

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

Stadt Offenburg  
Gemeinde Durbach  
Gemeinde Hohberg  
Gemeinde Ortenberg  
Gemeinde Schutterwald

**Begründung Teil 3:**  
Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6 (5) BauGB

November 2009



Voegele + Gerhardt, Karlsruhe, Freie Stadtplaner und Architekten

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 (5) BauGB**

Gemäß § 6 (5) BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1 Planerfordernis**

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, zu der neben der Stadt Offenburg noch die Gemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald angehören, wurde 1978 genehmigt und ist seit 1979 wirksam und damit verbindlich.

Dieser Flächennutzungsplan wurde im weiteren Verlauf durch insgesamt 9 Änderungen, die teilweise auch parallel zu der vorliegenden Fortschreibung betrieben wurden (6. – 9. Änderung), weiterentwickelt.

Am 16. Oktober 2001 hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft die generelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Auslöser für diese Entscheidung waren Entwicklungen im Bereich der (regional ausgerichteten) Gewerbeflächen, die geplante Umnutzung des Güterbahnhofareals und weitere Konversionsmaßnahmen, die eine Neukonzeption der Flächennutzungsplanung erforderlich machten.

Darüber hinaus waren in einigen Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft die Wohnbauflächenreserven erschöpft. In der Stadt Offenburg wurden einige der bisher im FNP ausgewiesenen geplanten Erweiterungsflächen zwischenzeitlich kritisch gesehen, so dass hier eine Überprüfung der vorhandenen Reserveflächen und eine eventuelle Neuausrichtung der Wohnbauentwicklung erfolgen sollte.

Die Überprüfung der bis dahin vorliegenden Landschaftsplanung von 1988 ergab, dass der Landschaftsplan aufgrund der geänderten gesetzlichen Regelungen neu aufgestellt werden musste. Dies geschah insbesondere auch in Hinblick auf die neuen Anforderungen zur Umweltprüfung. Mit der Bearbeitung wurde das Büro Hage + Hoppenstedt, Rottenburg beauftragt.

Der ursprünglich noch 'analog' – als Papierplan – vorliegende Flächennutzungsplan wurde von der Stadtverwaltung Offenburg digitalisiert und in ein GIS-System übertragen. Dies bildete die Grundlage für die weitere digitale Bearbeitung und Aktualisierung der Plandarstellung im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Zieljahr der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist das Jahr 2020.

## **2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Flächennutzungsplan**

Die Umweltbelange wurden in der Flächennutzungsplanung folgendermaßen berücksichtigt:

### **2.1 Landschaftsplan**

Parallel zur Bearbeitung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde vom Büro Hage + Hoppenstedt, Rottenburg der Landschaftsplan erstellt.

Die Erarbeitung des Landschaftsplans erfolgte in enger Abstimmung mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans. Damit konnte eine räumliche Gesamtplanung auf kommunaler Ebene entwickelt werden. Der Landschaftsplan ergänzt den Flächennutzungsplan thematisch um Naturschutz, Landschaftsschutz und Erholungsvorsorge und liefert zudem die materielle Basis zur Durchführung der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan gemäß Baugesetzbuch. Eine Analyse der landschaftlichen Gegebenheiten ist in Kap. 2 des Flächennutzungsplans wiedergegeben. Die Konzepte der Landschaftsentwicklung für das Plangebiet und für die einzelnen Teilräume wurden in Kap. 5.2, Kap. 5.4.1 und 5.4.2 in den Flächennutzungsplan übernommen. Sie werden durch die der Begründung beigelegten Themenkarten 3 + 4 veranschaulicht.

### **2.2 Darstellung von Suchräumen für potentielle Ausgleichsmaßnahmen**

Weiterhin wurden die im Landschaftsplan ausgewiesenen Vorhalteflächen zur Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Suchräume für potentielle Ausgleichsmaßnahmen in die Plandarstellung des FNP übernommen. Sie sind zusätzlich in Kap. 5.4.3 der Begründung zum FNP beschrieben und in der Themenkarte 5 nochmals als Übersicht, differenziert nach den Schwerpunktfunktionen, dargestellt.

Die vorab erläuterten Bereiche, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden, sind als Suchräume für potentielle Ausgleichsmaßnahmen zu sehen. Eine Zuordnung und Bilanzierung erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht, dies ist Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne).

### **2.3 Umweltbericht**

Nach § 2(4) und § 2a BauGB ist der Begründung zum FNP ein Umweltbericht beizufügen. Der Umweltbericht enthält – bezogen auf die neu ausgewiesenen Flächen – die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus der Planung ergeben, ermittelt werden.

Der Umweltbericht zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Zuge der Landschaftsplanung vom Büro Hage + Hoppenstedt, Rottenburg erarbeitet. Er ist der Begründung in Kap. 21 in etwas gekürzter Form beigelegt.

Bei der Beschreibung der Einzelflächen in Teil 2 der Begründung wird die landschaftsplanerische Bewertung aus dem Umweltbericht im Ergebnis zusammengefasst als Prognose der Umweltauswirkungen dargestellt. Daraus ergeben sich:

- Empfehlung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
- Hinweise zur Kompensationserfordernis
- Einstufung der Planfläche in den Kategorien Bevorzugtes Gebiet, Geeignetes Gebiet, Konfliktgebiet und sehr konfliktreiches Gebiet jeweils vor und nach Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

Die landschaftsplanerische Beurteilung der geplanten Siedlungserweiterungen stellte heraus, dass eine Vielzahl an Flächen mit relativ geringen Problemen umsetzbar sein wird. Bei einigen wenigen Flächen wäre jedoch mit erheblichen Eingriffen und entsprechendem Ausgleichsaufwand zu rechnen. Bei diesen Flächen wurde aus landschaftsplanerischer Sicht von einer Umsetzung abgeraten. Es handelte sich um Offenburg-Kernstadt 1.1.16 „Unteren Löwer“, Offenburg-Windschlag 1.10.9 „Breitfeld/Hohsteg“, Offenburg-Zunsweier 1.12.2 „Schelmeneck“, Offenburg-Zunsweier 1.12.6 „Erweiterung Schelmeneck“, Offenburg-Zunsweier 1.12.9 „Schelmeneck III“ und Ortenberg 4.8 „Weizenfeld Erweiterung“. Die Flächen 1.1.16, 1.10.9 und 1.12.6 stellten sich bei Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen und Flächenreduzierungen zwar etwas positiver dar, die erforderlichen Maßnahmen wären jedoch umfangreich, so dass die Ausweisung der Gebiete im Umweltbericht nicht empfohlen wurde.

Nach Offenlagen und Trägeranhörungen wurde eine Anzahl der die landschaftlichen Aspekte betreffenden Anregungen und Stellungnahmen insoweit aufgenommen, dass beschlossen wurde, die Flächen 1.1.16, 1.10.9, 1.12.9 und 4.8 nicht in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Die Fläche 1.12.6 wurde in ihrer Abgrenzung soweit reduziert, dass das geschützte Biotop und der Bachlauf nicht mehr direkt betroffen sein werden.

