

1 Grundlagen

Laut Regionalplan ist Windschläg als Ort mit Eigenentwicklung einzustufen.

Naturräumlich ist Windschläg der Niederungszone zuzuordnen.

Im Osten wird die Ortslage durch B 3 und Bahnstrecke begrenzt, im Norden durch den Durbach, der direkt an den nördlichen Ortsrand angrenzt.

Im Westen von Windschläg erstreckt sich die Kammbachsenge, die aufgrund ihrer ökologischen Hochwertigkeit im Regionalplan als Regionaler Grünzug und Vorrangbereich für wertvolle Biotope ausgewiesen ist.

2004 zählte Windschläg 2.028 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 2.283 Einwohner prognostiziert.

Bezüglich der Kinderbetreuung steht in Windschläg die städtische Kindertageseinrichtung mit 93 Plätzen zur Verfügung. Insgesamt weist der Standort derzeit eine gute Belegung auf.

In Windschläg besteht eine Grund- und Hauptschule. Die Hauptschule wird im Verbund mit der Hauptschule in Bohlsbach geführt.

Nach den Ergebnissen der demografischen Untersuchung ist ein erheblicher Rückgang im Bereich der Vorschul- und Grundschulkinder zu befürchten.

2 Allgemeine Konzeption

Angesichts der Ergebnisse aus der demografischen Untersuchung wurden im FNP Vorentwurf und Entwurf Stand April 2008 über die über die beantragte Fläche 1.10.6 'An der Schule' hinaus die Flächen 1.10.7 (Rangfolge III) und 1.10.8 (Rangfolge II) ausgewiesen, um die öffentliche Infrastruktur zu stärken. Ein weiterer Grund für die Ausweisung gerade der Fläche 1.10.8 war der Bedarf einer gesamtkonzeptionellen Betrachtung über den kurzfristigen Bedarf hinaus für die Siedlungserweiterungen im südwestlichen Bereich (GE Erweiterungsfläche 1.10.5, Wohnbauflächen 1.10.4 und 1.10.8 in Verbindung mit den neu erschlossenen Gebieten 'Untersommerfeld').

In Berücksichtigung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg kann jedoch im Hinblick auf den nachweisbaren Bedarf und der Tatsache, dass Windschläg als Ort mit Eigenentwicklung (also kein Siedlungsbereich wie Bohlsbach, Bühl, Waltersweier und Weier) derzeit nur die Fläche 1.10.6 in der Ausweisung beibehalten werden. Die Flächen 1.10.7 und 1.10.8 sind gemäß ihren Rangfolgen als langfristiges Entwicklungspotential zu werten und werden dementsprechend in der Übersichtskarte M 1: 20.000, die der Begründung als Anlage beigelegt ist, dargestellt.

Die bisher im Flächennutzungsplan enthaltene, geplante Mischbaufläche 1.10.3 entfällt aus dem Flächennutzungsplan. Voruntersuchungen bzgl. einer Bebauung dieser Fläche haben einen sehr hohen Aufwand für die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung ergeben.

3 Flächenausweisungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die noch vorhandenen Baulandreserven und Flächenausweisungen, die im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden.

Für diejenigen Flächen, die einer Bewertung aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht unterzogen wurden, sind nachfolgend die verschiedenen Gesichtspunkte der Bewertung in einzelnen Flächensteckbriefen dargestellt. Die Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht wurde in den FNP zusammenfassend übernommen, die ausführliche Bewertung kann im Landschaftsplan nachvollzogen werden.

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
a) beibehaltene und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)										
1.10.1	W	B-Plan	Untersommerfeld		18	--	--			18
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									18	
1.10.2	W	FNP	In der Schnepf	0,39	7	--	--	I	0,39	7
1.10.3	M	FNP	Oberrothweg	0,53	5	--	--	entfällt	--	--
1.10.4	W	FNP	Muhrberg	1,50	58	--	--	II	1,50	58
1.10.5	G	FNP	GE Muhrberg / Kleinteilmatt	1,90	--	--	-	--	1,90	--
Zwischensumme FNP - Reserve									65	
Gesamtsumme gesetzte Reserven aus a)									83	
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
1.10.6	W	Antrag	An der Schule	1,09	25	grün	grün	I	1,09	25
1.10.7 ²	W	V+G	Obersommerfeldstraße	2,01	46	gelb	gelb	III	entfällt	0
1.10.8 ²	W	V+G	Muhrberg Erweiterung	2,10	48	gelb	gelb	II	entfällt	0
1.10.9 ¹	M	Antrag	Breitfeld / Hohsteg / K5324	1,39	16	rot	gelb	--	--	0
Summe aufgenommenener Flächen aus b)									25	

