlage: Geruchsgutachten)
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	landwirtschaftliche Flächen im Norden und Westen, landwirtschaftlicher Betrieb im Osten, Schützenverein Bohlsbach im Süden
Ortsbild / Landschaftsbild	Der bestehende Gewerbebetrieb hat eine Erweiterung an seinem Standort angefragt. Für den Betriebsstandort wurde in der Vergangenheit bereits der Bebauungsplan „Am Friedhof“ aufgestellt (rechtskräftig seit 21.10.2017), der den Betriebsstandort als Gewerbegebiet festsetzt. Im Flächennutzungsplan ist der Bestandsbetrieb noch als gemischte Baufläche dargestellt. Durch die Einschränkung des Störgrads der Gewerbenutzung auf das Maß der im Dorf- bzw. Mischgebiet zulässigen Störungen wurde das Entwicklungsgebot der Bebauungsplanung aus dem Flächennutzungsplan erfüllt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll der Bestandsbereich (1.2.11) daher angepasst werden und künftig, entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan, als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

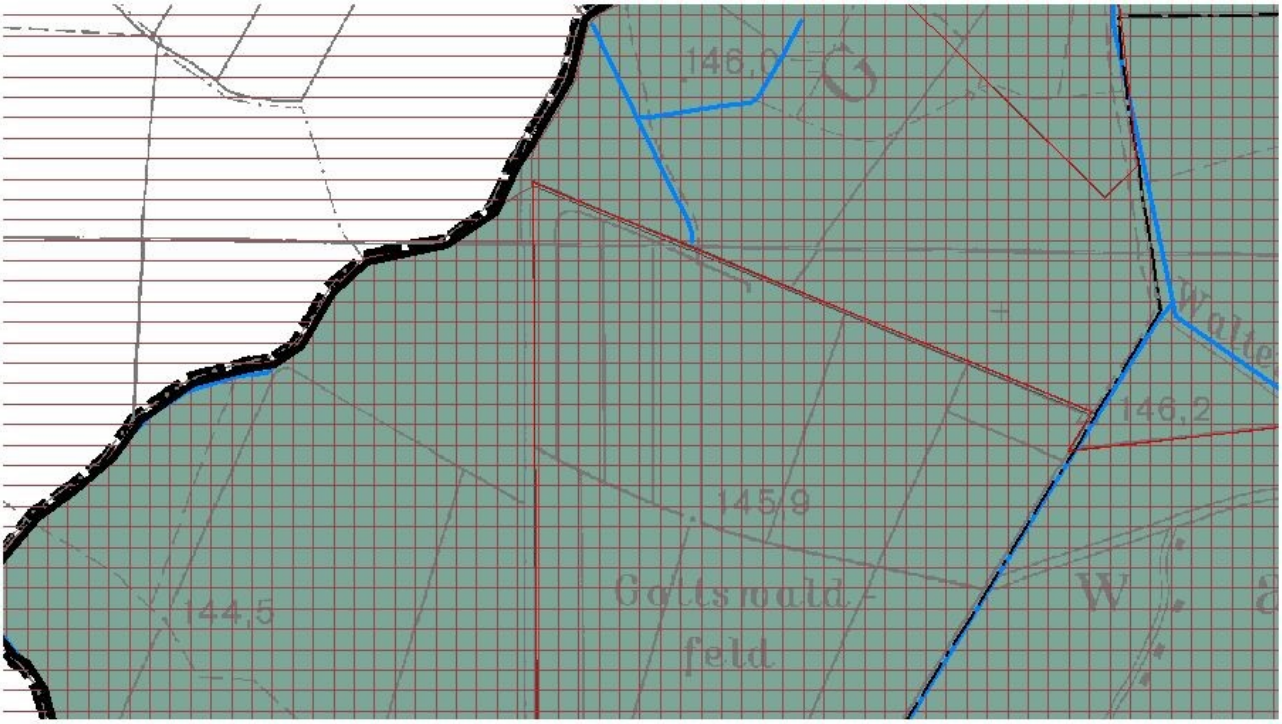
	Inzwischen hat die Firma Burgert zusätzlichen Erweiterungsbedarf insbesondere für das Abstellen der Maschinen und Fahrzeuge sowie der Lagerung von Kleinmaterial in einer Maschinenhalle: derzeit wird dies ungeschützt im Freien abgestellt. Für eine entsprechende Erweiterung der Firma Burgert waren in den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung zwei alternative Erweiterungsflächen dargestellt: die Fläche 1.2.11a nach Norden und die Fläche 1.2.11b nach Westen. Nach zwischenzeitlich erfolgten Klärungen soll die Erweiterungsfläche 1.2.11b nach Westen weiterverfolgt werden. Diese Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Fa. Burgert. Eine Erweiterung nach Norden ist aufgrund fehlender Verfügbarkeit des Flurstücks Bohlsbach Nr. 1286/2 nicht möglich. Auch aus städtebaulicher und raumstruktureller Sicht wäre die 'bandartige' Entwicklung nach Norden ungünstiger zu bewerten. Die jetzt vorgesehene Erweiterung nach Westen ergibt insgesamt eine kompaktere Siedlungsfläche. Die vorgesehene Erweiterungsfläche 1.2.11b überschneidet sich im Randbereich mit ca. 15% der Fläche (ca. 950 qm) mit dem FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“. Ferner liegen rund 60% der Erweiterungsfläche in dem 2010 festgesetzten Vogelschutzgebiet (VSG) „Kammbach-Niederung“. Da im Rahmen der Natura 2000 – Voreinschätzung (s. Anhang A2 des Umweltberichts) erhebliche Beeinträchtigungen auf das betroffene FFH- und Vogelschutzgebiet nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde eine weitergehende Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung erforderlich. Die zwischenzeitlich bearbeitete „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ hat ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden können, sofern im ökologisch funktionalen Zusammenhang geeignete Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Vermeidungsmaßnahmen aus der Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung werden auf Ebene der Bebauungsplanung gesichert. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist insoweit mit den naturschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
- Artenschutzrechtliche Erfordernisse (Bestand und erforderliche CEF-Maßnahmen) für die genannten Arten sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. - Eine Natura 2000 - Voreinschätzung erfolgt für 1.2.11.b (siehe Anhang A2 des Umweltberichts). Gemäß Voreinschätzung kann eine Gefährdung der Erhaltungsziele der Schutzgebiete nicht ausgeschlossen werden. Eine Natura 2000 Verträglichkeitsvollprüfung wird erforderlich.		
Umweltverträglichkeit: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung bei einer Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Schutzgebiete (ggf. mit Umsetzung von Schadensbegrenzungs- und Kohärenzmaßnahmen)	geeignet	**II**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	*ungeeignet*	*IV*

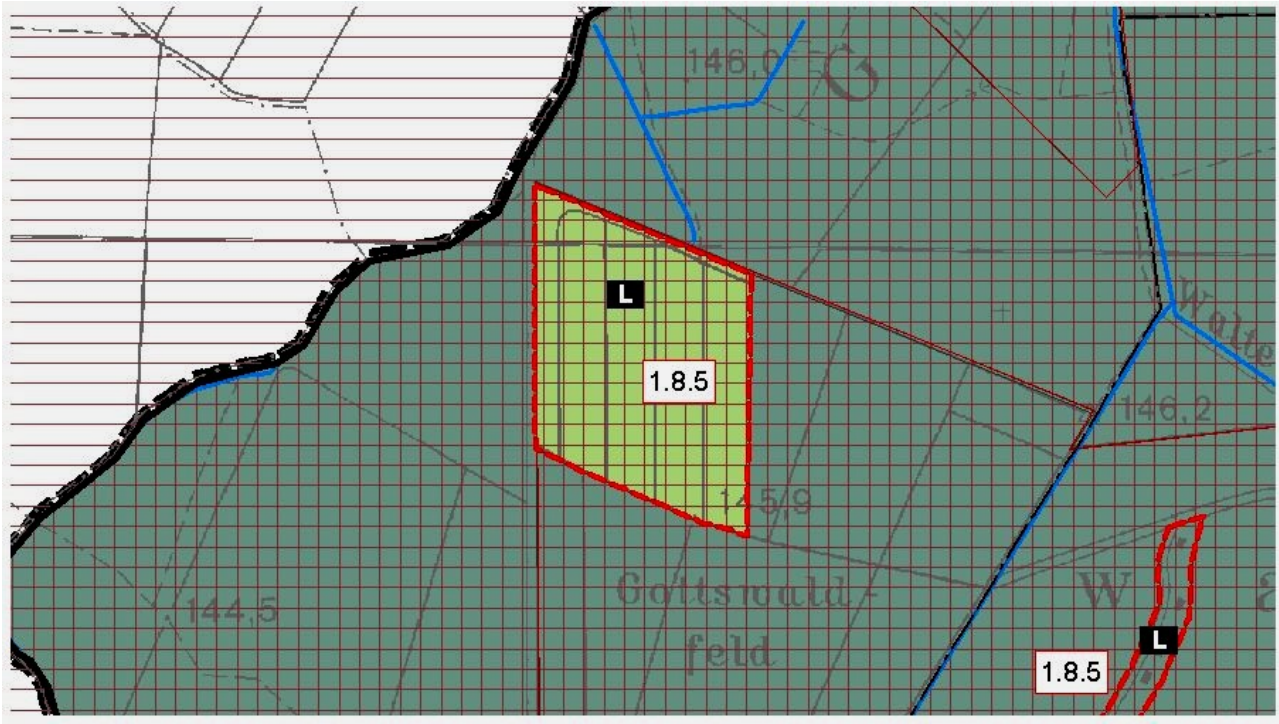
Gesamtbewertung
Die Flächenausweisung dient der Sicherung und Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Durch seine Lage abseits der Ortslage und den im Bebauungsplan erfolgten Einschränkungen bzgl. der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzungen, können potenzielle Beeinträchtigungen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes sowie der nächstgelegenen Wohnlagen von Bohlsbach vermieden werden. Unter Berücksichtigung der in der „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ formulierten Vermeidungsmaßnahmen und deren Sicherung auf Ebene der Bebauungsplanung können erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der am Rande betroffenen Natura-2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

Bunkeranlagen im Stadtwald **Nr. 1.8.5**
Stadt Offenburg / Waltersweier **(mehrere Teilflächen / Bereich Nordwest)**

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



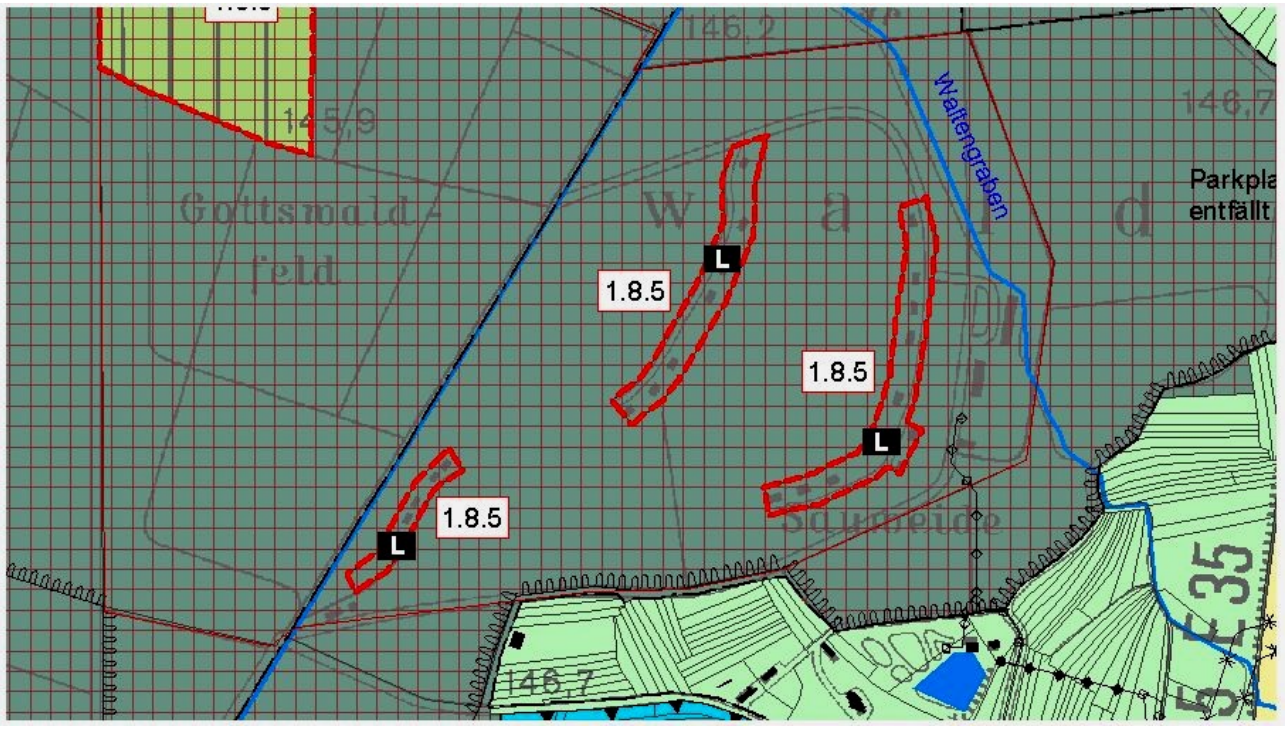
Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Bunkeranlagen im Stadtwald **Nr. 1.8.5**
Stadt Offenburg / Waltersweier **(mehrere Teilflächen / Ausschnitt Südost)**

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**

Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Bunkeranlagen im Stadtwald	**Nr. 1.8.5**
Stadt Offenburg / Waltersweier	**(mehrere Teilflächen / Bereich Nordwest)**

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	Fläche Nr. 1.8.5 Teilfläche Nordwest: ca. 8,84 ha Fläche Nr. 1.8.5 Teilfläche Mitte: ca. 1,55 ha Fläche Nr. 1.8.5 Teilfläche Südwest: ca. 0,52 ha Fläche Nr. 1.8.5 Teilfläche Südost: ca. 1,91 ha
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Flächen für Forstwirtschaft
geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	Teilfläche Nord: Grünfläche Bestand in Überlagerung mit der Nutzung als Lagerfläche Teilflächen Mitte, Südwest u. Südost: Flächen für Forstwirtschaft (Grundnutzung) in Überlagerung mit der Nutzung als Lagerflächen
Planstand	-- (Nachvollzug bestehender Nutzungen)
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	- Kernflächen, Trittsteine und Verbundkorridore des Biotopverbunds *(nachrichtliche Darstellung ohne Konflikt)*
Fachplanungen	- Teilfläche Südwest innerhalb HQ extrem - Lage im FFH-Gebiet 'Untere Schutter und Unditz' - Lage im Vogelschutzgebiet 'Gottswald' → nach Natura 2000 – Voreinschätzung (s. Anhang A2 des Umweltberichts) werden die Entwicklungsziele des VSG und FFH- Gebietes nicht berührt
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	über das bestehende Wegenetz, für die bestehende Nutzung ausreichend
Abschnittsbildung	nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	- Altstandorte innerhalb Änderungsbereich: AS Munitionslager I Waltersweier – Restfläche (Flst.Nr. 1672/1) Obj.Nr. 05117-2 mit Bewertung "B=Belassen zur Wiedervorlage"; AS Munitionslager I Waltersweier – Bereich TBR 3 (Flst.Nr. 1672/1); Obj.Nr. 05117-1 mit Bewertung "B=Belassen zur Wiedervorlage, Gefahrenlage hinnehmbar"
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	Waldflächen
Ortsbild / Landschaftsbild	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). Um diese Nutzung in ih-

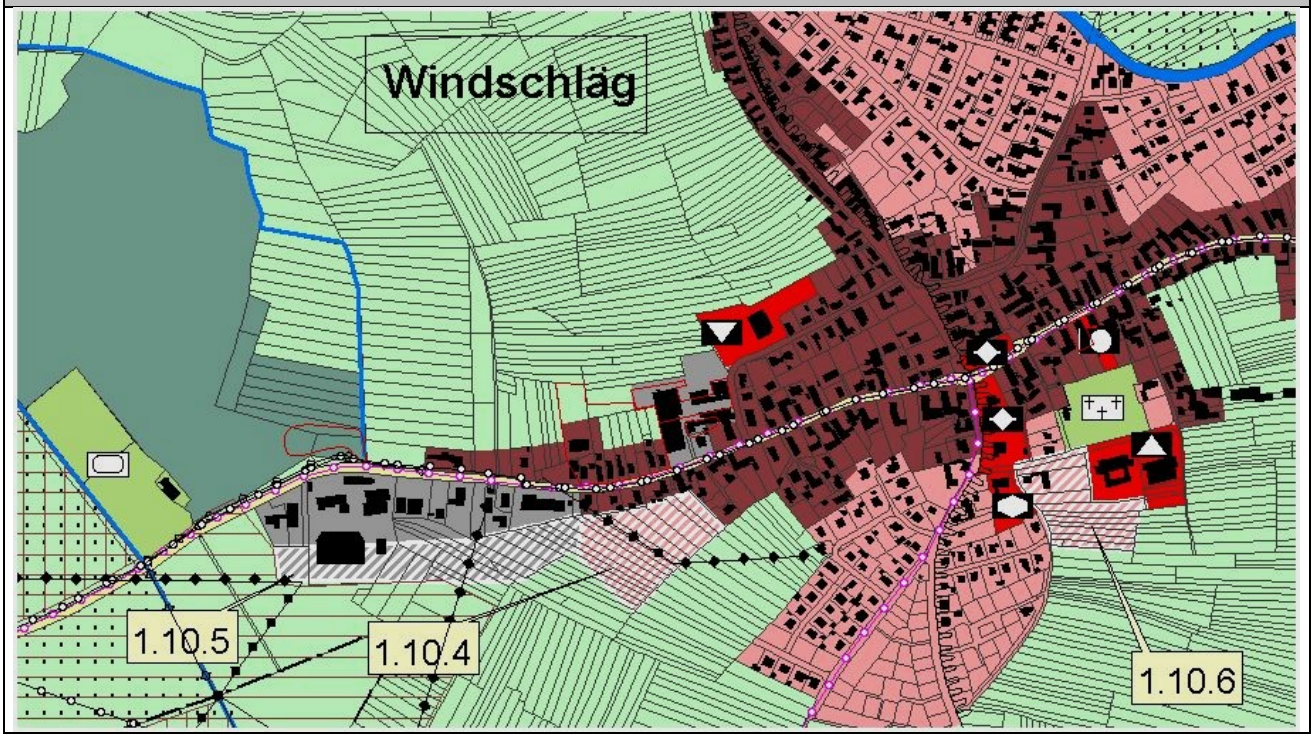
	rem Bestand zu sichern, sollen die betreffenden Flächen im Flächennutzungsplan mit einem Symbol für „Lagerung“ versehen werden in überlagernder Darstellung mit der jeweils vorhandenen Grundnutzung. Für die mittlere, südwestliche und südöstliche Teilfläche kann die Grundnutzung Wald auch weiterhin bestehen: die Lagergebäude liegen zerstreut und werden teilweise auch für forstbetriebliche Zwecke genutzt. Gemäß Mitteilung der Höheren Forstbehörde stellt die nordwestliche Fläche kein Wald mehr in Sinne des § 2 LWaldG dar. Sie wurde bereits seit längerem umgewandelt. Die dort mehrreihig aufgestellten Lagergebäude wurden mit Solarmodulen bedeckt und werden als Solarfeld genutzt. Die großzügigen Freiflächen zwischen den Gebäudereihen sind mit Wiesen und niederen Gehölzen / Sträuchern bestückt; die baulichen Anlagen nehmen nur ca. 20% der Gesamtfläche ein. In Anpassung an die vorhandene Situation wird die nordwestliche Teilfläche daher als Grünfläche dargestellt. Der gesamte Flächenbereich 1.8.5 ist Teil eines Flora-Fauna-Habitat (FFH)- und Vogelschutzgebiets. Da nur der Bestand gesichert werden soll, sind zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgebiets nicht zu erwarten. Dies hat auch die im Rahmen des Umweltberichtes bearbeitete Verträglichkeitsvoreinschätzung bestätigt. Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans wurde am 22.09.2017 rechtskräftig: gemäß der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Regionalplans besteht für die Fläche 1.8.5 kein Zielkonflikt mehr. Der regionale Grünzug wurde im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans in diesem Bereich zurückgenommen.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
- Im Vorfeld von baulichen Veränderungen ist eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der im Umweltbericht genannten Arten durchzuführen.		
Umweltverträglichkeit: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung, soweit durch vorgenannte Maßnahmen die Risiken minimiert werden können	bevorzugt geeignet	**I**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	*geeignet*	*II*

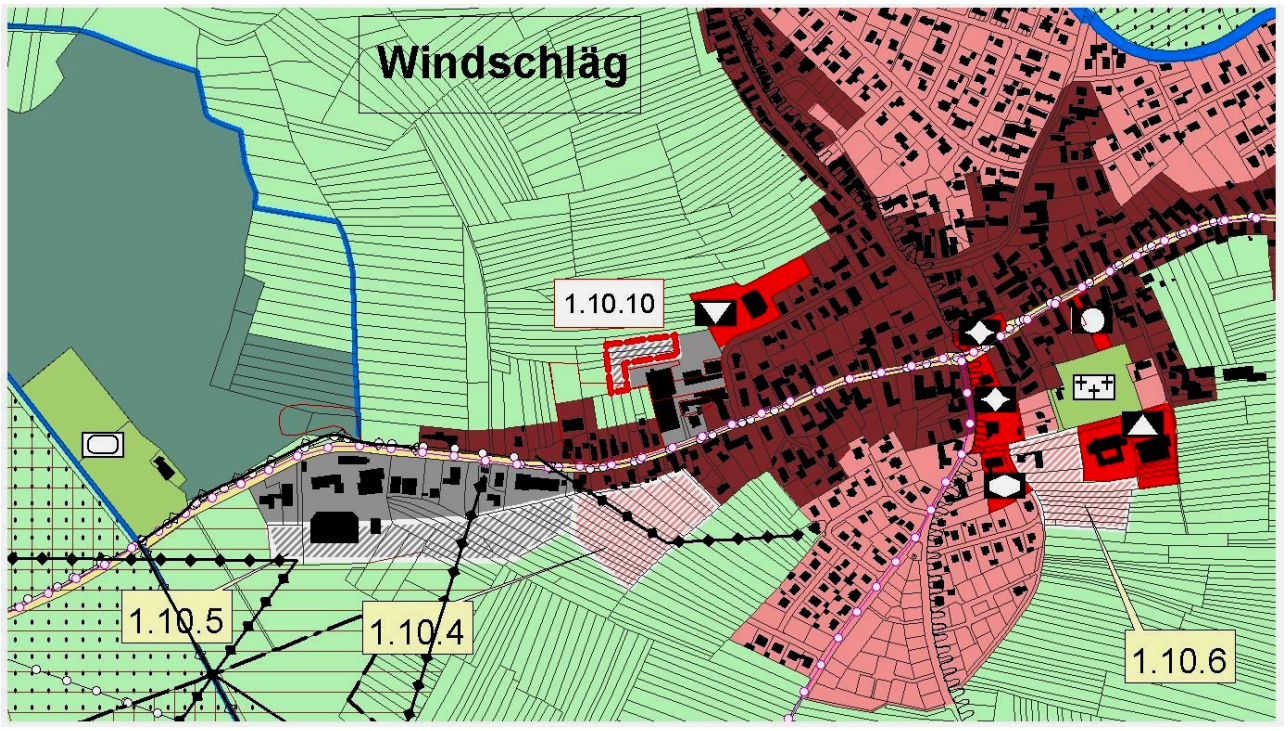
Gesamtbewertung
Die Flächenausweisung in den vier Teilflächen dient der Bestandssicherung der dort vorhandenen Nachnutzungen der ehemaligen Bunkeranlagen / Munitionsdepot.

Erweiterung Eisengießerei Karcher Guss **Nr. 1.10.10**
Stadt Offenburg / Windschläg

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Erweiterung Eisengießerei Karcher-Guss	**Nr. 1.10.10**
Stadt Offenburg / Windschläg	

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 0,29 ha
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	Geplante gewerbliche Baufläche
Planstand	- Bebauungsplan in Aufstellung (Beteiligung nach § 3(2) + § 4(2) BauGB im August/September 2019)
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	keine regionalplanerische Aussage
Fachplanungen	- teilweise im HQ100: Ausnahmeantrag läuft im Rahmen des FNP-Verfahrens - größtenteils im HQextrem
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	über Bestandsgrundstück / Windschläger Straße und Oberrothweg
Abschnittsbildung	nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	Übernahme aus dem parallel geführten Bebauungsplan-Verfahren: Im derzeit rechtgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2015 sind auf den Flächen des Projektgebiets Altlastenverdachtsflächen dargestellt. Für diese Flächen erfolgen derzeit orientierende Untersuchungen.
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant, in zentraler Ortslage
Benachbarte Nutzungen	gemischte Nutzungen, Wohnen, Festhalle im Nordosten
Ortsbild / Landschaftsbild	Der bereits seit Jahrzehnten ansässige Gewerbebetrieb möchte seinen Betrieb am bestehenden Standort restrukturieren und erweitern 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 Ergänzungsfläche soll im Flächennutzungsplan zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden, bisher ist die betroffene Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die zusätzlich benötigte Fläche ist nach den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg als Überschwemmungsgebiet (HQ100) ausgewiesen. Da es sich bei dieser Planung um eine neue Baufläche handelt, ist die Umsetzbarkeit einer Bebauung in diesem Bereich gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nur auf Grundlage einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung unter Berücksichtigung der Kriterien des § 78 (2)

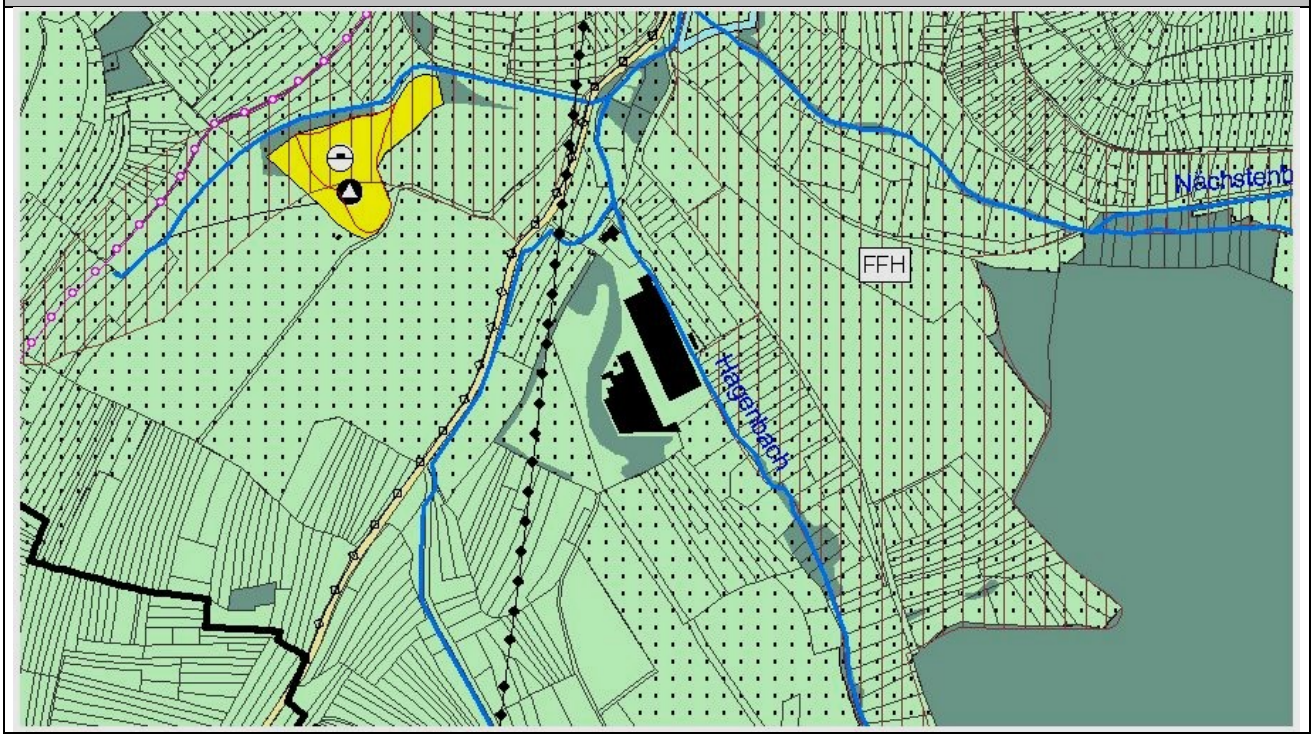
	WHG möglich. Die Stadt Offenburg hat im Zuge des FNP-Verfahrens beim Landratsamt Ortenaukreis eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 (2) WHG beantragt: die Entscheidung steht noch aus. Die Belange des Hochwasserschutzes werden im Bebauungsplan durch die Anlage von Retentionsmulden und Versickerungsflächen, die Stellung der neu geplanten Gebäude, die Geländemodellierung und entsprechende Erdgeschoss-Fußbodenhöhen berücksichtigt. Damit kann eine nachteilige Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses und der Hochwasserrückhaltung, eine nachteilige Beeinträchtigung für Ober- und Unterlieger sowie eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden ausgeschlossen werden, zumal die erwarteten Überflutungstiefen lediglich bei max. 0,25 m liegen. Aufgrund der Erweiterung eines bestehenden Betriebes am Standort und der an drei Seiten umgebenden Bebauung gibt es zur vorgesehenen Erweiterung nach Norden keine Alternative. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet 'Untere Schutter und Unditz' (600m) und zum Vogelschutzgebiet 'Kammbach-Niederung' (360m) wurde im Rahmen des Umweltberichtes eine Verträglichkeitsvoreinschätzung bearbeitet: es gibt keine Hinweise auf Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgebiete.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
- Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ100) ist gemäß § 78 (2) WHG die Zulassung einer Ausnahme durch die Wasserbehörde zu beantragen. *(Anmerkung: ist bereits erfolgt)* - Artenschutzrechtliche Erfordernisse (Bestand und erforderliche CEF-Maßnahmen) für Amphibien sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. - Der Erhalt der Obstbaumreihe als neuer grüner Ortsrand und Einbettung in das Landschaftsbild.		
Umweltverträglichkeit: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung, soweit durch vorgenannte Maßnahmen die Risiken minimiert werden können und eine Absprache mit der Wasserbehörde erfolgt	geeignet	**II**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	*ungeeignet*	*IV*