Die ebenfalls sehr kritisch bewertete Fläche Offenburg-Griesheim 1.6.7 „Im See / Im Gassenfeld“ wurde nicht in den FNP aufgenommen, ebenso wie die Flächen Elgersweier 1.4.12 „In Der Wasserfurche“ und Rammersweier 1.7.3 „Sommerhalde“, die vor allem aus raumstrukturellen Gründen zu überdenken waren.

Die landschaftlich sehr kritisch bewerteten Flächen Offenburg-Elgersweier 1.4.7 „In der nassen Jeuch“ und Offenburg-Weier 1.9.2 „Obere Matten“ können nach Reduzierung der Fläche bzw. dem Erhalt von Grünzonen und damit der Vermeidung der Eingriffe in die empfindlichen Bereiche in einer für die landschaftsplanerischen Belange akzeptablen Form umgesetzt werden.

Flächen, die insbesondere aus raumstrukturellen Gründen als kritisch eingestuft wurden, aber letztlich dennoch im FNP beibehalten wurden, waren Rammersweier 1.7.2 „Schellenberg“, Durbach-Ebersweier 2.2.2 „GE Breitfeld“ und Hohberg-Hofweier 3.1.8 „Untere Lissen“.

Insgesamt haben die Abwägungen nach Offenlagen und Trägeranhörungen jeweils nochmals zu einer deutlichen Reduzierung des ursprünglich vorgesehenen Eingriffs in Natur und Landschaft geführt. Eine ausführliche Bewertung der geplanten und zu überprüfenden Flächenausweisungen aus landschaftsplanerischer Sicht ist im Umweltbericht und insbesondere in den Flächensteckbriefen enthalten, die Teil der Umweltprüfung sind und der Begründung zum Flächennutzungsplan als Anhang beigelegt werden.

### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Flächennutzungsplan berücksichtigt worden:

#### **3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**

- **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB**

Am 24.07.2007 hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg auf Grundlage des Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Zuvor war der Vorentwurf in den Gemeinde- und Ortschaftsräten beraten worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 17.09. – 31.10.2007 durch Planauslegung durchgeführt. Parallel dazu fand am 02.10.2007 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Die wesentlichen Anregungen aus der Öffentlichkeit werden nachfolgend mit dem Ergebnis der Abwägung bzw. weiteren Berücksichtigung im Planentwurf zum FNP dargestellt:

In verschiedenen Anregungen aus der Bürgerschaft wurde die Herausnahme bestimmter Bauflächen gefordert. Ein Schwerpunkt lag hier in Griesheim, wo sich Anwohner gegen die Baufläche 1.6.8 „Erweiterung Schwabweg“ aussprachen. In Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen wurde die Flächenausweisung 1.6.8 zurückgenommen und nicht weiterverfolgt.

In Schutterwald wurde in Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen (Angrenzen von landwirtschaftlichen Nutzungen) die geplante Erweiterungsfläche 5.1.16 von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche geändert.

Zu anderen Flächen erfolgten nach Prüfung der Gründe keine Änderungen, sie wurden beibehalten:

Von mehreren Behörden und Bürgern wurde das geplante Gewerbegebiet bei Durbach-Ebersweier (2.2.2) kritisch gesehen, da es einen neuen Siedlungsansatz in der Landschaft darstellt. Die Entwicklung des Gewerbegebiets ist jedoch städtebauliches Ziel der Gemeinde Durbach. Eine von Durbacher Bürgern eingebrachte Alternativfläche ist aus Sicht der Gemeinde weniger geeignet. Die Ausweisung wurde daher beibehalten.

In anderen Anregungen wurde die Aufnahme weiterer Bauflächen gefordert. Die Vorschläge wurden sämtlich überprüft. Im Ergebnis konnte den Anregungen nicht Folge geleistet werden, da die bisher ausgewiesenen Flächen besser geeignet waren und darüber hinaus ein Bedarf nicht gesehen wird.

Bezüglich der angeregten Aufnahme der Fläche 1.11.3 / Auf dem Rain in Zell-Weierbach wurde - auch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - zunächst die Erarbeitung einer Land-

schaftsbildanalyse, die Grundlage für die weitere sachgerechte Prüfung im weiteren Verfahren sein soll, festgelegt.

Weitere Anregungen befassten sich mit dem Verlauf des Südzubringers im Bereich des Flugplatzes und der künftigen Entwicklung des Flugplatzes. Der Südzubringer ist im Flächennutzungsplan nur als Freihaltetrasse aufgenommen; in der Begründung ist eine Abbildung mit weiteren in Frage kommenden Freihaltetrassen enthalten. Über den Trassenverlauf ist erst im Planfeststellungsverfahren zu entscheiden, daher wurde die vorab geschilderte Darstellung im Plan und der Begründung zum FNP beibehalten.

In Berücksichtigung der geäußerten Befürchtungen zur weiteren Entwicklung des Flugplatzes hat die Stadt Offenburg zur Prüfung und Präzisierung eine Fachstellungnahme bei der AOM GmbH (Airport Obstacle Management) in Auftrag gegeben. Demnach würde bei einem Bau des Südzubringers gemäß Variante 4 (Trassenführung nördlich der JVA) eine befestigte Start- und Landebahn mit einer nutzbaren Gesamtlänge von ca. 710 m verbleiben. Dies ist für einen Flugbetrieb mit Flugzeugen bis 2 Tonnen mit entsprechender Motorisierung ausreichend. Mit Hinweis darauf, dass der Flächennutzungsplan nur eine Freihaltetrasse vorsieht und die Entscheidung über die tatsächlich zu realisierende Trasse einem Planfeststellungsverfahren vorbehalten bleibt, bei dem auch Fragen der künftigen Betriebsweise des Flugplatzes vertieft zu prüfen sind, wurden die Flächenausweisungen im Bereich Flugplatzes unverändert beibehalten.

- **öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB**

Nach Aufarbeitung der eingegangenen Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Vorberatung in den Gemeinde- und Ortschaftsräten wurde der Entwurf am 28.04.2008 vom Gemeinsamen Ausschuss der VG Offenburg gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans hat vom 14.05.2008 bis zum 16.06.2008 öffentlich ausgelegen.

Die wesentlichen Anregungen aus der Öffentlichkeit werden nachfolgend mit dem Ergebnis der Abwägung bzw. weiteren Berücksichtigung im Flächennutzungsplan dargestellt:

a) **Stadt Offenburg**

Von mehreren Bürgern wurden Bedenken gegenüber der Flächenausweisung 1.1.9 / Seitenpfaden in der Kernstadt Offenburg: geäußert. Es wurde die Reduzierung der Fläche und Festsetzungen hinsichtlich der Baudichte und Geschossigkeit gefordert. Mit Hinweis auf die nachfolgende verbindliche Bebauungsplanung, in der die fraglichen Punkte zu regeln sind, und den Empfehlungen zur Umsetzung der Fläche in den Steckbriefen des FNP und der Umweltprüfung wurde den Anregungen nicht gefolgt. Die Flächenausweisung wurde unverändert beibehalten.

