

1 Grundlagen

Laut Regionalplan ist Zunsweier als Ort mit Eigenentwicklung einzustufen.

Naturräumlich ist Zunsweier der Vorbergzone zuzuordnen.

In Zunsweier ist eine Siedlungserweiterung durch folgende Vorgaben begrenzt:

- nach Süden durch die Ausweisung des FFH-Gebietes 'Schwarzwald Westrand von Herbolzheim bis Hohberg'
- nach Westen und Nordwesten durch den im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grünzug
- nach Osten bzw. Südosten durch den im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grünzug sowie die in diesem Bereich erfassten Geschützten Biotope und die vorliegende Topografie.

2004 zählte Zunsweier 3.026 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 3.277 Einwohner prognostiziert. Der Erhalt der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen ist angesichts einer Bevölkerungszahl von rd. 3.200 Einwohnern ist der Erhalt der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen gesichert.

Bezüglich der Kinderbetreuung stehen in Zunsweier die städtische Kindertageseinrichtung mit 75 Plätzen und der städtische Kindergarten mit 50 Plätzen zur Verfügung. Es wird eine Fusion der beiden Kindereinrichtungen angestrebt. Die bestehenden Kindereinrichtungen weisen derzeit eine gute Belegung auf.

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

2 Allgemeine Konzeption

In Zunsweier bestehen mit den im FNP ausgewiesenen Abrundungs- und Nachverdichtungsflächen 1.12.1 – 1.12.3 sowie der Fläche 1.12.4 'Vordere Brandt' noch einige Reserven für die Wohnbauentwicklung.

Bezüglich der Wohnbaufläche 1.12.4 'Vorderer Brand' liegt ein Entwurfskonzept vor, das die Flächenabgrenzung konkretisiert und mögliche Erweiterungsabschnitte vorschlägt. Die Abgrenzung wird mit der Erweiterungsfläche 1.12.7 in den Flächennutzungsplan übernommen. Die vorgeschlagene Erweiterungsfläche 1.12.8 (Nachtigallenstraße) wird aus Bedarfsgründen und hinsichtlich der derzeit nur unzureichenden Anbindung des gesamten Bereiches zurückgestellt.

Darüber hinaus bestehen am nordöstlichen Ortsrand, im Bereich 'Schelmeneck', noch geringfügige Abrundungsmöglichkeiten bzw. werden neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Hier erfolgte eine Reduzierung der bisherigen Abgrenzung in Berücksichtigung des dort vorhandenen nach § 32 NatSchG geschützten Feuchtbiotopes. Die Einbindung der Bebauung in die Topografie (Landschaftsbild) ist bei Realisierung der Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

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)										
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)				keine Reserve in rechtskräftigen B-Plan-Gebieten						
1.12.1	W	FNP	Verdichtg. Furtwänglerstr.	0,74	16	--	--	II	0,74	16
1.12.2	W	FNP	Schelmeneck	0,29	5	--	--	III	0,29	5
1.12.3	W	FNP	Stöcklesgasse	0,73	19	--	--	I	0,73	19
1.12.4	W	FNP	Im Vorderen Brand	2,72	78	--	--	I	2,72	78
Zwischensumme FNP - Reserve									118	
1.12.5 ³	W	Antrag	AS Ortsausgang Süd	0,16	3	--	--	--	entfällt	0
Gesamtsumme gesetzte Flächen aus a)									118	
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
1.12.6	W	Antrag	Erweiterung Schelmeneck.	0,51	8	rot	orange	III	0,43	7
1.12.7	W	Antrag	Erweiterung Vorderer Brand	0,87	14	gelb	grün	II	0,87	14
1.12.8 ²	W	Antrag	Abrundung Nachtigallenstr.	0,56	9	orange	gelb	II	entfällt	0
1.12.9 ¹	W	Antrag	Schelmeneck III	0,19	3	rot	rot	--	--	0
Summe aufgenommenener Flächen aus b)									21	