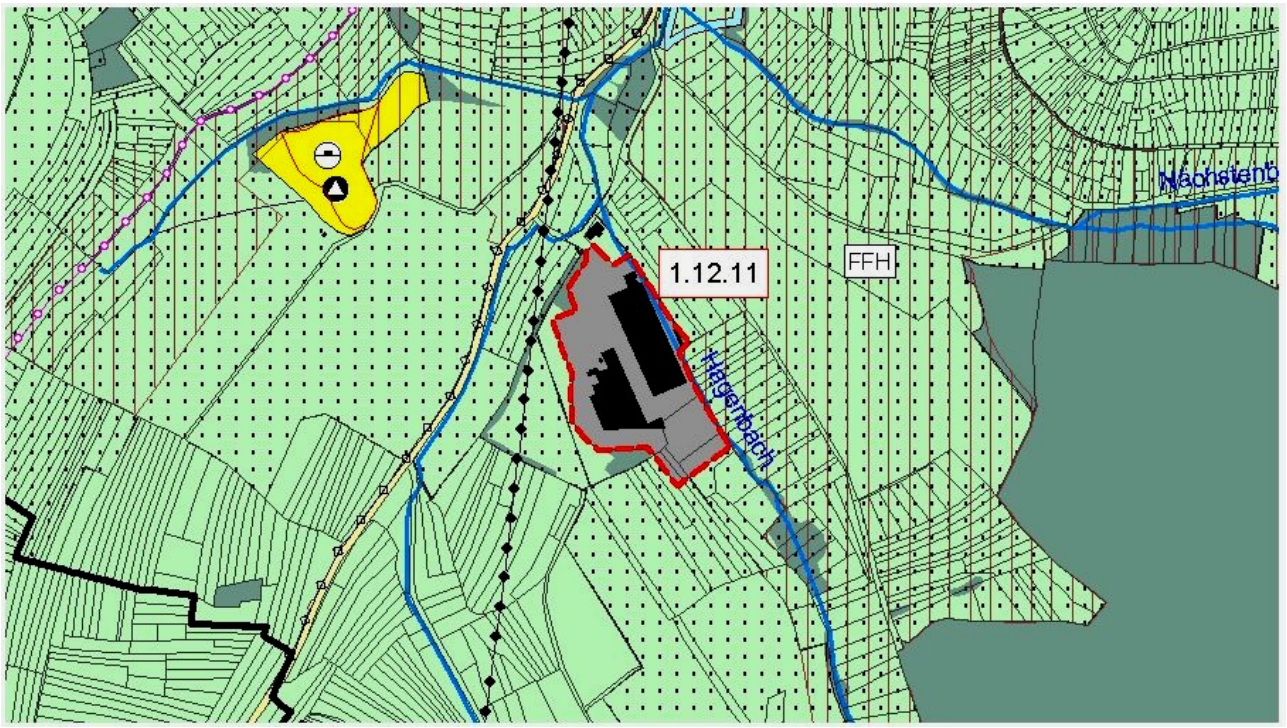
Gesamtbewertung
Die Flächenausweisung dient der Sicherung eines bestehenden Betriebes am Standort. Durch die Erweiterung ist eine Umstrukturierung möglich, wodurch die Verträglichkeit des Betriebsstandortes in der umgebenden Gemengelage verbessert werden kann. Durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen im parallel aufgestellten Bebauungsplan können die Belange des Hochwasserschutzes (Retentionsflächen), aber auch des Natur- und Landschaftsschutzes (Eingrünung am nördlichen Gebietsrand, Anlage von Eidechsenhabitaten etc.) berücksichtigt werden.

Bestandsicherung Leistenfabrik Stark **Nr. 1.12.11**
Stadt Offenburg / Zunsweier

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Bestandsicherung Leistenfabrik Stark **Stadt Offenburg / Zunsweier**	**Nr. 1.12.11**

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 3,56 ha
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche Bestand
Planstand	
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	keine regionalplanerische Aussage
Fachplanungen	- FFH-Gebiet 'Schwarzwald-Westrand von Herbholzheim bis Hohberg' im Osten angrenzend bzw. geringfügige Überschneidung → nach Natura 2000 – Voreinschätzung (s. Anhang A2 des Umweltberichts) werden die Entwicklungsziele des FFH- Gebietes nicht berührt
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	über K 5326
Abschnittsbildung	nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	- Berücksichtigung Gewässerrandstreifen Hagenbach (Gewässer im Bereich des Firmengeländes verdolt) - "Bachlauf und Auwaldstreifen ‚Hagenbachtal" als geschütztes Biotop zu berücksichtigen
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	landwirtschaftliche Flächen
Ortsbild / Landschaftsbild	Hierbei handelt es sich um die Bestandssicherung des ebenfalls seit Jahrzehnten ansässigen Gewerbebetriebs. Eine bereits baurechtlich genehmigte Erweiterung soll berücksichtigt werden. Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans wurde am 22.09.2017 rechtskräftig: gemäß der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Regionalplans besteht für die Fläche 1.8.5 kein Zielkonflikt mehr. Der regionale Grünzug wurde im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans im Bereich des Firmengeländes zurückgenommen. Die Fläche grenzt im Osten an ein Flora-Fauna-Habitat (FFH)- Gebiet an. Da nur der Bestand gesichert werden soll, sind zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgebiets nicht zu erwarten und eine FFH-Vorprüfung daher nicht notwendig.

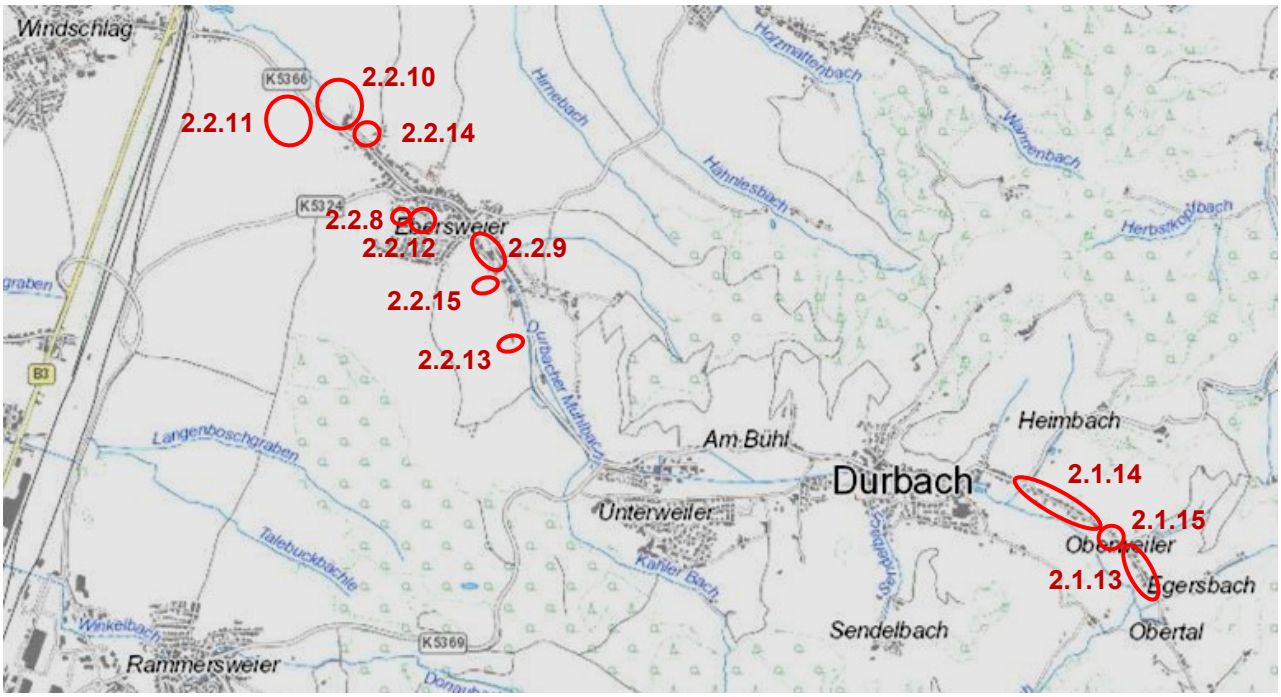
	Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet 'Schwarzwald-Westrand von Herbholzheim bis Hohberg' wurde im Rahmen des Umweltberichtes eine Verträglichkeitsvoreinschätzung bearbeitet: die Entwicklungsziele des FFH-Gebietes werden nicht berührt.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
- Erhalt des geschützten Biotops - Das Fließgewässer sollte einschließlich eines beidseitig fünf Meter breiten Gewässerrandstreifens von jeglichen Eingriffen freigehalten werden. Es ist zu prüfen, inwieweit das verdolte Gewässer renaturiert werden kann. - Eingrünung zur Einbettung in das Landschaftsbild/ Minderung der negativen klimatischen Effekte - Keine Einleitung von Abwässern in das anliegende Gewässer		
Umweltverträglichkeit: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung	Bevorzugt geeignet	**I**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	--	--

Gesamtbewertung
Die Flächenausweisung dient der Sicherung eines bestehenden Betriebsstandortes im Außenbereich.

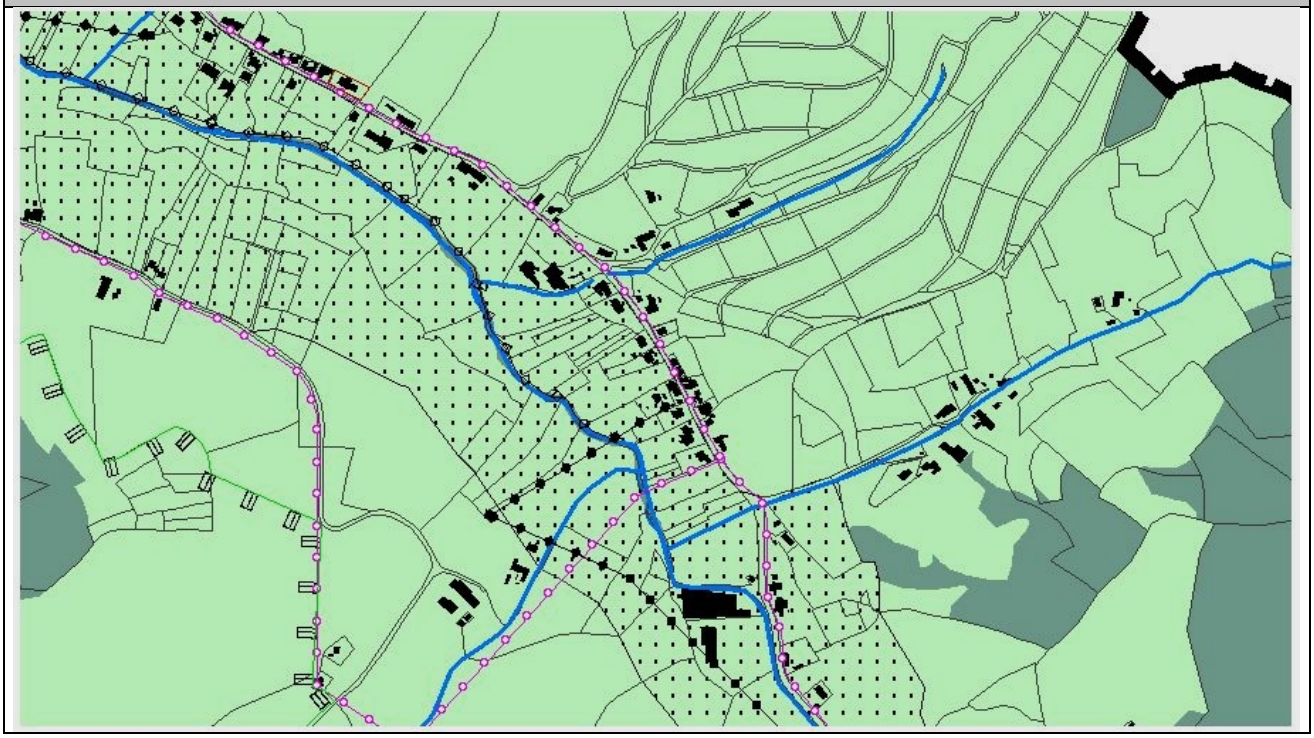
6.2 Gemeinde Durbach

Fläche Nr.	Nutzungsart	Erläuterung / Name	Fläche in ha
2 Gemeinde Durbach			
2.1.13	Gemischte Baufläche	Bestandssicherung Bereich Oberweiler in Durbach	2,17
2.1.14	Gemischte Baufläche	Bestandssicherung Bereich Halbgütle in Durbach	2,37
2.1.15	Sonderbaufläche / Grünfläche	Bestandssicherung und Erweiterung Hotel Rebstock in Durbach	1,08 (SO) 0,58 (Grü)
2.2.8	Wohnbaufläche	Umwidmung der Grünfläche 'Spielplatz' / Nachvollzug Bestand	0,07
2.2.9	Gemischte Baufläche	Umwidmung der gewerblichen Baufläche an der Wiesenstraße (Bestand)	0,82
2.2.10	Gewerbliche Baufläche	Neuausweisung GE Untermatt (Flächentausch mit 2.2.2)	3,37
2.2.11	Landwirtschaftsfläche	Herausnahme Gewerbefläche 2.2.2 'Breitfeld' (Flächentausch mit 2.2.10)	3,42
2.2.12	Wohnbaufläche	Umwidmung Gemeinbedarfsfläche der ehem. Schule Ebersweier	0,81
2.2.13	Grünfläche 'Sport'	Erweiterung Sportflächen am bestehenden Standort Ebersweier	0,66
2.2.14	Wohnbaufläche	Umwidmung gemischte Baufläche 'In der Au' (Bestand)	0,50
2.2.15	Landwirtschaftsfläche	Herausnahme Grünfläche Sport (Flächentausch mit 2.2.13)	0,59

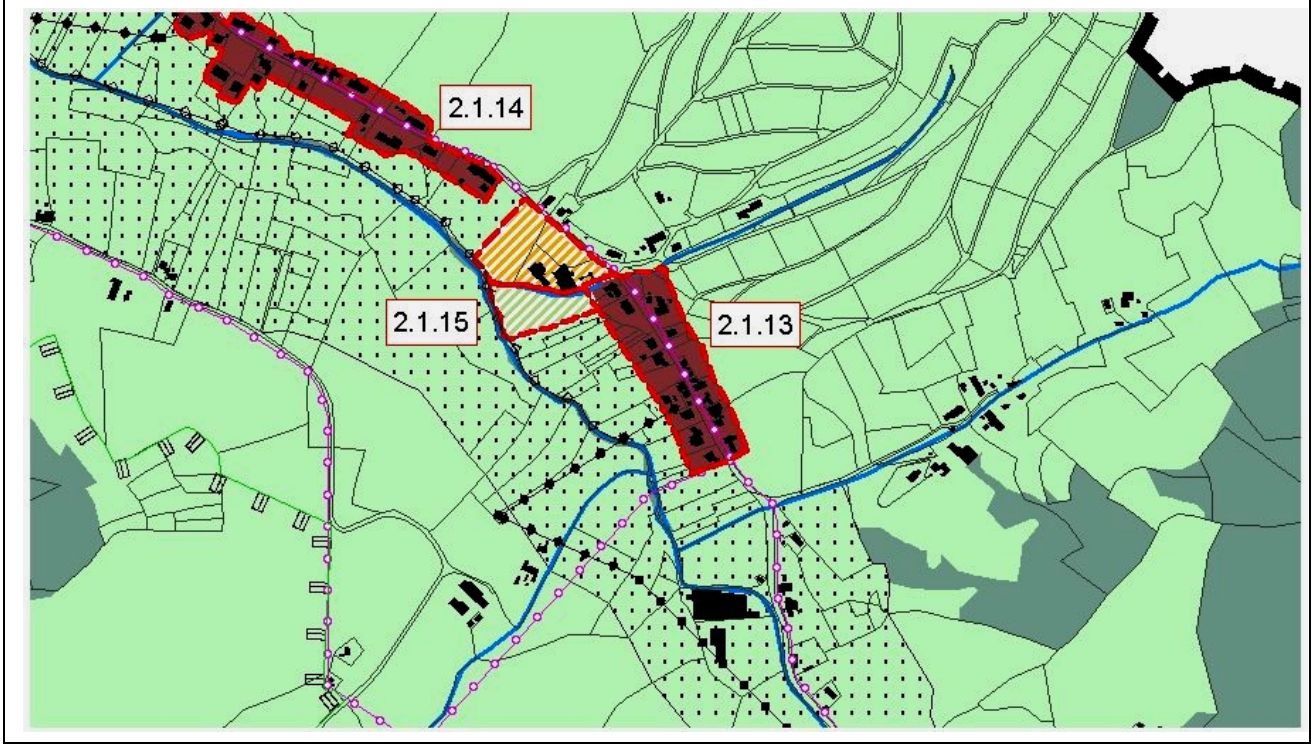


Bestandsbebauung Oberweiler **Nr. 2.1.13**
Gemeinde Durbach / OT Durbach

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Bestandsbebaaung Oberweiler	**Nr. 2.1.13**
Gemeinde Durbach / OT Durbach	

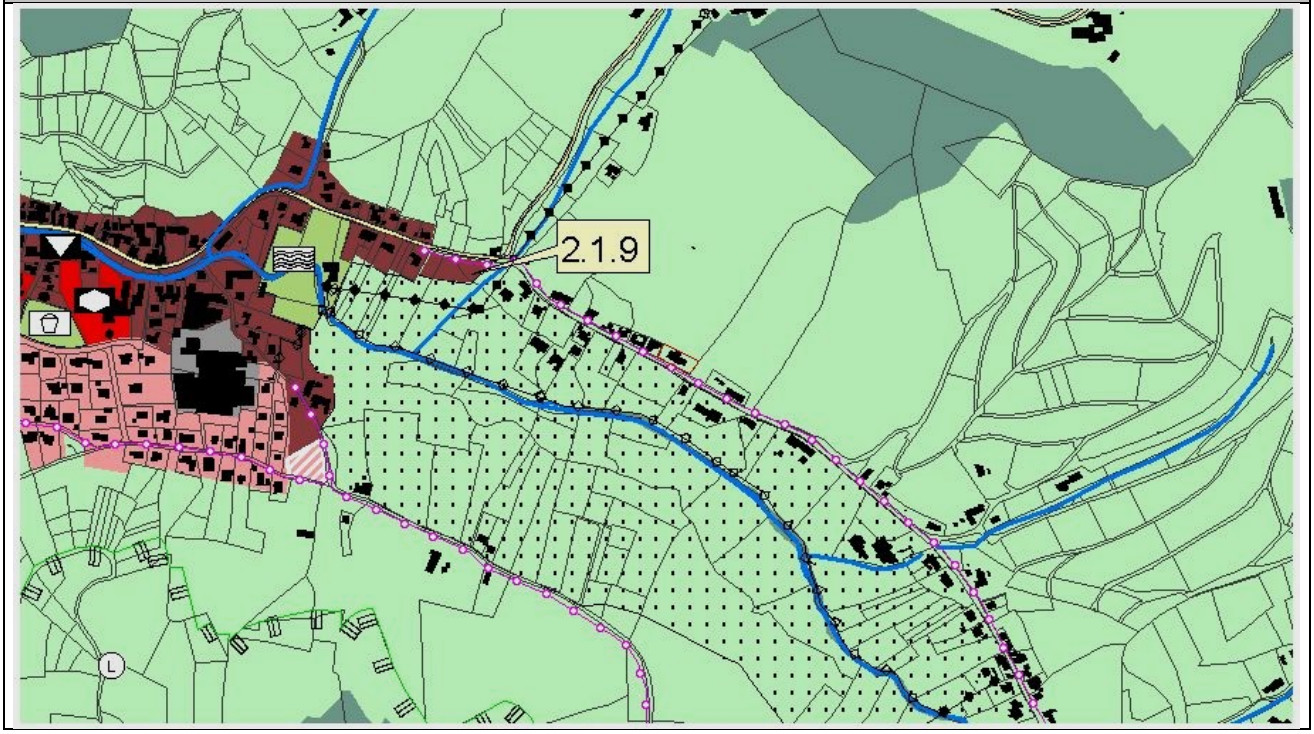
Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 2,17 ha
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche / Bestand
Planstand	--
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand / Wohn- und Mischgebiet (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS)
Fachplanungen	--
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	bestehende Bebauung entlang der Straße 'Oberweiler'
Abschnittsbildung	nicht relevant, da Bestand
Belastungen	Berücksichtigung Gewässerrandstreifen Stürzelbach
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	im östlichen Anschluss an die zentrale Ortslage von Durbach
Benachbarte Nutzungen	landwirtschaftliche Flächen
Ortsbild / Landschaftsbild	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.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
- Im Zuge der Baugenehmigung für die Errichtung baulicher Anlagen ist im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der im Umweltbericht genannten Arten durchzuführen. - Das Fließgewässer sollte einschließlich eines fünf Meter breiten Gewässerrandstreifens von jeglichen Eingriffen freigehalten werden. - Eingrünung der Neubauflächen zur Einbettung in das Landschaftsbild.		
Umweltverträglichkeit: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung, soweit durch vorgenannte Maßnahmen die Risiken minimiert werden können	bevorzugt geeignet	**I**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	*geeignet*	*II*

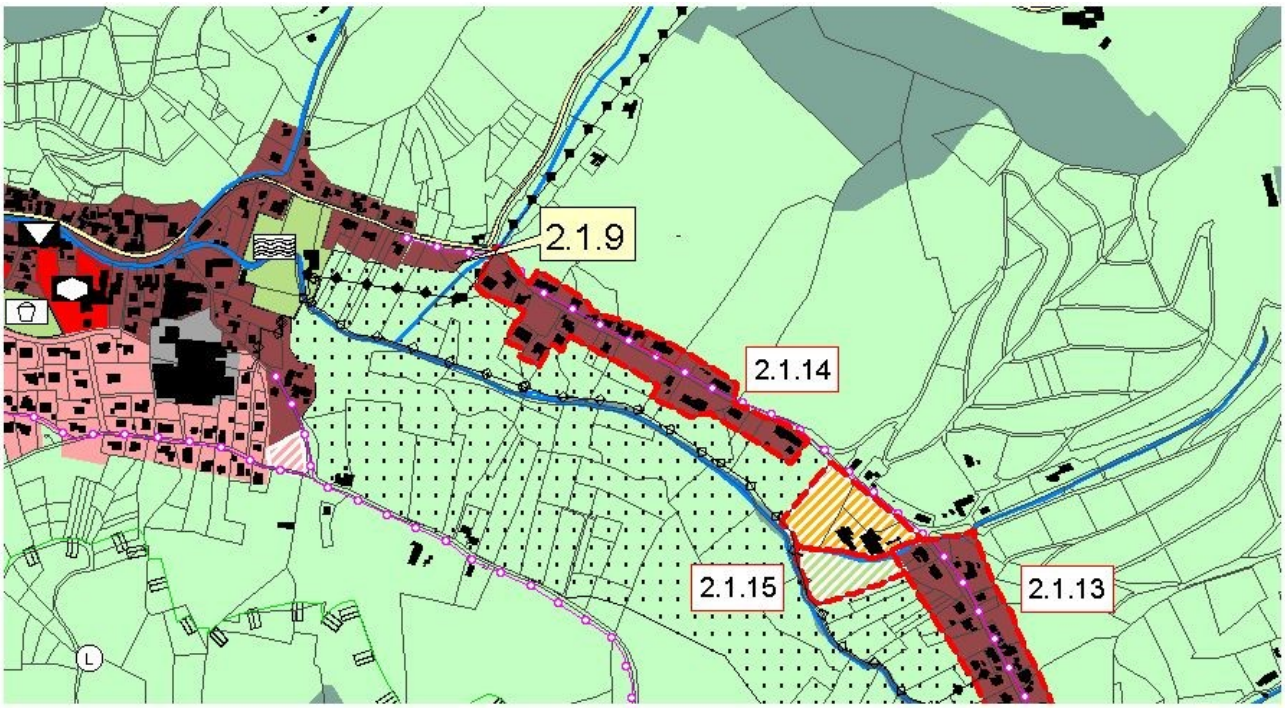
Gesamtbewertung
Die Flächenausweisung als gemischte Baufläche vollzieht die bestehende Nutzung nach.