- * grün: bevorzugtes Gebiet, gelb: geeignetes Gebiet, orange: Konfliktgebiet, rot: sehr konfliktreiches Gebiet
A: Einstufung ohne Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
B: Einstufung bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- 1 1.10.9 wurde geprüft und nach Abwägung nicht ins weitere Planverfahren aufgenommen
2 1.10.7 + 1.10.8 wurden aus Bedarfsgründen zurückgestellt: die Flächen werden nicht weiter ausgewiesen, sie sind jedoch als langfristiges Entwicklungspotential zu werten

An der Schule

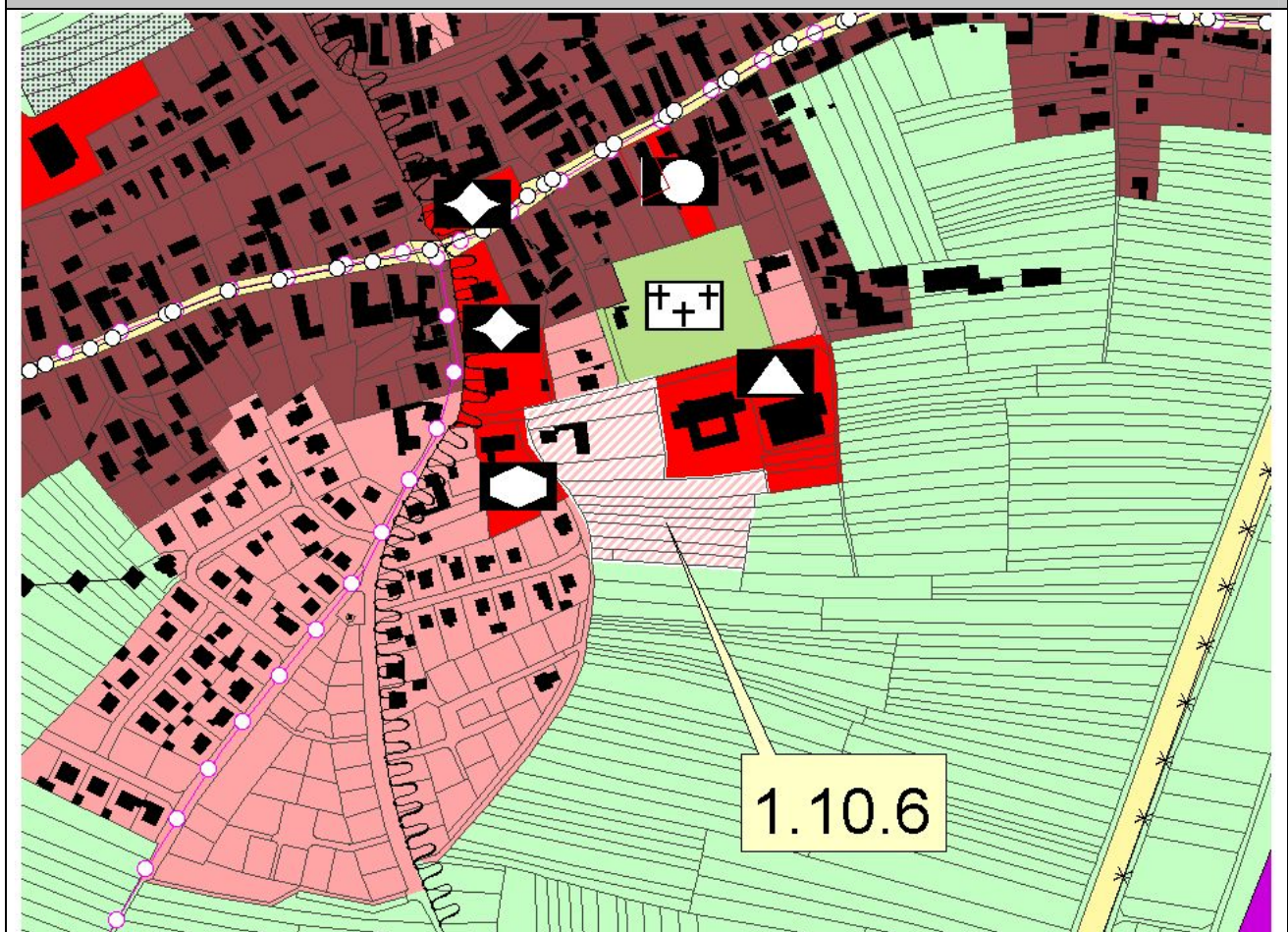
Nr. 1.10.6

Stadt Offenburg / Windschläg

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	1,09 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha gemäß Dichtezone I entspricht ca. 25 WE
Bisher im FNP	Gemeinbedarfsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung, Plankonzept liegt vor

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



An der Schule

Nr. 1.10.6

Stadt Offenburg / Windschläg

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Lage im Grundwasserschonbereich	
Fachplanungen	Lage im WSG Appenweier 'Effentrich' / Zone III A	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an Alemannen- und Sommerfeldstraße; gute ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	wg. geringer Flächengröße nicht vorgesehen	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 50 – 200 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Gemeinbedarf, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Vorgesehen ist die Umwidmung einer bisher für die Gemein- bedarfsnutzung vorgehaltenen Fläche für Wohnen. Es handelt sich hierbei um eine geringfügige Abrundung, die sich gut in das Ortsbild einfügen lässt.