Bezüglich der vorgesehenen Änderung der Abgrenzung der Sonderbaufläche 1.2.10 / Zweckbestimmung „Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Baumaterial“ wurden Bedenken hinsichtlich eventueller Emissionen (Staub) für die angrenzenden obstbaulichen Nutzungen geäu-

ßert. Der Standort war bereits im Zuge der 9. Änderung zum FNP rechtswirksam geworden und war im Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des FNP in der Abgrenzung der 9. Änderung übernommen worden. Bei der Bearbeitung des Entwurfes war die Flächenabgrenzung in Berücksichtigung der Anregungen von Bohlsbach geändert worden (s. Ziffer 3.2 / 3. Unterpunkt).

Die nun vorgebrachten Bedenken aus der Öffentlichkeit wurden im Hinblick auf den konkret vorliegenden Bedarf eines örtlichen Betriebes, die verkehrsgünstige Lage der Fläche und der Tatsache, dass der Standort (in anderer Abgrenzung) bereits im Zuge der 9. Änderung zum FNP rechtswirksam wurde, abgewogen. Es wurde auf die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung und das erforderliche immissionsschutzrechtliche Verfahren verwiesen, in dem eventuelle Schutzabstände, Schutzpflanzungen oder Nutzungsbeschränkungen festzulegen sind, um Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Grundstücke zu vermeiden. In Abwägung der unterschiedlichen Belange wurde die Flächenausweisung beibehalten. In Berücksichtigung der Anregungen von Bohlsbach wurde die Flächenabgrenzung nochmals geändert (s. Ziffer 3.2 / 5. Unterpunkt).

Von mehreren Bürgern wurde die Herausnahme der Flächen 1.7.2 / Schellenberg und 1.7.3 / Sommerhalde in Rammersweier, die im bisherigen FNP als geplante Wohnbauflächen enthalten waren, kritisiert. In Berücksichtigung der vorgebrachten Bedenken und der Stellungnahme des Ortschaftsrates Rammersweier, der ebenfalls ein Verbleib der Flächen im Flächennutzungsplan forderte, wurde die Fläche 1.7.2 / Schellenberg wieder in den Flächennutzungsplan aufgenommen, die Fläche 1.7.3 wird dagegen nicht mehr ausgewiesen.

In Zell-Weierbach gingen Anregungen zu einer eventuellen Flächenausweisung 1.11.3 / Auf dem Rain in unterschiedlicher Stoßrichtung ein. Die Flächenausweisung war bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung / Vorentwurf diskutiert worden und mit Verweis auf eine zu bearbeitende Landschaftsbildanalyse nicht in den FNP-Entwurf aufgenommen worden.

Aufgrund des Ergebnisses der Landschaftsbildanalyse wurde die Aufnahme der Flächenausweisung 1.11.3 in den FNP als Möglichkeit einer vertretbaren Abrundung, die sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt, vorgenommen. Damit wurde auch dem Wunsch des Ortschaftsrates von Zell-Weierbach entsprochen.

Von einigen Bürgern und den Umweltschutzverbänden wurde die Reduzierung / Verzicht der Fläche 1.12.6 in Zunsweier angeregt. Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt, in dem die Flächenausweisung im Bereich des nach § 32 NatSchG geschützten Biotops reduziert wurde.

Darüber hinaus wurden aus der Öffentlichkeit Bedenken gegenüber der Flächenausweisung Fläche 1.12.5 / OG-Zunsweier (Abrundungssatzung Ortsausgang Süd) geäußert. In Berücksichtigung der Anregung, aufgrund des fehlenden Bedarfs und der Nachfrage an diesem Standort wurde die Flächenausweisung aus dem FNP herausgenommen.

Weiterhin wurden mehrere einzelne Anregungen vorgebracht, die die Ausweisung weiterer Flächenbereiche als (Wohn)Baufläche im Flächennutzungsplan vorschlugen. Zu einem großen Teil lagen diese fast ausschließlich im Außenbereich ohne Erschließung und ohne städtebaulichen Zusammenhang, so dass im Ergebnis den Anregungen nicht Folge geleistet werden konnte, da die

bisher ausgewiesenen Flächen besser geeignet waren und darüber hinaus ein Bedarf nicht gesehen wurde.

b) Gemeinde Durbach

Aus der Öffentlichkeit wurden gegen die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbauflächenausweisung 2.1.4 Bedenken erhoben. Zum einen wurde der Bedarf für eine Wohnbauerweiterung in dieser Größenordnung angezweifelt, zum anderen wird eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes befürchtet.

Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt, in dem die Flächenausweisung im südlichen Bereich reduziert wurde.

c) Gemeinde Hohberg

In einzelnen Anregungen wurde die Aufnahme weiterer Bauflächen gefordert. Teilweise waren diese Anregungen bereits im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vorgebracht und überprüft worden. Im Ergebnis konnte den Anregungen nicht Folge geleistet werden, da die bisher ausgewiesenen Flächen besser geeignet waren und darüber hinaus ein Bedarf nicht gesehen wird.

d) Gemeinde Ortenberg

In einzelnen Anregungen wurde die Aufnahme weiterer Bauflächen gefordert. Teilweise waren diese Anregungen bereits im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vorgebracht und überprüft worden. Im Ergebnis konnte den Anregungen nicht Folge geleistet werden, da die bisher ausgewiesenen Flächen besser geeignet waren und darüber hinaus ein Bedarf nicht gesehen wird.

e) Gemeinde Schutterwald

Von zwei betroffenen Bürgern und dem Badischen Landwirtschaftlichen Hauptverband wurden Bedenken gegenüber der Flächenausweisung 5.1.16 „Abrundung Kirchfeldstraße“ wegen der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb bzw. zu Betriebsflächen vorgebracht.

In Berücksichtigung der Stellungnahmen und in Anbetracht der Tatsache, dass die Ausweisungen in der Gemeinde Schutterwald den rechnerisch ermittelten Wohnbauflächenbedarf ausreichend abdecken und noch darüber hinaus gehen, wird in Abstimmung mit der Gemeinde Schutterwald die Flächenausweisung 5.1.16 zurückgestellt und derzeit nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

• **Erneute Offenlage nach § 4a (3) BauGB**

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der (ersten) öffentlichen Auslegung ergaben sich Änderungen, die eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 4a (3) BauGB erfordern. Nach Vorberatung in den Gemeinde- und Ortschaftsräten im Zeitraum von Februar bis April 2009 wurde der Entwurf am 07.04.2009 vom Gemeinsamen Ausschuss der VG Offenburg gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Einholung der Stellungnahmen bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen.



Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte vom 27.04.2009 bis zum 15.05.2009. Anregungen und Stellungnahmen wurden gemäß § 4a (3) BauGB auf die geänderten Inhalte eingeschränkt.

Der Schwerpunkt der Einwendungen aus der Öffentlichkeit lag bei der Sonderbaufläche 1.2.10 / Zweckbestimmung „Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Baumaterial“ auf Gemarkung Bohlsbach: es wurden erneut Bedenken hinsichtlich der Beeinträchtigung des angrenzenden Obstanbaus und der Ortslage von Ebersweier durch Staub- und Lärmbelästigung sowie Befürchtungen bzgl. der Ablagerung von schadstoffbelastetem Material geäußert. Seitens der Einwänder wurde eine unzureichende Verkehrsanbindung und eine die Zerstörung des Natur- und Landschaftsraums gesehen und auf, aus Sicht der Einwänder, bessere Standortalternativen hingewiesen.

Bei der Abwägung der eingebrachten Anregungen wurde darauf hingewiesen, dass im Zuge der 9. Änderung zum FNP Standortalternativen geprüft wurden. Vorteil des gewählten Standorts ist die gute und konfliktfreie Verkehrsanbindung über die B 3 und Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Brücke mit der zusätzlichen Option der Bahnverladung durch die unmittelbare Lage an der Bahntrasse sowie die große Entfernung zu Wohngebieten. Weiterhin liegt der gewählte Standort nicht allzu weit von den übrigen Standorten des Betriebes, die beibehalten werden sollen, entfernt.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen (intensive landwirtschaftliche, obstbauliche Nutzung, Benachbarung Bahntrasse und Straßen / Lärm, Schadgase), kann bei der ausgewiesenen Fläche nicht von einem ökologisch hochwertigen Naturgebiet oder klassischem Naherholungsgebiet ausgegangen werden. Es wird auf die entsprechenden Ergebnisse der Umweltprüfung verwiesen.

Hinsichtlich der Staub- und Lärmbelastung wird auf die nachfolgenden Gutachten, Festsetzungen und Auflagen, die im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens sowie des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgen, verwiesen. Eine Belastung der 1,2 km entfernten Ortslage Ebersweier kann ausgeschlossen werden.

In Abwägung der unterschiedlichen Belange wurde die Ausweisung der Sonderbaufläche beibehalten.

Hinsichtlich der Flächenausweisung 1.11.3 / Auf dem Rain in Zell-Weierbach wurden teilweise ablehnende und teilweise befürwortende Anregungen von der Öffentlichkeit vorgebracht.

Abgelehnt wurde das Gebiet aus Gründen des Landschaftsschutzes (LSG, Regionaler Grünzug, Landschaftsbild) sowie unter Hinweis auf den fehlenden Bedarf und die Zielsetzung der Stadt Offenburg eines restriktiven Flächenverbrauchs insbesondere in der Vorbergzone.

In Abwägung der unterschiedlichen Belange und mit Verweis auf die vorliegende Landschaftsbildanalyse sowie auf die vorliegende Erschließungssituation einer einseitig bebauten Straße wurde die Flächenausweisung beibehalten.

Hinsichtlich der Fläche 2.1.4 / Galgenfeld in Durbach wurde von einigen Bürgern erneut der vollständige Verzicht auf die Flächenausweisung angeregt. Die im vorangegangenen Verfahrensschritt vorgenommene Flächenreduzierung sahen sie als nicht ausreichend an.

In Abwägung der vorgebrachten Anregungen wird die Flächenausweisung beibehalten, um die Baulandreserven im OT Durbach nicht zu stark zu verringern, zumal im OT Durbach keine größeren Neuausweisungen im Rahmen der Gesamtfortschreibung zum FNP vorgenommen wurden.

### **3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Änderungsanträge der Gemeinden und Ortschaften der VG Offenburg**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zahlreiche Hinweise und Anregungen vorgebracht. Die wesentlichen Punkte sind nachfolgend dargestellt.

- **Scoping-Termin nach § 2 (3) BauGB**

Zur Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung wurde am 16. Januar 2006 ein Scoping-Termin im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans für die VG Offenburg durchgeführt.

Die in einem Scopingpapier dargestellte, und im Termin diskutierte Vorgehensweise wurde von den Trägern öffentlicher Belange begrüßt; das Ergebnis des Termins wurde separat dokumentiert. Mit den im Scoping getroffenen Regelungen wird der gemeinsamen Schnittmenge zwischen Flächennutzungsplan, Umweltprüfung und Landschaftsplanung Rechnung getragen. Auf Basis des im Scoping-Termin vereinbarten Untersuchungsrahmens wurde die Umweltprüfung durchgeführt.

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB**

Am 24.07.2007 hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg auf Grundlage des Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Zuvor war der Vorentwurf in den Gemeinde- und Ortschaftsräten beraten worden.

Die Planunterlagen wurden an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verschickt mit der Bitte, ihre Stellungnahme bis zum 10. Oktober 2007 abzugeben.

Die wesentlichen Anregungen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden nachfolgend mit dem Ergebnis der Abwägung bzw. weiteren Berücksichtigung im Planentwurf zum FNP dargestellt:

Das Regierungspräsidium Freiburg als Raumordnungs- und Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan hat darauf hingewiesen, dass eine neue Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes vorliegt. Die bisherige Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes nahm eine Zunahme der Bevölkerung bis 2020 für Offenburg von +5,6 % und für die anderen Gemeinden von im Mittel +4,5 % an. Die neue im Jahr 2007 veröffentlichte Vorausrechnung nimmt nur noch eine Zunahme von 0,5 % für Offenburg und eine Abnahme von -0,2 % für die anderen Gemeinden an.

Das Regierungspräsidium äußerte sich im Hinblick auf die neu vorliegenden Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes kritisch zum Umfang der Wohnbaulandausweisung in den Offenburger Ortschaften Bühl, Elgersweier, Griesheim, Waltersweier, Windschlag und Zunsweier sowie in den Gemeinden Durbach und Hohberg.

Die Stadt Offenburg hatte im Vorfeld der Flächennutzungsplan-Fortschreibung eine demographische Untersuchung durch das Büro Häusser erstellen lassen. Das Büro Häusser hatte im Szenario 1 eine Zunahme von +5,7 % für Offenburg und von +1,3 % für die anderen Gemeinden angesetzt.

Auf Grund der oberzentralen Funktion der Stadt Offenburg und zu ihrer langfristigen Sicherung hielt es die Stadt Offenburg als Ziel der Stadtentwicklung für erforderlich, an einem Entwicklungsrahmen festzuhalten, der auch ein mäßiges Wachstum ermöglicht und einen gewissen Entwicklungsspielraum bereit hält, um auf künftige Anforderungen flexibel reagieren zu können. Daher wurde die Bedarfsermittlung bei der folgenden Überarbeitung des Flächennutzungsplans (Entwurf) an den im Szenario 1 der Häusser-Untersuchung dargestellten oberen Einwohnereckwerten für das Jahr 2020 orientiert.

