

#### **4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Offen- burg mit den Gemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald**

##### **Behandlung der während der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteili- gung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwände, Anregungen und Hinweise**

Die im Rahmen der der öffentliche Auslegung seitens der Öffentlichkeit und der Be-  
hörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 27.02.2023  
bis einschließlich 31.03.2023 zum Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungspla-  
nes, eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) hat die Verwaltung geprüft. Die  
Verwaltung empfiehlt, die Abwägung entsprechend den Stellungnahmen der Verwal-  
tung vorzunehmen.

#### **1. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge**

##### **1.1. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

##### **1.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Be- lange**

###### **1.2.1 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 21, Baurecht, Denkmal- schutz**

Schreiben (E-Mail) vom 05.04.2023

*Beigefügt erhalten Sie die Stellungnahme des Ref. 53.1/Gewässer 1. Ordnung/Hoch-  
wasserschutz und Gewässerökologie. Von den übrigen Fachreferaten des RP Frei-  
burgs wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.*

*Aus bauplanungsrechtlicher Sicht verweisen wir hierzu auf die bereits erfolgte Ab-  
stimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Offenburg, wonach – entgegen der  
Darstellung im vorgelegten Vorentwurf der 4. Änderung des FNPs der VWG Offen-  
burg - die derzeitige Plandarstellung im Bereich des Kinzigdamms beibehalten wer-  
den sollte. Gegen eine überlagernde Darstellung „Grünfläche, Zweckbestimmung  
„Parkanlage, Landesgartenschau“ bei gleichzeitiger Funktion als Fläche für den  
Hochwasserschutz und einer Grünlandbewirtschaftung zur Sicherung der vorhande-  
nen FFH-Mähweisen bestehen bauplanungsrechtliche (und in Bezug auf die vorge-  
sehenen Nutzungen funktionale) Bedenken.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Wie mit dem Regierungspräsidium besprochen wird die derzeitige Plandarstellung im Bereich des Kinzigdamms „Fläche für die Landwirtschaft“ beibehalten.

*Weiterhin wird im Begründungstext ausgeführt, dass mit der FNP-Änderung vorbereitende Bauleitplanung für ein neues Stadion beabsichtigt wird. Hierzu fehlen Ausführungen zum Umfang der vorgesehenen baulichen Nutzung im Begründungstext. Wir gehen jedoch davon aus, dass ein Stadionbau im Oberzentrum Offenburg keine untergeordnete bauliche Nutzung darstellt und hierfür die Ausweisung einer entsprechenden Sonderbaufläche bauplanungsrechtlich erforderlich wird.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird geprüft, ob der Teilbereich des Sportparks, in dem sich zukünftig das Stadion befindet als Sondergebiet festgesetzt werden soll. Auf Ebene des Flächennutzungsplans soll der gesamte Bereich des Sportparks als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlagen dargestellt werden. Die verbindliche Bauleitplanung ist auch im Falle einer Sondergebietsfestsetzung des Stadions als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

### Stellungnahme der Referate 53.1 + 53.2 (Landesbetrieb Gewässer)

*Die angedachte Änderung der Flächennutzung des Hochwasserbettes der Kinzig im Bereich des Ausstellungsgeländes der LGS 2032 (Burda-Brücke bis Brücke Südring) in eine Grünfläche ist abzulehnen. Es werden folgende Gründe angeführt:*

- *Wie schon in unserer Stellungnahme zur TÖB-Anhörung im Jahre 2022 mitgeteilt, ist das Gebiet zwischen den Hochwasserdämmen das Hochwasserbett der Kinzig, welches zur Regelung des Wasserabflusses unabdingbar ist. Zudem ist es festgesetzter Überschwemmungsbereich HQ100, in welchem § 78 WHG zu beachten ist. Die für die LGS 2032 angedachten lokalen Umgestaltungen (z. B. Sitzstufenanlage am Hochwasserdamm) sowie die lokale Zugänglichkeit zur Kinzig sind Gegenstand einer laufenden Projektpartnerschaft zwischen dem Landesbetrieb Gewässer beim RP Freiburg und der Stadt Offenburg. Hierzu erforderliche Regelungen werden mit der wasserrechtlichen Planfeststellung sowie einer Vereinbarung zwischen den beiden Projektpartnern hinreichend abgebildet werden. Eine FNP-Änderung im Bereich des Hochwasserbettes der Kinzig einschließlich der beiden Hochwasserdämme ist somit entbehrlich.*
- *Zudem entspräche die mit jetziger Änderung des FNP erwogene Ausweisung des Hochwasserbettes als „Grünfläche“ (neben der Flächenausweisung f. d. Hochwasserabfluss) nicht den Erfordernissen. Die bisherige Einstufung „Landwirtschaftliche Fläche“ ist korrekt, da im Hochwasserbett viele Bereiche mit FFH-Mähwiesen vorhanden sind, deren Erhalt durch entsprechende Mahd auch zukünftig gewährleistet werden muss. Überdies sind alle Vorländer der Kinzig zur Grünlandnutzung verpachtet (landwirtschaftliche Fläche).*