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Reduzierung der Bebauung auf den nördlichen Bereich (nördlich der Streuobstwiese) sowie entlang der Sommer- feldstraße und Erhalt der Streuobstwiese zur Eingrünung der Bebauung und Erhalt des Ortsbildes - oder Erhalt des Streuobstbestandes als innerörtliche Grün- fläche und Ausbildung eines neuen Ortsrandes - Neugestaltung des Ortsrandes Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Eingriffe in den Streuobstbestand und die für die landwirt- schaftliche Nutzung bedeutenden Böden sind zu kompen- sieren.	

An der Schule

Nr. 1.10.6

Stadt Offenburg / Windschläg

Gesamtbewertung	<p>Die vorgesehene Umwidmung einer bisher für die Gemeinbedarfsnutzung vorgehaltenen Fläche in eine Wohnbaufläche rundet die an diesem Standort bereits vorhandene Bebauung (Schule, Wohnen) ab.</p> <p>Das vorliegende Plankonzept sieht einen Stichweg von der Sommerfeldstraße mit beidseitiger Bebauung sowie eine ergänzende Bebauung entlang der Alemannenstraße vor. Bei Berücksichtigung der Reduzierungsvorschläge gemäß der Landschaftsplanung müssten hier andere Lösungen gefunden werden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird die Fläche daher in der gesamten Abgrenzung beibehalten. Gegebenenfalls ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, ob ein Erhalt der Streuobstbestände innerhalb der Fläche möglich ist.</p>	Rangfolge: I
------------------------	--	-------------------------------

Obersommerfeldstraße

Nr. 1.10.7

Stadt Offenburg / Windschlag

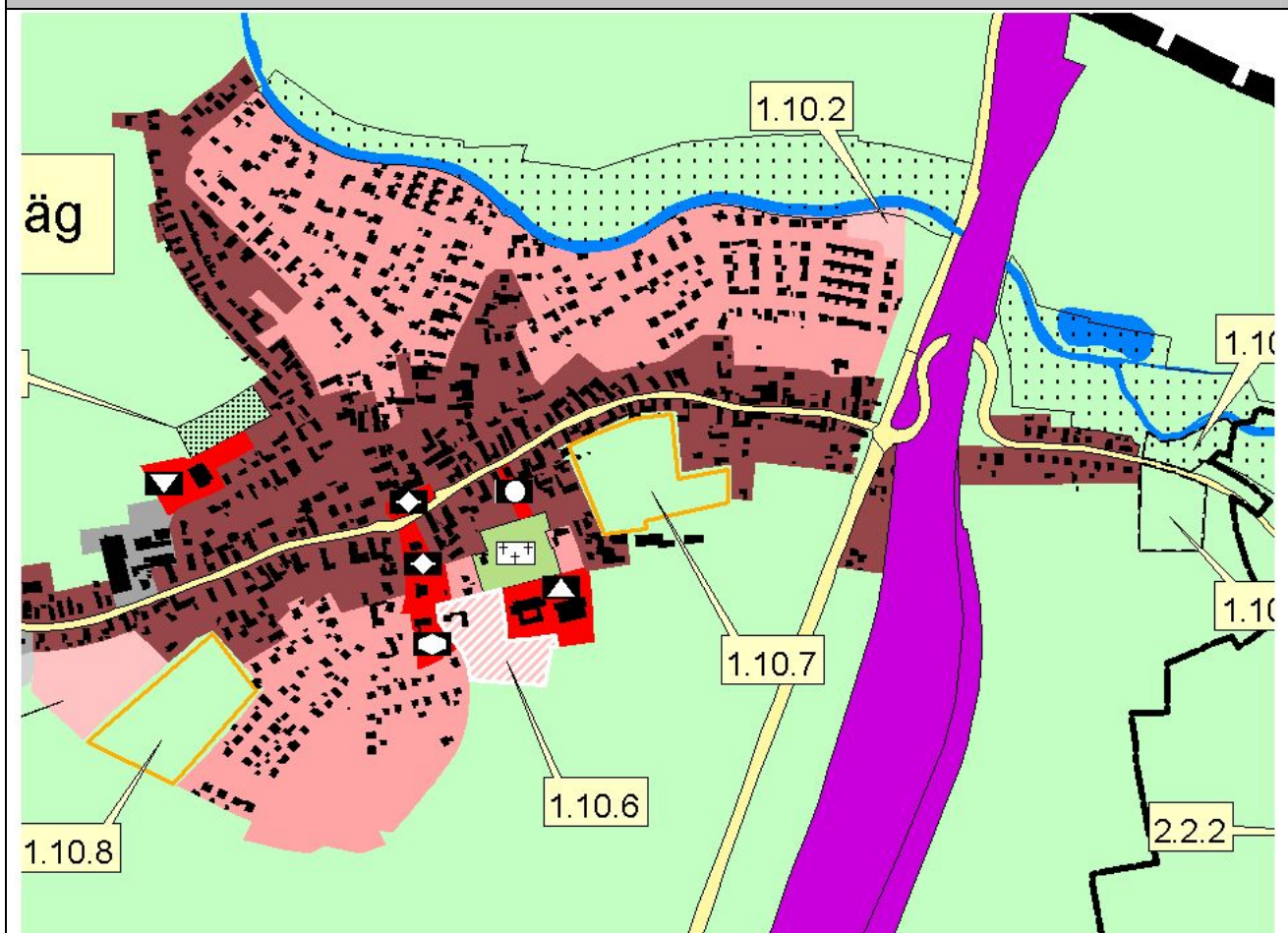
Potenzialfläche

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	2,01 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 We/ha gemäß Dichtezone I entspricht ca. 46 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	Landwirtschaftsfläche
Planstand	Darstellung als Potenzialfläche im Übersichtsplan zum FNP

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 10.000



Obersommerfeldstraße
Stadt Offenburg / Windschläg

Nr. 1.10.7
Potenzialfläche

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Lage innerhalb Grundwasserschonbereich	
Fachplanungen	Lage im WSG Appenweier 'Effentrich' / Zone III A	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an Obersommerfeldstraße und Georg-Fischer-Straße	
Abschnittsbildung	wg. geringer Flächengröße nicht vorgesehen	
Belastungen	evtl. Belastungen durch angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb prüfen / beachten	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 50 – 200 m	
Benachbarte Nutzungen	gemischte Bauflächen, Landwirtschaft, landwirtschaftlicher Betrieb angrenzend	
Ortsbild / Landschaftsbild	Eine Abrundung im der Ortslage im rückwärtigen Bereich der Windschläger Straße lässt sich gut in das Ortsbild einfügen. Die benachbarten gemischten / landwirtschaftlichen Nutzungen sind jedoch zu berücksichtigen.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: <ul style="list-style-type: none">- Reduzierung der Fläche auf den markierten Bereich- Vermeidung von Eingriffen in die Streuobstbestände Hinweise zur Kompensationserfordernis: <ul style="list-style-type: none">- Eingriffe in die Streuobstbestände und in die landwirtschaftlich sehr hochwertigen Böden sind zu kompensieren.	

Obersommerfeldstraße	Nr. 1.10.7
Stadt Offenburg / Windschlag	Potenzialfläche

Gesamtbewertung	<p>Die Fläche liegt fast vollständig im Innenbereich und bietet sich daher im Sinne einer Nachverdichtung an. Bei Inanspruchnahme der Fläche wäre eine Durchbindung von der Obersommerfeldstraße zur Georg-Fischer-Straße sinnvoll, daher wird den Reduzierungsvorschlägen aus der Landschaftsplanung nicht gefolgt.</p> <p>Gegenüber der Siedlungsentwicklung im Südwesten der Ortslage (Fläche 1.10.4 / Baulandreserve + 1.10.8 / neu), die in diesem Bereich in einer Gesamtkonzeption entwickelt werden sollen und den Ortsrand neu definieren, ist die Fläche 1.10.7 nachrangig zu sehen.</p> <p>Im Hinblick auf den Bedarf wurde die Flächenausweisung daher bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zurückgestellt. Sie ist jedoch als Entwicklungspotenzial oder eventuelle Alternativfläche zu werten und dementsprechend in der Übersichtskarte zum FNP, die als Anlage der Begründung beigefügt ist, dargestellt.</p>	Rang- folge: III
------------------------	--	---------------------------------

Muhrberg

Nr. 1.10.8

Stadt Offenburg / Windschlag

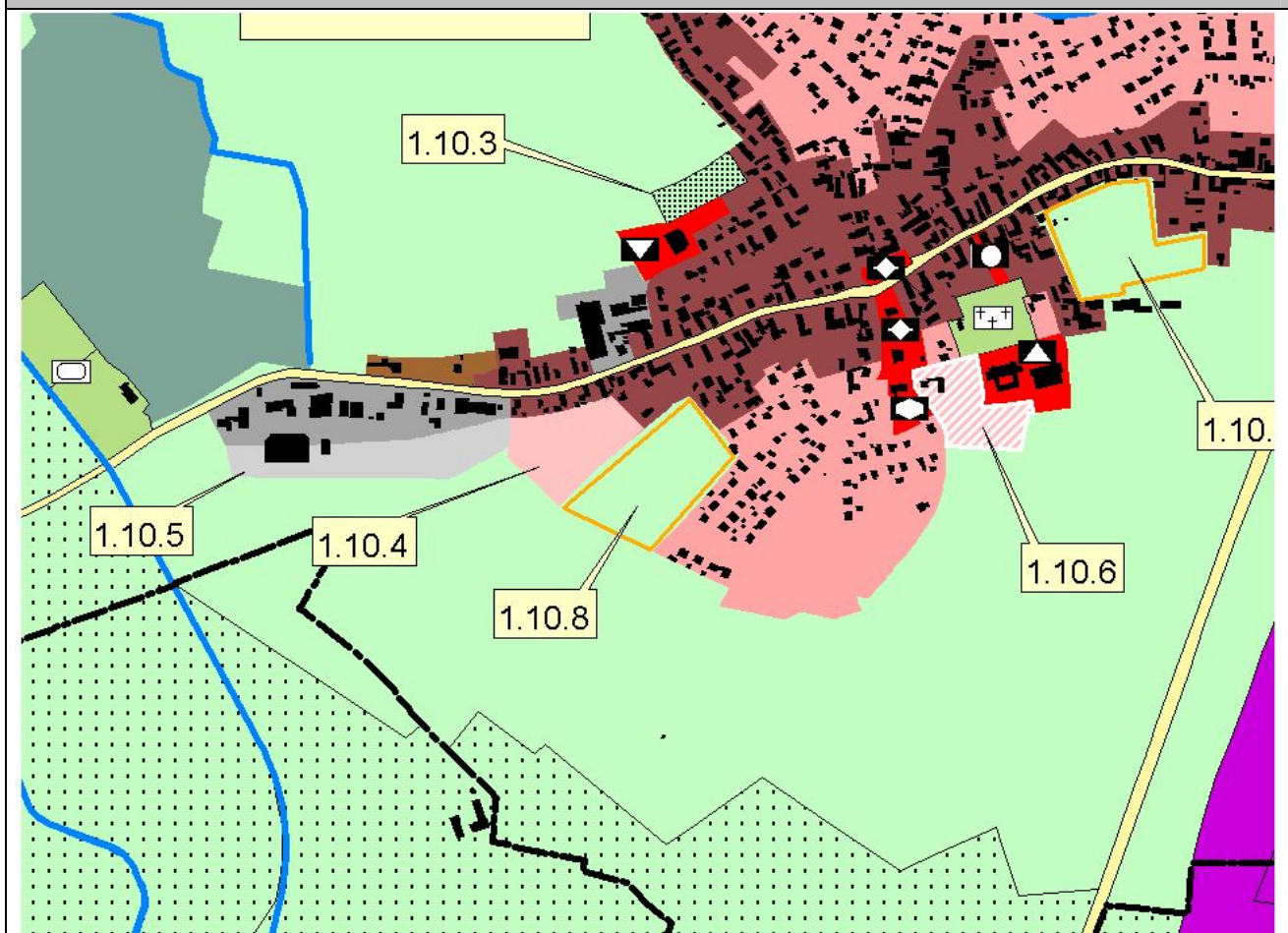
Potenzialfläche

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	2,10 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha gemäß Dichtezone I entspricht ca. 48 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	Landwirtschaftsfläche
Planstand	Darstellung als Potenzialfläche im Übersichtsplan zum FNP

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 10.000



Muhrberg

Nr. 1.10.8

Stadt Offenburg / Windschlag

Potenzialfläche

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	tw. Siedlungsfläche Bestand, tw. regionaler Grundwasserschonbereich	