Für die Stadt Offenburg ergab sich hieraus keine wesentliche Veränderung, da der obere Eckwert der Häusser-Studie weitgehend der früheren Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes entsprach, für die Umlandgemeinden wurde der obere Einwohnereckwert entsprechend dem Szenario des Büros Häusser angepasst.

In der Folge wurden für die Stadt Offenburg daher die bisher ausgewiesenen Flächen weitgehend beibehalten – bis auf die Fläche 1.6.8 „Erweiterung Schwabweg“ in Griesheim.

Auch die Gemeinde Durbach wollte an den bisher ausgewiesenen Flächen festhalten, um einen entsprechenden Entwicklungsspielraum für die künftige Entwicklung zu sichern.

Die Gemeinde Hohberg sah es als möglich an, zwei Flächen als späteres Entwicklungspotenzial zurückzustellen (Flächen 3.2.8 und 3.1.7). Damit konnte der Forderung des Regierungspräsidiums größtenteils Folge geleistet werden.

Das Regierungspräsidium Freiburg äußerte weiterhin Kritik am Umfang der Gewerbeflächen-Ausweisungen Durbach, Hohberg, Schutterwald und im Norden Offenburgs insbesondere im Hinblick auf die Gewerbeflächen-Ausweisungen des GRO / Gewerbepark Raum Offenburg.

In Offenburg handelt es sich hier um Flächen, die auch bisher schon im Flächennutzungsplan ausgewiesen waren. Grundsätzlich werden diese Flächen weiterhin für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe benötigt. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Holderstock konnte jedoch um 1 ha reduziert werden, die übrigen Flächenausweisungen wurden beibehalten.

In Schutterwald konnte ebenfalls eine Reduzierung von 1,5 ha der bisher ausgewiesenen Fläche erfolgen, womit die an anderer Stelle neu hinzukommende Fläche ausgeglichen wird. Der Anregung des Regierungspräsidiums wurde damit gefolgt.

Die Gemeinden Durbach und Hohberg hielten an den bisher im Entwurf dargestellten Flächen fest und haben hierfür Gründe des örtlichen Bedarfs genannt.

Insbesondere seitens der Naturschutzbehörde und der Umweltverbände wurde Kritik geäußert, dass einzelne Baugebiete in ökologisch höherwertigen Bereichen liegen. Dies betrifft unter anderem die Flächen „Erweiterung Schelmeneck“ (1.12.6) in Zunsweier und „Untere Lissen“ (3.1.8) in Hohberg-Hofweier. Der Anregung, auf diese Baugebiete zu verzichten, konnte jedoch nach Prüfung nicht Folge geleistet werden, da die Ausweisung den Entwicklungszielen der jeweiligen Gemeinde oder Ortschaft entspricht bzw. andere Gründe für eine Ausweisung sprechen. Außerdem

kann durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen meist den ökologischen Belangen Rechnung getragen werden.

Von mehreren Behörden und Bürgern wurde das geplante Gewerbegebiet bei Durbach-Ebersweier (2.2.2) kritisch gesehen, da es einen neuen Siedlungsansatz in der Landschaft darstellt. Die Entwicklung des Gewerbegebiets ist jedoch städtebauliches Ziel der Gemeinde Durbach. Eine von Durbacher Bürgern eingebrachte Alternativfläche ist aus Sicht der Gemeinde weniger geeignet. Die Ausweisung wurde daher beibehalten.

Anregungen des Eisenbahn-Bundesamts und der Deutschen Bahn AG befassten sich mit dem Bahnausbau. Aus Sicht der Stadt Offenburg ist der Ausbau entlang der bestehenden Trasse der Rheintalbahn durch Offenburg abzulehnen, da er städtebaulich und unter Immissionsschutzgesichtspunkten unverträglich ist und zu unzumutbaren Eingriffen in die Stadtstruktur führt. Als machbare und städtebaulich und landschaftlich verträgliche Trassenalternative, die nicht zu diesen Beeinträchtigungen führt, ist im Flächennutzungsplan der Güterzugtunnel als Planungsziel der Verwaltungsgemeinschaft dargestellt.

Diese Darstellung wird beibehalten auch mit Hinweis darauf, dass das abgeschlossene Raumordnungsverfahren nur empfehlenden Charakter hat und das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Rheintalbahn noch nicht abgeschlossen ist.

Weitere Anregungen von verschiedenen Behörden beinhalteten Hinweise zur Korrektur und Anpassung nachrichtlicher Übernahmen wie z.B. die Übernahme der aktuellen Wasserschutzgebiete. Sie wurden berücksichtigt und entsprechend in den Flächennutzungsplan-Entwurf eingearbeitet.

- **Änderungsanträge von den Gemeinden und Ortschaften**

Im Nachgang zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden aufgrund aktueller Entwicklungen von den Ortschaften und Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg noch mehrere Änderungen beantragt, die im Flächennutzungsplan-Entwurf berücksichtigt werden sollten.

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde auf der Gemarkung Bohlsbach, östlich der Bahnlinie eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Baumaterial“ aufgenommen. Die Ausweisung diente der Ansiedlung eines konkreten Betriebes. Auf Antrag des Ortschaftsrates Bohlsbach wurde der Flächenzuschnitt geändert, da dem Betriebsinhaber der Grunderwerb auf der vorgesehenen Fläche nicht gelungen ist.

Die Fläche wurde in der neuen Abgrenzung geprüft und bewertet. Sie wurde als Sonderbaufläche 1.2.10 „Betriebsstandort Gewinn Breitfeld“ in den Entwurf zum FNP aufgenommen.

Der Ortschaftsrat Rammersweier hatte bereits im Zuge der Vorberatungen zum Vorentwurf gefordert, den dritten Bauabschnitt des Baugebiets „Schleichgässchen“ (1.7.1b) sowie das Baugebiet „Schellenberg“ (1.7.2) weiterhin im Flächennutzungsplan darzustellen.

Der Ortschaftsrat hielt an seiner Forderung fest und forderte ergänzend noch, auch das Baugebiet „Sommerhalde“ (1.7.3) im Flächennutzungsplan beizubehalten. Er wies dabei auf eine deutliche Benachteiligung des Ortsteils Rammersweier hinsichtlich der Ortsentwicklung in der Gesamtschau der Ortsteile hin.

In der Beschlussfassung wurde darauf verwiesen, dass insbesondere in den Reblandgemeinden auf Grund der hervorragenden landschaftlichen Situation nur eine eingeschränkte bauliche Entwicklung möglich bzw. empfehlenswert ist. In Betrachtung der Einordnung von Rammersweier in die gesamtstädtische Entwicklungskonzeption und Bedarfssituation wurde dem Antrag des Ortschaftsrates nicht gefolgt und die betreffenden Flächen wurden nicht in den Entwurf zum FNP aufgenommen.