*Im Zuge der laufenden Anhörung 2023 hat der Landesbetrieb Gewässer der Stadt Offenburg nochmals die o. g. Aspekte erklärt. Die Stadt hat daraufhin mitgeteilt, dass der Änderungswunsch „Grünfläche“ im Hochwasserbett der Kinzig entfallen wird und die bisherige Eintrag „Landwirtschaftliche Fläche“ verbleibt, insbesondere wegen der*

*FFH-Mähwiesen. Seitens der RPF-Referate 53.1 + 53.2 (Landesbetrieb Gewässer) wird dies begrüßt und dieser Lösung zugestimmt. Wir weisen ergänzend darauf hin, dass der Entfall der Nutzungsänderung jeweils bis einschließlich der rückseitigen Böschung (Landseite) der beiden Kinzigdämme gilt, da die Dämme Teil des Hochwasserbettes sind.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie mit dem Regierungspräsidium besprochen, wird die derzeitige Plandarstellung im Bereich der Kinzig einschließlich der Kinzigdämme „Fläche für die Landwirtschaft“ beibehalten.

**1.2.2 Regierungspräsidium Freiburg Abt. 4, Mobilität, Verkehr, Straßen**  
Schreiben (E-Mail) vom 29.03.2023

*Die Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Flächennutzungsplanänderung nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.*

*Im Untersuchungsraum befindet sich die Landesstrasse L 99, die B3/33. Unsere Belange sind von dem Vorgang daher berührt. Wir weisen darauf hin, dass falls bauliche Eingriffe an den Straßen notwendig sind, diese mit dem Regierungspräsidium Freiburg als Straßenbaulastträger abzustimmen sind. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass gemäß § 9 FStrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen.*

*Wir bitten Sie daher darum uns am weiteren Planungsverlauf zu beteiligen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist noch nicht abzusehen, ob bei den Bauvorhaben baulichen Eingriffe an Straßen erforderlich werden. Außerdem wird im Flächennutzungsplan nur die jeweilige Flächennutzung dargestellt, nicht die zukünftigen baulichen Anlagen. Dies ist jeweils in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

**1.2.3 Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 46.2 Luftverkehr und Luftsicherheit**  
Schreiben (E-Mail) vom 07.03.2023

*Voraussichtlich bestehen gegen die Planungen keine luftrechtlichen Einwendungen. Eine konkrete Aussage kann jedoch erst getroffen werden, wenn die max. zugelassenen Höhen der Vorhaben feststehen.*

*Wir bitten daher um weitere Beteiligung.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Flächennutzungsplan stellt nur die jeweilige Flächennutzung dar, die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan festgesetzt.

**1.2.4 Regionalverband Südlicher Oberrhein**  
Schreiben (E-Mail) vom 07.03.2023

*Die 4. FNP-Änderung beinhaltet einen Änderungsbereich mit den Themen Urbane Kinzig und Kinzigpark für die Landesgartenschau 2032 (ca. 16 ha) sowie einen zweiten Änderungsbereich, in dem der neue Sportpark Süd entwickelt werden soll (ca. 13,5 ha).*

*Wir begrüßen, dass durch die städtebaulichen Umgestaltungen für die Landesgartenschau eine nachhaltige Aufwertung von Freiräumen innerhalb des bebauten Stadtgebiets entstehen kann.*

*Die hierdurch erhöhten Aufenthaltsqualitäten können zu einer langfristig attraktiven Innenentwicklung und zu Verbesserungen des Wohn- und Arbeitsumfeldes beitragen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

*Da der geplante Sportpark Süd teilweise in einen Regionalen Grünzug hineinragt, sind hierzu bereits Abstimmungen erfolgt.*