Fachplanungen	Archäologische Denkmale: Bei Grabungen wurden Reste von Siedlungen der Bandkeramik (ca. 5000 v. Chr.) und der römischen Zeit dokumentiert. In dem ausgewiesenen Areal ist mit weiteren Siedlungsbefunden dieser Zeitstellungen zu rechnen.	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung in Zusammenhang mit der FNP-Reservefläche 1.10.4 zu betrachten, Erschließung über das bestehende Ortsstraßennetz bzw. Anbindung an Windschläger Straße möglich; die Entwicklung der Fläche führt zu einer Mehrbelastung bereits bestehender Wohnstraßen; unzureichende ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	in Zusammenhang mit der FNP-Reservefläche 1.10.4 als Gesamtkonzeption zu klären	
Belastungen	20 kV-Leitung quert das Gebiet, Belastungen durch nahegelegene gewerbliche Nutzungen prüfen	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 400 – 500 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Fläche ergänzt die bereits im Südwesten der Ortslage vorgesehenen bzw. vorhandenen Siedlungserweiterungen und rundet hier die Ortslage insgesamt ab.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Muhrberg

Nr. 1.10.8

Stadt Offenburg / Windschläg

Potenzialfläche

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen - Vermeidung von Eingriffen in die Streuobstbestände - Vor einer Überplanung des Gebietes sollte überprüft werden, ob die Immissionsgrenzwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie eingehalten werden <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis: Eingriffe in die Streuobstbestände und in die landwirtschaftlich sehr hochwertigen Böden sind zu kompensieren.</p>	
Gesamtbewertung	<p>In Zusammenhang mit den bereits im FNP enthaltenen Planflächen bzw. den bereits vorhandenen Wohnbaugebieten ist eine Abrundung an diesem Standort sinnvoll und kann auf hier bereits vorhandene Anlagen zur Ver- und Entsorgung aufbauen.</p> <p>Im Hinblick auf den Bedarf wurde die Flächenausweisung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zurückgestellt. Sie ist jedoch als Entwicklungspotenzial oder eventuelle Alternativfläche zu werten und dementsprechend in der Übersichtskarte zum FNP, die als Anlage der Begründung beige-fügt ist, dargestellt.</p>	Rang- folge: II