Der Ortschaftsrat Zell-Weierbach hat die Aufnahme der Wohnbaufläche 1.11.3 („Auf dem Rain“) beantragt.

Die Stadt Offenburg hat den Sachverhalt gemeinsam mit der Ortsverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde nochmals auf einem Ortstermin am 11.03.2008 erörtert. Hierbei wurde festgelegt, dass eine Landschaftsbildanalyse als Grundlage für die weitere sachgerechte Prüfung erstellt wird. Auf dieser Grundlage sollte dann der Sachverhalt erneut erörtert werden. Über das Ergebnis sollte nach der Offenlage informiert werden. Eine Flächenausweisung im Entwurf des FNP erfolgte daher zunächst nicht.

Der Ortschaftsrat Zell-Weierbach hat weiterhin die Aufnahme des Gebietes an der Turnhalle des TV Zell-Weierbach im „Riedle“ als Wohnbaufläche für 3-4 Bauplätze beantragt.

In Berücksichtigung der örtlichen Situation (Waldabstand) ist vor einer Aufnahme in den Flächennutzungsplan eine vertiefte Prüfung erforderlich. Es wurde daher vereinbart, dass die Verwaltung den Sachverhalt daher parallel zur öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplans noch einmal vertieft untersucht und erneut ein Gespräch mit den Forstbehörden führt. Über das Ergebnis sollte nach der öffentlichen Auslegung berichtet werden. Eine Flächenausweisung im Entwurf des FNP erfolgte daher zunächst nicht.

Die Gemeinde Hohberg hat beantragt, eine Sonderbaufläche am Königswaldsee in den Flächennutzungsplan-Vorentwurf aufzunehmen. Die Gemeinde beabsichtigt dort die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung „Sondergebiet Freizeit“. Die bereits bestehende Nutzung durch den Angelsportverein Hofweier soll geringfügig erweitert und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Planungsbüros haben die Fläche geprüft und bewertet. Die Fläche 3.1.13 wurde als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Freizeit am Königswaldsee in den Entwurf zum FNP aufgenommen.

Die Gemeinde Schutterwald hat beantragt, die neu ausgewiesene Fläche 5.1.15 „Erweiterung GE Ziegelplatz“ in Richtung Osten bis zum Waldrand um ca. 2.000 m<sup>2</sup> zu erweitern.

Der beantragten Änderung wird im Entwurf zum FNP entsprochen.

## • Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB

Nach Aufarbeitung der eingegangenen Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Vorberatung in den Gemeinde- und Ortschaftsräten wurde der Entwurf am 28.04.2008 vom Gemeinsamen Ausschuss der VG Offenburg gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans hat vom 14.05.2008 bis zum 16.06.2008 öffentlich ausgelegen. Parallel dazu wurde von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.05.2008 die Stellungnahme eingeholt.

Das Regierungspräsidium Freiburg hat in seiner Stellungnahme während der Offenlage erneut kritisch zum Umfang der ausgewiesenen Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen Stellung genommen. Hinsichtlich der Wohnbauflächen wurde für mehrere Offenburgers Ortschaften sowie für die Gemeinde Durbach eine Ausweisung über den erforderlichen Bedarf hinaus gesehen. Das Regierungspräsidium hat in seiner Stellungnahme deutlich gemacht, dass als Grundlage für die Bedarfsermittlung die aktuell vorliegenden Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes, die unter den im FNP-Entwurf angenommenen Orientierungswerten liegen, heranzuziehen sind und hat weiterhin auf ein landesweit einheitlich vorgegebenes Prüfschema verwiesen, nach dem das Regierungspräsidium die Plausibilität des Flächenbedarfs prüft.

In Berücksichtigung der Stellungnahme wurde die Wohnbauflächenbedarfsermittlung im FNP an den Vorgaben des Regierungspräsidiums ausgerichtet und die Wohnbauflächenausweisungen in den betroffenen Ortschaften zurückgenommen. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium wurde vereinbart, die ausgewiesenen Wohnbauflächen in zwei Stufen einzuteilen. Die nach Auffassung des Regierungspräsidiums über den gegenwärtig absehbaren Bedarf hinausgehenden Flächen werden als „längerfristiges Potenzial“ eingestuft. Diese Flächen werden noch nicht im eigentlichen Flächennutzungsplan dargestellt, jedoch in der Begründung und im Übersichtsplan zum Flächennutzungsplan genannt. Sie können, wenn die ausgewiesenen Flächen bebaut sind und darüber hinausgehender Bedarf besteht, zu einem späteren Zeitpunkt in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Herausnahme und Zurückstellung als längerfristiges Entwicklungspotenzial:

- Fläche 1.3.9 / OG-Bühl (Östlich der B 33 / Süd)
- Fläche 1.8.3 / OG-Waltersweiler (Auf der Ritt)
- Fläche 1.10.7 / OG-Windschlag (Obersommerfeldstraße)
- Fläche 1.10.8 / OG-Windschlag (Muhrberg)
- Fläche 1.12.8 / OG-Zunsweiler (Abrundung Nachtigallenstraße)
- Fläche 1.4.13 / OG-Elgersweiler (Elsenheide)

In der Gemeinde Durbach wurde durch die Umstrukturierung und teilweise Reduzierung der Flächenausweisungen der Stellungnahme des Regierungspräsidiums entsprochen:

- Reduzierung Fläche 2.1.4 / OT Durbach (Galgenfeld)
- Geänderte Darstellung Fläche 2.2.4 / OT Ebersweiler (Mauchenfeld / W)

- Geänderte Darstellung Fläche 2.2.5 / OT Ebersweier (Erweiterung Mauchenfeld / M)
- Geänderte Darstellung Fläche 2.2.7 / OT Ebersweier (Gemeinbedarf Mauchenfeld)

Weiterhin hat das Regierungspräsidium die Ausweisung der Erweiterung des Gewerbegebiets Rammersweier sowie die Ausweisung von Gewerbegebieten in Durbach und Hohberg kritisch hinterfragt.

Bezüglich des Gewerbegebiets Rammersweier hat die Stadt Offenburg das Regierungspräsidium auf die Erforderlichkeit hingewiesen, Flächen für die Erweiterung dort bereits ansässiger Betriebe und auch für eventuelle Umsiedlungen von Handwerks- und kleinen Gewerbebetrieben aus den nördlichen und östlichen Ortschaften vorzuhalten. Das Regierungspräsidium hat in der Folge der Ausweisung der Erweiterung zugestimmt.

Durch die Gemeinde Durbach wurde bei einem Ortstermin mit Begehung gegenüber dem Regierungspräsidium noch einmal die Bedeutung einer Gewerbegebietsausweisung bei Ebersweier für die gemeindliche Entwicklung dargestellt. Auch diese Ausweisung konnte danach in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium beibehalten werden.