*Entsprechend unserer E-Mail vom 27.04.2021 ist eine Besiedlung innerhalb des Regionalen Grünzugs nicht zulässig.*

*Soweit keine Alternativen außerhalb des Regionalen Grünzugs vorhanden sind und die Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzugs gewährleistet bleibt, sind freiraumbezogene Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport mit untergeordneter baulicher Prägung ausnahmsweise zulässig.*

*Dieser Sachverhalt wurde in der Begründung zur FNP-Änderung dargelegt.*

*Für die ausnahmsweise Zulässigkeit sind folgende Prämissen maßgebend:*

*a) Der Eingriff in den Regionalen Grünzug durch die Sport- und Freizeitanlage, insbesondere durch das neue Stadion, einschließlich der Nebenanlagen sollte weitestgehend minimiert werden.*

*b) Die Gesamtplanung sollte den klaren Willen zur Flächeneffizienz erkennen lassen. Insbesondere die große Anzahl an geplanten Stellplätzen sollte flächensparend geplant und betrieben werden (Plansatz 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan).*

*c) Der Bereich der Sport und Freizeitanlage, der in den Regionalen Grünzug hineinragt, ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung darzustellen.*

*Es ist zu prüfen, ob insbesondere das neue Stadion mit entsprechender Infrastruktur für 10.000 Besucher noch dem Charakter einer Grünfläche entspricht oder ob hierfür nicht vielmehr eine Sonderbaufläche erforderlich ist.*

*Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird erst im Rahmen des Bauantrags abschließend geklärt werden. Bei Großveranstaltungen ist ein Park- und Ride-Konzept geplant, bei dem mehrere vorhandene Parkplätze wie beispielsweise der Messeparkplatz miteinbezogen werden. Insofern sind am Standort Sportpark Süd voraussichtlich keine großen Parkflächen erforderlich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird geprüft, ob der Teilbereich in dem sich zukünftig das Stadion befindet, als Sondergebiet festgesetzt werden soll. Auf

Ebene des Flächennutzungsplans soll der gesamte Bereich des Sportparks als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlagen dargestellt werden. Die verbindliche Bauleitplanung ist auch im Falle einer Sondergebietsfestsetzung oder als Fläche für Sportanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB des Stadions als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

### **1.2.5 Gesamtstellungnahme des Landratsamt Ortenaukreis**

Schreiben (E-Mail) vom 07.03.2023

#### **Baurechtsamt**

*Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Zusendung folgender Unterlagen auf elektronischen Wege (Schreiben vom 08.02.2023) an [bauleitplanung@ortenaukreis.de](mailto:bauleitplanung@ortenaukreis.de):*

*Anschreiben mit Information über Inkrafttreten des Bauleitplans, Bekanntmachungsnachweis, Abwägungstabelle, Begründung, dazugehörige Pläne, Fachgutachten.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Zusendung der Unterlagen kann nach Inkrafttreten der Änderung erfolgen.

#### **Vermessung und Flurneuordnung**

##### untere Vermessungsbehörde:

*Zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken oder Anregungen.*

##### untere Flurneuordnungsbehörde:

*Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Amt für Landwirtschaft**

*Wir haben bereits am 24.03.2022 zu der Planung Stellung bezogen und bedauern den Verlust an landwirtschaftlicher Fläche und der nicht Berücksichtigung unserer Bedenken sehr. Dennoch halten wir an unseren dort vorgebrachten Anregungen und Bedenken fest. Im weiteren Verfahren möchten wir weiterhin beteiligt werden und hoffen auf eine zufriedenstellende Lösung für Landwirtschaft und Stadtplanung.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Amt für Landwirtschaft wird an den weiteren Planungen beteiligt. Die Stellungnahme vom 24.03.2022 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung behandelt.

#### **Amt für Waldwirtschaft**

*Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.*

#### **Straßenbauamt**

*Zu der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Bedenken oder Anregungen geltend gemacht.*

**Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht**

*Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.04.2022 im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.*

*Im zugehörigen Bauleitplanungsverfahren sind mögliche Lärm- und Lichtimmissionen durch die geplante Nutzung des Plangebietes auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung zu betrachten und zu untersuchen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Themen der Lärm- und Lichtimmissionen werden im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bearbeitet werden, wenn genauer bekannt ist, wo welche Emissionen entstehen.