- * 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

- 1.12.9 wurde geprüft und nach Abwägung nicht ins weitere Planverfahren aufgenommen
- 1.12.8 wurde aus Bedarfsgründen zurückgestellt: die Fläche wird nicht weiter ausgewiesen, sie ist jedoch als langfristiges Entwicklungspotential zu werten
- 1.12.5 entfällt als Ergebnis der vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit, eine Umsetzung der Bebauung ist derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich

Erweiterung Schelmeneck
Stadt Offenburg / Zunsweier

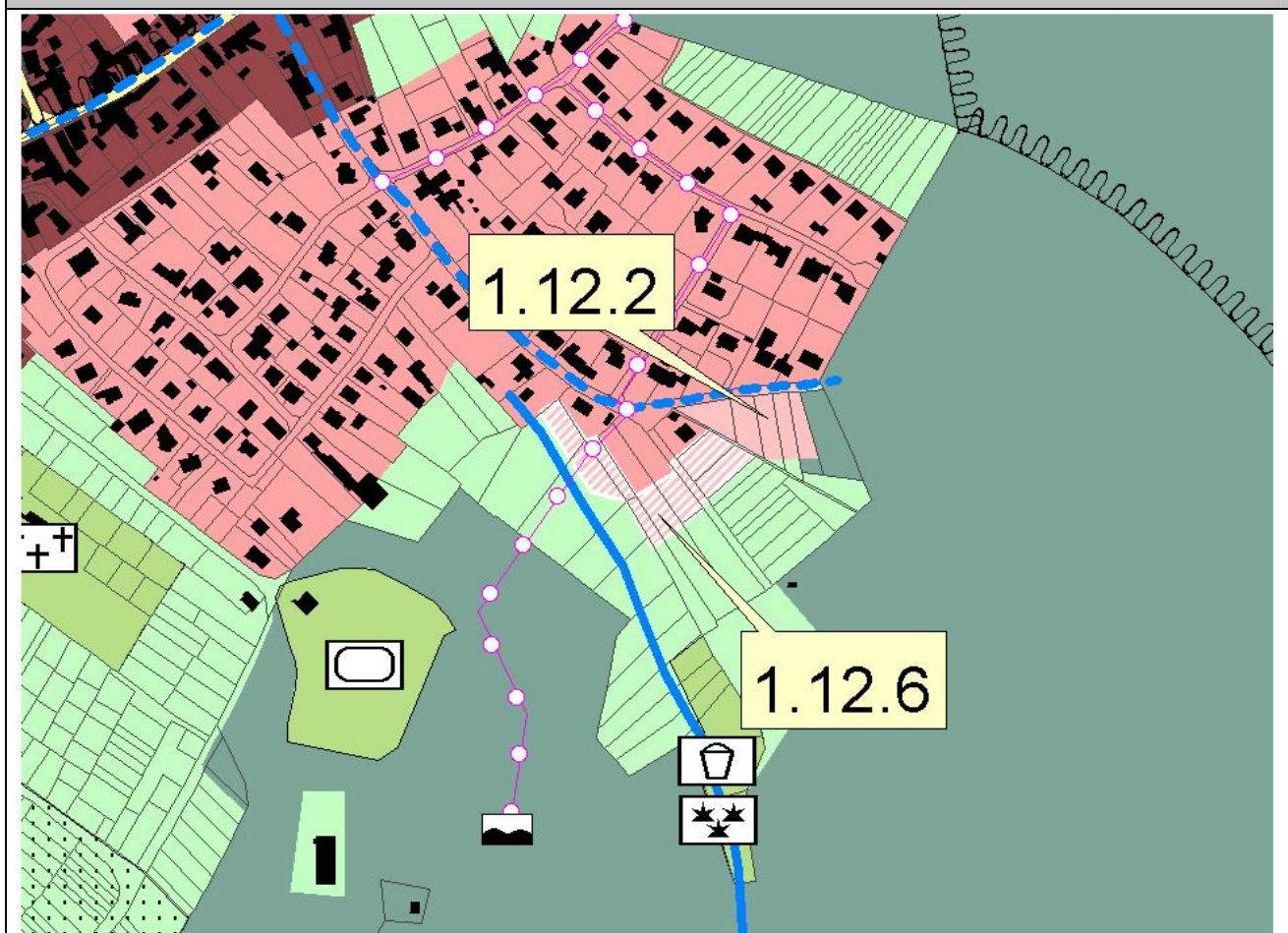
Nr. 1.12.6

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	0,43 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha gemäß Dichtezone II entspricht ca. 7 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Erweiterung Schelmeneck

Nr. 1.12.6

Stadt Offenburg / Zunsweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	tw. Siedlungsfläche Bestand, tw. keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Geschütztes Feuchtbiotop 'Litzelbach' direkt angrenzend; WSG Zone III B	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Bebauung entlang des vorhandenen Weges 'Litzelbach', durch Stichwege ggfls. Erschließung einer 2. Baureihe; schlechte ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	wg. geringer Flächengröße nicht vorgesehen	
Belastungen	Festplatz und Grillplatz in unmittelbarer Nähe, dadurch ist mit Lärmbelastungen zu rechnen	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	in unmittelbarer Nähe zu Kindergarten und Schule, Entfernung zum Ortskern ca. 300 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft, Litzelbach (Waldabstand wird eingehalten: ca. 70 m bis Waldrand)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Abrundung entlang bestehender Wege, die jedoch aufgrund des stark hängigen Geländes und der Nähe zum Biotop des Litzelbachs problematisch ist	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Erweiterung Schelmeneck

Nr. 1.12.6

Stadt Offenburg / Zunsweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	sehr konfliktreiches Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Konfliktgebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Fläche im nordöstlichen Bereich, um Eingriffe in den sehr hochwertigen Streuobstbestand und Übergangsbereich zum Wald zu vermeiden sowie im westlichen Bereich, um Eingriffe in das nach § 32 NatSchG geschützte Biotop zu vermeiden und dem Gewässer und Uferbereich Raum zur Entwicklung zu lassen - Eingrünung des Gebiets zur Integration in die Landschaft - durchlässige Bebauung und Verzicht auf offene Kamine, um die Durchlüftung der nachfolgenden Bebauung zu gewährleisten <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in das nach § 32 NatSchG geschützte Biotop (Röhrichtbestände und Riede), die sehr hochwertigen Streuobstbestände, das Grünland, den Boden mit hoher Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation sowie das Landschaftsbild und insgesamt einen sehr empfindlichen Raum mit sehr hoher ökologischer Bedeutung. 	
Gesamtbewertung	<p>Eine Reduzierung auf eine Baureihe entlang des Litzelbach – Weges wäre aus planerischer Sicht wünschenswert, um so einen ausreichenden Puffer zum Litzelbach und den dort bestehenden Biotopstrukturen einzuhalten. Durch die inzwischen erfolgte Reduzierung der Fläche wird ein unmittelbarer Eingriff in das nach § 32 NatSchG geschützte Feuchtbiotop jedoch vermieden.</p> <p>Da es sich bei der vorgesehenen Fläche insgesamt nur um eine sehr geringfügige Abrundung handelt, die in ihrer Ausdehnung auf die Grenzen der nordöstlich angrenzenden Bauflächen Bezug nimmt, wird die Flächenausweisung trotz der vorhandenen Konflikte in den FNP aufgenommen.</p> <p>Die Problematik des nahegelegenen Festplatzes ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.</p>	Rangfolge: III