Ebenso kann die Ausweisung einer Gewerbegebietserweiterung in Hohberg-Hofweier in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, da das Landratsamt hier dem parallel aufgestellten Bebauungsplan bereits zugestimmt hatte.

Das Eisenbahnbundesamt und die Deutsche Bahn AG widersprachen erneut der Darstellung des Güterzugtunnels im Flächennutzungsplan und forderten die Berücksichtigung der im Planfeststellungsverfahren befindlichen Trasse für den viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke. Die Bahn widersprach zudem einigen Umwidmungen der Flächennutzung gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan. Beide Stellen legten einen förmlichen Widerspruch nach § 7 BauGB ein. Ein Widerspruch hat zur Folge, dass diese Behörden bei ihren eigenen Planungen nicht verpflichtet sind, sich künftig an den Flächennutzungsplan zu halten. Weitere Auswirkungen, etwa auf die allgemeine Gültigkeit des Plans, hat ein Widerspruch nicht.

Hinsichtlich des Ausbaus der Rheintalbahn wird von Seiten der Verwaltungsgemeinschaft an der Abwägung der bereits in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahme festgehalten und die Darstellung des Güterzugtunnels als Planungsziel der Verwaltungsgemeinschaft beibehalten. Insbesondere wird noch einmal darauf verwiesen, dass das Raumordnungsverfahren, dessen Ergebnis nur empfehlenden Charakter hat, insbesondere folgende Aspekte noch nicht berücksichtigen konnte, die erst im Zuge des Planfeststellungsantrages deutlich wurden und zu einer künftigen Neubewertung der Trassenalternativen führen müssen: zwischenzeitlich vorliegende Alternative Güterzugtunnel, Kosten, städtebauliche Eingriffe, Denkmalschutz, Lärmimmissionen und Bauzeit.

Bezüglich der Umwidmungen / Neuausweisungen wurden von der Deutschen Bahn AG Wohnbauflächenausweisungen in Windschlag angesprochen: sie wurden teilweise (aus Bedarfsgründen)

zurückgenommen, andere liegen mehrere Kilometer von der präferierten Ausbautrasse entfernt. Die Stellungnahme hat sich damit erledigt.

Ebenso sind die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen im Osten von Schutterwald von der Bahnstrecke so weit entfernt, dass keine unzumutbaren Auswirkungen durch die Bahnstrecke – auch bei einem angenommenen Ausbau - zu erwarten sind.

Weiterhin beziehen sich die Anregungen der Deutschen Bahn AG auf den Bereich des ehemaligen Güterbahnhof-Areals. Gemäß einer ergänzenden Stellungnahme der DB sind diese Flächen „grundsätzlich freistellungsfähig“, d.h. sie werden für Bahnbetriebszwecke nicht mehr benötigt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche wird daher beibehalten, da mit einer baldigen Freistellung zu rechnen ist.

Zudem wurde von der Deutschen Bahn AG noch den Umwidmungen der Darstellung von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche im Bereich Rhein-, Zeppelin- und Straßburger Straße / westlich der Bahntrasse und im Bereich der Rammersweierstraße und Wilhelmstraße / östlich der Bahntrasse widersprochen mit Verweis auf entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen zum Zeitpunkt des Raumordnungsverfahrens. In der Abwägung wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg darauf hingewiesen, dass für diese Bereiche nur teilweise Bebauungspläne vorliegen. Planerische Änderungen gegenüber der Bestandssituation sind durch den Flächennutzungsplan dort nicht vorgesehen, so dass kein zusätzlicher Konflikt gegenüber der Ist-Situation entsteht.

Darüber hinaus widersprach die Deutsche Bahn AG auch der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen im Bereich der Bahntrasse im Bereich des GRO (Teilbereich Schutterwald) und in Hohberg. Die Flächenausweisung 5.1.10 / GRO ist seit dem 16.08.2000 im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein flächenscharf ausgewiesen. Ein Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt ist bereits rechtskräftig. Darüber hinaus wurde in der Abwägung angeführt, dass gewerbliche Bauflächen eine relativ geringe Störungsempfindlichkeit aufweisen, von ihnen können selbst Störungen ausgehen. Daher bestehen keine Bedenken, eine gewerbliche Baufläche in relativer Nähe zur Bahn anzuordnen.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange wurden die betreffenden Flächenausweisungen daher unverändert beibehalten.

Von der Unteren Naturschutzbehörde und den Umweltschutzverbänden wurde die Reduzierung / Verzicht der Fläche 1.12.6 in Zunsweier angeregt. Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt, indem die Flächenausweisung im Bereich des nach § 32 NatSchG geschützten Biotops reduziert wurde.

- **Änderungsanträge von den Gemeinden und Ortschaften / Sonstige Änderungen**

Bohlsbach:

In Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen wurde die Abgrenzung der Sonderbaufläche 1.2.10 „Betriebsstandort Gewann Breitfeld“ / Zweckbestimmung „Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Baumaterial“ verändert.



Rammersweier:

In Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit und der Stellungnahme des Ortschaftsrates Rammersweier, wurde die Fläche 1.7.2 / Schellenberg wieder in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Zell-Weierbach:

Nach vertiefenden Untersuchungen, insbesondere auch Abstimmungen mit der Forstbehörde, wurde die Wohnbaufläche 1.11.6 "Bereich Turnhalle Riedle", deren Aufnahme der Ortschaftsrat von Zell-Weierbach im Zuge des letzten Verfahrensschrittes zum FNP-Entwurf April 2008 beantragt hatte, in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Weiterhin wurde die Fläche 1.11.3 "Auf dem Rain" auf Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden Landschaftsbildanalyse in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Damit wurde Anregungen aus der Öffentlichkeit und dem Wunsch des Ortschaftsrates entsprochen.

- **Erneute Offenlage und Einholung der Stellungnahmen nach § 4a (3) BauGB**

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der (ersten) öffentlichen Auslegung ergaben sich Änderungen, die eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 4a (3) BauGB erforderten. Nach Vorberatung in den Gemeinde- und Ortschaftsräten im Zeitraum von Februar bis April 2009 wurde der Entwurf am 07.04.2009 vom Gemeinsamen Ausschuss der VG Offenburg gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Einholung der Stellungnahmen bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung und erneute Behördenbeteiligung erfolgte vom 27.04.2009 bis zum 15.05.2009. Anregungen und Stellungnahmen wurden gemäß § 4a (3) BauGB auf die geänderten Inhalte eingeschränkt.