**Amt für Umweltschutz**

*Wir verweisen hiermit auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 11.04.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Sowohl die artenschutzrechtlichen Belange als auch die Belange des Biotopschutzes sowie der Eingriff in Natur und Landschaft werden auf Ebene der entsprechenden Bebauungspläne berücksichtigt.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 11.04.2022 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung behandelt.

**Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

*Die mit Schreiben vom 23. Februar 2023 übersandte 4. Flächennutzungsplanänderung findet in dieser Form unsere Zustimmung.*

*Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:*

I. Oberirdische Fließgewässer

*Unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 25. März 2022 bei den weiteren Planungen bestehen keine weiteren Anregungen zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans.*

II. Grundwasserschutz

*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan*

*Der Änderungsbereich „Sportpark Süd“ befindet sich teilweise in den Schutzzonen II und IIIA des Wasserschutzgebietes „Kinzigmatt“ der Stadt Offenburg.*

*Bei dem Wasserschutzgebiet „Kinzigmatt“ handelt es sich um einen besonders sensiblen Bereich, da die dortigen Wassergewinnungsanlagen das maßgebliche Standbein der Offenburger Wasserversorgung darstellen und das Grundwasser hier nur durch geringe Deckschichten geschützt wird.*

*Grundsätzlich stellen aus Sicht des Grund- und Trinkwasserschutzes die Minimierung von Deckschichten und der Eingriff in Untergrund sowie ein möglicher Eintrag*

*von wassergefährdenden Stoffen im Zuge von Baumaßnahmen Gefahren dar, die nachhaltig die öffentliche Wasserversorgung beeinträchtigen können. Zudem wird durch den „Sportpark Süd“ der Publikumsverkehr in diesem sehr sensiblen Bereich massiv erhöht, wodurch zusätzliche Gefahren für die Trinkwassergewinnung entstehen können (Müll, Sanitäranlagen, Parken, etc.). Bei den weiteren Planungen in diesem sensiblen Bereich ist der Grundwasserschutz besonders zu berücksichtigen und insbesondere auf die vorgenannten Gefahren einzugehen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der gesamte Änderungsbereich „Landesgartenschau“ befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebiets. Der Änderungsbereich „Sportpark Süd“ befindet sich in Schutzzone II und III des Wasserschutzgebiets Kinzigmatt. Der Bereich zwischen CJD-Gelände und Schaiblestadion befindet sich in Schutzzone II und war bereits bisher durch Sportanlagen genutzt. Der Bereich östlich des CJD-Geländes und des Schaible-Stadions befindet sich in Schutzzone III. Zum Thema Grundwasserschutz gab es bereits intensive Abstimmungen mit der Fachbehörde, um den Grundwasserschutz mit den anstehenden Planungen für den Sportpark Süd nicht zu gefährden. Es wurden verschiedene Umsetzungsmöglichkeiten und Nutzungsinhalte für beide Schutzzonen im Gebiet des zukünftigen Sportparks mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt.

#### III. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung

*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu o. g. Plan*

*Für die aufgeführten Flächenausweisungen sind keine konkreten Angaben zur beabsichtigten Entwässerung zu entnehmen. Weshalb von unserer Seite keine abschließende Stellungnahme gegeben werden kann.*

*Bei den beabsichtigten Flächenneuausweisungen gehen wir davon aus, dass im Rahmen von noch durchzuführenden Bebauungsplanverfahren die entsprechenden Hinweise und Vorgaben unseres Merkblattes „Bebauungsplan“ sowie das allgemein gültige Regelwerk der Abwassertechnik ausreichend berücksichtigt werden. Um eine zeitnahe Bearbeitung im Rahmen der Bauleitplanung gewährleisten zu können, sind Angaben zur tatsächlich beabsichtigten Entwässerungskonzeption ausreichend konkret darzustellen.*

*Wir weisen im Rahmen dessen darauf hin, dass gemäß § 55 WHG Abs. 2 Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

*Daher ist im Zuge der weiteren Planung zu prüfen, welche Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden können (z. B. Versickerung, durchlässige Flächenbefestigung, Gründächer). Dabei ist die Lage im Wasserschutzgebiet zu beachten.*

*Insbesondere ist bei der Planung der Entwässerung der ausgewiesenen Gebiete zu berücksichtigen, dass bei der entwässerungstechnischen Erschließung die hydraulische Leistungsfähigkeit (Mindestleistungsfähigkeit) ausreichend berücksichtigt wird. Dieser Nachweis ist auch zu führen, wenn ausgewiesene Gebiete nicht Teil eines gültigen Generalentwässerungsplanes sind.*

*Häuslich anfallendes Abwasser ist über die öffentliche Abwasserkanalisation abzuleiten.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Themen Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und der Freianlagenplanung für den Sportpark und die Landesgartenschau behandelt werden. Das überschüssig anfallende Niederschlagswasser, das für eine Bewässerung nicht genutzt werden kann, ist entsprechend Wassergesetz vorrangig auf dem Grundstück zu versickern.