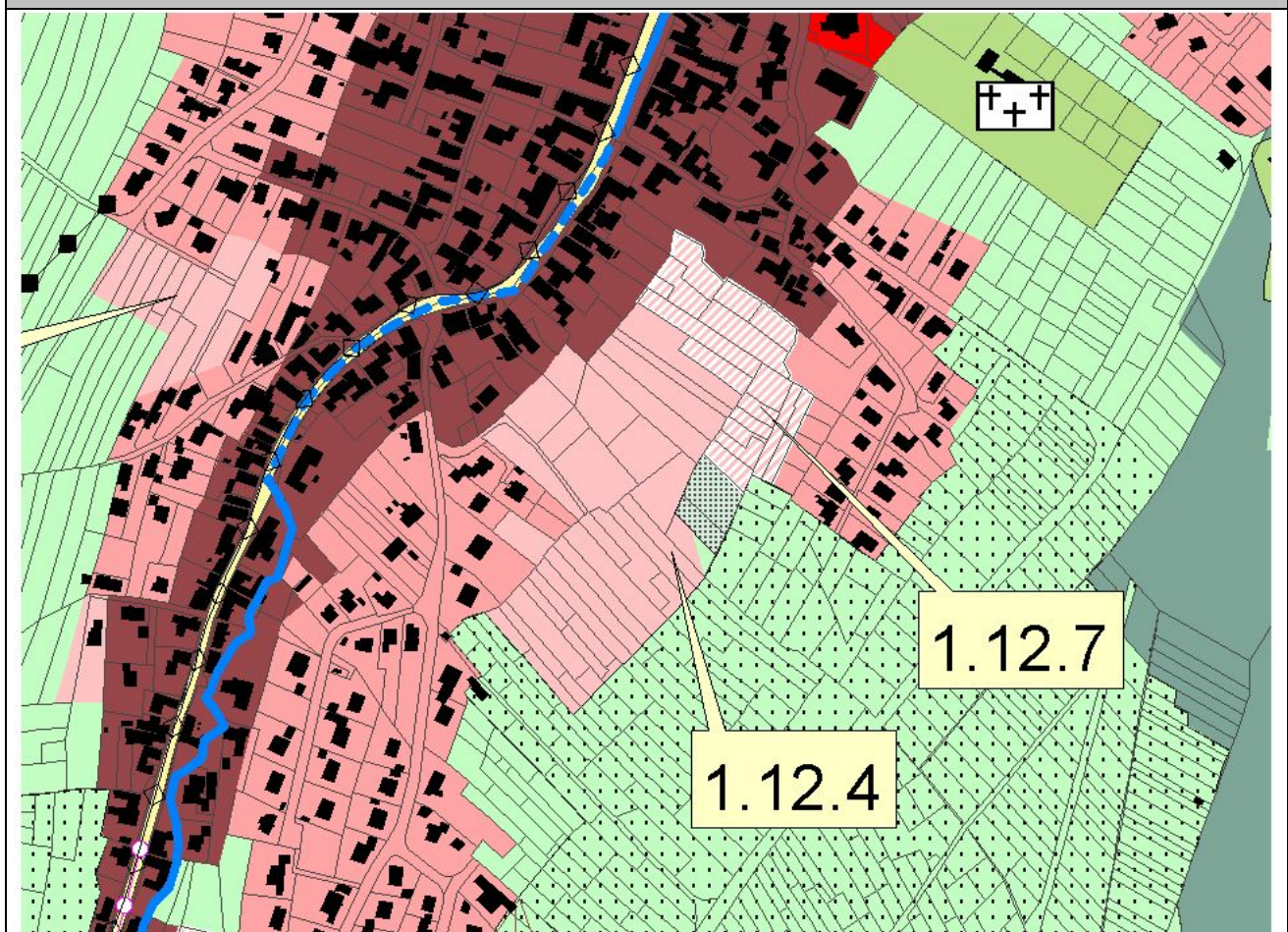
Erweiterung Vorderer Brand
Stadt Offenburg / Zunsweier

Nr. 1.12.7

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,87 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha gemäß Dichtezone II entspricht ca. 14 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	Wohnbaufläche
Planstand	Entwurfskonzept für den gesamten Bereich 'Vorderer Brand' liegt vor

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Erweiterung Vorderer Brand

Nr. 1.12.7

Stadt Offenburg / Zunsweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Straße 'Im Brand', gemäß vorliegenden Konzept im 2. BA optional Anbindung an Geroldsecker Str. / K 5326	
Abschnittsbildung	innerhalb der Gesamtkonzeption für den Bereich 'Vorderer Brand' ist die vorliegende Fläche als 2. BA bzw. 3. BA vorgesehen	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 300 – 400 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Der Bereich 'Vorderer Brand' ist vom alten Ortskern entlang der Geroldsecker Str. / K 5326 durch eine deutliche Hangkante abgesetzt. Im vorliegenden Entwurfskonzept wird dies berücksichtigt und zur Eingrünung des Gebietes genutzt (Freihaltung der Hangkante von Bebauung).	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Erweiterung Vorderer Brand

Nr. 1.12.7

Stadt Offenburg / Zunsweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Gehölzbestandes (insbesondere in den Randbereichen zur Eingrünung) wo möglich - durchlässige Bebauung, um eine Durchlüftung der anschließenden Siedlungsbereiche zu gewährleisten <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in den Gehölzbestand und das Grünland sowie dem Eingriff in Boden mit sehr hoher Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen. 	
Gesamtbewertung	Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Gesamtkonzept zum Bereich 'Vorderer Brand' bietet sich die vorgesehene Erweiterung der FNP-Reservefläche nach Norden und Osten an. Dafür wird auf eine Teilfläche der bisher im FNP ausgewiesenen Fläche verzichtet und gekoppelt mit einer vorgesehenen Freifläche für Spielen eine Grünzäsur innerhalb der neuen Wohnbaufläche geschaffen.	Rangfolge: II

Abrundung Nachtigallenstraße

Nr. 1.12.8

Stadt Offenburg / Zunsweier

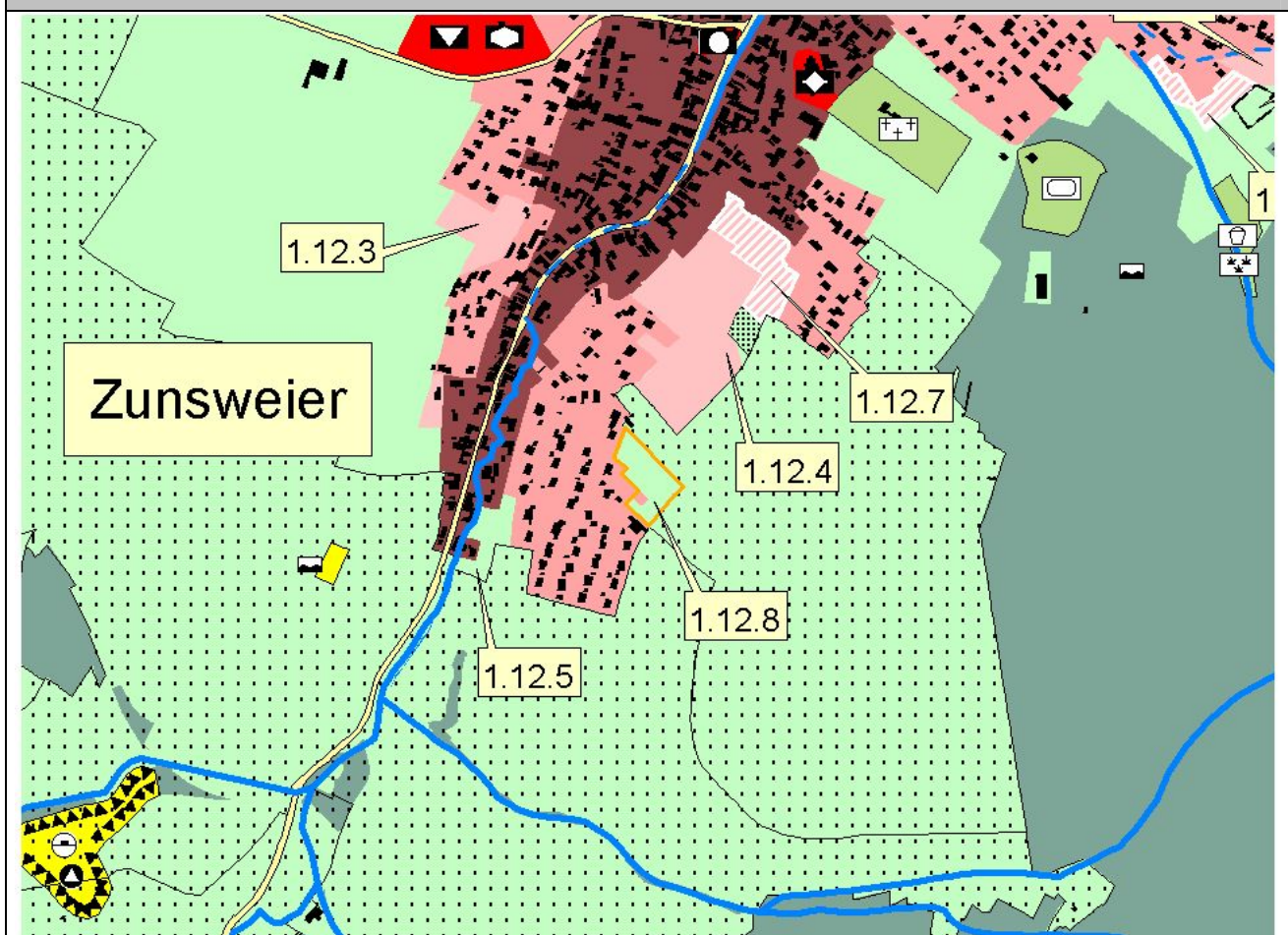
Potenzialfläche

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	0,56 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha gemäß Dichtezone II entspricht ca. 9 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	Landwirtschaftsfläche
Planstand	Darstellung als Potenzialfläche im Übersichtsplan zum FNP

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 10.000



Abrundung Nachtigallenstraße

Nr. 1.12.8

Stadt Offenburg / Zunsweier

Potenzialfläche

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen, Hohlweg 'Im Brand' als geschütztes Biotop im Norden, FFH-Gebiet im Süden angrenzend	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Eine Anbindung an die Nachtigallenstraße ist zwar möglich, in Gesamtbetrachtung mit den vorgesehenen Erweiterungen 'Vorderer Brand' ist diese zusätzlichen Belastung des Ortsstraßennetzes jedoch kritisch zu sehen; daher sollte die Erschließung von 1.12.8 erst erfolgen, wenn eine entsprechende Lösung zur Entlastung gefunden wird und die erforderliche Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann (Schulweg etc.). unzureichende ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	innerhalb der Gesamtkonzeption für den Bereich 'Vorderer Brand' ist die vorliegende Fläche als 2. BA vorgesehen	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 600 – 700 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Der Standort befindet sich in einer topografisch fernsichtwirksamen Lage. Durch die vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise ist jedoch eine gute Eingrünung des Bereichs zu erwarten.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Abrundung Nachtigallenstraße

Nr. 1.12.8

Stadt Offenburg / Zunsweier

Potenzialfläche

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Gehölzbestandes (insbesondere in den Randbereichen zur Eingrünung) wo möglich - durchlässige Bebauung, um eine Durchlüftung der anschließenden Siedlungsbereiche zu gewährleisten <p>Hinweise zur Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in sehr hochwertige Biotopstrukturen, das Landschaftsbild und den Boden mit sehr hoher Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen. 	
Gesamtbewertung	<p>In der Abwägung ist die Flächenausweisung aufgrund der geringen Flächengröße und der vorgesehenen lockeren Bauweise trotz den Konflikten hinsichtlich des Landschaftsbildes (fernsichtwirksame Lage) noch vertretbar.</p> <p>Im Hinblick auf den Bedarf und die derzeit noch unzureichende verkehrliche Anbindung wurde die Flächenausweisung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zurückgestellt. Sie ist jedoch als späteres Potenzial für eine Abrundung zu werten und dementsprechend in der Übersichtskarte zum FNP, die als Anlage der Begründung beigefügt ist, dargestellt.</p>	Rangfolge: II