Neben allgemeinen Hinweisen wurden im wesentlichen Anregungen zu den Flächen 1.2.10 in Bohlsbach, 1.7.2 in Rammersweier und 1.11.3 in Zell-Weierbach vorgebracht:

Hinsichtlich der Fläche Sonderbaufläche 1.2.10 / Zweckbestimmung „Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Baumaterial“ auf Gemarkung Bohlsbach wurden vom LRA Ortenaukreis / Umweltschutz, LRA Ortenaukreis / Amt für Landwirtschaft, dem BUND, dem Badischen landwirtschaftlichen Hauptverband sowie der DB Services Immobilien Stellungnahmen vorgebracht. Es wurden Bedenken geäußert hinsichtlich der Beeinträchtigung des angrenzenden Obstbaus durch Staubemissionen, der Inanspruchnahme wertvoller Anbauflächen sowie der Inanspruchnahme eines bisher ungestörten Landschaftsbereiches. Die Deutsche Bahn weist auf eventuell entstehende Nutzungskonflikte (Lärmschutz) hin und widerspricht weitergehenden Verlangen diesbezüglich vorsorglich.

Bei der Abwägung der eingebrachten Anregungen wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen (intensive landwirtschaftliche, obstbauliche Nutzung, Benachbarung Bahntrasse und Straßen / Lärm, Schadgase), bei der ausgewiesenen Fläche nicht von einem ökologisch hochwertigen Naturgebiet oder klassischem Naherholungsgebiet ausgegangen werden kann. Es wird auf die entsprechenden Ergebnisse der Umweltprüfung verwiesen.

Hinsichtlich der Staubbelastung wird auf die nachfolgenden Gutachten, Festsetzungen und Auflagen, die im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens sowie des immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgen, verwiesen.

Bezüglich der Anregungen der DB wird auf die bereits genehmigte 9. Änderung zum FNP für diesen Standort verwiesen, zudem ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung davon auszugehen, dass kein Lärmschutz erforderlich wird.

In Abwägung der unterschiedlichen Belange wurde die Ausweisung der Sonderbaufläche beibehalten.

Das Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde, das LRA Ortenaukreis / Umweltschutz und der BUND äußern sich kritisch zu der wieder aufgenommenen Flächenausweisung 1.7.2 / Schellenberg in Rammersweier in Bezug auf den Landschaftsschutz (Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und der Hohlasse).

Bei der Abwägung der vorgebrachten Bedenken wird auf die nachfolgende Bebauungsplanung, bei der gemäß den Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes auf eine möglichst landschaftsverträgliche Einbindung und Erschließung des Gebietes zu achten ist, verwiesen. Die Ausweisung erfolgt in Berücksichtigung der Entscheidungen und Zielsetzungen des Ortschaftsrates Rammersweier. Die Flächenausweisung wird beibehalten.

Hinsichtlich der Flächenausweisung 1.11.3 / Auf dem Rain in Zell-Weierbach weisen das Regierungspräsidium Freiburg / Höhere Raumordnungsbehörde und der Regionalverband Südlicher Oberrhein darauf hin, dass die Fläche mit Lage im LSG 'Offenburger Vorbergzone' und einem im Regionalplan Südlicher Oberrhein ausgewiesenen Regionalen Grünzug nicht genehmigungsfähig ist. Das LRA Ortenaukreis / Amt für Landwirtschaft weist auf die Einhaltung von Schutzabständen bzw. Schutzpflanzungen gegenüber den angrenzenden Rebflächen bei Umsetzung des Baugebietes hin. Der BUND lehnt die Ausweisung der Fläche mit Hinweis auf die Lage im LSG und im Regionalen Grünzug, auf die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und auf die noch bestehenden Reserven im Wohnbaugebiet 'Lerchenberg' ab.

Bei der Abwägung wird darauf verwiesen, dass in weiteren Verfahrensschritten die erforderliche Änderung des LSG und bzgl. des Regionalen Grünzugs – falls erforderlich – eine Zielabweichung beantragt werden soll. Der Hinweis bzgl. des Immissionsschutzes vom Spritzmitteleintrag der Rebflächen wird im Zuge der Bebauungsplanung berücksichtigt.

In Abwägung der unterschiedlichen Belange und mit Verweis auf die vorliegende Landschaftsbildanalyse sowie auf die vorliegende Erschließungssituation einer einseitig bebauten Straße wird die Flächenausweisung beibehalten.

#### • **Änderungsanträge von den Gemeinden und Ortschaften**

Die zunächst für eine Ausweisung vorgesehene Fläche 5.1.16 in Schutterwald ist in Abstimmung mit der Gemeinde nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Gemeinde Schutterwald weist darauf hin, dass sie die Fläche jedoch nach wie vor als längerfristiges Entwicklungspotenzial sieht. Sie soll daher – analog zu anderen vergleichbaren Flächen – in dem der Begründung beige-

legten Übersichtsplan entsprechend ausgewiesen werden (orange umrandet). Dies entspricht auch den textlichen Erläuterungen für den Bereich Schutterwald in Teil II der Begründung.

#### **4 Feststellungsbeschluss**

Nach Vorberatung in den Gemeinde- und Ortschaftsräten im Mai / Juni 2009 hat der Gemeinsamen Ausschuss der VG Offenburg am 01. Juli 2009 die Anregungen und Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage des Planentwurfs abgewogen und die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen.

#### **5 Genehmigung**

Mit Schreiben vom 06.11.2009 hat das Regierungspräsidium Freiburg mitgeteilt, dass die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg genehmigt wird.

Von der Genehmigung ausgenommen ist gemäß § 6 (3) BauGB die Wohnbaufläche 1.11.3 "Auf dem Rain" in Zell-Weierbach. Für diese Flächenausweisung wird die Genehmigung versagt, da folgende nicht ausräumbare Versagungsgründe entgegenstehen:

- Die Fläche liegt in einem Landschaftsschutzgebiet und widerspricht damit sonstigen Rechtsvorschriften im Sinne des § 6 (2) BauGB.
- Die Fläche liegt in einem regionalen Grünzug des Regionalplanes Südlicher Oberrhein. Die Flächenausweisung ist damit nicht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB angepasst und widerspricht somit dem BauGB, was gemäß § 6 (2) BauGB ebenfalls ein Genehmigungshindernis darstellt.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg wird die Fläche 1.11.3 im Flächennutzungsplan (Plandarstellung M 1: 10.000) entsprechend gekennzeichnet, so dass die Ausnahme von der Genehmigung deutlich wird.

Die Stadt Offenburg sieht in dieser Fläche nach wie vor die Möglichkeit einer vertraglichen Arrondierung an einer bisher einseitig bebauten Erschließungsstraße. Sie wird sich daher darum bemühen, die o.g. genannten Versagungsgründe zu gegebener Zeit auszuräumen. Folgende Schritte sind dafür erforderlich:

- Antrag auf Änderung des Landschaftsschutzgebiets ggf. gekoppelt mit dem Angebot eines Flächentauschs
- Antrag auf Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan bzw. Antrag auf Änderung des regionalen Grünzuges im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein

Bei einem positiven Ausgang der o.g. Anträge könnte für die Fläche im Zuge eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan erneut die Genehmigung beantragt werden.