#### IV. Altlasten

*In den von der 4. Änderung betroffenen Flächenbereichen sind keine Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.*

#### V. Hinsichtlich des Themas "**Bodenschutz**" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.

#### Hinweis

*Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: [www.ortenaukreis.de](http://www.ortenaukreis.de) zu finden.*

*Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.*

#### **Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

*Zum Vorhaben bestehen keine Bedenken und sind keine Ergänzungen erforderlich.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **1.2.6 Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG**

Schreiben (E-Mail) vom 29.03.2023

*Wir haben weiterhin keine Einwände zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorzubringen und berufen uns weiterhin auf unsere Stellungnahme vom 16.03.2022. Zu den ausgewiesenen Flächen werden wir in der nachfolgenden Bauleitplanung ausführlich Stellung nehmen. Wir bitten Sie jedoch, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und das Überlandwerk Mittelbaden GmbH an den weiteren Planungen beteiligt.

#### **1.2.7 Deutsche Bahn AG**

Schreiben vom 27.03.2023

*Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Un-*

ternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Bauvorhaben.

Gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

In allen betroffenen Bereichen ist die Kabelverlegung zu beachten. Bei der Kinzigbrücke steht vom Objekt ESTW Offenburg noch aus wie der Parallelaufbau der neuen Trasse verlaufen soll.

In allen Fällen müssen die Zugänglichkeiten zu Bahnanlagen weiterhin mit kurzen Wegen und Parkmöglichkeiten zu jeder Zeit gewährleistet sein.

Unbedingte Kontaktaufnahme vor Baubeginn mit unserer Bauüberwachung.

Verantwortlich gegenüber Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb ist die DB Netz AG, Regionalbereich Südwest, Arbeitsgebiet Betrieb, I.NP-SW-D-FBU (B), Wilhelmstr. 1b, D-79098 Freiburg. Ihr obliegt auch die Festlegung der notwendigen Sicherungsmaßnahmen.

Der angefragte Bereich (Strecke 4250 km 2,11 – 2,15) enthält eine Rohrtrasse mit Streckenfernmeldekanal der DB Netz AG.

Grenzabstand von > 2 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein!

Fernmeldekanal der DB Netz dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Einzelheiten entnehmen Sie bitte beigefügtem Lageplanausschnitt.

Bei Bedarf weisen wir gerne in die örtliche Lage der Kabeltrasse ein (Übergabe Kabelmerkblatt der DBAG).

Der angefragte Bereich (4000 km 147,45 -147,75) enthält ein erdverlegtes Fernmeldekanal der DB Netz AG und ein U-Kanal mit Streckenfernmeldekanal der DB Netz AG und der Vodafone GmbH.

Grenzabstand von > 2,5 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein!

Fernmeldekanal der DB Netz dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.

Einzelheiten entnehmen Sie bitte beigefügtem Lageplanausschnitt.

Bei anfallenden Arbeiten an der Bahnlinie und im Grenzbereich ist vor Beginn der Baumaßnahme eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik notwendig (Übergabe Kabelmerkblatt der DBAG) Die Forderungen des Kabelmerkblattes der DBAG sind einzuhalten.

Bitte teilen Sie uns schriftlich (mindestens 15 Arbeitstage vorher und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. bzw. der Bahnstrecken-Nummer und der Bahn-Kilometrierung) den Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung mit:

DB Kommunikationstechnik GmbH

Dokumentationsservice Süd

Gutschstraße 4

76137 Karlsruhe

E-Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com

Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeit zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenaugigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

Sollten Sie bei den Bauarbeiten auf in den Plänen nicht angegebene TK-Kabel oder TK-Anlagen stoßen, informieren Sie uns bitte unverzüglich.

Die Gültigkeit der Betreiber Auskunft bezieht sich ausschließlich für den Zeitraum von 24 Monaten.

Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Betreiber Auskunft erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

*Allgemeine Bedingungen:*

Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden. Das Betreten und Überschreiten des Bahnbetriebsgeländes, zum Zwecke der Bauausführung, ist nicht gestattet. Muss hiervon abgewichen werden, ist die Zustimmung der DB Netz AG einzuholen.

Arbeiten im Gleisbereich dürfen nur unter Zustimmung DB Netz AG durchgeführt werden. Werden Bauüberwacher Bahn oder Sicherungsposten benötigt, sind direkt bei einer bahnzugelassenen Firmen mind. zwei Wochen vor Baubeginn zu beantragen. Der tatsächliche Baubeginn ist mind. zwei Wochen vorher, schriftlich bei der DB Netz AG, technisches Büro, Wilhelmstr. 1b, 79098 Freiburg anzuzeigen.

Werden bei dem Bauvorhaben Großgeräte (Baukräne, Bagger usw.) eingesetzt, so sind diese so aufzustellen, dass das Bahnbetriebsgelände mit dem Ausleger und angehängten Transportteilen nicht überschwenkt werden kann. Gegebenenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen. Der Gefahrenbereich beträgt horizontal 4,00 m von der nächstgelegenen Gleisachse und reicht bis in eine Höhe von 3,00 m über dem höchstgelegenen unter Spannung stehendem Teil der Oberleitungsanlage. Dieses Abstandsmaß ist auch von allen unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten, die sich außerhalb des Gefahrenbereichs befinden. Ist diese Forderung aus technischen Gründen nicht erfüllbar, so ist mit der DB Netz AG, eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig (mind. 14 Tage vor Erstellung des Kranes) an folgende Anschrift zu richten: DB Netz AG, Regionalbereich Südwest, Technisches Büro pd.fbu.technisches.buero@deutschebahn.com. Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

Die Staubentwicklung ist in Grenzen zu halten. Es ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht eingeschränkt wird.

Bauschutt darf nicht auf Bahngelände gelagert oder zwischengelagert werden.

Die Baugruben müssen außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten liegen. Ist dies nicht möglich, muss rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische

*Berechnung für den Baugrubenverbau vorgelegt werden. Der Verbau ist gem. dieser Berechnung auszuführen. Erdarbeiten im Druckbereich von Gleisen dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG ausgeführt werden.*

*Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.*

*Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Ein Auszug kann auf Anfrage übersandt werden.*

*Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.*

*Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn außerhalb Eisenbahngeländes zu erfolgen.*

*Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Überplanung von Bahnflächen erfolgt nicht. Weitere Abstimmungen insbesondere zur Bauabwicklung in bahnnahe Bereichen können auf anderen Planungsebenen erfolgen. Die Flächennutzungsplanung stellt hierfür nicht die geeignete Planungsebene dar.

#### **1.2.8 terranets bw GmbH**

Schreiben vom 23.02.2023

*Wir bedanken uns für die erneute Beteiligung an der 4. Änderung des oben genannten Flächennutzungsplanes. Im räumlichen Geltungsbereich liegen Anlagen der terranets bw GmbH, diese sind korrekt dargestellt.*

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

*Nach Ihren Planungen sind wir nachfolgend von aufgeführter Fläche betroffen:*

*Gemarkung Offenburg*

*Grünfläche Nr. 1.1.18 Abgrenzung Änderungsbereich „Landesgartenschau“ (Kinzigpark)*

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

*Die Gashochdruckleitungen sind zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen von bis zu 8 m Breite (4 m beidseitig zur Leitungsachse) verlegt. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden.*

*Die Bepflanzung des Schutzstreifens ist immer mit terranets bw abzustimmen. Tiefwurzeln Gehölze sind im Schutzstreifen nicht zulässig.*

*Bei allen Planungen sind die vorhandenen Gashochdruckleitungen zu berücksichtigen, um die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen rechtzeitig abstimmen zu können.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Terranets bw GmbH an den weiteren Verfahren beteiligt.