Bestandsbebauung Halbgütle **Nr. 2.1.14**
Gemeinde Durbach / OT Durbach

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Bestandsbebauung Halbgütle **Nr. 2.1.14**
Gemeinde Durbach / OT Durbach

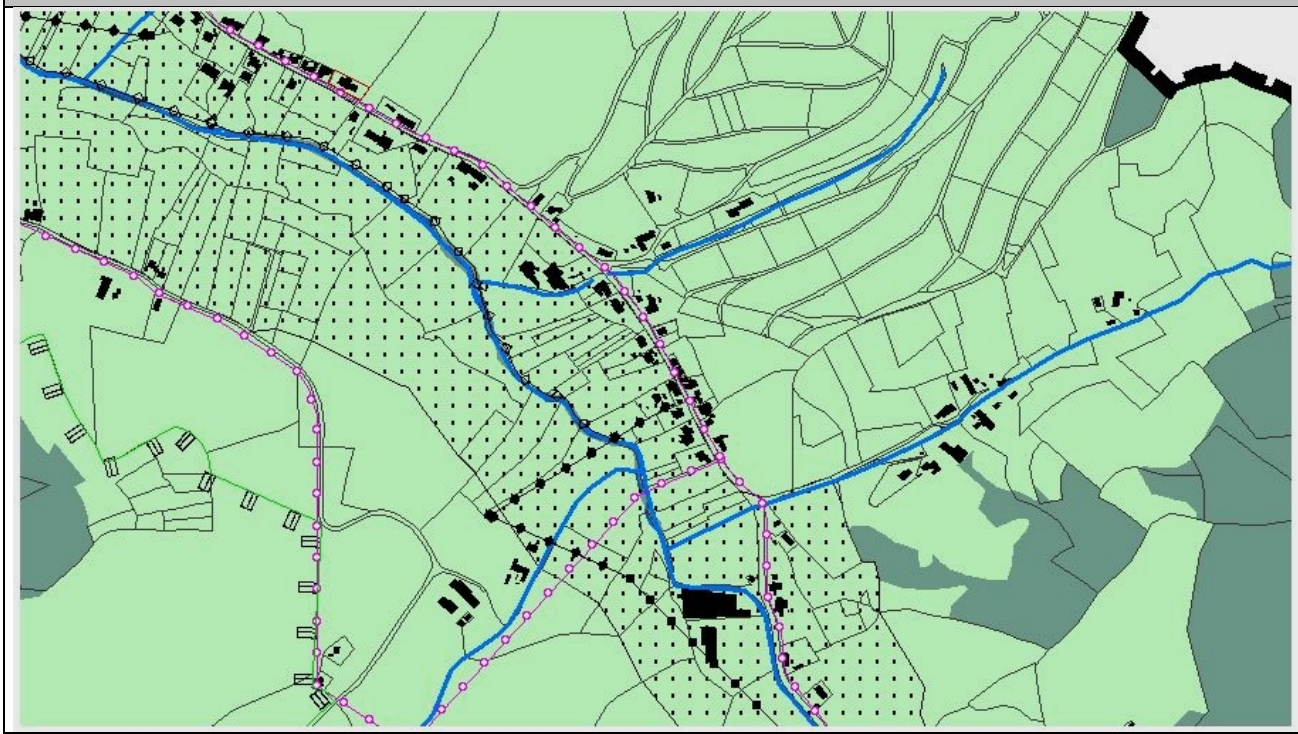
Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 2,37 ha
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche / Bestand
Planstand	--
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand / Wohn- und Mischgebiet (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS)
Fachplanungen	---
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	bestehende Bebauung entlang der Straße 'Halbgütle'
Abschnittsbildung	nicht relevant, da Bestand
Belastungen	- Berücksichtigung Gewässerrandstreifen Namenloser Bach / Heimbach - Altstandorte innerhalb Änderungsbereich: AS Chemische Reinigung Obj. Nr. 02606-1 mit Bewertung "Belassen zur Wiedervorlage" (Gefahrenlage hinnehmbar); AS Chemische Reinigung – Restfläche Obj. Nr. 02606-2 mit Bewertung "Belassen zur Wiedervorlage"
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	im östlichen Anschluss an die zentrale Ortslage von Durbach
Benachbarte Nutzungen	landwirtschaftliche Flächen
Ortsbild / Landschaftsbild	Im Bereich Halbgütle 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 „Halbgütle“ ist bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, zukünftig soll der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
- Erhalt der Obstbaumflächen und des geschützten Biotops (Feldgehölz) - Im Zuge der Baugenehmigung für die Errichtung baulicher Anlagen ist im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der im Umweltbericht genannten Arten durchzuführen. - Das Fließgewässer sollte einschließlich eines fünf Meter breiten Gewässerrandstreifens von jeglichen Eingriffen freigehalten werden. - Eingrünung der Neubauflächen zur Einbettung in das Landschaftsbild		
Umweltverträglichkeit: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung, soweit durch vorgenannte Maßnahmen die Risiken minimiert werden können	bevorzugt geeignet	**I**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	*geeignet*	*II*

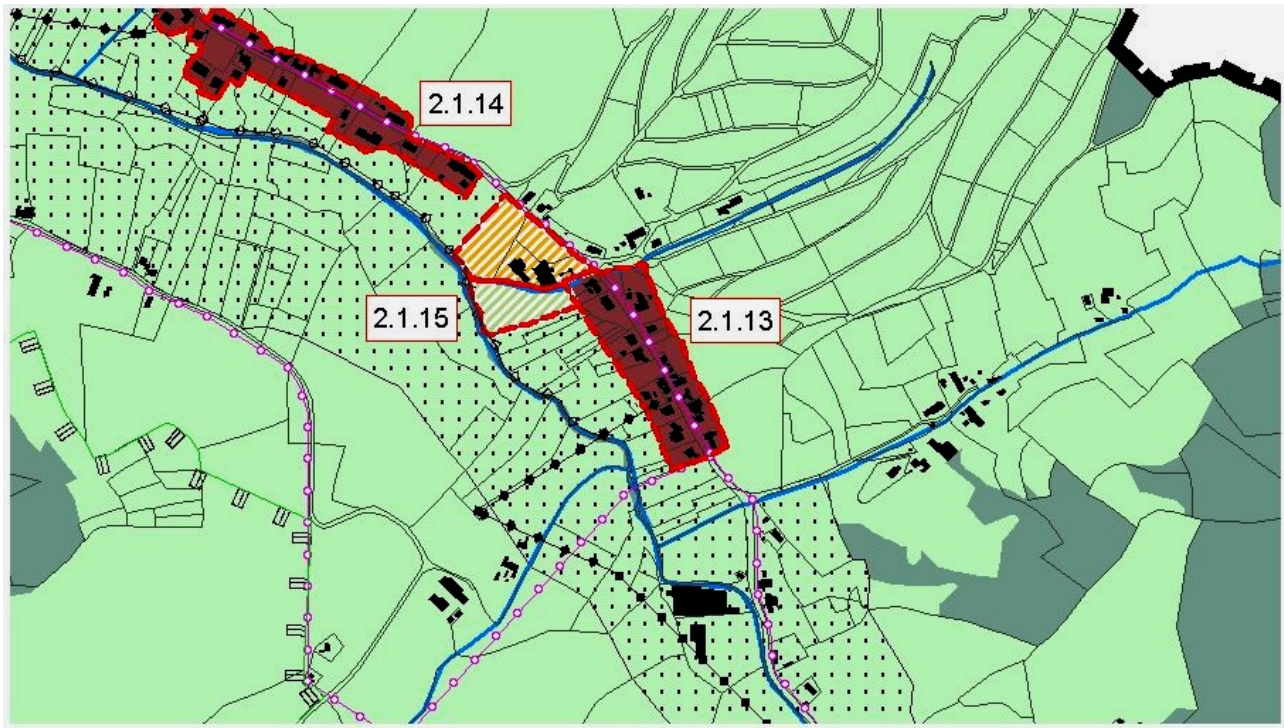
Gesamtbewertung
Die Flächenausweisung als gemischte Baufläche vollzieht die bestehende Nutzung nach.

Erweiterung Hotel Rebstock **Nr. 2.1.15**
Gemeinde Durbach / OT Durbach **(Teilflächen Nord / Süd)**

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Erweiterung Hotel Rebstock	**Nr. 2.1.15**
Gemeinde Durbach / OT Durbach	

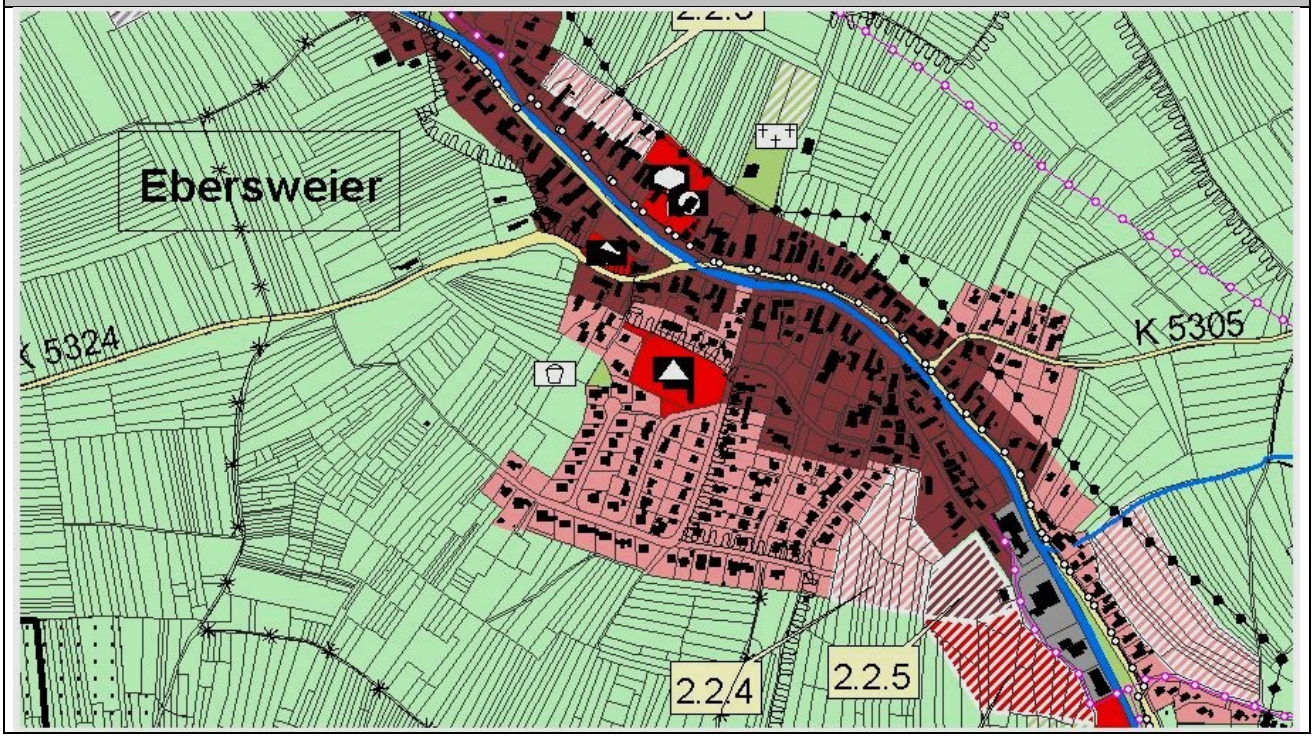
Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	Fläche Nr. 2.1.15 Teilfläche Nord: ca. 1,08 ha Fläche Nr. 2.1.15 Teilfläche Süd: ca. 0,58 ha
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche Nr. 2.1.15 Teilfläche Nord: Fläche für Landwirtschaft Fläche Nr. 2.1.15 Teilfläche Süd: Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche Nr. 2.1.15 Teilfläche Nord: Geplante Sonderbaufläche 'Hotel' Fläche Nr. 2.1.15 Teilfläche Süd: Geplante Grünfläche
Planstand	bebaut / Erweiterung geplant
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand / Wohn- und Mischgebiet (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS)
Fachplanungen	- Teilfläche Süd: Grünfläche / Parkanlage innerhalb HQ100
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	angebunden an die Straße 'Halbgütle'
Abschnittsbildung	nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	Berücksichtigung Gewässerrandstreifen Stürzelbach
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	im östlichen Anschluss an die zentrale Ortslage von Durbach
Benachbarte Nutzungen	gemischt genutzte Bebauung, landwirtschaftliche Flächen
Ortsbild / Landschaftsbild	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 (Parkanlage) dargestellt werden. Nach Prüfung der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg ist festzustellen, dass lediglich die als Grünfläche ausgewiesene (bestehende) Gartenanlage des Hotels innerhalb der HQ100-Fläche liegt. Da es sich hierbei um kein Baugebiet handelt, besteht kein Konflikt mit den Vorgaben des § 78(2) Wasserhaushaltsgesetz.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
- Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für die Erweiterung der Hotelanlage ist im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der im Umweltbericht genannten Arten durchzuführen. - Das Fließgewässer sollte einschließlich eines fünf Meter breiten Gewässerrandstreifens von jeglichen Eingriffen freigehalten werden - Eingrünung der Neubauflächen zur Einbettung in das Landschaftsbild/ Minderung der negativen klimatischen Effekte		
Umweltverträglichkeit: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung, soweit durch vorgenannte Maßnahmen die Risiken minimiert werden können	bevorzugt geeignet	**I**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	*bedingt geeignet*	*III*

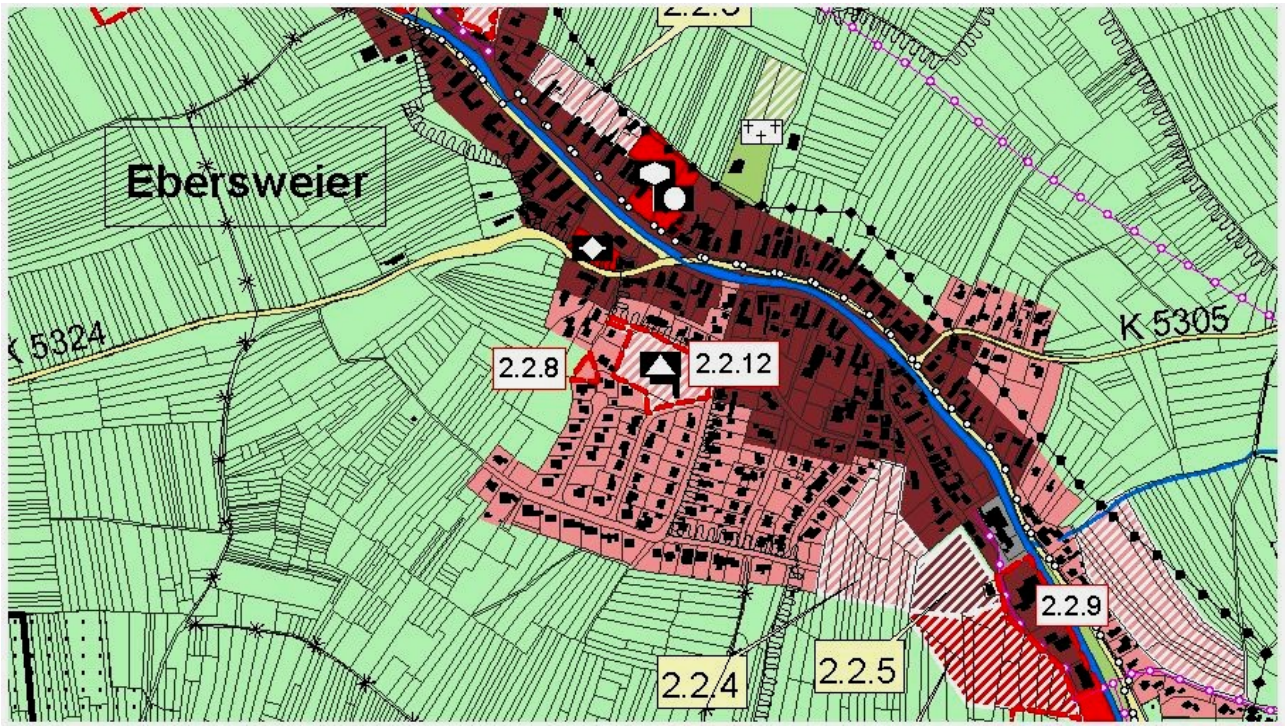
Gesamtbewertung
Die Flächenausweisung als Sonderbaufläche umfasst zum einen den bestehenden bebauten Bereich des Hotels Rebstock zuzüglich einer vorgesehenen Erweiterung für zusätzliche Gästezimmer und Wellnessbereich. Damit wird der bestehende Betrieb planungsrechtlich – und durch die Ermöglichung der Erweiterung - -auch wirtschaftlich für die Zukunft gesichert. Die südlich daran anschließende Gartenanlage des Hotels wird als Grünfläche dargestellt und damit ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

Umwidmung Spielplatz **Nr. 2.2.8**
Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Umwidmung Spielplatz	**Nr. 2.2.8**
Gemeinde Durbach / OT Ebersweier	

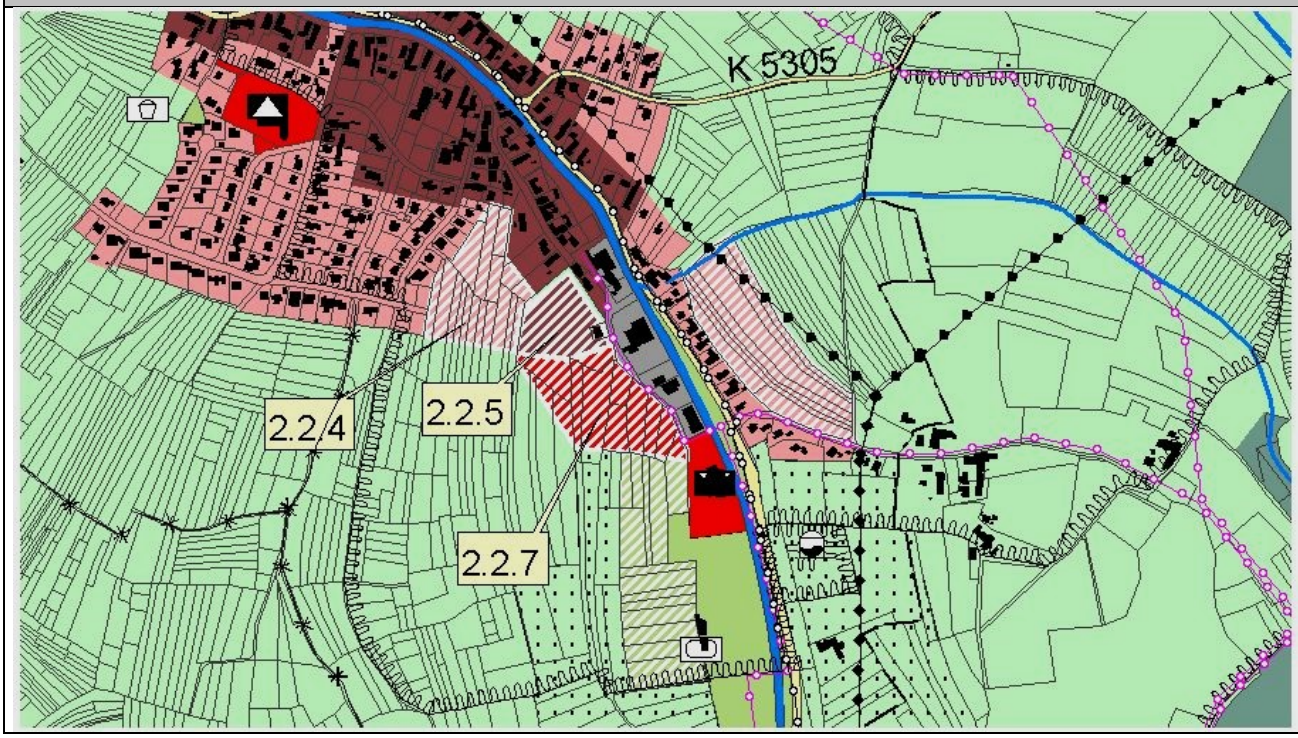
Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 0,07 ha
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Spielplatz'
geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche / Bestand
Planstand	bebaut
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand / Wohn- und Mischgebiet (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS)
Fachplanungen	- Lage in Zone IIIB des WSG 'Appenweier-Effentrich'
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	Erschließung über Kirschenweg
Abschnittsbildung	nicht relevant, da Bestand
Belastungen	--
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	südwestlich des Ortskerns von Ebersweier
Benachbarte Nutzungen	Wohnnutzungen, landwirtschaftliche Flächen
Ortsbild / Landschaftsbild	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.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
(keine)		
Umweltverträglichkeit: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung ohne weitere Maßnahmen	bevorzugt geeignet	**I**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	--	--

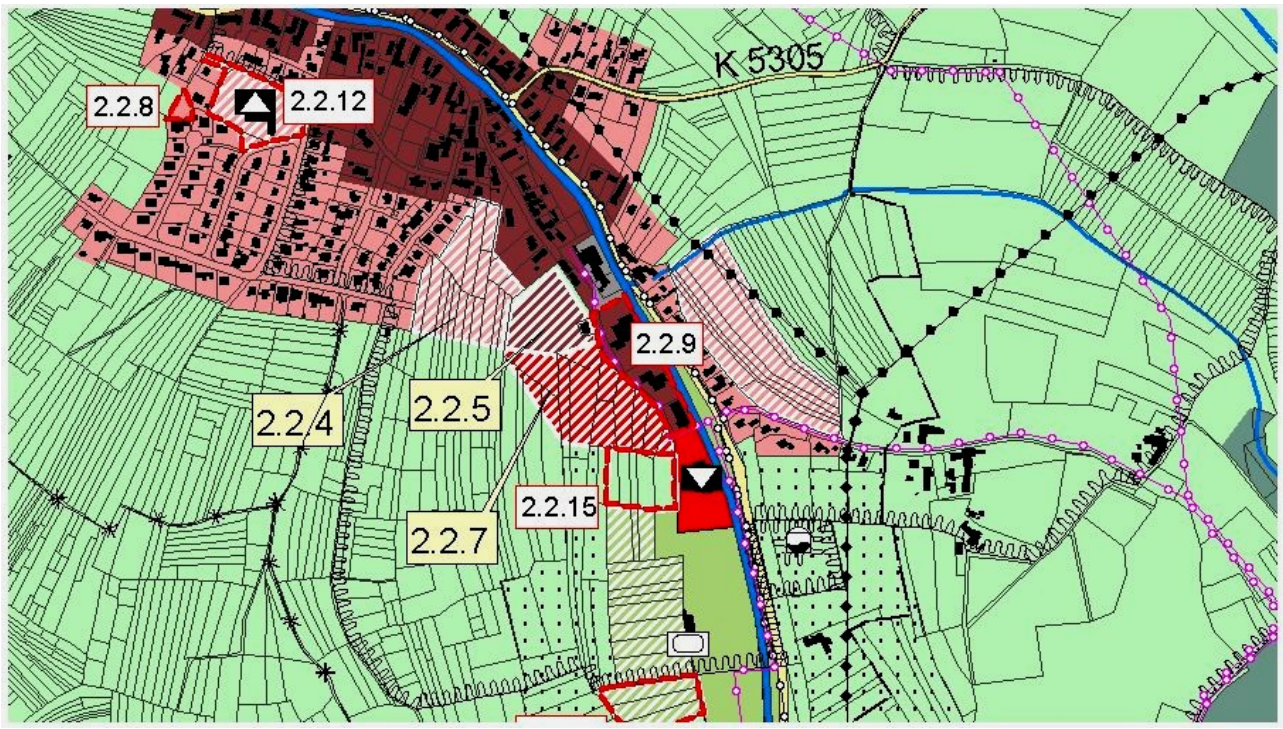
Gesamtbewertung
Die Flächenausweisung als gemischte Baufläche vollzieht die bestehende Nutzung nach.

Umwidmung Gewerbefläche Ebersweier **Nr. 2.2.9**
Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Umwidmung Gewerbefläche Ebersweier **Nr. 2.2.9**
Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 0,82 ha
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche Bestand
geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche Bestand
Planstand	Bestandsgebiet, teilweise Freiflächen nach Gebäudeabbruch
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand / Industrie und Gewerbe (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS)
Fachplanungen	- Lage im HQ100 / Überschwemmungsgebiet gem. Flussgebietsuntersuchung Durbach - Lage im HQ extrem gem. Hochwassergefahrenkarten Land BaWü - Lage in Zone III des WSG 'Durbach-Ebersweier'
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	Erschließung über die Wiesenstraße
Abschnittsbildung	nicht relevant, da Bestand
Belastungen	- Hochwasserschutz / Bereiche im HQ100: Berücksichtigung § 78 Abs. 3 -5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Bebauungsplan oder Baugenehmigung - Hochwasserschutz / Bereiche im HQextrem (Risikogebiete): Berücksichtigung § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Bebauungsplan oder Baugenehmigung - Berücksichtigung Gewässerrandstreifen Durbach - Altstandorte innerhalb Änderungsbereich: AS Fensterbau (Flst.Nr. 101/7), Obj.Nr. 06886 mit Bewertung "Belassen zur Wiedervorlage"
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	am südöstlichen Ortsausgang von Ebersweiser
Benachbarte Nutzungen	gemischte Nutzungen, Durbachhalle im Süden, Durbach im Osten, landwirtschaftliche Flächen im Westen
Ortsbild / Landschaftsbild	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 Schreinereibetrieb. Auch nach den Karten der Flussgebietsuntersuchung Durbach (Wald + Corbe, Februar 2019) liegt der Bereich zu einem großen Teil im Überschwemmungsgebiet / Überflutungsfläche HQ100. Da durch die Auswei-

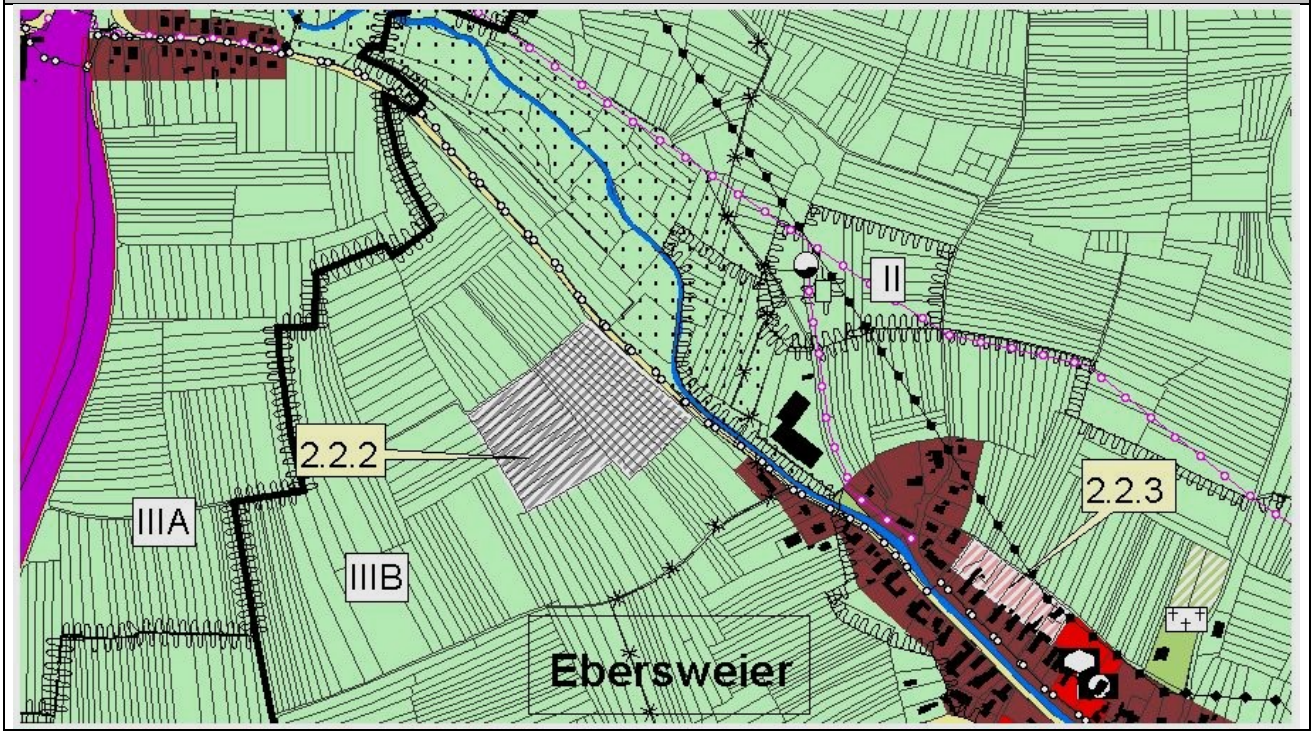
	sung / Umwidmung dieser Baufläche nicht die erstmalige Bebauung ermöglicht wird, greift das Verbot des § 78 Abs. 1 WHG jedoch nicht. Hier sind die Belange des Hochwasserschutzes gem. § 78 Abs. 3 -5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. § 78b WHG für diejenigen Bereiche, die 'nur' im HQ extrem liegen, im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung oder der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Die betroffene Fläche ist bisher im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und soll künftig – entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur – als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
- Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der im Umweltbericht genannten Arten durchzuführen - Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ100 gemäß Hochwassergefahrenkarte) sind die Belange des § 78 Abs. 3 WHG in der Abwägung zu berücksichtigen. - Der Gewässerrandstreifen (5m ab Uferböschung-Oberkante) ist zu sichern - Eingrünung der Neubauflächen zur Minderung der negativen klimatischen Effekte		
Umweltverträglichkeit: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung, soweit durch vorgenannte Maßnahmen die Risiken (Überschwemmungsbereich) minimiert werden können	geeignet	**II**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	*bedingt geeignet*	*III*

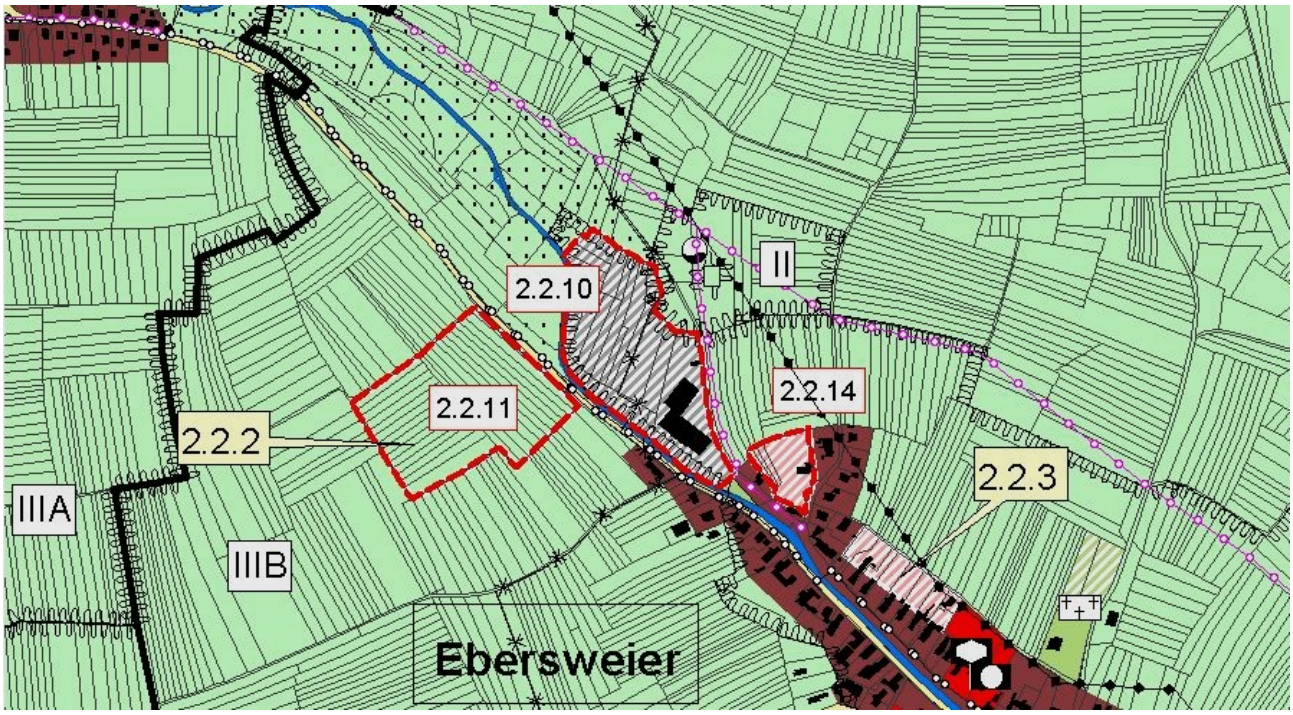
Gesamtbewertung
Die Ausweisung als gemischte Baufläche entspricht der bestehenden Nutzungsstruktur in diesem Bereich. Für die nach Gebäuderückbauten freigewordenen Flächen sichert die Ausweisung flexiblere Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen / Gewerbe) aber auch eine bessere Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen.

Flächentausch Gewerbefläche Ebersweier **(Neuausweisung) Nr. 2.2.10**
Gemeinde Durbach / OT Ebersweier **(Wegfall) Nr. 2.2.11**

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Flächentausch Gewerbefläche Ebersweier	**Nr. 2.2.10**
Gemeinde Durbach / OT Ebersweier	**(Wegfall) Nr. 2.2.11**

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	Fläche Nr. 2.2.10: ca. 3,37 ha Fläche Nr. 2.2.11: ca. 3,42 ha
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche Nr. 2.2.10: Fläche für Landwirtschaft Fläche Nr. 2.2.11: gewerbliche Baufläche Bestand
geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche Nr. 2.2.10: Geplante gewerbliche Baufläche Fläche Nr. 2.2.11: Fläche für Landwirtschaft
Planstand	-- (bestehende gewerbliche Bebauung / Nutzung auf einem Teilbereich)
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	- Grünzäsur (teilweise)
Fachplanungen	- Fläche 2.2.10: Lage im HQ extrem gem. Hochwassergefahrenkarten Land BaWü - Fläche 2.2.10: Lage in Zone III des WSG 'Durbach-Ebersweier'
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	über bestehendes Erschließungssystem (Gartenstraße / Am Brunnen)
Abschnittsbildung	nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	- Gashochdruckleitung quert Fläche 2.2.10 - Hochwasserschutz / Bereiche im HQextrem (Risikogebiete): Berücksichtigung § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Bebauungsplan oder Baugenehmigung - Berücksichtigung Gewässerrandstreifen Durbach - Altstandorte innerhalb Änderungsbereich: AS Edelbranntweinbrennerei (Flst.Nr. 1346/1), Obj.Nr. 06882 mit Bewertung "Belassen zur Wiedervorlage"
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant, Lage am nordwestlichen Ortsausgang von Ebersweier
Benachbarte Nutzungen	landwirtschaftliche Flächen, gemischte Nutzungen
Ortsbild / Landschaftsbild	Da der Standort „Untermatt“ für eine Ausweisung als Gewerbliche Baufläche aufgrund des in diesem Bereich bereits bestehenden siedlungsstrukturellen Zusammenhangs besser geeignet ist als die bisher ausgewiesene Gewerbefläche „Breitfeld“ (frühere Fläche 2.2.2, jetzt Fläche 2.2.11) und der überwiegende Teil der Fläche sich im Eigentum der Gemeinde Durbach befindet, soll ein Flächenausch vorgenommen werden. Am Standort „Untermatt“ Fläche 2.2.10 besteht bereits das Gebäude der ehemaligen Schnapsfabrik, in welcher sich unterschiedliche Gewerbebetriebe angesiedelt haben. Aus diesem Grund ist der Standort für die Ansiedlung weiterer gewerblicher Betriebe sinnvoll. Nach Prüfung durch die Gemeinde sind gleichwertige oder besser geeignete Alternativen in der Gemeinde Durbach

	vor allem aufgrund der Topographie nicht vorhanden. Der Bereich ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll im Rahmen der 2. Änderung in gewerbliche Baufläche entwickelt werden. Wenn die besser geeignete Alternative "Untermatt" / Fläche 2.2.10 umgesetzt werden kann, soll die bisher ausgewiesene Fläche 2.2.2 aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden: diese Flächenänderung / Flächenherausnahme wird unter der Ziffer 2.2.11 geführt. Regionalplan / Grünzäsur: Im aktuellen Regionalplan ist am neu geplanten Strandort 2.2.10 der Teilbereich der bestehenden Bebauung als 'Siedlungsfläche Bestand / Industrie und Gewerbe', der darüberhinausgehende Teilbereich jedoch als Grünzäsur festgelegt. 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 Statusquo vorteilhaft, da sie zu einer kompakteren, weniger in den Freiraum ausgreifenden Siedlungsentwicklung führen würde. Mit dem Flächentausch könnte der Bereich der entfallenden Fläche der Grünzäsur als Ausgleich zugeschlagen werden. 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). In der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein wurde entschieden, dass zur Überwindung des Zielkonflikts mit dem Regionalplan ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden soll. Dieses ist bereits beim Regierungspräsidium Freiburg gestellt. Das Ergebnis wird vor Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans erwartet. Hochwasserschutz: Das Ingenieurbüro Wald + Corbe hat im Auftrag der Gemeinde Durbach eine Flussgebietsuntersuchung (FGU) für das Einzugsgebiet des Durbaches bearbeitet, deren Ergebnisse im Februar 2019 vorlagen. Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse und eines flächendetaillierten hydrologischen Flussgebietsmodelles wurden die Überflutungsfläche bis zum HQ100 neu ermittelt. Ergänzend dazu hat das Ingenieurbüro Wald+ Corbe die Situation im Bereich der geplanten Gewerbefläche 2.2.10 nochmals in gesonderten Karten dargestellt und in einem Kurzbericht erläutert: demnach ist die Fläche bei einem HQ100 nicht überflutet und ist daher kein Überschwemmungsgebiet. Dieses Ergebnis wurde mit dem zuständigen Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Ortenaukreis

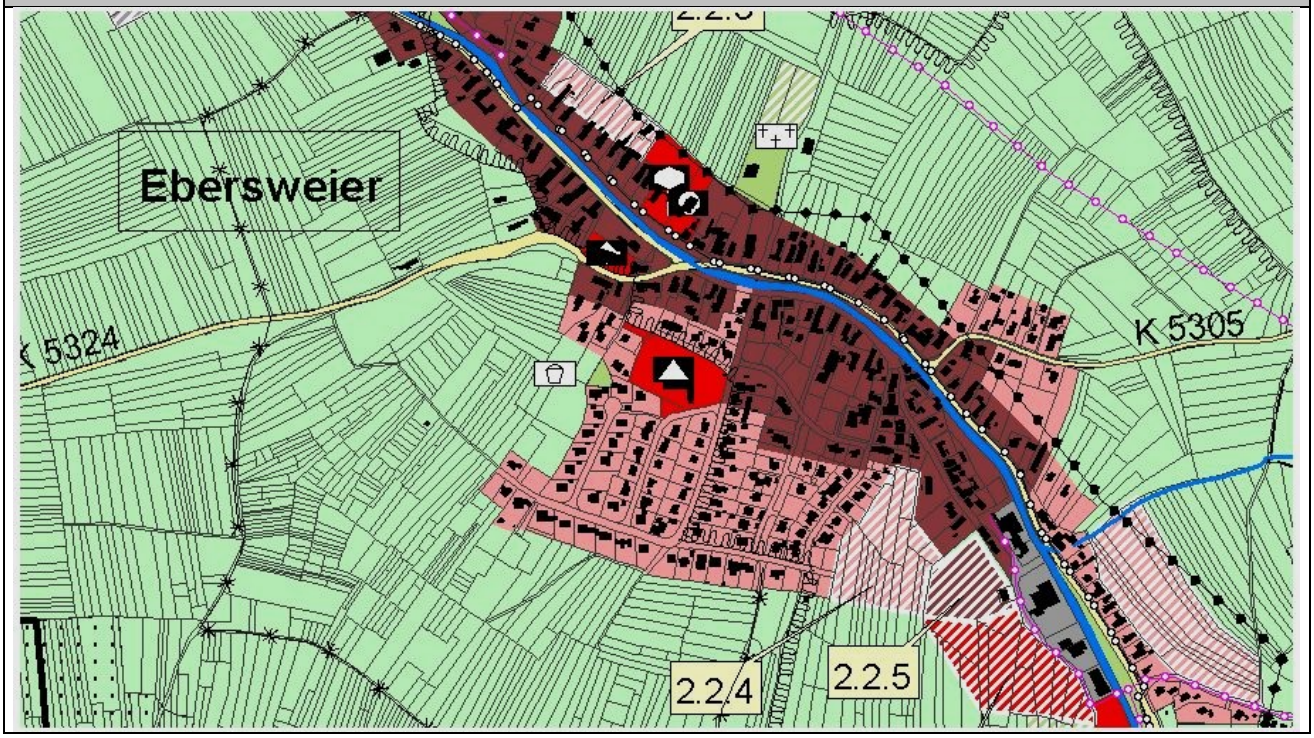
	vorabgestimmt. Der Kurzbericht von Wald + Corbe zur Fläche 2.2.10 wird den Unterlagen zur Offenlage beigelegt. Die Überflutungsflächen für HQextrem wurden nicht neu berechnet: hier gelten die Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg weiterhin. Eine Betroffenheit bei HQextrem liegt vor, so dass im Zuge der Bebauungsplanung oder Baugenehmigung die Vorgaben des § 78b Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) zu beachten sind.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen zu 2.2.10		
- Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der im Umweltbericht genannten Arten durchzuführen. - Der Gewässerrandstreifen (5m ab Uferböschung-Oberkante) ist zu sichern - Erhalt des Obstbaumbestandes - Eingrünung der Neubauflächen zur Einbettung in das Landschaftsbild/ Minderung der negativen klimatischen Effekte		
Umweltverträglichkeit zu 2.2.10: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung, soweit durch vorgenannte Maßnahmen die Risiken minimiert werden können	geeignet	**II**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	*bedingt geeignet*	*III*

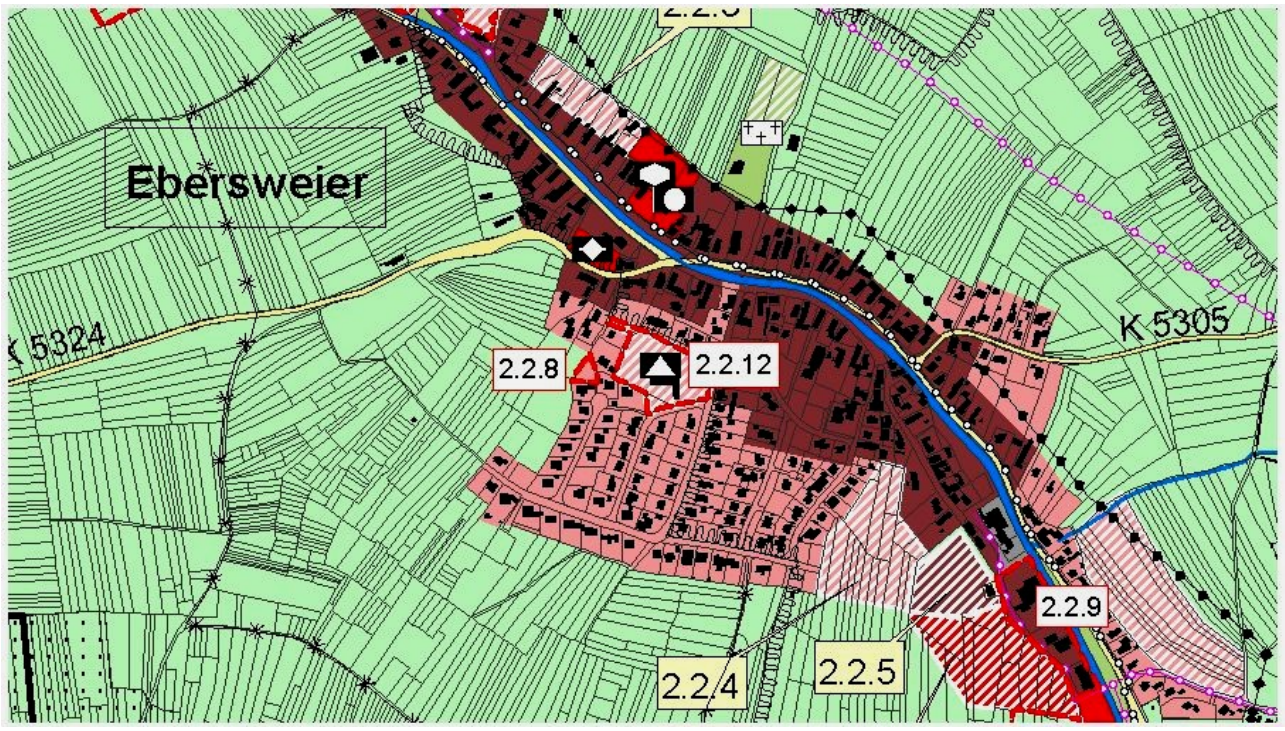
Gesamtbewertung
Im Hinblick auf die bereits vorhandene Vorprägung eignet sich der Standort als gewerbliche Baufläche für die Ansiedlung bzw. Auslagerung ortsansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Aufgrund der Erschließungssituation und der Nähe zu Wohnnutzungen ist sie für die Ansiedlung größerer Betriebsstrukturen weniger geeignet. Bei der Umsetzung sind die wasserrechtlichen Belange (Hochwasserschutz HQextrem und Schutz des Durbachs / Gewässerrandstreifen) sowie die Einbindung in die freie Landschaft zu beachten. Voraussetzung für die Umsetzung ist die Lösung des Zielkonflikts 'Grünzäsur' durch eine Änderung des Regionalplans.

Ehemalige Schule Ebersweier **Nr. 2.2.12**
Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Ehemalige Schule Ebersweier — Nr. 2.2.12
Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 0,81 ha
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche für den Gemeinbedarf 'Schule'
geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	Geplante Wohnbaufläche
Planstand	-- (bestehende Bebauung ehemaliges Schulgebäude)
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand / Wohn- und Mischgebiet (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS)
Fachplanungen	- Lage in Zone IIIB des WSG 'Appenweier-Effentrich'
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	über bestehendes Erschließungssystem (Schulstraße / Hasenhalde / Kristiansgarten)
Abschnittsbildung	nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	--
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	zentrale Lage Ortsmitte Eberweier
Benachbarte Nutzungen	Wohnnutzungen
Ortsbild / Landschaftsbild	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 eine Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderung entstehen. Das bestehende Gebäude der Schule wird übernommen und umgebaut, zusätzlich ist ein Anbau geplant. Ein Teil der Räumlichkeiten (z.B. die ehemalige Turnhalle wird auch weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Auf dem anderen Teil des Grundstücks besteht ein Kinderspielplatz, der aufgrund der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans nicht gesondert ausgewiesen wird. Der gesamte Bereich der ehemaligen Schule soll dementsprechend zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Umnutzung des ehemaligen Schulgebäudes für eine Wohneinrichtung der Lebenshilfe ist als Sonderbedarf zu werten, der nicht dem allgemeinen Bedarfsnachweis für Wohnen zuzurechnen ist.

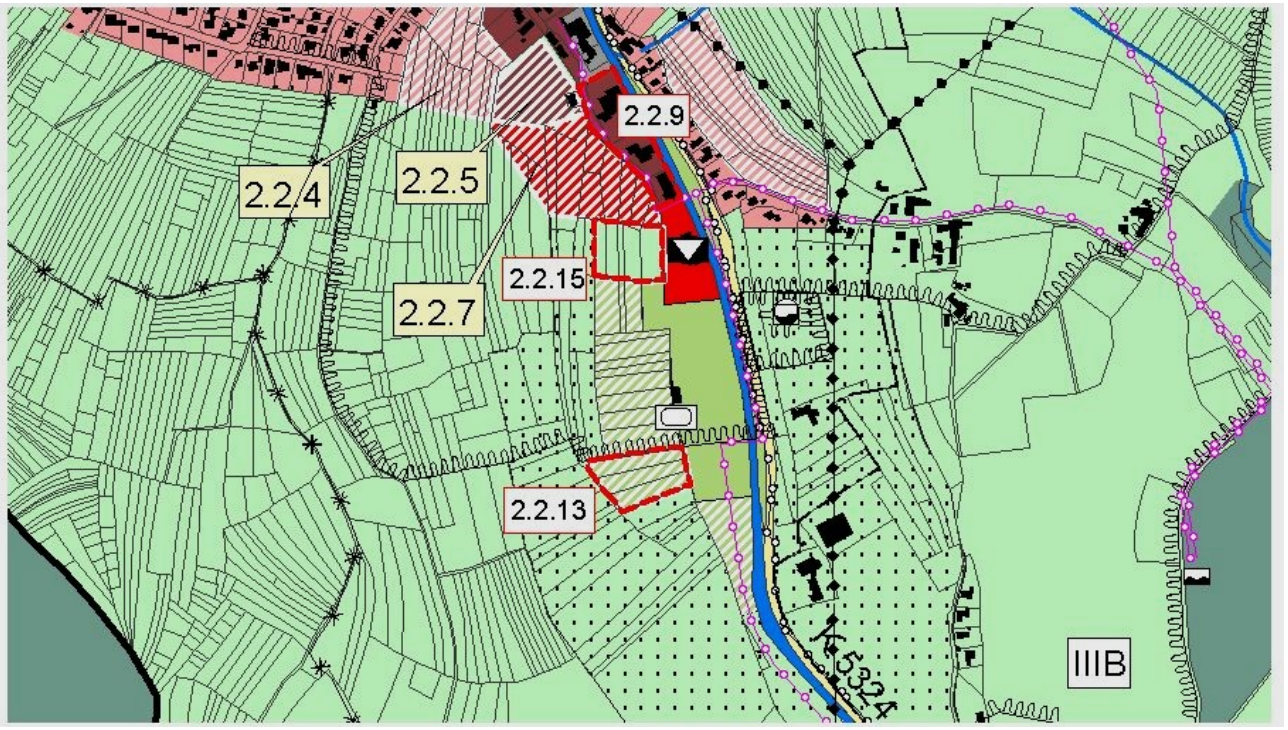
Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
- Erhalt des Baumbestandes - Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der im Umweltbericht genannten Arten durchzuführen.		
Umweltverträglichkeit: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung, soweit durch vorgenannte Maßnahmen die Risiken minimiert werden können	bevorzugt geeignet	**I**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	*bedingt geeignet*	*III*

Gesamtbewertung
Die Ausweisung der ehemaligen Grundschule als Wohnbaufläche schafft auf Ebene des vorbereitenden Bauleitplans die planungsrechtliche Grundlage für die vorgesehene Nachnutzung, die aus städtebaulicher und gesellschaftlicher Sicht zu begrüßen ist.

Erweiterung Sportfläche Ebersweier nach Süden / Flächentausch **Nr. 2.2.13**
Gemeinde Durbach / OT Ebersweier **(Wegfall) Nr. 2.2.15**

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**

Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Erweiterung Sportfläche Ebersweier nach Süden / Flächentausch	**Nr. 2.2.13**
Gemeinde Durbach / OT Ebersweier	**(Wegfall) Nr. 2.2.15**

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	Fläche 2.2.13: ca. 0,63 ha Fläche 2.2.15: ca. 0,57 ha
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche 2.2.13: Fläche für Landwirtschaft Fläche 2.2.15: Geplante Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Sportplatz'
geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche 2.2.13: Geplante Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Sportplatz' Fläche 2.2.15: Fläche für Landwirtschaft
Planstand	--
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Regionaler Grünzug
Fachplanungen	- Lage in Zone IIIB des WSG 'Appenweier-Effentrich'
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	über bestehendes Erschließungssystem (Wiesenstraße)
Abschnittsbildung	nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	--
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant, Abstand von der Ortslage hinsichtlich Lärmemissionen vorteilhaft, Standort von beiden Ortsteilen gut zu erreichen
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaftliche Flächen und Nutzungen (im Südosten Weingut), im Norden Durbach-Halle
Ortsbild / Landschaftsbild	Nach der Fusionierung des TUS Durbach und des FV Ebersweier zum SC Durbachtal 2017/2018 sollen die Sportanlagen am bestehenden Standort südlich von Ebersweier gebündelt und erweitert werden – im Anschluss an die dort bestehenden Anlagen. Um ein neues Rasenspielfeld anzulegen, muss die Sportfläche nach Süden vergrößert werden. Durch den direkten Anschluss an die bestehenden Spielfelder können kurze Wegebeziehungen gesichert und das bestehende Vereinsheim durch eine Erweiterung den neuen Anforderungen angepasst werden, ohne dass ein Neubau an anderer Stelle notwendig wird. Im Vergleich zu den nördlich angrenzenden Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als geplante Grünflächen für Sport enthalten sind, sich aber näher zur Ortslage hin orientieren, sind Lärmkonflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen am Standort 2.2.13 nicht zu erwarten. Die bessere Funktionalität im Hinblick auf die bereits bestehenden Anlagen und die geringere Konfliktsituation begründet auch die ausnahmsweise Inanspruchnahme des in diesem Bereich festgelegten Regionalen Grünzugs, die der Regionalplan für freiraumbezogene Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport und untergeordneter baulicher Prägung anführt.

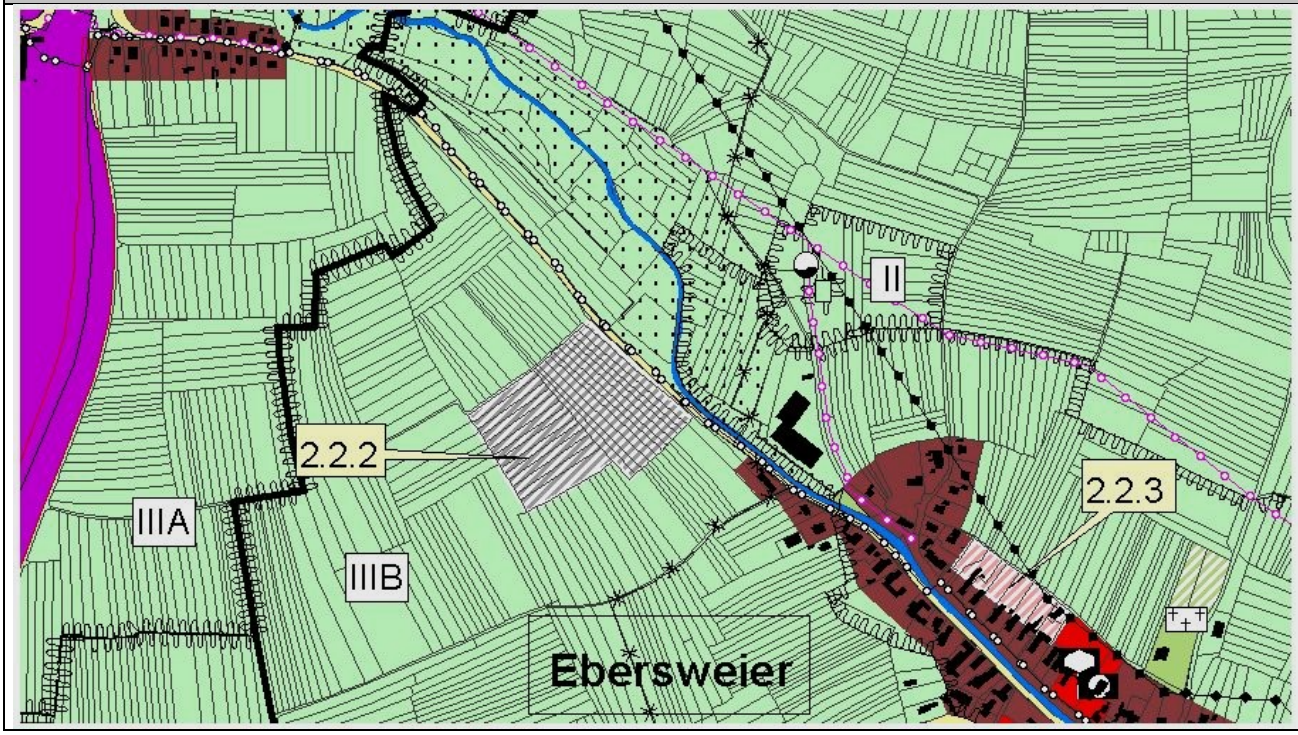
	Der Bereich der geplanten Erweiterung ist bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zukünftig soll er, wie der bisher bestehende Sportplatz als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz / Vereinsnutzungen dargestellt werden. Die Flächenabgrenzung konnte gegenüber dem Vorentwurf um ca. 0,3 ha reduziert werden. Nach Abstimmung mit der Gemeinde Durbach soll als Ausgleich für die Neuausweisung eine etwa gleich große Teilfläche der bisher im Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten Grünflächen zwischen bestehender Anlage und Ortslage aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Die Flächenrücknahme wird mit der Flächennummer 2.2.15 neu ins Verfahren aufgenommen.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
- Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der im Umweltbericht genannten Arten durchzuführen. - Erhalt des älteren Kirschbaumbestandes		
Umweltverträglichkeit: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung, soweit durch vorgenannte Maßnahmen die Risiken minimiert werden können	geeignet	**II**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	*bedingt geeignet*	*III*

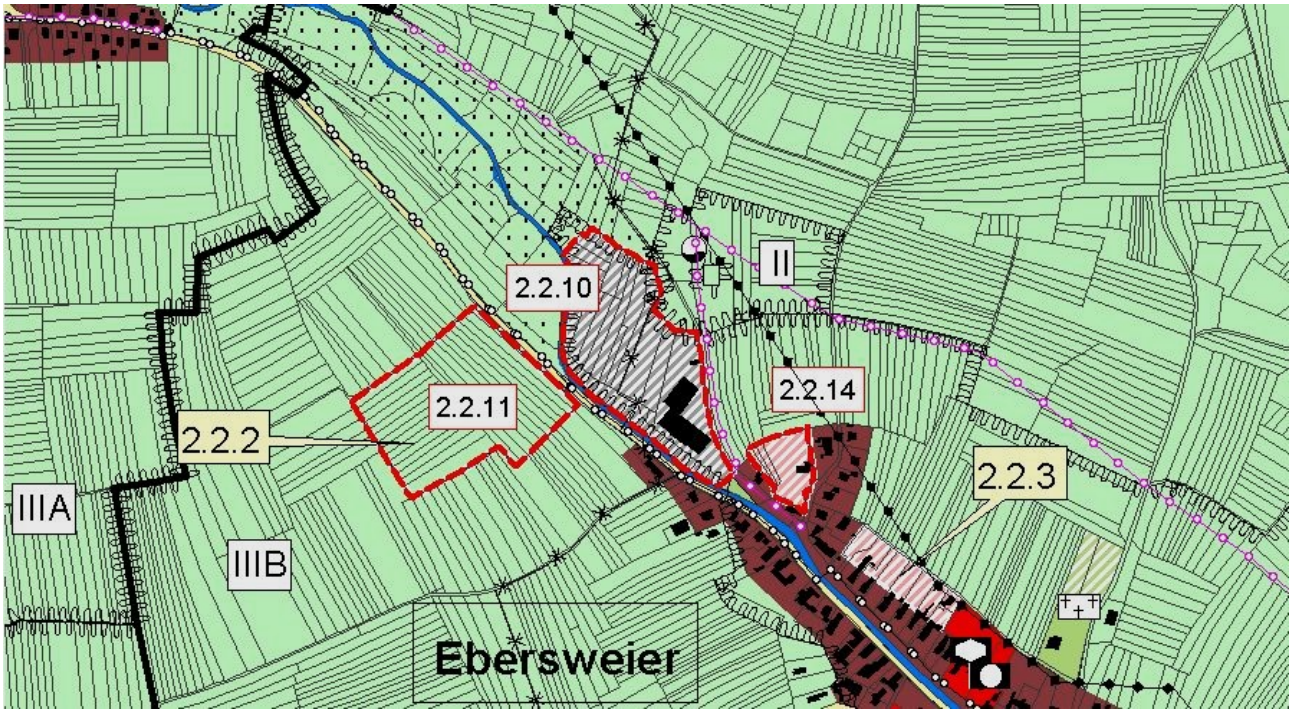
Gesamtbewertung
Die Erweiterung der bestehenden Sportflächen am südlichen Ortsausgang von Ebersweier ist die Konsequenz der Fusionierung der beiden Sportvereine von Ebersweier und Durbach. Es ist zu begrüßen, dass ein bereits bestehender Standort ausgebaut und so dort vorhandene Strukturen genutzt werden können. Vorteil des Standorts Ebersweier sind seine Lage hinsichtlich der beiden Ortsteile und sein Abstand von der Ortslage im Hinblick auf Lärmemissionen. Gleichzeitig können die Flächen des ehemaligen Standortes Durbach gfls. für eine innerörtliche Wohnbauentwicklung in der zentralen Ortslage genutzt werden.

Wohnbaufläche 'In der Au' (Umwidmung gemischte Baufläche) **Nr. 2.2.14**
Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Wohnbaufläche 'In der Au' (Umwidmung gemischte Baufläche) Nr. 2.2.14
Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

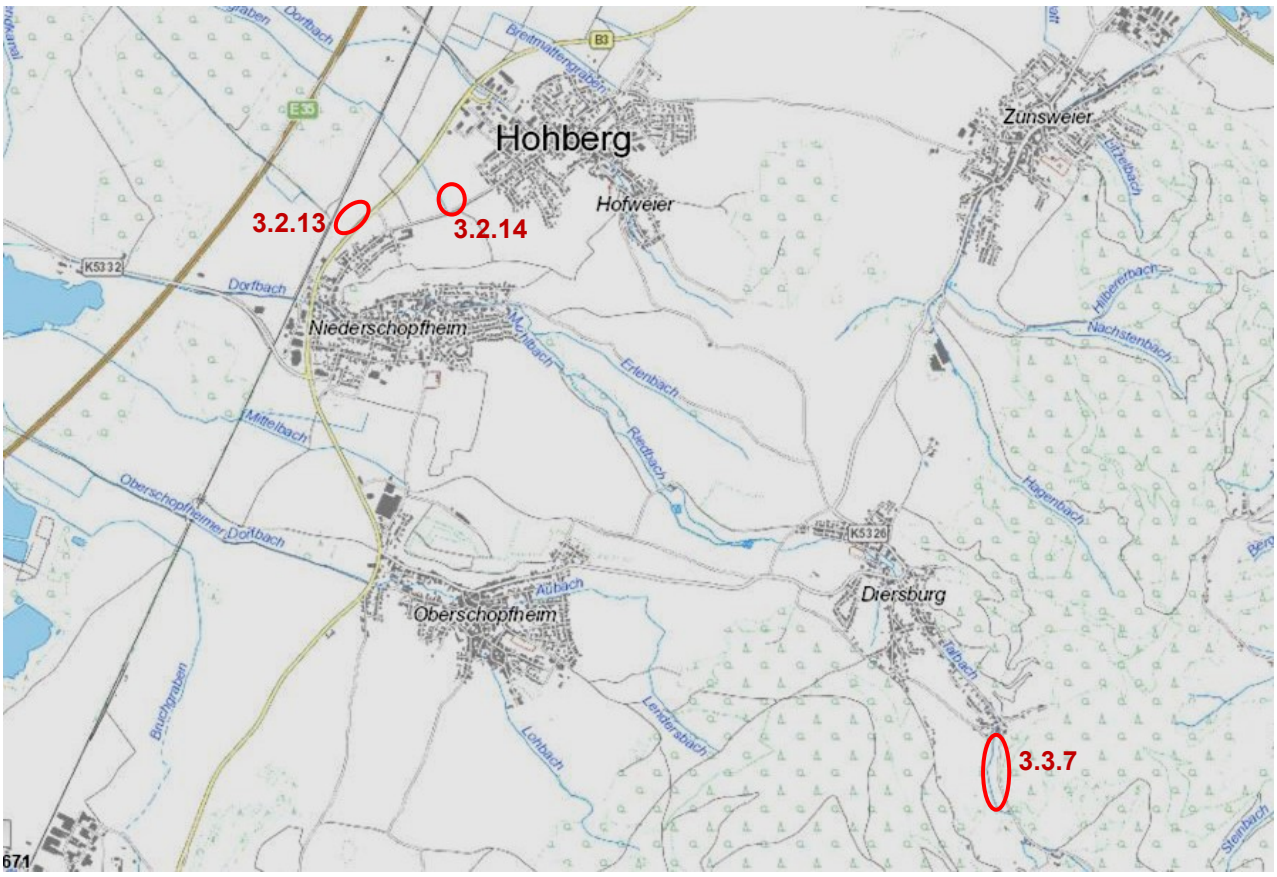
Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 0,50 ha
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche / Bestand
geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	Geplante Wohnbaufläche
Planstand	-- (teilweise bebaut)
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand / Wohn- und Mischgebiet (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS)
Fachplanungen	- Lage im HQ extrem gem. Hochwassergefahrenkarten Land BaWü - Lage in Zone III des WSG 'Durbach-Ebersweier'
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	über bestehendes Erschließungssystem (In der Au)
Abschnittsbildung	nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	- Hochwasserschutz / Bereiche im HQextrem (Risikogebiete): Berücksichtigung § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Bebauungsplan oder Baugenehmigung
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Lage am nordöstlichen Ortsausgang von Ebersweier, über die Gartenstraße gute Anknüpfung an die zentrale Ortslage
Benachbarte Nutzungen	gemischte Nutzungen, nordwestlich im weiteren Umfeld gewerbliche Nutzungen
Ortsbild / Landschaftsbild	Der betreffende Bereich und das Umfeld sind geprägt von einer lockeren Bebauung (ehemaliger) landwirtschaftlich geprägter Nutzungen mit großen Grundstücken. Im Flächennutzungsplan wurde dieser Bereich daher insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt. Im betreffenden Teilbereich wird die Möglichkeit einer Neuordnung mit einer ergänzenden Wohnbebauung gesehen. Da hier ausschließlich Wohnhäuser geplant sind, soll die Darstellung des Flächennutzungsplans für den Änderungsbereich in Wohnbaufläche geändert werden. Die vorgesehene Änderung ist als Bestandsicherung und Innenentwicklungsmaßnahme zu werten. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes BaWü liegt ein Großteil der Fläche innerhalb der Überflutungsfläche HQextrem (Risikogebiet), so dass im Zuge der Bebauungsplanung oder Baugenehmigung die Vorgaben des § 78b Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) zu beachten sind.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
- Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der im Umweltbericht genannten Arten durchzuführen. - Eingrünung der Neubauflächen zur Einbettung in das Landschaftsbild/ Minderung der negativen klimatischen Effekte		
Umweltverträglichkeit: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung, soweit durch vorgenannte Maßnahmen (Artenschutz) die Risiken minimiert werden können	geeignet	**II**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	*ungeeignet*	*IV*

Gesamtbewertung
Die Ausweisung des Bereichs 'In der Au' als Wohnbaufläche schafft auf Ebene des vorbereitenden Bauleitplans die planungsrechtliche Grundlage für eine vorgesehene Arrondierung von Wohnnutzungen, die aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen ist.

6.3 Gemeinde Hohberg

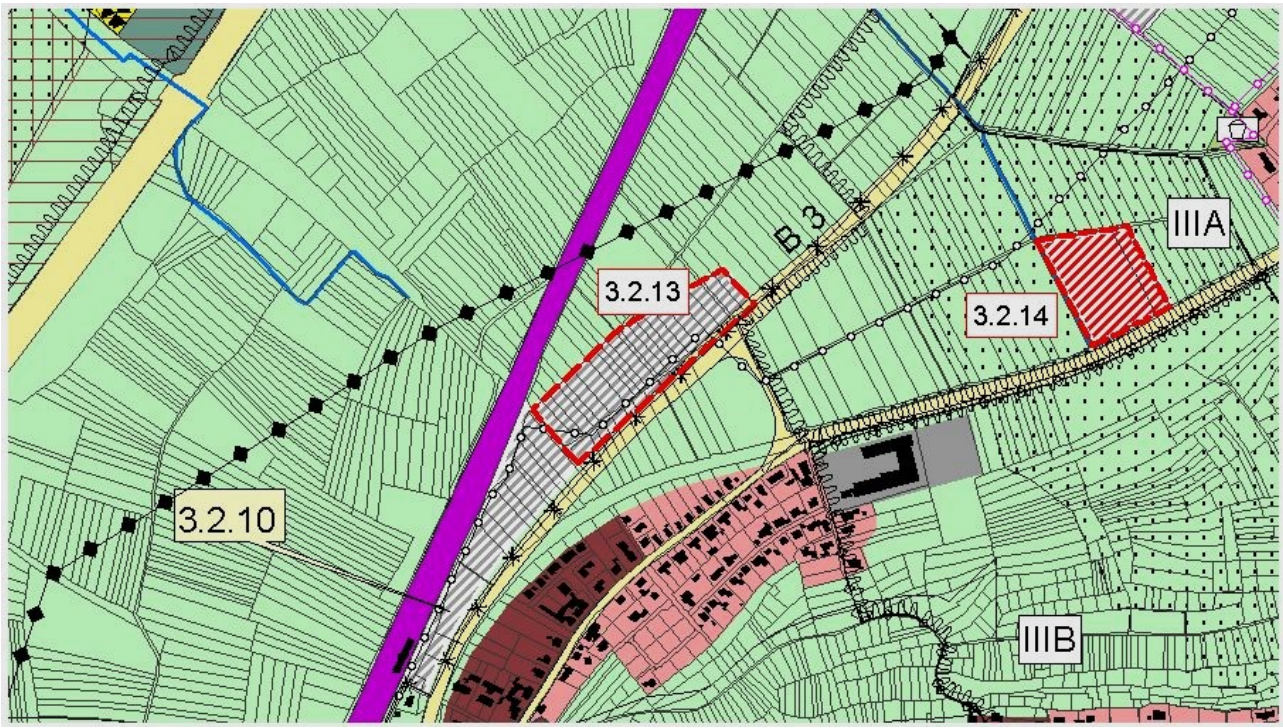
Fläche Nr.	Nutzungsart	Erläuterung / Name	Fläche in ha
3 Gemeinde Hohberg			
3.2.13	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung Gewerbegebiet 'Oberlohr II'	2,40
3.2.14	Gemeinbedarfsfläche 'Feuerwehr und Bauhof'	Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses und Bauhof	1,41
3.3.7	Rückhaltebecken Diersburg	Anpassung der Abgrenzung an Bestand bzw. Planfeststellung	1,90



Erweiterung Gewerbegebiet 'Oberlohr II' **Nr. 3.2.13**
Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**

Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Erweiterung Gewerbegebiet 'Oberlohr II' **Nr. 3.2.13**
Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 2,40 ha
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im FNP	Geplante gewerbliche Baufläche
Planstand	für Teilfläche im Südwesten des Planbereichs Bebauungsplan rechtskräftig (mit Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis 28.05.2019)
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (N) (nachrichtliche Darstellung aus Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg)
Fachplanungen	- Bundesstraße B 3 südöstlich angrenzend (Berücksichtigung Anbauverbot) - Bahnlinie (Rheintalbahn) nordwestlich angrenzend - kleinerer Teilbereich im Südwesten der Planfläche innerhalb HQ extrem gem. Hochwassergefahrenkarten Land BaWü
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	Zum einen ist die Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet möglich, zum anderen ist bei Umsetzung der gesamten Gewerbefläche eine zusätzliche Anbindung an die B 3 über einen neuen Kreisverkehr im Nordosten angedacht.
Abschnittsbildung	Durch o.g. rechtskräftigen Bebauungsplan Erschließung eines ersten Bauabschnitts.
Belastungen	- Lärmbeeinträchtigungen durch B3 und Bahnlinie - Erdgashochdruckleitung entlang der Fläche
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	Gewerbliche Flächen im Südwesten, landwirtschaftliche Flächen im Nordwesten und Nordosten, B3 im Südosten; Ortslage Niederschopfheim im Südosten durch landwirtschaftliche abgesetzt.
Ortsbild / Landschaftsbild	In den Gewerbegebieten in Hohberg stehen nach Mitteilung der Gemeinde keine Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung. Aus diesem Grund soll das bestehende Gewerbegebiet 'Oberlohr II' erweitert werden. Für die Erweiterungsfläche liegen der Gemeinde bereits konkrete Erweiterungs- und/oder Umsiedlungsanfragen von lokalen Gewerbebetrieben vor. Daher wurde die Restfläche der noch im gültigen FNP 2009 enthaltenen Gewerbefläche zuzüglich einer Teilfläche der aktuell vorgesehenen Erweiterung bereits durch einen parallel aufgestellten Bebauungsplan überplant. In Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in einer Gewerbeflächenbedarfs-Analyse der Bedarf nach zusätzlichen Gewerbeflächenausweisungen

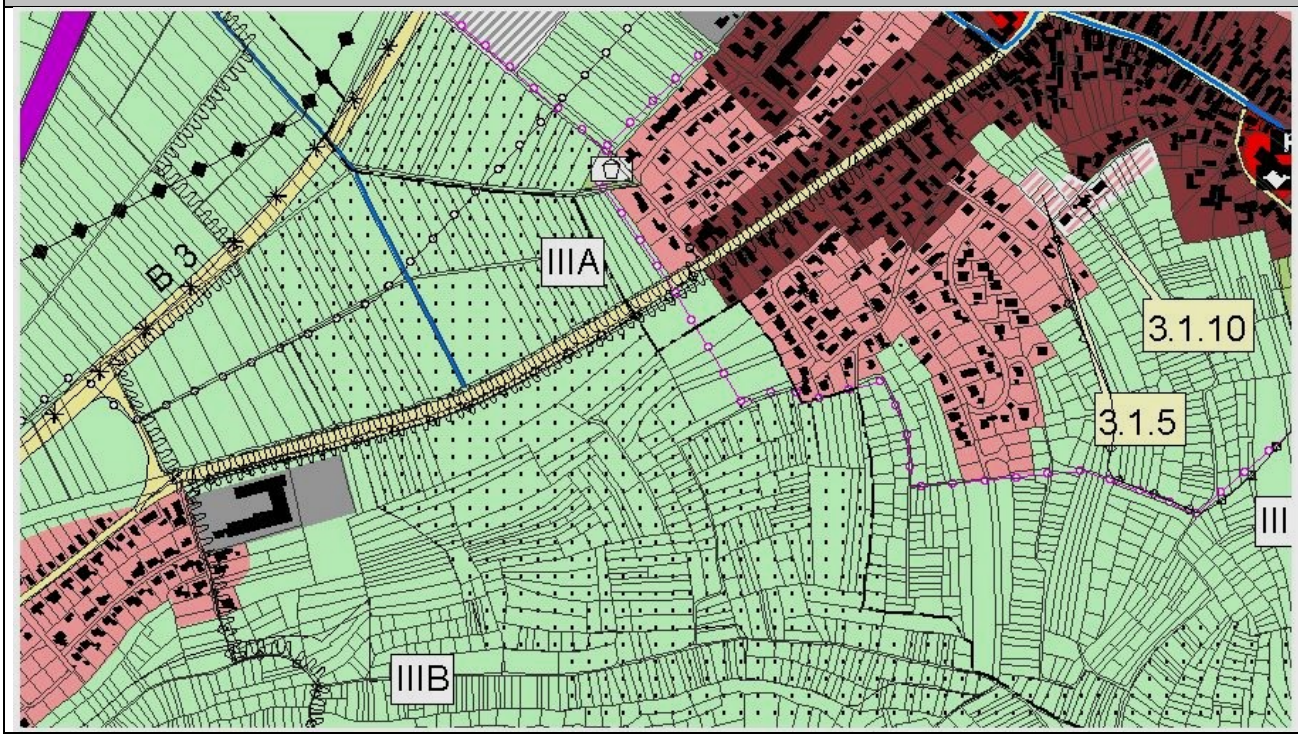
	dargelegt und begründet. In Anlehnung an den – durch entsprechende Anfragen konkret nachweisbaren Bedarf – wurde ein Bedarf von ca. 3,5 ha dargelegt. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein ordnet in seinem Plansatz 2.4.2.1 die Gemeinde Hohberg als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe ein. Als Grundsatz formuliert der Regionalplan für diese Gemeinden einen Orientierungswert von 3 - 5 ha für 15 Jahre als gewerblichen Entwicklungsansatz. Nach Abstimmung mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde sollte sich für den kurzfristigen Betrachtungszeitraum der vorliegenden FNP-Änderung der Umfang der gewerblichen Neuausweisungen daher eher am unteren Rand dieser Spanne bewegen bzw. dicht am konkret vorgetragenen Erweiterungsbedarf ansässiger Betriebe. Die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes 'Oberlohr' um 2,4 ha ist durch die vorliegenden Anfragen begründet. Zum geplanten Ausbau der Rheintalbahnstrecke ist anzumerken: Nach Rücksprache mit dem für den Streckenabschnitt 7 (Appenweier-Kenzingen) zuständigen Projektleiter der Deutschen Bahn ist im Bereich Hohberg lediglich die Ertüchtigung des bestehenden Bahnkörpers vorgesehen und kein 4-gleisiger Ausbau.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
- Im Vorfeld der Aufstellung eines Bebauungsplans wäre eine frühzeitige artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich. Je nach Ergebnis der Untersuchung könnten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) ergriffen werden, um die artenschutzrechtlich geforderte Lebensraumkontinuität zu gewährleisten. - Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte eine großzügige Grüngestaltung (mit Bäumen und Gehölzen) auf der Fläche erfolgen, um eine zusätzliche Belastung des Freiraumbereiches hinsichtlich der Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild zwischen Niederschopfheim und Hofweier zu vermeiden.		
Umweltverträglichkeit: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung	geeignet	**II**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	*bedingt geeignet*	*III*

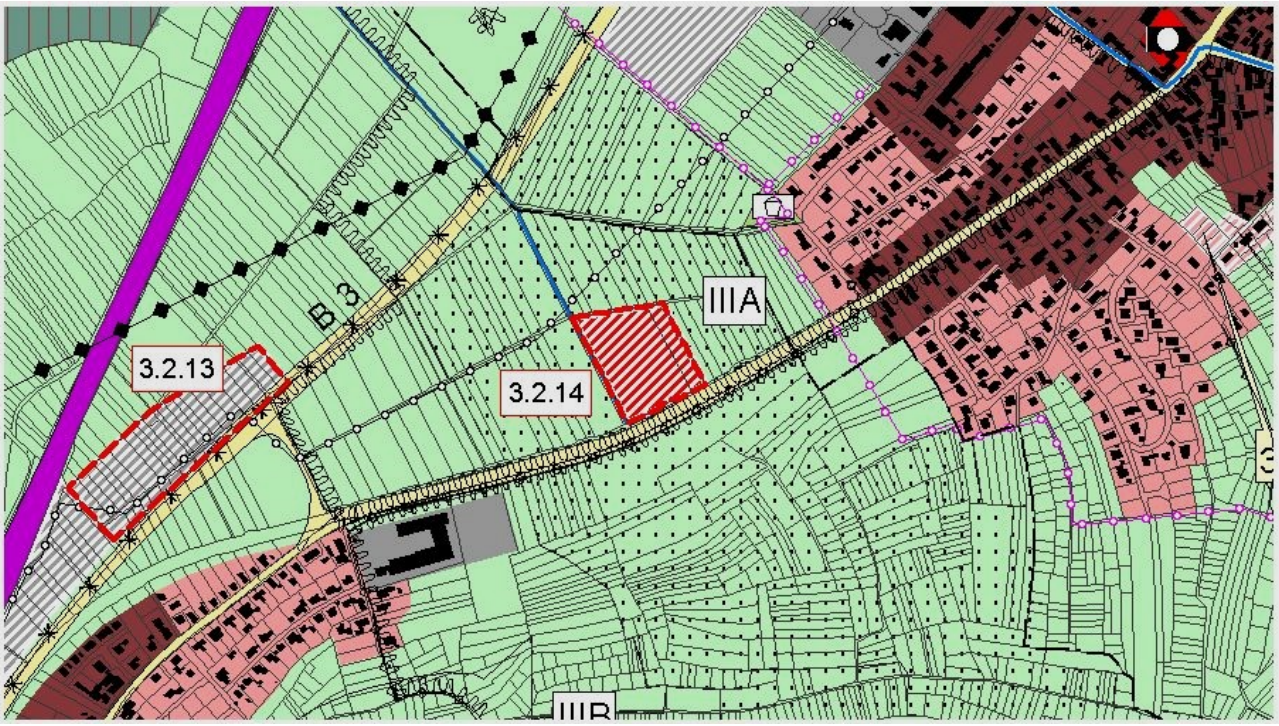
Gesamtbewertung
Die Gewerbegebiete in der Gemeinde Hohberg sind aufgefüllt, gleichzeitig liegen der Gemeinde Hohberg etliche konkrete Anfragen lokaler Gewerbebetriebe nach Erweiterungsflächen vor. Teilweise handelt es sich dabei auch um Betreibe, die aus einer beengten, konfliktbehafteten Situation in der Ortslage in ein Gewerbegebiet umsiedeln wollen. Eine Erweiterung des zwischen Bahn und B 3 liegenden Gewerbegebietes 'Oberlohr' bietet sich an, diesen Bedarf zu decken. Die Flächen sind durch Verkehrstrassen und die bestehenden gewerblichen Nutzungen bereits vorgeprägt und tangieren die zentrale Ortslage kaum. Es besteht eine gute Anbindung an die B 3, die künftig durch einen 2. Anschluss noch verbessert werden soll.

Feuerwehrhaus **Nr. 3.2.14**
Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Feuerwehrhaus und Bauhof	**Nr. 3.2.14**
Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim	

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 1,41 ha
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche für den Gemeinbedarf 'Feuerwehr und Bauhof'
Planstand	rechtskräftiger Bebauungsplan nach Genehmigung des Landratsamtes Ortenaukreis (Rechtskraft 16.11.2018)
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (N) (nachrichtliche Darstellung aus Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg)
Fachplanungen	- Lage in Zone III des WSG Hohberg-Hofweier
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	
Abschnittsbildung	nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	--
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	landwirtschaftlich genutzte Flächen
Ortsbild / Landschaftsbild	Nach einem intensiven Abwägungsprozess in der Kommission "Entwicklung der Feuerwehr Hohberg bis 2020" hat die Gemeinde Hohberg zur Sicherstellung der Aufgaben der Feuerwehr sowohl in technischer als auch in personeller Hinsicht die Errichtung eines neuen gemeinsamen Feuerwehrhauses beschlossen. Nachdem die Grundsatzentscheidung für den Neubau eines Feuerwehrhauses gefallen war, wurden in der Kommission fünf verschiedene Standortalternativen analysiert und bewertet. Folgende Kriterien wurden dabei berücksichtigt: verkehrliche Anbindung, zentraler Standort (Stichwort Einsatzzeiten), Grundstücksverfügbarkeit/-größe (inkl. Bauhof/Wasserversorgung/Forstbereich und Rettungszentrale), Planungsrechtliche Grundlagen (Flächennutzungsplan/Bebauungsplan), Erschließung (Ver- und Entsorgung). Aus der Alternativenprüfung hat sich der Standort 3.2.14 zwischen Hohberg und Niederschopfheim als am besten geeignet erwiesen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll künftig als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Neben dem Feuerwehrgerätehaus soll hier auch der zentrale Bauhof angesiedelt werden.

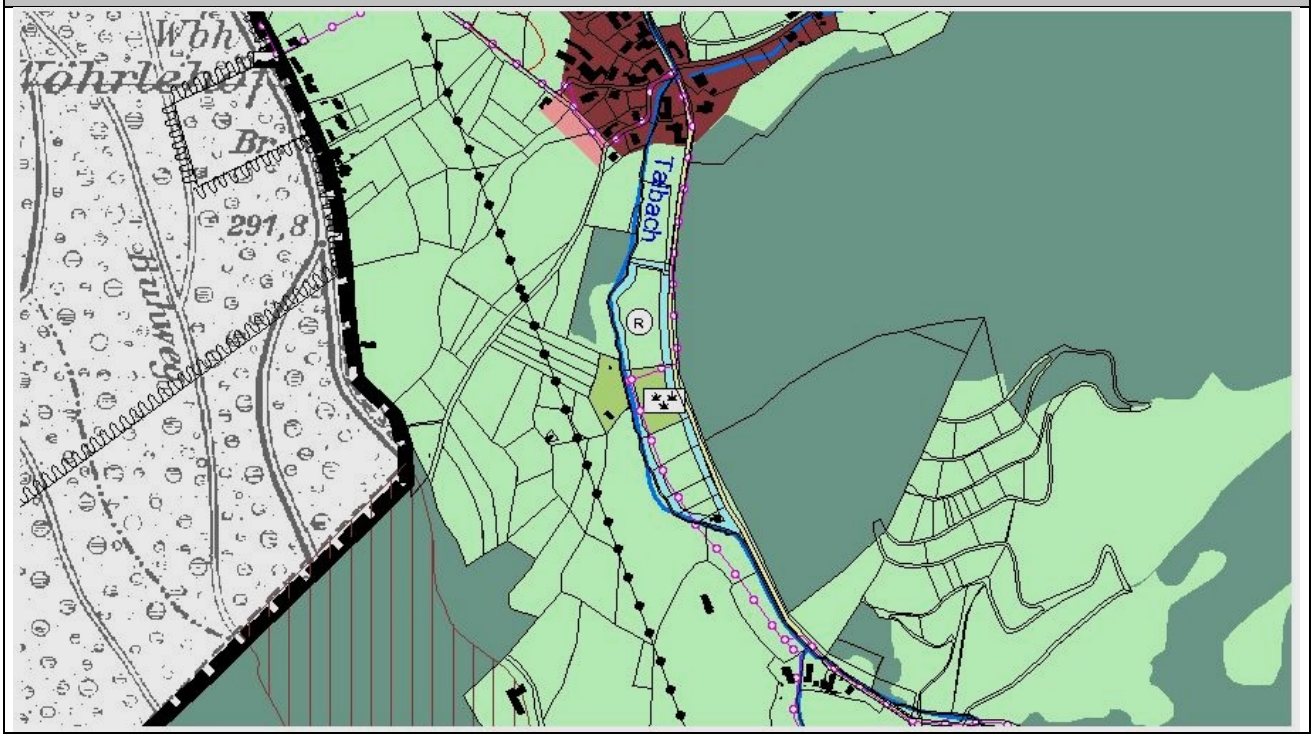
	Da die Umsetzung des Feuerwehrhauses dringlich war, wurde dafür eine vorgezogene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt und parallel der Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde nach Genehmigung des Landratsamtes Ortenaukreis am 16.11.2018 rechtskräftig.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
- Eingrünung der Neubauflächen zur Einbettung in das Landschaftsbild/ Minderung der negativen klimatischen Effekte		
Umweltverträglichkeit: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung	geeignet	**II**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	--	--

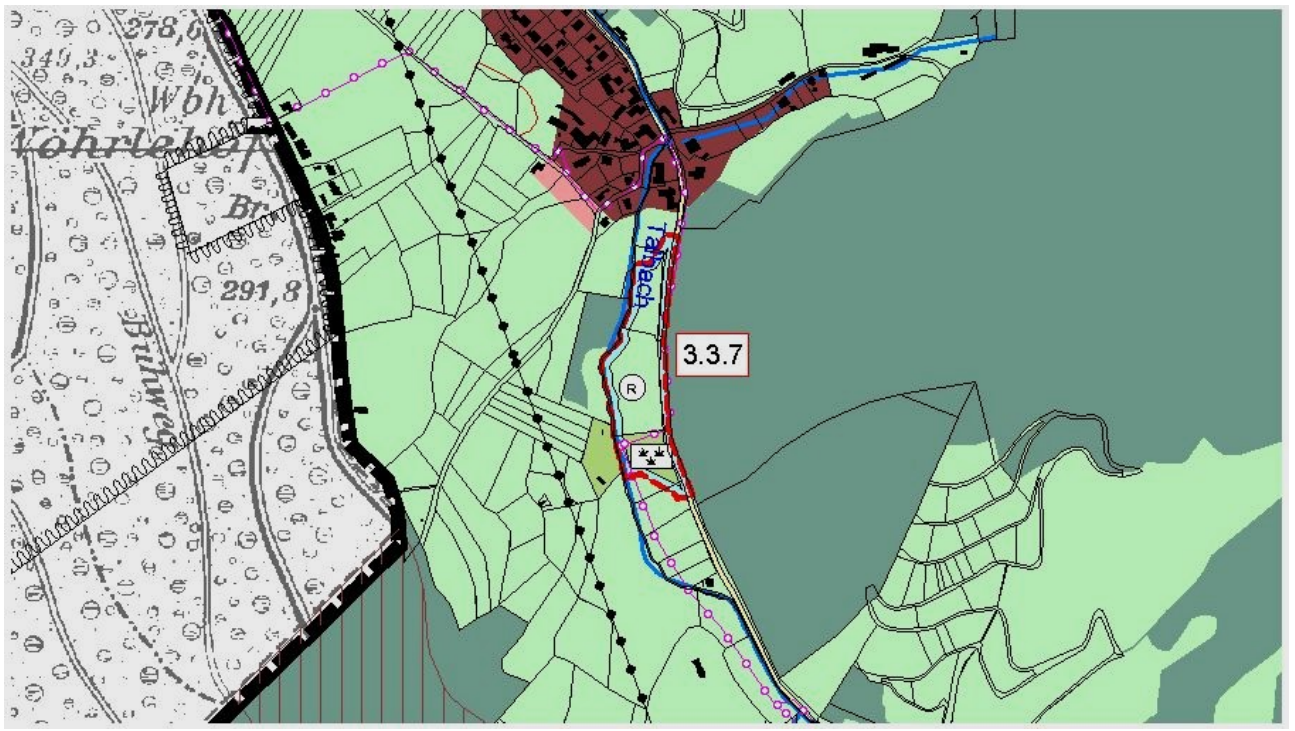
Gesamtbewertung
Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche 'Feuerwehrhaus und Bauhof' vollzieht das Ergebnis eines intensiven Entscheidungsprozesses nach und sichert die Funktionsfähigkeit dieser wichtigen öffentlichen Aufgabe. Im Oktober 2018 erfolgte der Spatenstich für das neue Feuerwehrhaus.

Hochwasserrückhaltebecken Diersburg **Nr. 3.3.7**
Gemeinde Hohberg / OT Diersburg

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Hochwasserrückhaltebecken Diersburg — Nr. 3.3.7
Gemeinde Hohberg / OT Diersburg

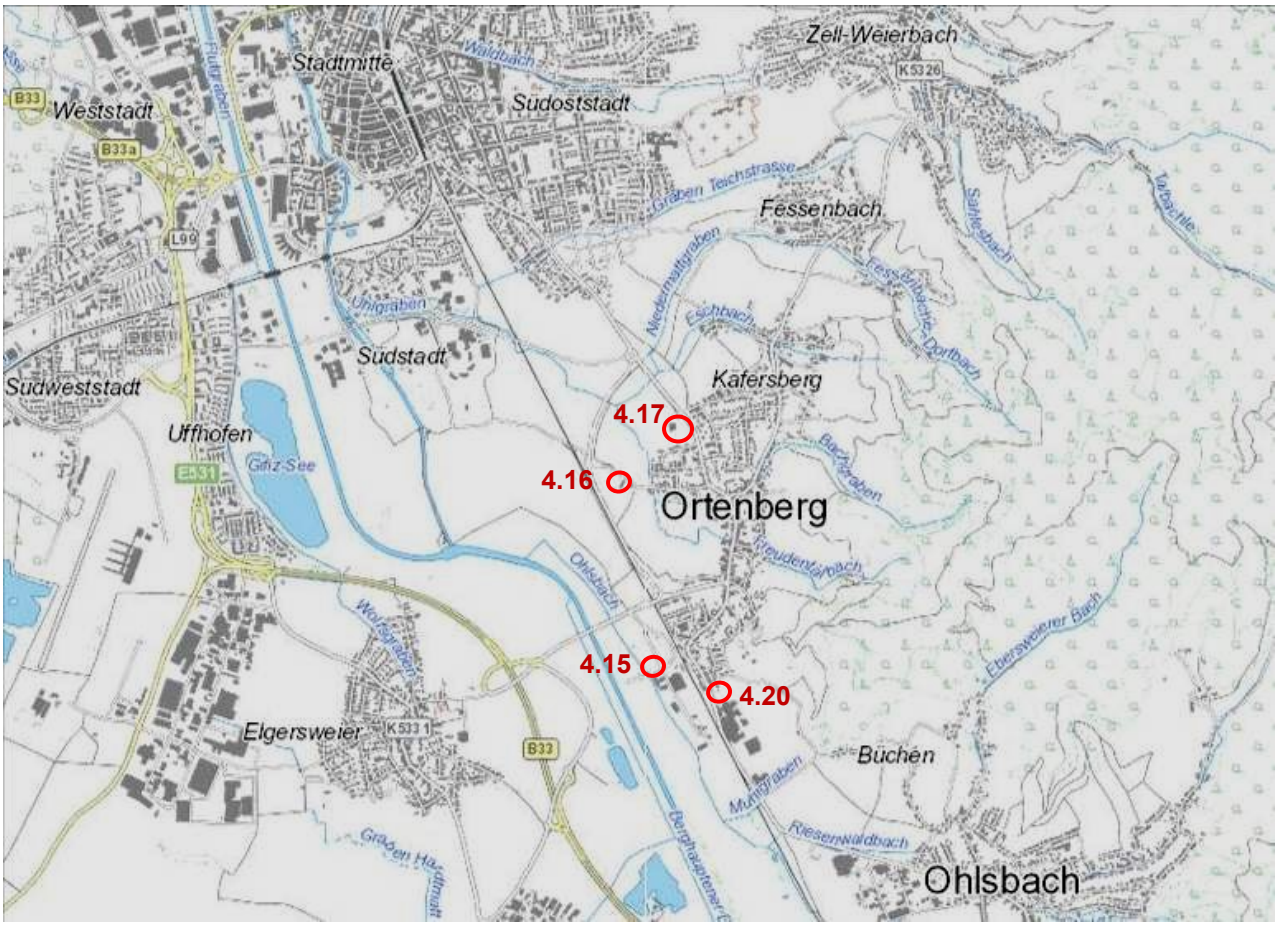
Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 1,90 ha *(Rücknahme im Süden ca. 0,91 ha)*
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Hochwasserrückhaltebecken, darin enthalten: Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Festplatz'
geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	Hochwasserrückhaltebecken, darin enthalten: Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Festplatz'
Planstand	planfestgestellt
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	keine regionalplanerische Aussage
Fachplanungen	--
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	nicht relevant (Zufahrt über Straße 'Hintertal')
Abschnittsbildung	nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	--
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wald
Ortsbild / Landschaftsbild	Für den Bau des Hochwasserrückhaltebeckens hat bereits eine Planfeststellung stattgefunden. Das Rückhaltebecken wird momentan umgesetzt. Die bereits im Flächennutzungsplan vorhandene Darstellung Hochwasserrückhaltebecken wird an die tatsächlichen Abgrenzungen angepasst: Im Vergleich zur bisherigen Darstellung hat sich die Fläche im Süden reduziert und dafür nach Norden erweitert. Der innerhalb des Rückhaltebeckens liegende Festplatz ist in seiner Lage nahezu unverändert geblieben. Er liegt nun am südlichen Ende des Rückhaltebeckens.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
(keine)		
Umweltverträglichkeit: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung ohne Maßnahmen	bevorzugt geeignet	**I**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	--	--

Gesamtbewertung
Mit der Anpassung des Rückhaltebeckens am bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Standort werden die planfestgestellten Abgrenzungen nachvollzogen.

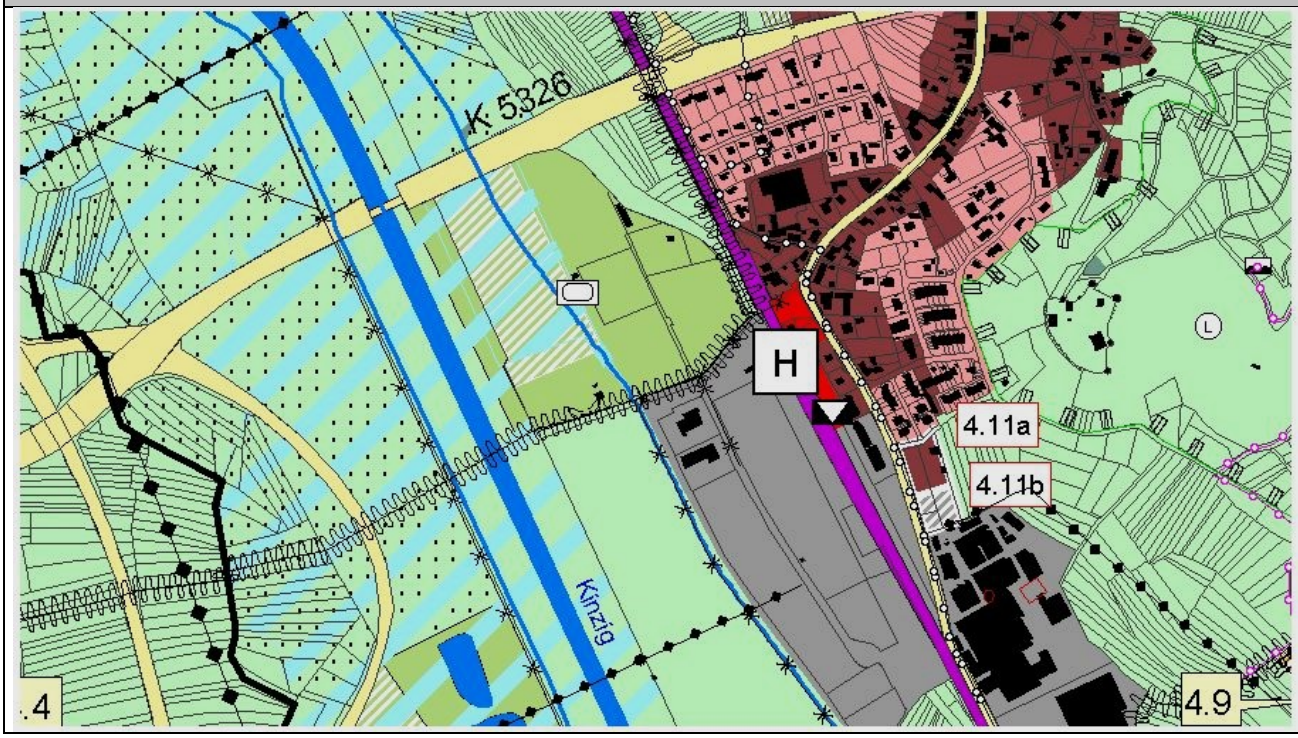
6.4 Gemeinde Ortenberg

Fläche Nr.	Nutzungsart	Erläuterung / Name	Fläche in ha
4 Gemeinde Ortenberg			
4.15	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung GE Allmendgrün (Schlosserei König)	0,37 ha
4.16	Gemeinbedarfsfläche 'Bauhof' Gewerbliche Baufläche	Neuer Standort Bauhof und Bestandssicherung Fa. Schille	0,58 (Gb) 0,40 (GE)
4.17	Gewerbliche Baufläche	Umwidmung Mischbaufläche (Bestand Netto-Markt) und Erweiterung GE	0,51 (Bestand) 0,67 (Erweitrg.)
4.20	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung GE Hubergässle	0,20

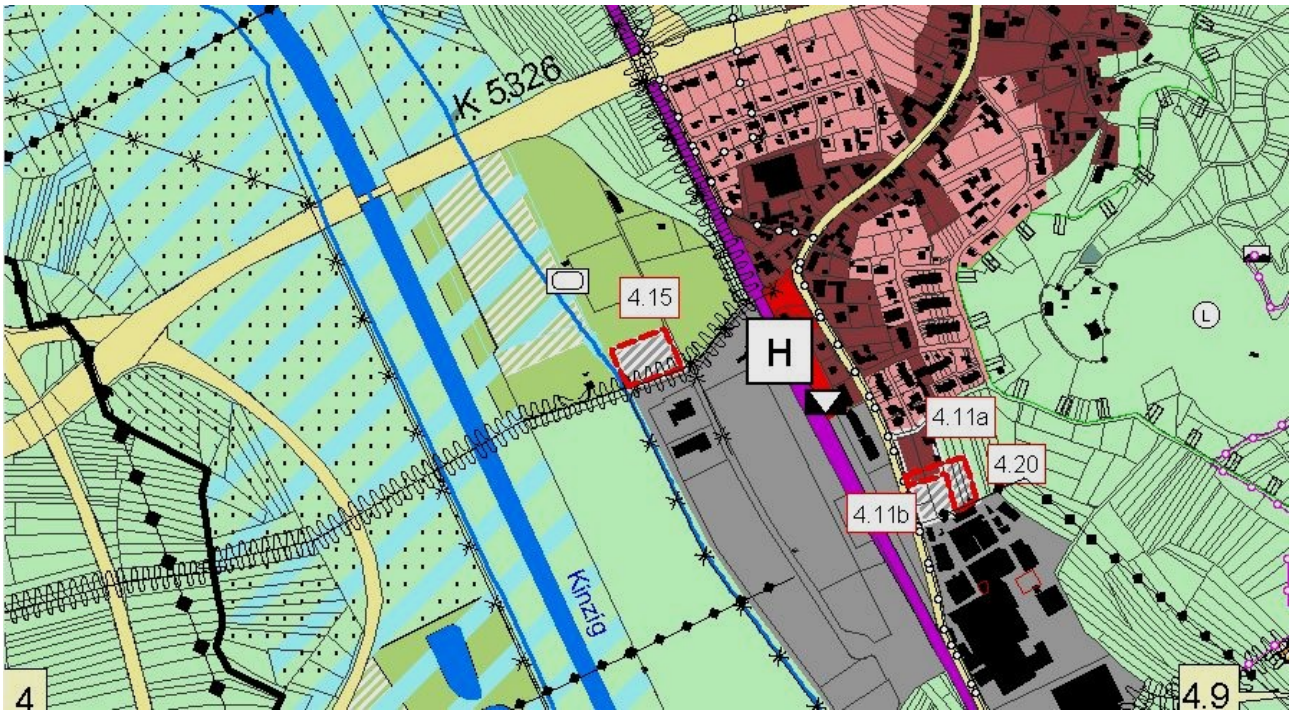


Erweiterung Gewerbegebiet Allmendgrün **Nr. 4.15**
Gemeinde Ortenberg

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Erweiterung Gewerbegebiet Allmendgrün	**Nr. 4.15**
Gemeinde Ortenberg	

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 0,37 ha
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Sportplatz'
geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	geplante gewerbliche Baufläche
Planstand	--
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	keine regionalplanerische Aussage
Fachplanungen	- Lage in Zone IIIA des WSG 'Offenburg' - Lage im HQ100: Ausnahmeantrag läuft im Rahmen des FNP-Verfahrens - Erdgashochdruckleitung entlang des Plangebietes
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	über bestehendes Erschließungssystem (Straße 'Allmendgrün')
Abschnittsbildung	nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	--
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	Sportflächen, Gewerbe, landwirtschaftliche Flächen
Ortsbild / Landschaftsbild	Im Gewerbegebiet Allmendgrün in Ortenberg sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs Alois Müller Schlosserei geschaffen werden. Im Hinblick auf die Betriebsabläufe ist eine Erweiterung nur in unmittelbarer Nähe des bereits bestehenden Betriebsstandortes sinnvoll. Der Betriebsstandort der Schlosserei König befindet sich am nördlichen Rand des Gewerbegebietes. Im direkten Umfeld sind innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes keinerlei Möglichkeiten für die Erweiterung des Betriebes vorhanden. Daher soll eine Erweiterungsfläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorgesehen werden (Fläche 4.15). Die Fläche, die im Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt ist, soll zukünftig als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Da die vorgesehene Erweiterungsfläche 4.15 auch nach den Ergebnissen der vom Büro Wald + Corbe vorgenommenen Flussgebietsuntersuchung für den Ohlsbach innerhalb der Überflutungsgrenzen eines 100-jährlichen

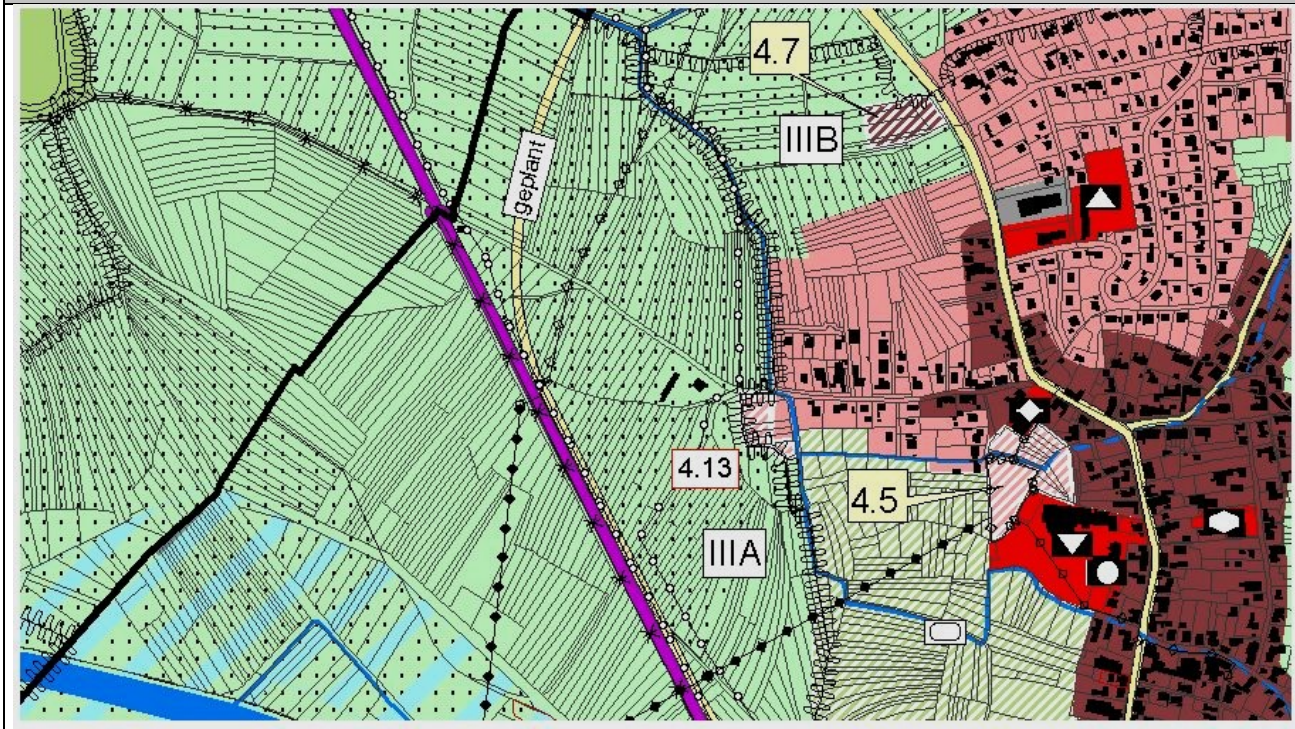
	Hochwassers liegt, ist die Ausweisung der Fläche nur zulässig, wenn das Landratsamt Ortenaukreis als dafür zuständige Behörde eine Ausnahme gem. § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zulässt. Ein entsprechender Antrag wird von der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und der Gemeinde Ortenberg gestellt. Zur Untersuchung der Ausnahmevoraussetzungen des § 78 Abs. 2 Nr. 3-9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wurde durch das Büro Wald + Corbe ein wasserwirtschaftliches Fachgutachten erstellt. Das Fachgutachten trifft zu den Nummern 3-7 des § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) folgende Aussagen: Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten (zu Nr. 3). Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst (zu Nr.4). Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt (zu Nr. 6). Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind nicht zu erwarten (zu Nr. 7). Bezüglich Nr. 5 des § 78 Abs. 2 WHG bilanziert das Fachgutachten einen Retentionsraumverlust von 660 cbm, der an anderer Stelle umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen ist, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung zu erwarten sind. Im o.g. wasserwirtschaftlichen Fachgutachten von Wald + Corbe wird diesbezüglich eine mögliche Fläche östlich vom Ohlsbach, an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Ohlsbach, aufgezeigt: durch Absenken dieser ca. 5.500 qm großen Fläche um 15 cm könnte ein Retentionsraumgewinn von ca. 825 cbm erzielt werden. Zu den Ausnahmevoraussetzungen des § 78 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist auf den vorab bereits dargelegten konkreten Erweiterungsbedarf eines bestehenden Betriebs und die daraus sich ergebende Alternativlosigkeit zur vorgesehenen Erweiterungsfläche zu verweisen. Die geplante Erweiterungsfläche grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Allmendgrün an. Belange der Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung baulicher Schäden (Nummern 8 und 9 des § 78 Abs. 2 WHG) sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und der konkreten Bauausführung (Baugenehmigung) zu beachten und nachzuweisen.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
- Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ_{50} und HQ_{100} gemäß Hochwassergefahrenkarte) ist gemäß § 78 2 WHG die Zulassung einer Ausnahme durch die Wasserbehörde zu beantragen.		
Umweltverträglichkeit: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung, soweit durch vorgenannte Maßnahmen die Risiken (Überschwemmungsgebiet) minimiert werden können	bevorzugt geeignet	**I**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	*ungeeignet*	*IV*

Gesamtbewertung
Die Erweiterung dient dem konkreten Erweiterungsbedarf eines im Gewerbegebiet Allmendgrün bestehenden Betriebes. Im Hinblick auf die Betriebsabläufe ist eine Erweiterung nur in unmittelbarer Nähe des bereits bestehenden Betriebsstandortes sinnvoll, innerhalb der bestehenden Gewerbeflächen bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten. Die vorgesehene Erweiterungsfläche ist durch die angrenzende Sportflächennutzung und gewerbliche Nutzung bereits vorgeprägt. Der Konflikt mit dem Überschwemmungsgebiet scheint durch Bereitstellung eines Retentionsraumausgleichs an anderer Stelle lösbar – eine positive Entscheidung über den Ausnahmeantrag gem. § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jedoch Voraussetzung für die Zulässigkeit der Planfläche.

Neuer Bauhof / Bestand Firma Schille **(Bauhof/Gemeinbedarf) Nr. 4.16a**
Gemeinde Ortenberg **(Gewerbe) Nr. 4.16b**

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**

Neuer Bauhof / Bestand Firma Schille	**(Bauhof/Gemeinbedarf) Nr. 4.16a**
Gemeinde Ortenberg	**(Gewerbe) Nr. 4.16b**

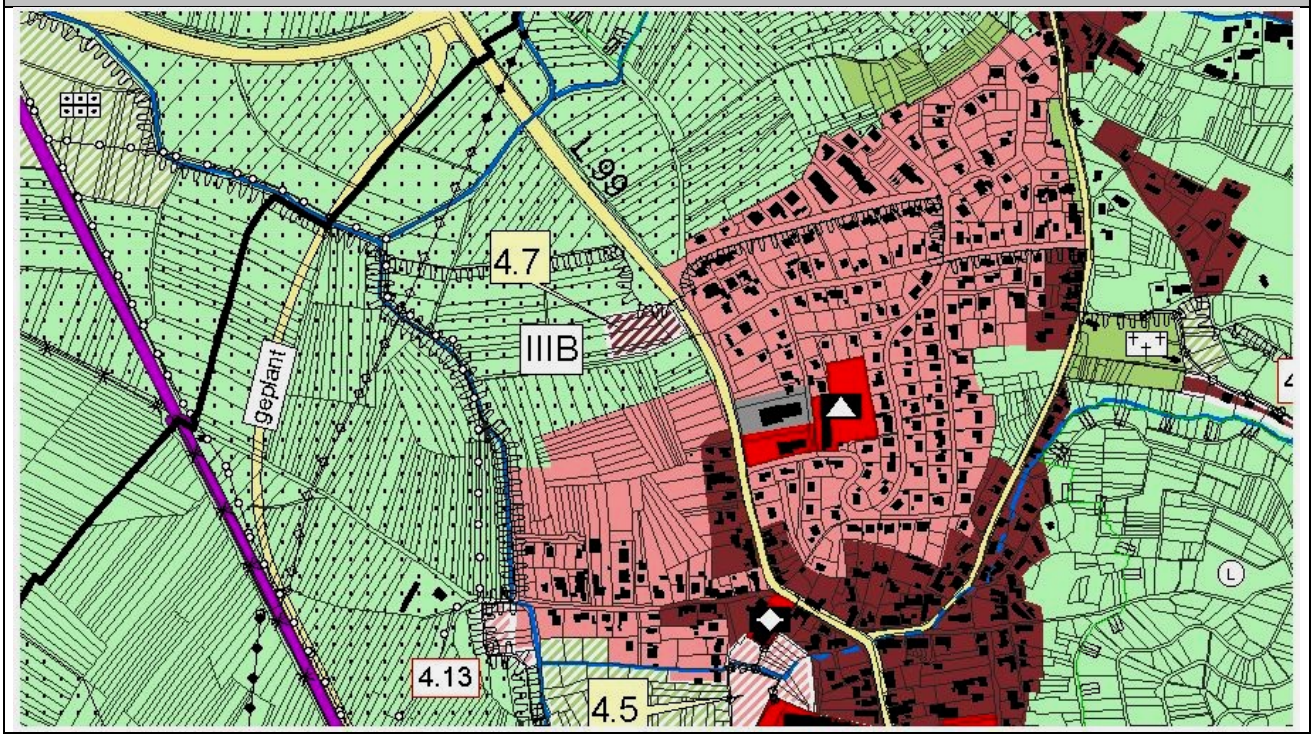
Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	Fläche Nr. 4.16a: ca. 0,58 ha Fläche Nr. 4.16b: ca. 0,40 ha
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche Nr. 4.16a:Fläche für Landwirtschaft Fläche Nr. 4.16b: Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche Nr. 4.16a: geplante Fläche für den Gemeinbedarf Fläche Nr. 4.16b: geplante gewerbliche Baufläche
Planstand	-- (Bebauung Bestand)
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Regionaler Grünzug (Zielabweichung genehmigt am 23.11.2018)
Fachplanungen	- Lage in Zone IIIA des WSG 'Offenburg' - Lage im HQ extrem gem. Hochwassergefahrenkarten Land BaWü
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	über bestehendes Erschließungssystem (Bruchstraße)
Abschnittsbildung	nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	--
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	landwirtschaftliche Flächen, im weiteren Umfeld Richtung Westen Wohnnutzungen der Ortslage Ortenberg
Ortsbild / Landschaftsbild	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 aktuellen Regionalplan in einem Regionalen Grünzug. Um den Zielkonflikt der Flächenausweisung 4.16 mit dem Regionalen Grünzug zu überwinden, hat die Gemeinde Ortenberg am 30.04.2018 beim Regierungspräsidium Freiburg einen Antrag auf Zielabweichung gestellt. Mit Schreiben vom 23.11.2018 hat das Regierungspräsidium Freiburg mitgeteilt, dass die Zielabweichung zugelassen wird.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
- Bei Baumaßnahmen ist im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der im Umweltbericht genannten Arten durchzuführen. - Eingrünung der Neubauflächen zur Einbettung in das Landschaftsbild / Minderung der negativen klimatischen Effekte.		
Umweltverträglichkeit: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung, soweit durch vorgenannte Maßnahmen die Risiken minimiert werden können	bevorzugt geeignet	**I**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	*geeignet*	*II*

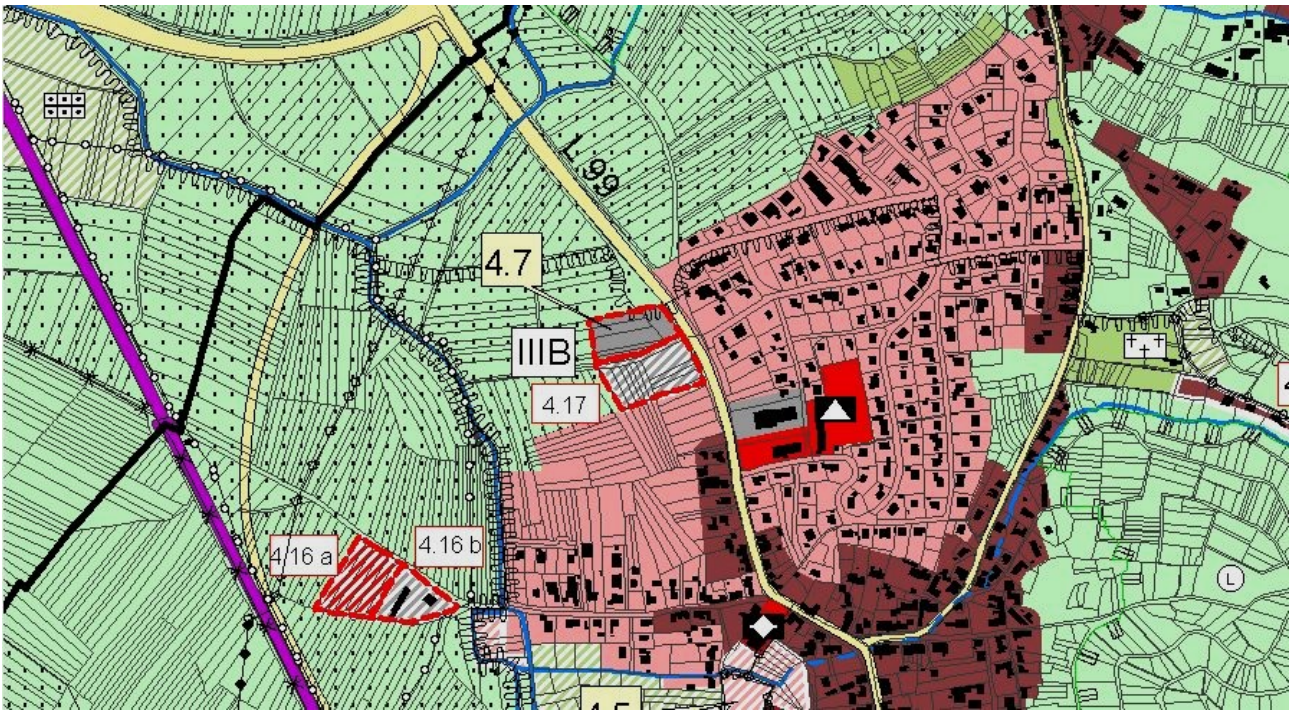
Gesamtbewertung
Der Standort westlich der Ortslage ist durch die vorhandenen Nutzungen bereits gewerblich vorgeprägt. Mit Ausweisung der Gewerbefläche wird der bestehende Betriebsstandort der Fa. Schille planungsrechtlich gesichert. Die Ausweisung des aufgegebenen Obstverkaufshalle als Gemeinbedarfsfläche ermöglicht die Umsiedlung des Bauhofes aus der zentralen Ortslage an den dafür besser geeigneten Standort. Eine Gebäudebrache wird damit verhindert, im Ortskern kann die freiwerdende Fläche für ein Wohn- und Geschäftsgebäude genutzt werden.

Gewerbefläche an der Offenburger Straße (kleinflächiger Einzelhandel) Nr. 4.17
Gemeinde Ortenberg

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 M 1: 10.000



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan M 1: 10.000



Gewerbefläche an der Offenburger Straße (kleinflächiger Einzelhandel) Nr. 4.17
Gemeinde Ortenberg

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	Fläche Nr. 4.17 Teilfläche Nord: ca. 0,51 ha Fläche 4.17 Teilfläche Süd: ca. 0,67 ha
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche Nr. 4.17 Teilfläche Nord: geplante gemischte Baufläche Fläche Nr. 4.17 Teilfläche Süd: Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche Nr. 4.17 Teilfläche Nord: gewerbliche Baufläche Bestand Fläche Nr. 4.17 Teilfläche Süd: geplante gewerbliche Baufläche
Planstand	--
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Teilfläche Nord: Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS) Teilfläche Süd: keine regionalplanerische Aussage
Fachplanungen	- Lage im HQ extrem gem. Hochwassergefahrenkarten Land BaWü (westlicher Flächenbereich) - Lage in Zone IIIB des WSG 'Offenburg'
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	Anbindung an Offenburger Straße
Abschnittsbildung	nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	- Hochwasserschutz / Bereiche im HQextrem (Risikogebiete): Berücksichtigung § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Bebauungsplan oder Baugenehmigung
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	ca. 600 m zum Ortskern; Schwerpunkt der Wohnbaugebiete im Norden Ortenbergs: insofern günstige Lage für Einzelhandel / Nahversorgung
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaftliche Flächen im Norden und Westen, Wohnnutzungen im Süden und östliche der Offenburger Straße
Ortsbild / Landschaftsbild	Die in der Gemeinde Ortenberg vorhandenen Gewerbeflächen am südlichen Ortsausgang (Allmendgrün und östlich der Kinzigtalstraße) sind aufgefüllt: s. hierzu auch Ausführungen Kap.4.3. Mit der vorgesehenen Flächenausweisung 4.17 soll am nördlichen Ortsausgang von Ortenberg zum einen der bestehende Netto-Markt entsprechend der vorhandenen Nutzung (kleinflächiger Einzelhandel) als gewerbliche Baufläche dargestellt werden (bisher als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan) und zum anderen eine Arrondierung für nicht störende gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Das südlich angrenzende Wohngebiet ist bzgl. Lärmimmissionen durch einen Wall geschützt, genauere Festsetzungen und Prüfungen müssten im Zuge der nachgelagerten Bebauungsplanung erfolgen. Aufgrund verschiedener Anfragen sieht die Gemeinde hier die Möglichkeit zur Ansiedlung eines kleineren Gewerbe- oder Handwerkbetriebes oder

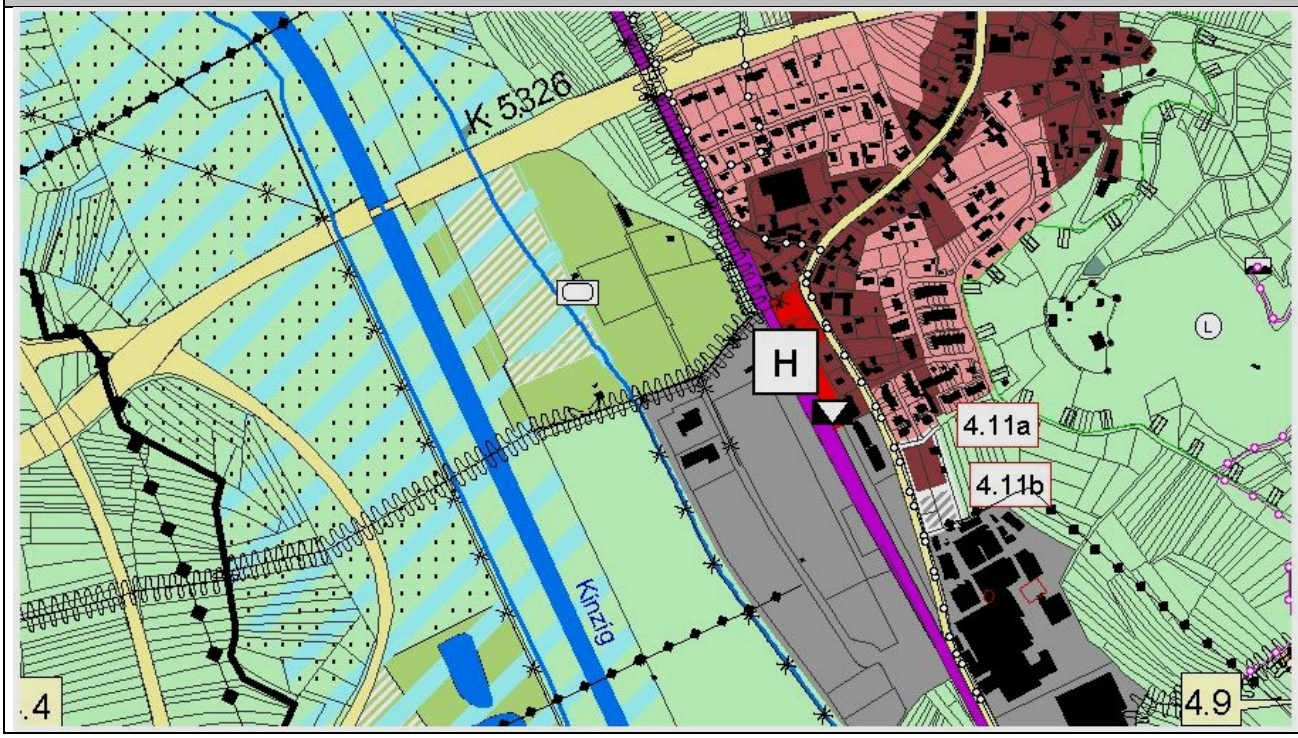
	auch eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes. Eine konkrete Entscheidung für eine Betriebsansiedlung liegt derzeit nicht vor, so dass derzeit nicht bewertet werden kann, ob eine Einzelhandelsagglomeration an diesem Standort entsteht – zumal diese Frage auch anhand der sich potenziell ansiedelnden Sortimente beurteilt werden muss. Abschließende Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung und hierbei insbesondere zum Ausschluss oder zur Beschränkung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente können daher erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Es ist daher deutlich darauf hinzuweisen, dass Einzelhandelsagglomerationen im Sinne von Plansatz 2.4.4.8 des Regionalplans Südlicher Oberrhein, die negative Auswirkungen auf die einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung (Plansätze 3.3.7 ff. des Landesentwicklungsplans bzw. 2.4.4.2 ff. des Regionalplans) haben, zu vermeiden sind. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können deshalb Regelungen zur Einzelhandelsnutzung, insbesondere der Ausschluss oder die Beschränkung zentren- und/oder nahversorgungsrelevanter Sortimente erforderlich werden. Gemäß der Hochwassergefahrenkarten des Landes BaWü liegt der westliche Flächenbereich innerhalb der Überflutungsfläche HQextrem (Risikogebiet), so dass im Zuge der Bebauungsplanung oder Baugenehmigung die Vorgaben des § 78b Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) zu beachten sind.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
- Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der im Umweltbericht genannten Arten durchzuführen. - Erhalt der älteren Obstbäume. - Eingrünung der Neubauflächen zur Einbettung in das Landschaftsbild und Minderung der klimatischen Effekte.		
Umweltverträglichkeit: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung, soweit durch vorgenannte Maßnahmen die Risiken minimiert werden können	geeignet	**II**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	*bedingt geeignet*	*III*

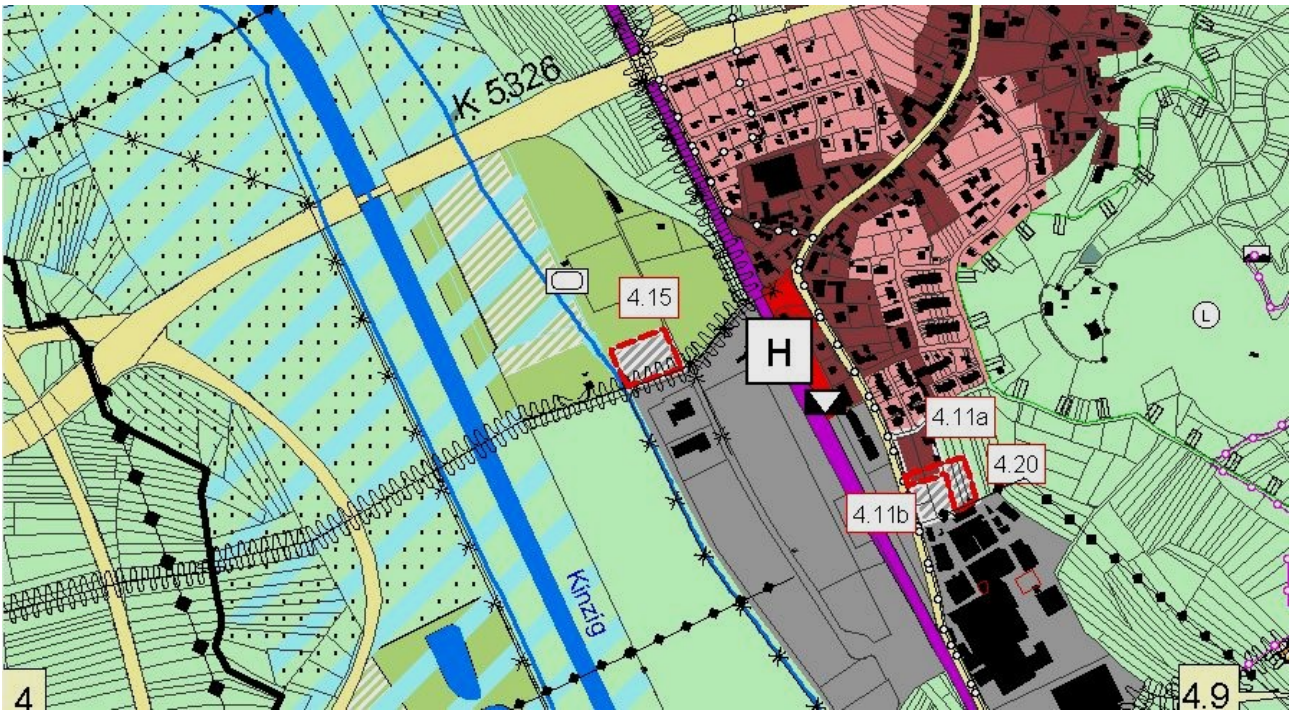
Gesamtbewertung
Derzeit verfügt die Gemeinde Ortenberg über keine Flächenreserven für die Ansiedlung / Umsiedlung kleinerer Betriebe oder Versorgungseinrichtungen. Mit der Flächenausweisung soll ein kleinteiliges Angebot durch die Arrondierung bereits vorhandener gewerblicher Nutzung geschaffen werden. Bei einer potenziellen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist die raumordnerische Verträglichkeit zu beachten, insbesondere bezüglich eventueller Agglomerationseffekte.

Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Hubergässle **Nr. 4.20**
Gemeinde Ortenberg

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Erweiterung der gewerblichen Baufläche im Hubergässle Gemeinde Ortenberg	**Nr. 4.20**

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	Ca. 0,23 ha
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	Geplante Gewerbefläche
Planstand	--
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	keine regionalplanerische Aussage
Fachplanungen	- Lage im HQ extrem gem. Hochwassergefahrenkarten Land BaWü - Lage in Zone IIIB des WSG 'Offenburg'
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	Erschließung über die Kinzigtalstraße
Abschnittsbildung	nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	- Hochwasserschutz / Bereiche im HQextrem (Risikogebiete): Berücksichtigung § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Bebauungsplan oder Baugenehmigung - benachbarter Altstandort 'Schrotthandel' (Objekt-Nr. 06901 mit Bewertung „Orientierende Untersuchung“); Bodenuntersuchungen im Hinblick auf evtl. erhöhte Cadmiumwerte erforderlich
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	Gemischte Nutzungen im Norden, Gewerbe im Süden und Westen, landwirtschaftliche Flächen im Osten
Ortsbild / Landschaftsbild	Die in der Gemeinde Ortenberg vorhandenen Gewerbeflächen am südlichen Ortsausgang (Allmendgrün und östlich der Kinzigtalstraße) sind aufgefüllt: s. hierzu auch die Ausführungen in Kap. 4.3. Mit der vorgesehenen Flächenausweisung 4.20 soll die bereits im bisherigen Flächennutzungsplan enthaltene Gewerbefläche 4.11b zwischen Ortslage und Gewerbegebiet am südlichen Ortsausgang von Ortenberg erweitert und so eine Arrondierung für gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Aufgrund verschiedener Anfragen sieht die Gemeinde hier die Möglichkeit zur Ansiedlung eines kleineren Gewerbe- oder Handwerkbetriebes oder auch eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes. Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass die zur Verfügung stehende Fläche mit einer Größe von 0,2 ha nicht ausreichend ist. Aus diesem Grund ist eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche nach Osten um ca. 0,26 ha geplant.

	Großflächige Verkaufsflächen sind nicht vorgesehen. In der näheren Umgebung der geplanten Gewerbeflächenerweiterung 4.20 / 4.11b sind derzeit keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Die Ortslage von Ortenberg hat sich als langgestreckter Siedlungskörper in Nord-Südrichtung entwickelt. Während der bestehende Netto-Markt am nördlichen Ortsausgang den nördlichen Bereich versorgt, könnte ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb die Versorgung für den südlichen Bereich ergänzen und auch für die Arbeitnehmer in den angrenzenden Gewerbegebieten ein Anlaufpunkt sein. Eine konkrete Entscheidung für eine Betriebsansiedlung liegt derzeit jedoch nicht vor, so dass derzeit nicht bewertet werden kann, ob eine Einzelhandelsagglomeration an diesem Standort entsteht – zumal diese Frage auch anhand der sich potenziell ansiedelnden Sortimente beurteilt werden muss. Abschließende Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung und hierbei insbesondere zum Ausschluss oder zur Beschränkung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente können daher erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Es wird deutlich darauf hingewiesen, dass Einzelhandelsagglomerationen im Sinne von Plansatz 2.4.4.8 des Regionalplans Südlicher Oberrhein, die negative Auswirkungen auf die einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung (Plansätze 3.3.7 ff. des Landesentwicklungsplans bzw. 2.4.4.2 ff. des Regionalplans) haben, zu vermeiden sind. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können deshalb Regelungen zur Einzelhandelsnutzung, insbesondere der Ausschluss oder die Beschränkung zentren- und/oder nahversorgungsrelevanter Sortimente erforderlich werden. Gemäß der Hochwassergefahrenkarten des Landes BaWü liegt die Fläche innerhalb der Überflutungsfläche HQextrem (Risikogebiet), so dass im Zuge der Bebauungsplanung oder Baugenehmigung die Vorgaben des § 78b Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) zu beachten sind.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

- Im Zug der verbindlichen Bauleitplanung ist im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der im Umweltbericht genannten Arten durchzuführen.
- Erhalt der älteren Obstbäume.
- Eingrünung der Neubauflächen zur Einbettung in das Landschaftsbild und Minderung der klimatischen Effekte.

Umweltverträglichkeit:
Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht

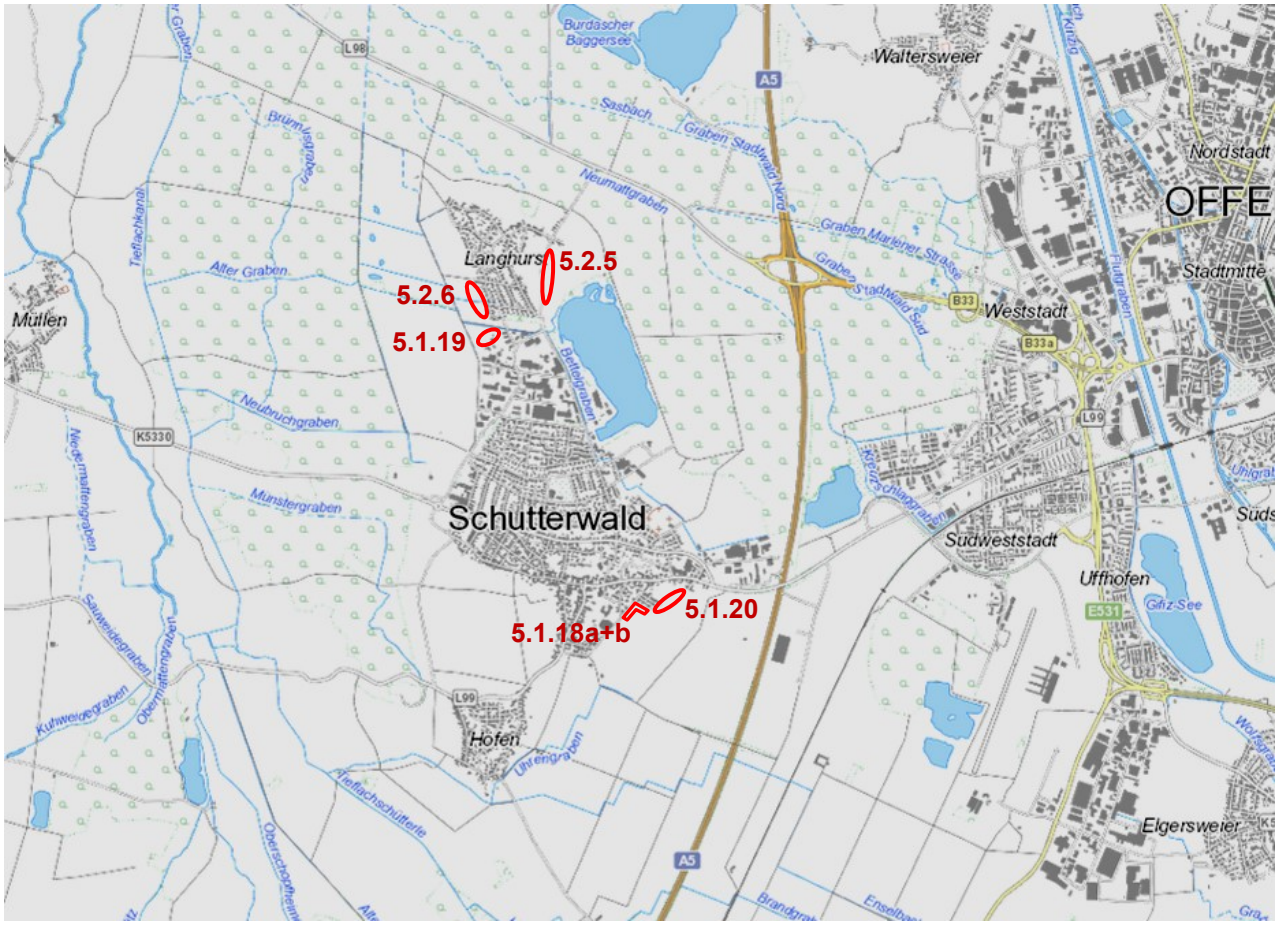
Eignung, soweit durch vorgenannte Maßnahmen (Artenschutz) die Risiken minimiert werden können	bevorzugt geeignet	**I**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	*bedingt geeignet*	*III*

Gesamtbewertung

Derzeit verfügt die Gemeinde Ortenberg über keine Flächenreserven für die Ansiedlung / Umsiedlung kleinerer Betriebe oder Versorgungseinrichtungen. Mit der Flächenausweisung soll ein kleinteiliges Angebot durch die Arrondierung bereits vorhandener gewerblicher Nutzung geschaffen werden.
Bei einer potenziellen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist die raumordnerische Verträglichkeit zu beachten, insbesondere bezüglich eventueller Agglomerationseffekte.

6.5 Gemeinde Schutterwald

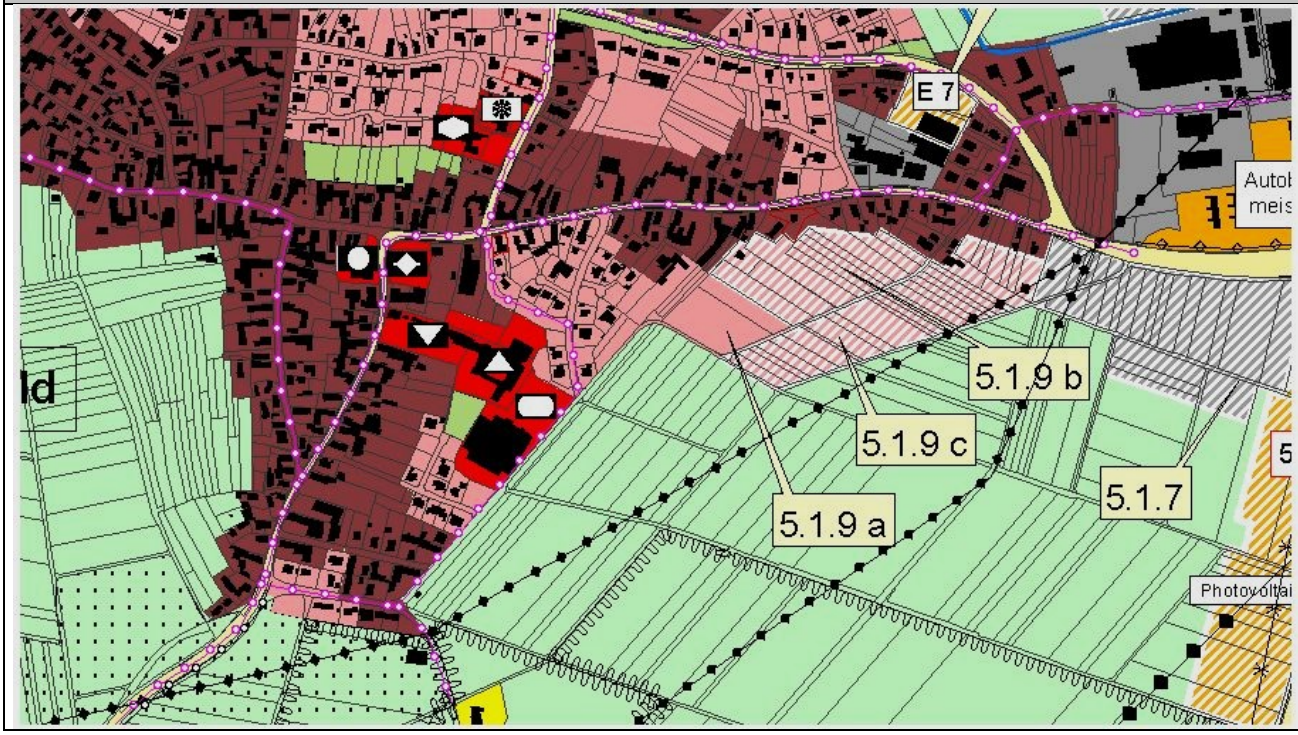
Fläche Nr.	Nutzungsart	Erläuterung / Name	Fläche in ha
5 Gemeinde Schutterwald			
5.1.18 a 5.1.18 b	Wohnbaufläche	Arrondierung Wohngebiet 'Im Kirchfeld'	0,49 0,23
5.1.19	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung GE Waide für ansässige Betriebe / konkreter Bedarf	0,41
5.1.20	Landwirtschaftsfläche (Flächenrücknahme)	Flächenherausnahme Kirchfeld Erweiterung BA 2 (*Wohnbaufläche 5.1.9 c*)	2,68
5.2.5	Grünfläche (Flächenrücknahme)	Herausnahme Wohnbaufläche östl. Gottswald	0,92
5.2.6	Wohnbaufläche Grünfläche Bestand	Neue Wohnbaufläche westl. Langhurst	2,67 (W) 0,24 (Gr)



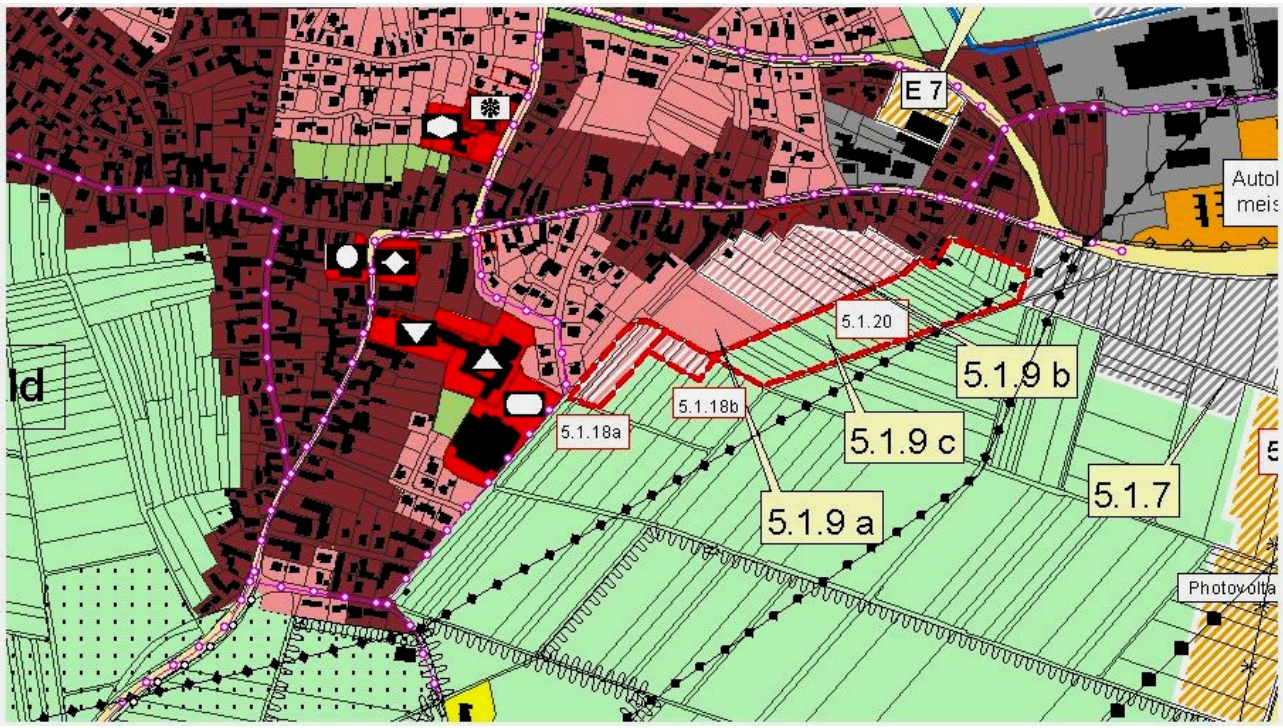
Hinsichtlich der Wohnbauflächen soll in Schutterwald ein umfanggleicher Flächentausch vorgenommen werden: der Rücknahme von bisher im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen (5.1.20 + 5.2.5) mit insgesamt 3,60 ha stehen die Flächen 5.1.18 a+b und 5.2.6 als geplante Neuausweisungen mit nun insgesamt 3,39 ha gegenüber.

Arrondierung Wohngebiet im Kirchfeld (nach Osten) **Nr. 5.1.18a**
Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald (nach Süden) **Nr. 5.1.18b**

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Arrondierung Wohngebiet im Kirchfeld	**(nach Osten) Nr. 5.1.18a**
Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald	**(nach Süden) Nr. 5.1.18b**

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	Fläche 5.1.18a: ca. 0,49 ha Fläche 5.1.18b: ca. 0,23 ha
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im FNP	Fläche 5.1.18a: geplante Wohnbaufläche Fläche 5.1.18b: geplante Wohnbaufläche
Planstand	--
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (N) (nachrichtliche Darstellung aus Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg)
Fachplanungen	--
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	Anbau an den bisher nur einseitig bebauten Peter-Haas-Weg
Abschnittsbildung	nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	--
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Lage unweit des Ortskerns mit seinen öffentlichen und sozialen Infrastruktureinrichtungen
Benachbarte Nutzungen	Wohnbaunutzungen im Westen und Norden, im Südwesten Mörburgschule und Sporthalle
Ortsbild / Landschaftsbild	Das Wohngebiet im Kirchfeld soll durch eine Arrondierung südlich und östlich des bisher nur einseitig bebauten Peter-Haas-Weges nach Süden und Osten durch eine Baureihe erweitert werden. Der betreffende Flächenbereich ist im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Hinsichtlich der Wohnbauflächen soll in Schutterwald ein umfanggleicher Flächentausch vorgenommen werden: der Rücknahme von bisher im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen (5.1.20 + 5.2.5) mit insgesamt 3,60 ha stehen die Flächen 5.1.18 a+b und 5.2.6 als geplante Neuausweisungen mit nun insgesamt 3,39 ha gegenüber. Die geplanten Neuausweisungen sind auch aus Gründen des Lärmschutzes und damit der Wohnqualität besser geeignet als die Flächenbereiche 5.1.20 + 5.2.5: Die zurückgenommene Fläche 5.1.20 greift mit rd. 2,7 ha deutlich weiter nach Osten in Richtung Autobahn aus und entwickelt sich zudem in Richtung bestehender und geplanter Gewerbeflächen, was ebenfalls Konflikte erwarten lässt. Der zurückgenommene Flächenbereich 5.2.5 wäre nur mit entsprechenden Lärmschutzwänden zur Ortsumgehung der Gottswald-/ Bahnhofstraße hin zu entwickeln.

	Auch die mangelnde Flächenverfügbarkeit war ein weiterer Punkt für die Entscheidung der Flächenherausnahme im Tausch zu besser verfügbar zu machenden Flächen.