**1.2.9 badenovaNETZE GmbH**

Schreiben (E-Mail) vom 07.03.2023

*Keine weiteren Bedenken und Anregungen. Unsere Stellungnahme vom 08.03.2022 wurde in Anlage 4 „Behandlung der Stellungnahmen“ zur Kenntnis genommen und gilt weiterhin.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**1.2.10 Offenburger Wasserversorgung GmbH**

Schreiben vom 02.03.2023

*Keine weiteren Bedenken und Anregungen. Unsere Stellungnahme vom 08.03.2022 hat weiterhin Gültigkeit und wurde in Anlage 4: „Behandlung der Stellungnahmen“, in den Unterlagen aufgeführt.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**1.2.11 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“**

Schreiben (E-Mail) vom 31.03.2023

Der Abwasserzweckverband ist im Rahmen der stadtinternen Abstimmungen zu den Planungen sowohl bezüglich der Landesgartenschau als auch bezüglich des Sport-

parks involviert. Unsere Belange können auf diesem Wege in die Planungen eingebracht werden und Berücksichtigung finden. Auf eine Stellungnahme im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird deshalb verzichtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**1.2.12 Netze BW GmbH**

Schreiben (E-Mail) vom 28.02.2023

*für unsere Stellungnahme (Sparte 110-kV-Netz und Sparten Strom (Mittel- und Niederspannung)) vom 24.03.2022 mit der Vorgangs-Nr.: 2022.0181 besteht weiterhin Gültigkeit und ist daher auch für das o.g. Verfahren heranzuziehen. Daher haben wir zum o.g. Verfahren keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns weiter am Verfahren zu beteiligen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Netze BW GmbH weiter am Verfahren beteiligt.

**1.2.13 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)**

Schreiben vom 27.03.2023

*Die BUND-Ortsgruppe Offenburg stimmt der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich zu.*

*Auf Grund der geplanten Landesgartenschau sollte der Schwerpunkt auf der Kinzig-Renaturierung liegen, vor allem die Uferbereiche sollten naturnah gestaltet werden.*

*Sofern möglich sollten auch Deichrückverlegungen in die Planung einbezogen werden, um den Hochwasserschutz zu verbessern und Feuchtwiesen anzulegen, sowie Laichgewässer für Amphibien.*

*Für die Planung des „Sportpark Süd“ verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 20.12.2022 bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 „Sportpark Süd“.*

*Wir möchten jedoch nochmals ausdrücklich darauf hinweisen, dass durch den Neubau des „Sportpark Süd“ Biotop verloren gehen, die durch das Durchführen ökologischer Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden sollten.*

*Hierbei ist uns wichtig, dass Streuobstwiesen als ökologische Ausgleichsflächen südlich des „Sportpark Süd“ angelegt werden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die ökologische Aufwertung durch Renaturierung und naturnahe Gestaltung im Bereich der Kinzig ist ein wesentliches Ziel der Gestaltungsmaßnahmen im Rahmen der Landesgartenschau 2032 in Offenburg und wird federführend vom Regierungspräsidium Freiburg durchgeführt. Auch eine Deichrückverlegung soll im weiteren Planungsprozess geprüft werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die

Eingriffsregelung beachtet. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit entsprechendem Maßnahmenkonzept wird im Umweltbericht dargestellt. Es wird im Bebauungsplanverfahren geprüft ob die Anlage einer Streuobstwiese als mögliche Ausgleichsmaßnahme in Frage kommt.

#### **1.2.14 IHK Südlicher Oberrhein**

Schreiben (E-Mail) vom 29.03.2023

*Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ist Folgendes zu äußern:*

*Die Stadt Offenburg wird 2032 die Landesgartenschau (LGS) ausrichten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung der LGS sowie zur hierzu notwendigen Verlagerung des Karl-Heitz-Stadions bzw. dessen Neubau an einem anderen Standort zu schaffen, soll als erster Schritt eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden.*

*Eine Landesgartenschau ist für eine teilnehmende Stadt ein aufwändiges Großprojekt, welches auch stadtintern größere Kapazitäten binden dürfte und mit anderen städtischen Projekten um Ressourcen jeder Art konkurriert. Umso wesentlicher ist es aus unserer Sicht, dass nicht nur die Ausstellungszeit selbst ein großer Erfolg für die Stadt wird, sondern auch für die Zeit danach mit den verbleibenden Daueranlagen tatsächlich wichtige Impulse in Richtung nachhaltiger und zukunftsfähiger Stadtentwicklung gegeben werden. Mit Hilfe der LGS soll die Kinzig am Stadteingang naturnah umgestaltet und die Stadt näher an die Kinzig „rückern“ und besser mit ihr verbunden und vernetzt werden. Im Rahmen der erforderlichen Verlagerung des Karl-Heitz-Stadions soll am neuen Standort zudem ein größerer Sportpark („Sportpark Süd“) entstehen.*