Prognose der Umweltauswirkungen		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
- Im Zug der verbindlichen Bauleitplanung ist im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der im Umweltbericht genannten Arten durchzuführen. - Eingrünung der Neubauflächen zur Einbettung in das Landschaftsbild / Minderung der negativen klimatischen Effekte.		
Umweltverträglichkeit: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung, soweit durch vorgenannte Maßnahmen die Risiken minimiert werden können	bevorzugt geeignet	**I**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	*geeignet*	*II*

Gesamtbewertung
Eine Arrondierung an dem bisher nur einseitig bebauten Peter-Haas-Weg bietet sich an. Durch die Rücknahme von weniger geeigneten Wohnbauflächenausweisungen an anderer Stelle wird ein umfanggleicher Flächentausch erreicht.

Erweiterung des Gewerbegebiets Die Waide **Nr. 5.1.19**
Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**

Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**

Erweiterung des Gewerbegebiets Die Waide Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald	**Nr. 5.1.19**

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 0,41 ha
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	Geplante gewerbliche Baufläche
Planstand	--
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Die südwestliche Ecke der Planfläche tangiert in minimalem Umfang den Regionalen Grünzug, für die restliche Fläche besteht keine regionalplanerische Aussage.
Fachplanungen	- Lage innerhalb einer nach § 2 DSchG als Kulturdenkmal abgegrenzten Fläche (neolithische Siedlung / archäologische Denkmalpflege)
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	über die betreffenden Bestandsgrundstücke, die eine Erweiterung im rückwärtigen Bereich beabsichtigen
Abschnittsbildung	nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	- Berücksichtigung Gewässerrandstreifen Stumperlenbach / Bettelbach - Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange: in Abstimmung mit den Denkmalbehörden archäologische Voruntersuchungen (Sondierungen) im Vorfeld der Baumaßnahmen - eventuelle Lärmeinwirkungen auf die nördlich gelegenen Wohngebiete (Planung und Bestand) sind bei Erweiterung des Gewerbegebietes im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen (Lärmgutachten)
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaftliche Flächen im Westen, gewerbliche Nutzungen im Südosten, im weiteren Umfeld nach Norden Wohnnutzungen
Ortsbild / Landschaftsbild	Die geplante Flächenerweiterung 5.1.19 geht auf den Erweiterungsbedarf direkt angrenzender Betriebe zurück. Die betreffenden Betriebe haben ihren Flächenbedarf zwischenzeitlich konkretisiert, so dass die Erweiterungsfläche von 0,89 ha (Stand Vorentwurf November 2018) am südlichen und westlichen Rand deutlich auf 0,34 ha und eine Bautiefe von ca. 20 m reduziert werden konnte. Die südwestliche Ecke der Planfläche tangiert in minimalem Umfang den im Regionalplan festgelegten Regionalen Grünzug, was jedoch im Rahmen des Ausformungsspielraums liegt.

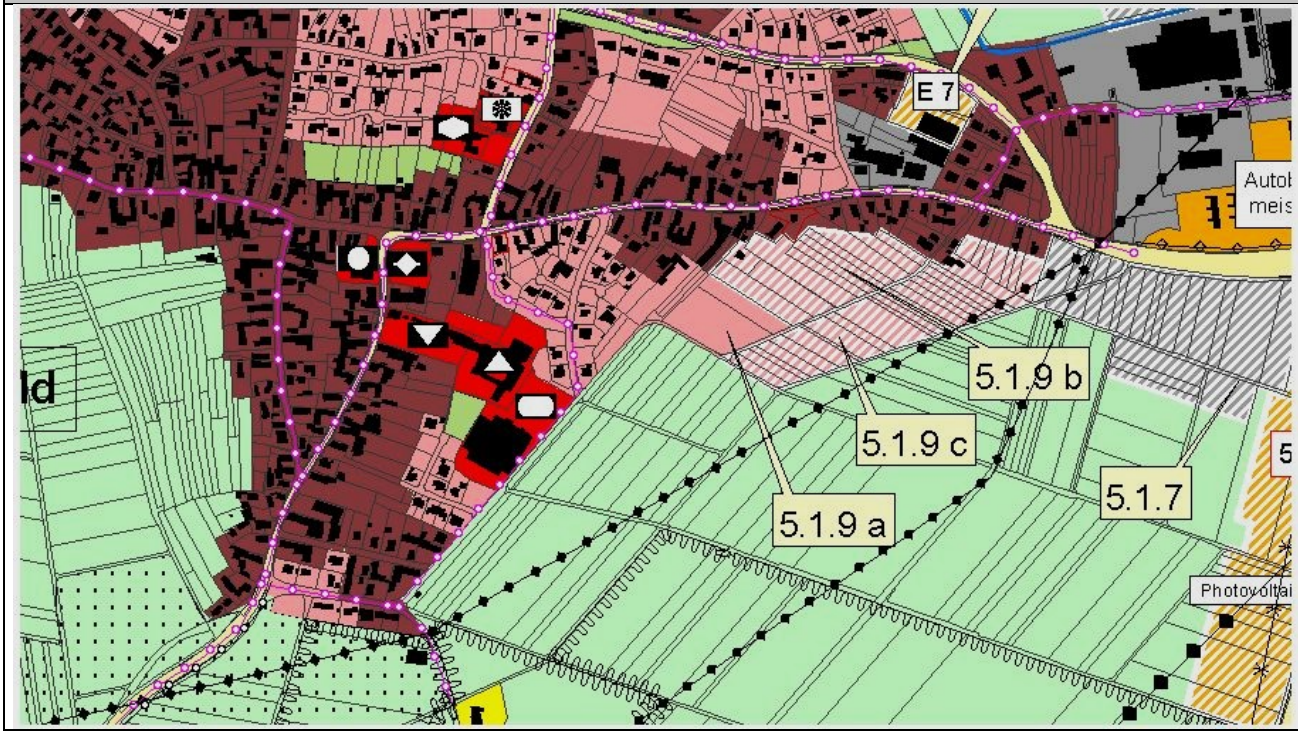
	Hinsichtlich der deutlich reduzierten Fläche und der konkreten Zuordnung für die Erweiterung der direkt angrenzenden Betriebe wird ein Flächentausch, d.h. die flächengleiche Rücknahme gewerblicher Baufläche an anderer Stelle, nicht mehr erforderlich.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
- Im Zug der verbindlichen Bauleitplanung ist im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der im Umweltbericht genannten Arten durchzuführen. - Eingrünung der Neubauflächen zur Einbettung in das Landschaftsbild / Minderung der negativen klimatischen Effekte. - Die Vorgaben zum Gewässerrandstreifen gem. § 29 WG sind zu berücksichtigen. - Archäologische Sondierungsuntersuchungen und gfls. Rettungsgrabungen zur Sicherung der archäologischen Funde in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.		
Umweltverträglichkeit: **Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht**		
Eignung, soweit durch vorgenannte Maßnahmen die Risiken minimiert werden können	bevorzugt geeignet	**I**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	*bedingt geeignet*	*III*

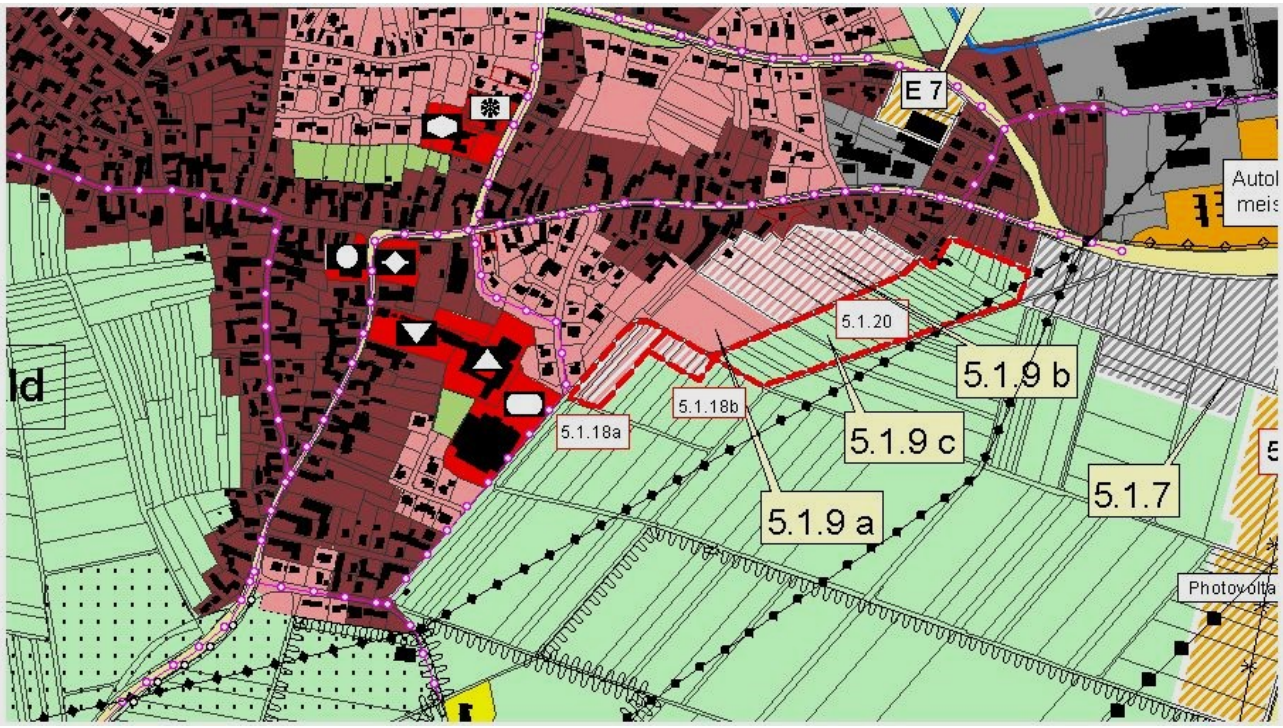
Gesamtbewertung
Die Ausweisung der Gewerbeflächen-Erweiterung am nordwestlichen Rand des Gewerbegebietes 'Die Waide' berücksichtigt den konkreten Erweiterungsbedarf der angrenzenden Betriebe und stellt sich als geringfügige Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes dar.

Flächenherausnahme Kirchfeld Erweiterung BA2 *(5.1.9c)* **Nr. 5.1.20**
Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



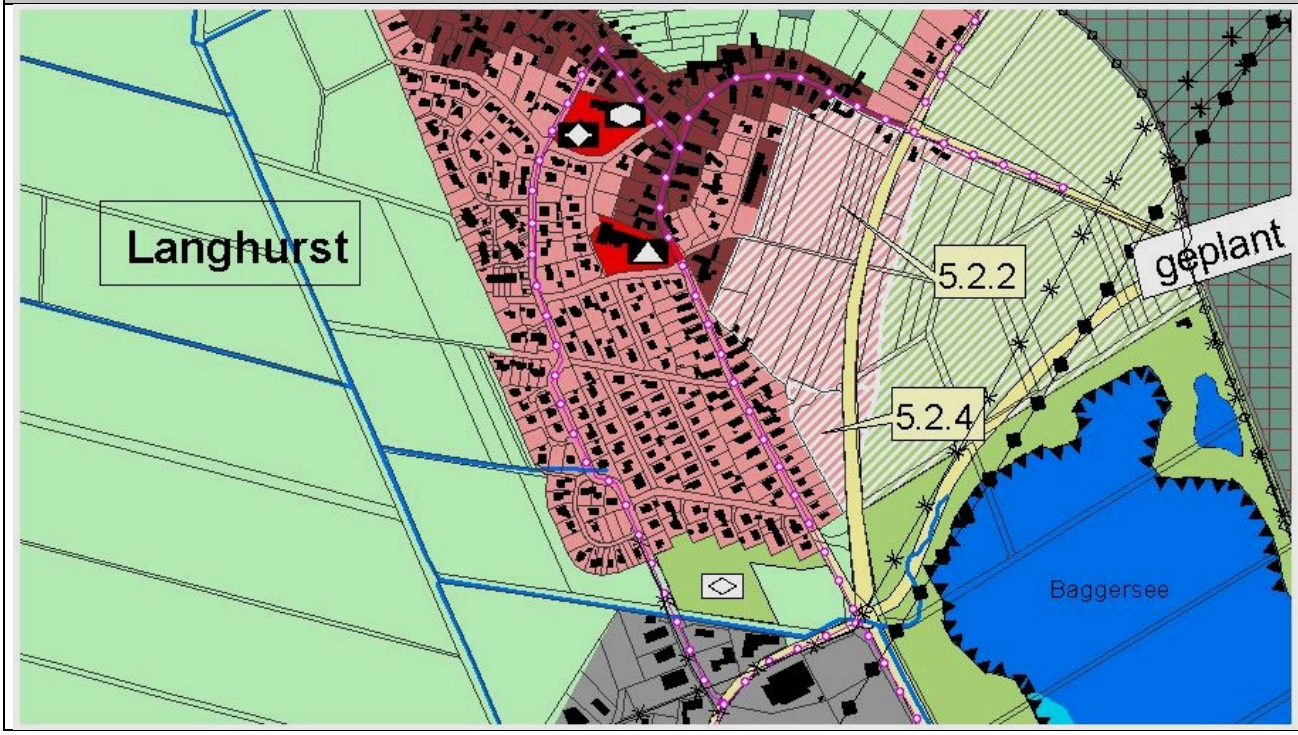
Flächenherausnahme Kirchfeld Erweiterung BA2 *(5.1.9c)* **Nr. 5.1.20**
Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	2,68 ha
bisherige Darstellung im FNP	Geplante Wohnbaufläche 5.1.9 c
geplante Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
Planstand	--
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (N) (nachrichtliche Darstellung aus Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg)
Fachplanungen	-
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	nicht relevant, da Flächenherausnahme
Abschnittsbildung	nicht relevant
Belastungen	nicht relevant
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	Im Westen Wohnen, Norden und Nordosten gemischte und gewerbliche Nutzungen, ansonsten landwirtschaftliche Flächen
Ortsbild / Landschaftsbild	Hinsichtlich der Wohnbauflächen soll in Schutterwald ein umfanggleicher Flächentausch vorgenommen werden: der Rücknahme von bisher im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen (5.1.20 + 5.2.5) mit insgesamt 3,60 ha stehen die Flächen 5.1.18 a+b und 5.2.6 als geplante Neuausweisungen mit nun insgesamt 3,39 ha gegenüber. Die geplanten Neuausweisungen sind auch aus Gründen des Lärmschutzes und damit der Wohnqualität besser geeignet als die Flächenbereiche 5.1.20 + 5.2.5: Die zurückgenommene Fläche 5.1.20 greift mit rd. 2,7 ha deutlich weiter nach Osten in Richtung Autobahn aus und grenzt an geplante bzw. bestehende Gewerbeflächen an, was ebenfalls Konflikte erwarten lässt. Der zurückgenommene Flächenbereich 5.2.5 wäre nur mit entsprechenden Lärmschutzwänden zur Ortsumgehung der Gottswald-/ Bahnhofstraße hin zu entwickeln.

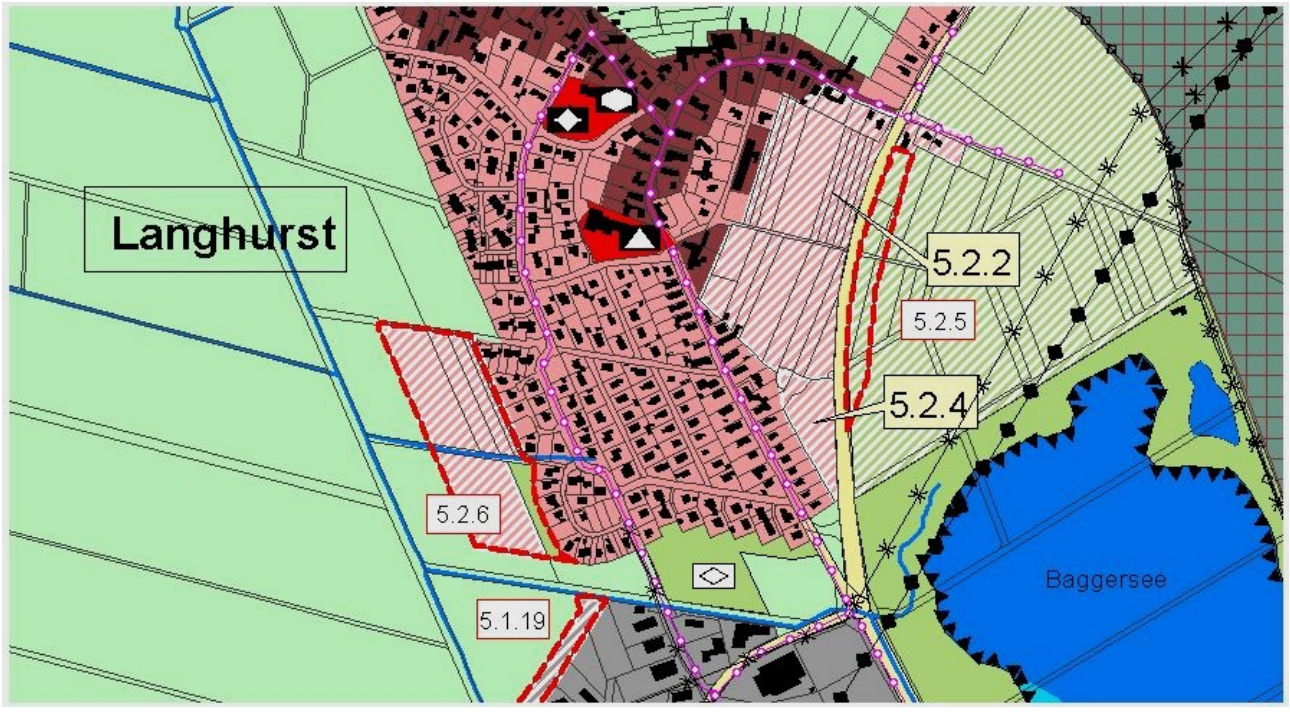
Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)
Keine Maßnahmenempfehlungen, da Flächenherausnahme
Gesamtbewertung
Durch die Rücknahme der bisherigen Flächenausweisung werden für das Wohnen besser geeignete Standorte als Neuausweisung ermöglicht.

Herausnahme Wohnbaufläche östl. Gottswald **Nr. 5.2.5**
Gemeinde Schutterwald / OT Langhurst

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**



Herausnahme Wohnbaufläche östl. Gottswald **Nr. 5.2.5**
Gemeinde Schutterwald / OT Langhurst

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 0,92 ha
bisherige Darstellung im FNP	Geplante Wohnbaufläche
geplante Darstellung im FNP	Geplante Grünfläche
Planstand	--
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Keine regionalplanerische Aussage
Fachplanungen	--
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	nicht relevant, da Flächenherausnahme
Abschnittsbildung	nicht relevant
Belastungen	nicht relevant
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	im Westen Wohnbaugebiet 'Obere Meierbündt', ansonsten landwirtschaftliche Nutzflächen
Ortsbild / Landschaftsbild	In Langhurst hat die Bahnhof- bzw. Gottswaldstraße den Charakter und die Ausprägung einer Ortsumgehungsstraße und bildet derzeit eine klare Begrenzung der Ortslage. Bei Aufstellung des Flächennutzungsplans 2009 war noch eine Verlegung der Ortsumgehung weiter nach Osten in Diskussion, was die Abstufung der Bahnhofstraße zu einer ‚normalen' Anwohnerstraße zur Folge gehabt hätte. Dies war ein Grund für die damalige Flächenabgrenzung der Flächen 5.2.2 und 5.2.4 war, die eine Baureihe östlich der Bahnhof- bzw. Gottswaldstraße vorsah. Die Planungen bzgl. einer neuen Ortsumgehung wurden inzwischen verworfen, so dass sich der Bebauungsplan 'Obere Meierbündt' von 2017 zur Umsetzung der Flächen 5.2.2 und 5.2.4 auf den Bereich westlich der Bahnhofstraße beschränkte. In der FNP-Darstellung wird die geplante Neutrassierung der Ortsumgehung herausgenommen. Die von der Bahnhof-/Gottswaldstraße ausgehenden Lärmeinwirkungen waren ein zentrales Thema bei der Entwicklung des Wohnbaugebietes

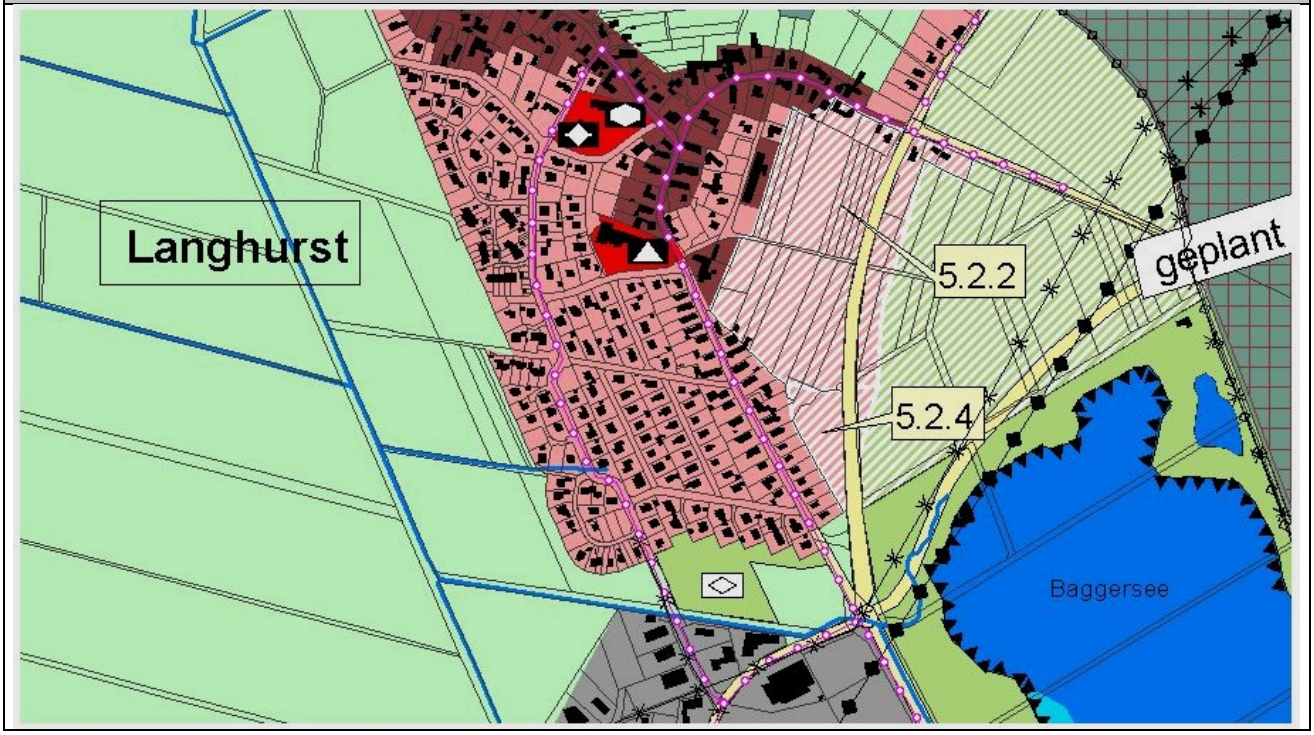
	'Obere Meierbündt' westl. der Ortsumgehung und erforderten die Errichtung einer Lärmschutzwand. Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen östlich der Umgehungsstraße wären vergleichbare Lärmschutzmaßnahmen zu erwarten. Eine Siedlungsentwicklung jenseits dieser Trasse, mit Lärmschutzwänden vom Ortskern getrennt, ist städtebaulich grundsätzlich zu hinterfragen. Daher wird auf den Flächenbereich 5.2.5 östlich der Bahnhof-/ Gottswaldstraße verzichtet. Der bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgelegte Bereich soll wie der östlich angrenzende Bereich zukünftig als Grünfläche dargestellt werden.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)
Keine Maßnahmenempfehlungen, da Flächenherausnahme

Gesamtbewertung
Durch die Rücknahme der bisherigen Flächenausweisung werden für das Wohnen besser geeignete Standorte als Neuausweisung ermöglicht.

Neue Wohnbaufläche westlich Langhurst **Nr. 5.2.6**
Gemeinde Schutterwald / OT Langhurst

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009 / 2015 **M 1: 10.000**



Geplante Darstellung / 2. Änderung Flächennutzungsplan **M 1: 10.000**

Neue Wohnbaufläche westlich Langhurst **Nr. 5.2.6**
Gemeinde Schutterwald / OT Langhurst

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 2,91 ha
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im FNP	Geplante Wohnbaufläche 2,67 ha Grünfläche Bestand 0,24 ha
Planstand	--
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Am westlichen Rand tangiert die Fläche den Regionalen Grünzug und das in diesem Bereich flächengleich abgegrenzte Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Überschneidung mit ca. 14-22 m); für die restliche Fläche besteht keine regionalplanerische Aussage.
Fachplanungen	- Graben quert die Fläche von Ost nach West mittig - Grabenbereich mit Röhricht als geschütztes Biotop nach BNatSchG erfasst
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	Anbindung an Erlenweg von Norden; weitere mögliche Anbindungen, eventuell auch von Süden, sind im Bebauungsplan-Verfahren zu prüfen.
Abschnittsbildung	ist möglich und vorstellbar
Belastungen	eventuelle Lärmeinwirkungen vom südlich gelegenen Gewerbegebiet sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen (Lärmgutachten)
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Ortskern von Langhurst mit öffentlichen und sozialen Infrastruktureinrichtungen im Nordosten des Plangebietes
Benachbarte Nutzungen	Wohngebiet im Osten, ansonsten landwirtschaftliche Nutzungen und Grabenbereiche; im Süden mit rd. 50 m Abstand Gewerbegebiet 'Waide'
Ortsbild / Landschaftsbild	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 der östliche Teilbereich der im Kernort Schutterwald dargestellten Wohnbaufläche „Im Kirchfeld“, der zum einen aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht zu entwickeln ist und zum anderen aufgrund seiner Nähe zur Autobahn und direktem Anschluss an bestehende bzw. geplanten Gewerbeflächen Konflikte hinsichtlich Lärmschutz aufweist. Hinsichtlich der Wohnbauflächen soll in Schutterwald daher ein umfanggleicher Flächentausch vorgenommen werden: der Rücknahme von bisher im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen (5.1.20 / Teilfläche 'Im Kirchfeld' + 5.2.5 / östl. Gottswald) mit insgesamt 3,60 ha stehen die Flächen 5.1.18 a+b und 5.2.6 als geplante Neuausweisungen mit nun insgesamt 3,39 ha gegenüber.

	Die betroffene Fläche westlich von Langhurst ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. In Konkretisierung der Flächendarstellung wird im südlichen Bereich zur bestehenden Bebauung hin ein Streifen als Grünfläche ausgewiesen: dieser Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Hanfbündt West als Ausgleichsfläche – auch zur Sicherung und Entwicklung der Grabenbereiche festgesetzt. Gemäß der Stellungnahme des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein im Verfahren zur vorliegenden FNP-Änderung besteht unter Berücksichtigung des maßstabsbezogenen Ausformungsspielraums in diesem konkreten Fall kein Zielkonflikt, so dass aus regionalplanerischer Sicht keine Einwendungen bestehen. Auch aus Sicht des Regierungspräsidiums Freiburg / Raumordnung bestehen keine raumordnerischen Bedenken.

Prognose der Umweltauswirkungen: Maßnahmen und Eignung (Übernahme Umweltbericht)

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

- Im Zug der verbindlichen Bauleitplanung ist im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der im Umweltbericht genannten Arten durchzuführen.
- Aussparung und Sicherung Erhalt des geschützten Biotops (Grabenröhricht), der Feldhecke und dem Streuobstbestand (siehe hierzu artenschutzrechtliche Voreinschätzung im Anhang des Umweltberichtes)
- Eingrünung der Neubauflächen zur Einbettung in das Landschaftsbild und Minderung der negativen klimatischen Effekte.
- Das Fließgewässer in der Flächenmitte sollte im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung einschließlich eines beidseitig fünf Meter breiten Gewässerrandstreifens von jeglichen Eingriffen freigehalten werden.

Umweltverträglichkeit:
Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht

Eignung, soweit durch vorgenannte Maßnahmen die Risiken minimiert werden können	bedingt geeignet	**III**
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	*ungeeignet*	*IV*

Gesamtbewertung

Aufgrund der landschaftlich reizvollen und ruhigen Lage stellt sich die vorgesehene Wohnbaufläche als attraktive Wohnlage dar. Die hohe Standortqualität der vorgesehenen Erweiterungsfläche für Wohnen lässt eine hohe Akzeptanz des künftigen Baugebietes erwarten, so dass - auch mit Blick auf die Flächenverfügbarkeit - die Flächenausweisung geeignet ist, die vorhandene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Schutterwald zu decken.
Bei Umsetzung des Gebietes sind jedoch die ökologisch wertvollen und geschützten Strukturen (u.a. Graben mit Röhricht) besonders zu beachten.