*Nach bisheriger Einschätzung könnte u.E. mit Umsetzung des bislang vorgelegten Rahmenkonzepts die Aufenthalts- und Lebensqualität im städtischen Raum für EinwohnerInnen, Gäste wie auch für Teile der in Offenburg Arbeitenden deutlich gesteigert werden. Auch das Stadtbild könnte profitieren. Leider ist das Konzept zur Offenlage nicht weiter konkretisiert worden.*

*Aus IHK-Sicht wesentlich: Eine Landesgartenschau kann dem örtlichen Handel, den Gastronomie- und Dienstleistungsunternehmen inkl. der Veranstaltungsbranche erhebliche Umsatzsteigerungen beschern. Das haben frühere Landesgartenschauen wie beispielsweise die erfolgreichen Gartenschauen in Nagold und Schwäbisch Gmünd gezeigt. Es wird daher dringend empfohlen, diese Sektoren von Beginn an aktiv in die Planung mit einzubinden und ihre Interessen und Bedürfnisse zu berücksichtigen! Dies gilt auch für die Messe Offenburg. Die frühzeitige Einbindung in die erforderlichen Marketingaktivitäten ist u.E. ebenfalls erforderlich. Ein wesentlicher Beitrag zum Erfolg wird sein – und wie es wohl auch angestrebt wird –, dass zur LGS eine in jeder Hinsicht attraktive und „kurze“ Verbindung zwischen Innenstadt bzw. dem historischen Stadtkern und den neuen „Kinziggeländen“ geschaffen werden kann. Angemerkt sei, dass auch in den Grundsätzen des Landes zur Durchführung von Landesgartenschauen 2031-2036 die Wirtschaftsförderung mittelständischer Unternehmen verankert ist. Zudem kann die LGS durch ihre überregionale Ausstrahlung zum wirksamen Werbeträger für die Stadt werden.*

*Die Planungen, mit der die Ausrichtung einer attraktiven Landesgartenschau 2032 ermöglicht und mit denen (auch) für die Zeit danach die Stadt und das städtische Leben in Offenburg enger mit der Kinzig verbunden werden sollen, werden nach wie vor grundsätzlich positiv begleitet und unterstützt.*

*Wie bisher wird angeregt, bei baulichen Anlagen den Aspekt effizienter Flächennutzung besonders zu berücksichtigen, um einen möglichst hohen Anteil der LGS-Areale für „echte Erholungsfläche“ im Sinne von Grün- und Parkanlagen vorhalten bzw. realisieren zu können. Analoges gilt ebenso für den 2. Teil-Bereich des Sportparkes.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Eine enge Einbindung der genannten Bereiche ist vorgesehen. Das Landesgartenschau-Gelände befindet sich ca. 1 km von der Innenstadt entfernt. Eine attraktive Anbindung an die Innenstadt ist beabsichtigt. Eine detaillierte Konzeption der Landesgartenschauflächen wird erst in einem Wettbewerb entwickelt werden.

Eine effiziente Flächennutzung ist Ziel beider Planungen und Umsetzungen.

*Frage: Müsste für die Fläche 1.1.19 – zumindest für den Bereich des neuen Stadions - nicht eher eine Sonderbaufläche dargestellt werden? Immerhin sind für die Erweiterungsstufe bauliche Anlagen und die zugehörige erforderliche Infrastruktur für beachtliche 10.000 Zuschauer vorgesehen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird geprüft, ob der Teilbereich in dem sich zukünftig das Stadion befindet als Sondergebiet festgesetzt werden soll. Auf Ebene des Flächennutzungsplans soll der gesamte Bereich des Sportparks als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlagen dargestellt werden. Die verbindliche Bauleitplanung ist auch im Falle einer Sondergebietsfestsetzung des Stadions als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

### **1.3. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme**

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen:

- Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben (E-Mail) vom 10.03.2023
- Polizeipräsidium Offenburg, Schreiben (E-Mail) vom 10.03.2023
- Vodafone West GmbH, Schreiben (E-Mail) vom 15.03.2023

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 3, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Ref. 56, Naturschutz und Landschaftspflege
- Regierungspräsidium Freiburg, Umwelt-Gewässer

- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 54.1
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 54.3
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Schule und Kultur
- Südwestdeutsche Landesverkehrs-AG (SWEG)
- Ortenau-S-Bahn GmbH (OSB)
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- DB Energie GmbH
- DB Netz AG
- CSG GmbH
- Finanzamt Offenburg
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg