

# Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

## Flächennutzungsplan 1. Änderung

### Begründung Teil 1

Allgemeiner Teil mit  
Beschreibung der Änderungen

Mai 2014

Bearbeitung:

**Gerhardt.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 – 831030

Fax 0721 – 853410

[mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de](mailto:mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de)  
[www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de](http://www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de)



Inhaltsverzeichnis

**Begründung Teil 1:**

**Allgemeiner Teil mit Beschreibung der Änderungen**

1	Einleitung .....	3
2	Berichtigungen des Flächennutzungsplans nach § 13a BauGB .....	4
3	Übersicht über die Änderungsflächen .....	5
4	Flächen für Photovoltaikanlagen: Zusammenfassung Alternativenprüfung .....	7
5	Allgemeine Ausführungen zu den vorgesehenen Gewerbeflächenerweiterungen .....	9
6	Darstellung und Beschreibung der einzelnen Änderungsflächen .....	11

**Begründung Teil 2:**

**Umweltbericht** (gesondertes Dokument)

**Begründung Teil 3:**

**Zusammenfassende Erklärung** (gesondertes Dokument)

## **1 Einleitung**

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit ihren Mitgliedsgemeinden Durbach, Hohberg, Offenburg, Ortenberg und Schutterwald ist seit dem 21.11.2009 gem. § 6 (5) BauGB rechtswirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die die baulichen und anderen Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind nach dem Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplans hat verschiedene Anlässe:

Ein Schwerpunkt der Änderung stellt das Thema "erneuerbare Energien" dar. Die erneuerbaren Energien sollen in der Verwaltungsgemeinschaft gefördert werden. Hierzu sollen zum einen Flächen für die Solarenergie ausgewiesen werden, zum anderen auch mögliche Standorte für Windkraftanlagen in der Verwaltungsgemeinschaft untersucht werden. Das Thema der Windenergie wird aus zeitlichen und planungsrechtlichen Gründen in einem weiteren Änderungsverfahren behandelt und ist nicht Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans.

Darüber hinaus hat sich bei einigen örtlichen Gewerbegebieten ein Erweiterungsbedarf ergeben sowie Änderungsbedarf für verschiedene kleinere Flächen in den Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft – teilweise auch im Nachvollzug bereits bestehender Planungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Daher hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg in seiner öffentlichen Sitzung am 02. April 2012 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.09.2012 gem. § 4 (1) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.10.2012 gebeten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand durch die Auslegung der Planunterlagen vom 22.10.2012 bis 23.11.2012 statt.

Die im Vorentwurf noch enthaltene, geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Allmendgrün nach Norden und Süden (damalige Fläche Nr. 5) wird aus Gründen noch zu klärender Hochwasserschutzbelange und noch abzuklärender raumordnerischer Belange (Regionaler Grünzug) nicht weiter im Rahmen der 1. Änderung FNP behandelt.

Mit Schreiben vom 04.06.2013 wurden die Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingeholt mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 12.07.2013. Die Frist wurde bis zum 16.08.2013 verlängert.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 10.06.2013 bis einschließlich 12.07.2013 durchgeführt.

Als Ergebnis der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB und § 3 (2) BauGB wurde eine Überarbeitung und Ergänzung der FNP-Änderung erforderlich und dadurch gemäß § 4a (3) BauGB eine erneute öffentliche Auslegung und erneute Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Nach Erörterung und Beschlussfassung im Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg am 18.03.2014 wurde die erneute öffentliche Auslegung vom 14.04.2014 bis 22.05.2014 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2014 erneut um eine Stellungnahme bis zum 15.05.2014 gebeten.

Nach Erörterung und Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg am 29.07.2014 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Am 13.01.2015 wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung 14.02.2015 wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

## **2 Berichtigungen des Flächennutzungsplans nach § 13a BauGB**

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

Im Anschluss an die 1. Änderung des Flächennutzungsplans soll der Plan an die seit der letzten Fortschreibung aufgestellten Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, die vom Flächennutzungsplan abweichen, angepasst werden.

Auf dem Gebiet der Stadt Offenburg betrifft dies Ausweisungen in folgenden Bebauungsplänen:

- "Güterbahnhof Süd" (1. Änderung)  
Hier wurde ein Teilbereich des Gewerbegebietes geändert in Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel – Zoofachmarkt".
- "Freiburger Straße" (5. Änderung)  
Hier wurde ein Teilbereich des Gewerbegebietes geändert in Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel – Sportfachmarkt".
- "Oberörtle" (6. Änderung)  
Hier wurde ein Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" entlang der Malvenstraße in "allgemeines Wohngebiet" geändert.

Auf den Gebieten der Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft wurden Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt. Diese ziehen jedoch keine Änderung im Wege der Berichtigung nach sich. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird für die Gebiete der Gemeinden nicht notwendig.

### 3 Übersicht über die Änderungsflächen

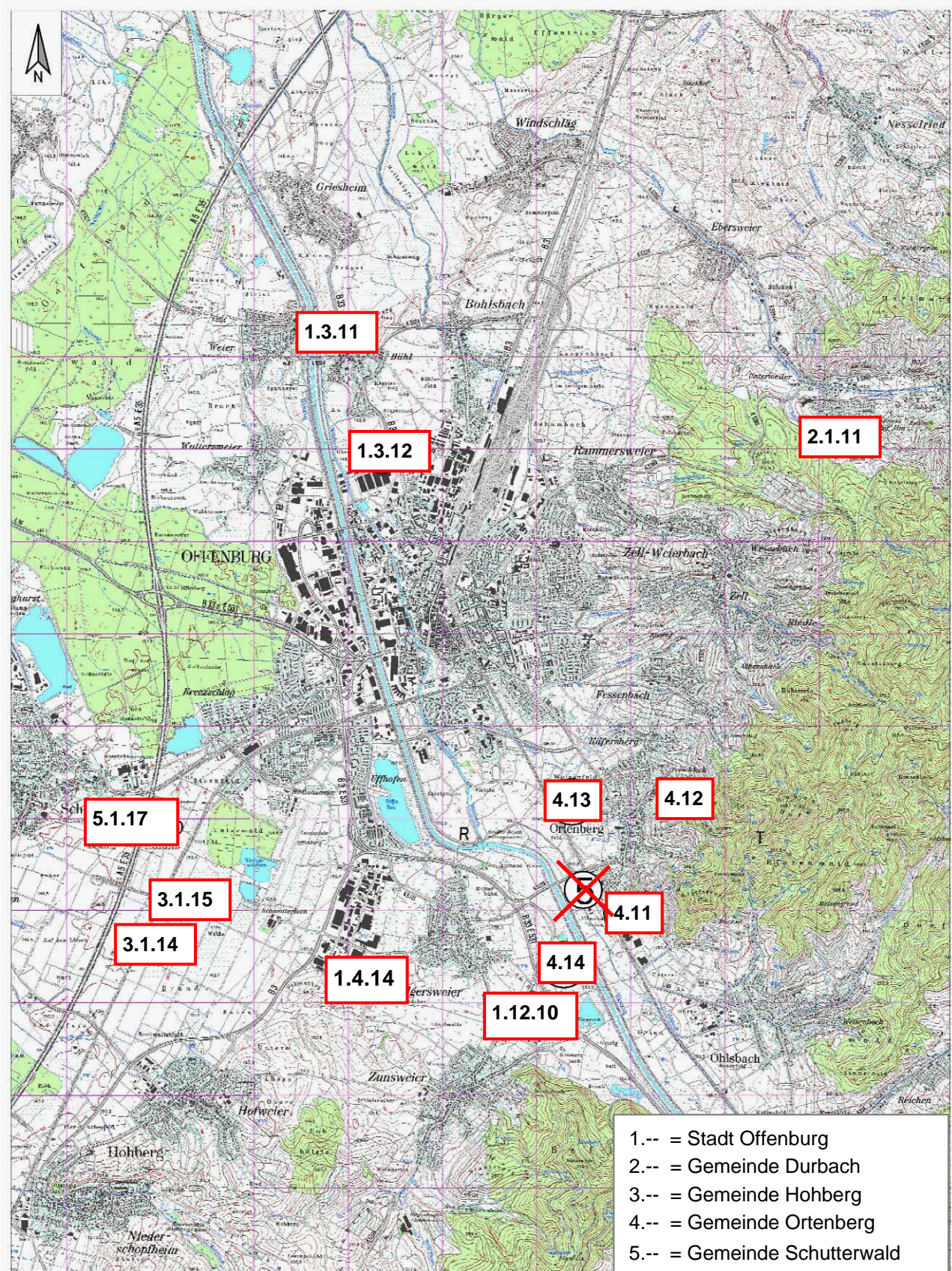
Zusammenfassend ergeben sich in den einzelnen Mitgliedsgemeinden der VG Offenburg die nachfolgend aufgeführten Änderungsflächen (s. Übersichtskarte nächste Seite). Sie werden in Kap. 6 näher beschrieben und in Gegenüberstellung der bisherigen Darstellung FNP 2009 und geplanter 1. Änderung FNP als Ausschnitt aus dem FNP dargestellt.

Die Flächen-Nummern sollen der Systematik der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2009 angepasst werden. Um die Flächen dem Vorentwurfsstand vom August / September 2012 zuordnen zu können, sind in Klammer die damaligen Flächen-Nummern aufgeführt.

Fläche Nr. (alt)		Nutzungsart	Erläuterung / Name	Fläche
<b>1 Stadt Offenburg</b>				
1.3.11	(8)	Fläche für Gemeinbedarf 'Feuerwehr'	Feuerwehrhaus Nord in Bühl	0,4 ha
1.3.12	(9)	Fläche für die Landwirtschaft	Flächen-Rücknahme Gewerbefläche 'Lehbühl-Süd'	0,95 ha
1.4.14	(14)	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung GE Elgersweier (Hansgrohe)	5,3 ha
1.12.10	(10)	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung GE 'Der Schwarze Haag' in Zunsweier	2,3 ha
<b>2 Gemeinde Durbach</b>				
2.1.11	(3)	Sonderbaufläche 'Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen'	Parkplatz Staufenburg-Klinik, Nachvollzug Bestand	0,2 ha
<b>3 Gemeinde Hohberg</b>				
3.1.14a	(2.1)	Sonderbaufläche 'Photovoltaik'	Solarpark Hohberg, Teilfläche Nord	6,1 ha
3.1.14b	(2.2)	Sonderbaufläche 'Photovoltaik'	Solarpark Hohberg, Teilfläche Süd	15,5 ha
3.1.15	(4)	Sonderbaufläche 'Jugendeinrichtung'	Marienhof	3,5 ha (1,7 + 1,8)
<b>4 Gemeinde Ortenberg</b>				
4.11a	(6)	Gemischte Baufläche	Neuordnung	0,3 ha
4.11b	(6)	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung GE Süd	0,2ha
4.12a	(7.1)	Gemischte Baufläche	Abrundungssatzung Käfersberg	1,0 ha
4.12b	(7.2)	Fläche für Gemeinbedarf 'Schule'	Landschulheim Käfersberg	0,1 ha
4.13	(11)	Wohnbaufläche	Anpassung Bruchstraße	0,2 ha
4.14	(12)	Günfläche 'Sportplatz / Vereinsnutzung'	Angelverein Schlossblicksee	0,5 ha
<b>5 Gemeinde Schutterwald</b>				
5.1.17	(13)	Sonderbaufläche 'Photovoltaik'	Solarpark Schutterwald	6,6 ha



Übersicht über die Standorte der Änderungsflächen:





#### **4 Flächen für Photovoltaikanlagen: Zusammenfassung Alternativenprüfung**

Ein Schwerpunkt der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans stellt das Thema "erneuerbare Energien" dar. Die erneuerbaren Energien sollen in der Verwaltungsgemeinschaft gefördert werden. Hierzu sollen in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Flächen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen ausgewiesen werden.

Photovoltaikanlagen sind weder privilegiert noch gelten sie als typischerweise standortgebunden i.S. § 35 (1) Nr. 3 und 4 BauGB. Die Zulässigkeit als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 (2) BauGB scheidet i.d.R. aus, da regelmäßig eine Beeinträchtigung öffentliche Belange vorliegt (Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Erhaltung der natürlichen Eigenart der Landschaft oder die Darstellungen des Flächennutzungsplanes). Sofern PV-Freiflächenanlagen im Außenbereich errichtet werden sollen, ist die Aufstellung eines Bauleitplans (Darstellung im Flächennutzungsplan, Festsetzung im Bebauungsplan) für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit erforderlich.

Im Auftrag der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg hat das Büro Gaede + Gilcher, Freiburg im Februar 2013 eine Alternativenprüfung zu Potenzialen für die Solarenergienutzung auf Freiflächen bearbeitet. Die Untersuchung ist ein Bestandteil der Umweltprüfung zur FNP-Änderung.

Die Standortuntersuchung zu Freiflächenphotovoltaik-Anlagen macht Aussagen darüber, welche Flächen in der Verwaltungsgemeinschaft für Freiflächenphotovoltaik-Anlagen geeignet sind und wie sich die konkret geplanten Standorte in Hohberg und Schutterwald im Vergleich zu anderen Standorten einordnen.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Die Untersuchung ist ein Bestandteil der Umweltprüfung zur FNP-Änderung und dort in ihrer gesamten Länge enthalten.

In der ersten Bearbeitungsstufe wurden Ausschluss- und Prüfflächen definiert:

##### Tabukriterien (Ausschlussflächen)

- Naturschutzgebiete
- Naturdenkmale
- Besonders geschützte Biotop ( § 32 NatSchG und § 30a LWaldG)
- Bann- und Schonwälder
- Gebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete)
- Wasserschutzgebiete Zone I + II
- Waldstandorte
- Moorstandorte
- Wohn- und Mischgebiete (Bestand + Planung) mit 100 m – Puffer
- bestehende und geplante Gewerbegebiete und Sonderbauflächen
- Grünflächen
- Freihaltekorridore für geplante Infrastrukturvorhaben

Restriktionskriterien (Prüfflächen)

- Landschaftsschutzgebiete
- Regionalplanerische Vorgaben: Regionaler Grünzug, Grünzäsur, Vorranggebiete für wertvolle Biotope

PV-Freiflächenanlagen sind derzeit in Regionalen Grünzügen generell ausgeschlossen. Auch eine ausnahmsweise Zulassung ist gegenwärtig unzulässig. Für Hohberg wurde einzelfallbezogen geprüft, ob eine PV-Freiflächenanlage im Regionalen Grünzug zugelassen werden kann. Dies wurde im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens vorgenommen. Der Antrag auf Zielabweichung wurde vom Regierungspräsidium Freiburg mit Schreiben vom 31.07.2013 positiv beschieden. Die weitere Umsetzung erfolgt im Rahmen eines raumordnerischen Vertrages.

In einem weiteren Schritt wurden mögliche Standorte näher betrachtet, die die Freiflächenkriterien zur Förderfähigkeit gem. § 32(1) EEG erfüllen:

- 110 m-Korridor um Autobahnen und Bahngleise (flächendeckende Betrachtung)
- Konversionsflächen (Standorte gem. Nennung durch die Stadt Offenburg).

Die Flächen entlang von Verkehrswegen wie Autobahnen und Bahntrassen eignen sich besonders gut zur Nutzung für Solarparks. Im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg sind das die Flächen entlang der Autobahn 5 sowie entlang der Bahnstrecken. Diese Flächen liegen in strukturalarmen Bereichen und besitzen eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit. Aufgrund der Lärmbelastung durch die Verkehrswege sind sie wenig bedeutsam für die Naherholung

Die räumliche Darstellung, d.h. die Umsetzung der zuvor genannten Kriterien erfolgt in den beiden Plänen 'Ausschlussflächen' sowie 'Restriktionsflächen' der Alternativenprüfung.

In dem Plan 'Alternativenprüfung PV-Freiflächenanlagen' erfolgt in einem weiteren Schritt die Darstellung der Alternativenprüfung anhand der Kriterien zur Standortwahl für 110 m-Korridore um Autobahnen und Bahngleise sowie nicht in Baugebiete umgewandelte Konversionsflächen: danach ergeben sich innerhalb der dargestellten Bereiche Standorte mit bestimmten Restriktions- oder Ausschlusskriterien (in gelb bzw. rot dargestellt) und Standorte ohne Restriktionen (grün dargestellt).

Ergänzend zur Plandarstellung wurden in der Alternativenprüfung Steckbriefe zu folgenden Standorten ausgearbeitet:

- für die untersuchten Konversionsflächen (Munitionslager Nord, Munitionslager Süd, Schießplatz Albersbösch, Schießplatz Bohlsbach, Panzerwaschanlage Bohlsbach sowie Deponie 'Satte Klamm')
- für die konkreten Planungsvorhaben: 'Solarpark Schutterwald' und 'Solarpark Hohberg'

Die Alternativenprüfung kommt zum Ergebnis, dass die in der Verwaltungsgemeinschaft vorhandenen Konversionsflächen, die nicht bereits in Baugebiete umgewandelt wurden, für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen u.a. aus Gründen des Naturschutzes und wegen ihrer Lage im Wald weniger geeignet sind.



Nur fünf Flächenbereiche innerhalb des 110m-Korridors weisen keine Restriktionen auf: die geplante Solarparkfläche in Schutterwald liegt innerhalb eines solchen Bereiches, in Hohberg die nördliche Teilfläche des geplanten Solarparks.

Darüber hinaus weist die Alternativenprüfung weitere acht Flächenbereiche innerhalb des 110m-Korridors aus, die mit der Restriktion 'Regionaler Grünzug' behaftet sind – darunter die südliche Teilfläche des geplanten Solarparks Hohberg.

Im Hinblick auf die Standortauswahl der Standorte mit Restriktion 'Regionaler Grünzug' ist zur Abwägung anzuführen:

Zwei der Flächenbereiche mit Restriktion 'Regionaler Grünzug' liegen an der Schwarzwaldbahn. Die Schwarzwaldbahn weist eine wesentlich geringere Verkehrsbelastung auf als Rheintalbahn und Autobahn und erzeugt wesentlich weniger Emissionen als diese Verkehrswege. Deshalb und auch auf Grund ihrer schwarzwalddnahen Lage sind die Flächen beidseitig der Schwarzwaldbahn besser geeignet für die Naherholung. Sie sollten daher im Vergleich mit Flächen entlang Autobahn und Rheintalbahn als Standorte für die Aufstellung von Freiflächenphotovoltaikanlagen nachrangig behandelt werden.

In der Alternativenprüfung wurde nicht überprüft, ob an den weiteren in die engere Wahl genommenen Standorten Grundstücke verfügbar sind und ob es vertretbar ist, diese Standorte der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Hier sind weitere Einschränkungen zu erwarten, zumal teilweise sehr kleinteilige Grundstücksstrukturen bestehen. Es ist daher offen, ob diese Standorte überhaupt realisierbar wären. Bei den beiden geplanten Solarpark-Standorten Hohberg und Schutterwald ist die Grundstücksverfügbarkeit geklärt und die Umsetzung von Seiten der Eigentumsverhältnisse gesichert.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Alternativenprüfung hat die Gemeinde Hohberg ein Zielabweichungsverfahren für die geplante Solarpark-Fläche eingeleitet. Der Antrag auf Zielabweichung wurde vom Regierungspräsidium Freiburg mit Schreiben vom 31.07.2013 positiv beschieden.

## **5 Allgemeine Ausführungen zu den vorgesehenen Gewerbeflächenerweiterungen**

Die in der Stadt Offenburg vorgesehenen Gewerbeflächenerweiterungen in Zunsweier und Elgersweier stellen sich als standortbezogener Erweiterungsbedarf für in den jeweiligen Gebieten bereits ansässige Betriebe dar:

Im Gewerbegebiet 'Der schwarze Haag' in OG-Zunsweier (Nr. 1.12.10 / ehemals Nr. 10) handelt es sich um 3 Betriebe am nördlichen Gebietsrand, für die eine Erweiterung im direkten Anschluss an die bestehenden Betriebsgrundstücke ermöglicht werden soll.

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes Elgersweier nach Südosten (Nr. 1.4.14 / ehemals Nr. 14) soll der Betriebsstandort der Firma Hansgrohe erweitert und damit am Standort gesichert werden. Die Firma Hansgrohe ist mit ca. 560 Mitarbeitern ein wichtiger Arbeitgeber für die direkte Umgebung. Auch hier ist die direkte Anbindung an die derzeit bestehenden Gebäude und Betriebsabläufe erforderlich.

Da es sich hier um konkrete, standortbezogene Erweiterungswünsche ansässiger Betriebe handelt, ist die Inanspruchnahme von noch bestehenden Flächenreserven im Bereich des Gewerbepark Raum Offenburg nicht möglich.

Gleichzeitig ist auch darauf hinzuweisen, dass in Bühl mit der Flächenänderung Nr. 1.3.12 (ehemals Nr. 9) eine Gewerbliche Baufläche von ca. 1 ha zurückgenommen wird.

In Ortenberg war bei der Vorentwurfsplanung / frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) + § 4 (1) BauGB noch eine Erweiterung des Gewerbegebiets Allmendgrün nach Norden und Süden enthalten (Fläche Nr. 5 im Vorentwurf). Diese Erweiterung wird, aufgrund noch abzuklärender Fragestellungen bzgl. des raumordnerischen Zielkonflikts 'regionaler Grünzug' und des Hochwasserschutzes, im Rahmen der 1. Änderung FNP nicht behandelt.

Beibehalten wird in Ortenberg die Flächenänderung am südlichen Ortseingang, östlich der L 99 (Fläche Nr. 4.11 a + b / ehemals Nr. 6). Hier besteht nach den Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan eine Lücke zwischen den Wohnbauflächen und den Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Süd. Dieser Bereich war im Vorentwurf insgesamt als geplante gewerbliche Baufläche enthalten, entsprechend der konkret vorliegenden Situation erfolgt nun eine Differenzierung:

Auf dem nördlichen Bereich dieser Fläche war früher ein Sägewerk. Im rückwärtigen Teil besteht noch ein Wohnhaus mit Nebengebäuden, die Fläche an der L 99 wird als Abstell- / Lagerfläche für einen Autohandel genutzt. Dieser nördliche Bereich wird entsprechend der bestehenden Nutzung als gemischte Baufläche / Bestand ausgewiesen (Fläche Nr. 4.11a / 0,3 ha).

Auch der südliche Bereich wird entlang der L 99 bereits als Lagerfläche für einen Handwerksbetrieb genutzt. Es besteht hier bereits ein Nebengebäude / Garage, die als Lagerraum genutzt wird. Die rückwärtige Fläche ist eine Wiesenfläche mit Baumbestand. Im Lückenschluss zwischen den o.g. bestehenden Nutzungen und der südlich angrenzenden Gewerbefläche soll hier eine geringfügige Möglichkeit zur Ansiedlung / Erweiterung ortsansässiger Betriebe geschaffen werden. Der südliche Bereich des Standorts wird daher als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt (Fläche Nr. 4.11b / 0,2 ha).

## **6 Darstellung und Beschreibung der einzelnen Änderungsflächen**

Die vorgesehenen Änderungsflächen werden nachfolgend in Form von einzelnen 'Steckbriefen' näher beschrieben und in Gegenüberstellung der bisherigen Darstellung FNP 2009 und geplanter 1. Änderung des Flächennutzungsplans als Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Büro Gaede und Gilcher, Freiburg bearbeitet (Dezember 2013). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die wesentlichen Aussagen des Umweltberichts zu den Einzelflächen, wie z.B. die Bewertung des Konfliktpotenzials oder Empfehlungen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation des Eingriffs sind in die nachfolgenden Steckbriefe der Änderungsflächen übernommen worden.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen der Umweltprüfung / Umweltbericht durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bearbeitet. Für diejenigen Änderungsflächen, bei denen die Belange des Artenschutzes nicht im Rahmen der Umweltprüfung einer parallel geführten Bebauungsplanung bereits untersucht wurden, wurden im Zeitraum Sommer / Herbst 2013 artenschutzrechtliche Belange durch Übersichtsbegehungen geprüft. Es wurden Vorschläge zu Vermeidungs- und zeitlich vorgezogen anzulegende Maßnahmen für den Artenschutz (CEF-Maßnahmen) gemacht, die auch in die Flächensteckbriefe der einzelnen Änderungsflächen (Begründung FNP-Änderung, Kap. 6) übernommen wurden. Bei allen geprüften Flächen kommt das Büro Gaede und Gilcher zur Einschätzung, dass sich durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermeiden lassen. Die Festsetzung der entsprechenden Maßnahmen erfolgt auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Zudem wurde im Rahmen der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan eine FFH- Erheblichkeitsabschätzung erarbeitet. Für die Gebiete, für die nicht bereits im Zuge einer parallel geführten Bebauungsplanaufstellung Untersuchungen zur etwaigen Verträglichkeit mit Natura-2000-Gebieten vorlagen, wurde die mögliche Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten bewertet. Bereits umgesetzte Planungen wurden nicht betrachtet. Als Fazit der FFH- Erheblichkeitsabschätzung wird im Umweltbericht ausgeführt:

"In der Summe sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietssystems Natura 2000 durch die im Rahmen der 1. Änderung des FNP Verwaltungsgemeinschaft Offenburg geplanten Nutzungsänderungen auszuschließen.

Im Falle des Solarparks Hohberg, des Marienhofes, der Erweiterung des Gewerbegebietes 'Der Schwarze Haag' in Zunsweier und der Wohnbaufläche Bruchstraße ist sicherzustellen, dass Bauarbeiten, Betrieb und Wasserentsorgung so erfolgen, dass keine Beeinträchtigungen der vorhandenen Fließgewässer auftreten, da diese in FFH-Gebiete mit Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie entwässern, die auf Fließgewässer angewiesen sind (z. B. Bachmuschel)."

Die FFH-Erheblichkeitsabschätzung ist ebenso wie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ein Bestandteil des Umweltberichtes vom Dezember 2013.

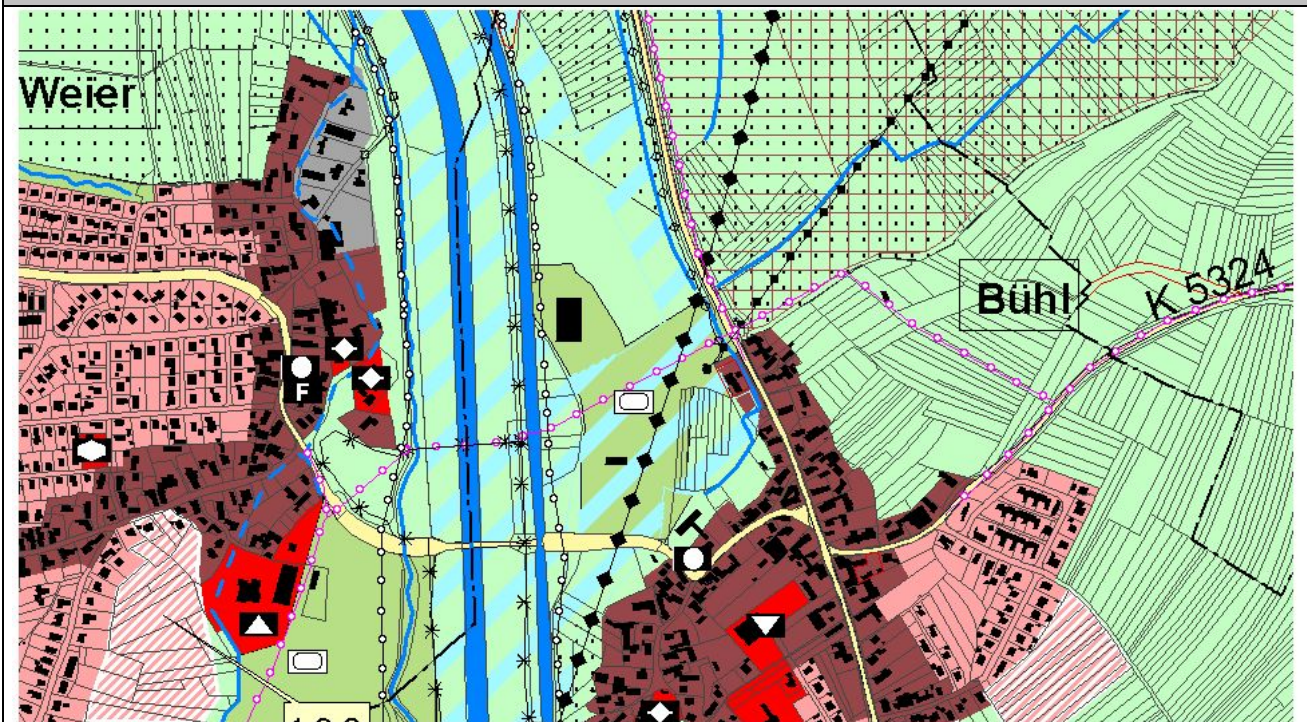


**Feuerwehrhaus Nord  
Stadt Offenburg / Bühl**

**Änderungsfläche  
Nr. 1.3.11**

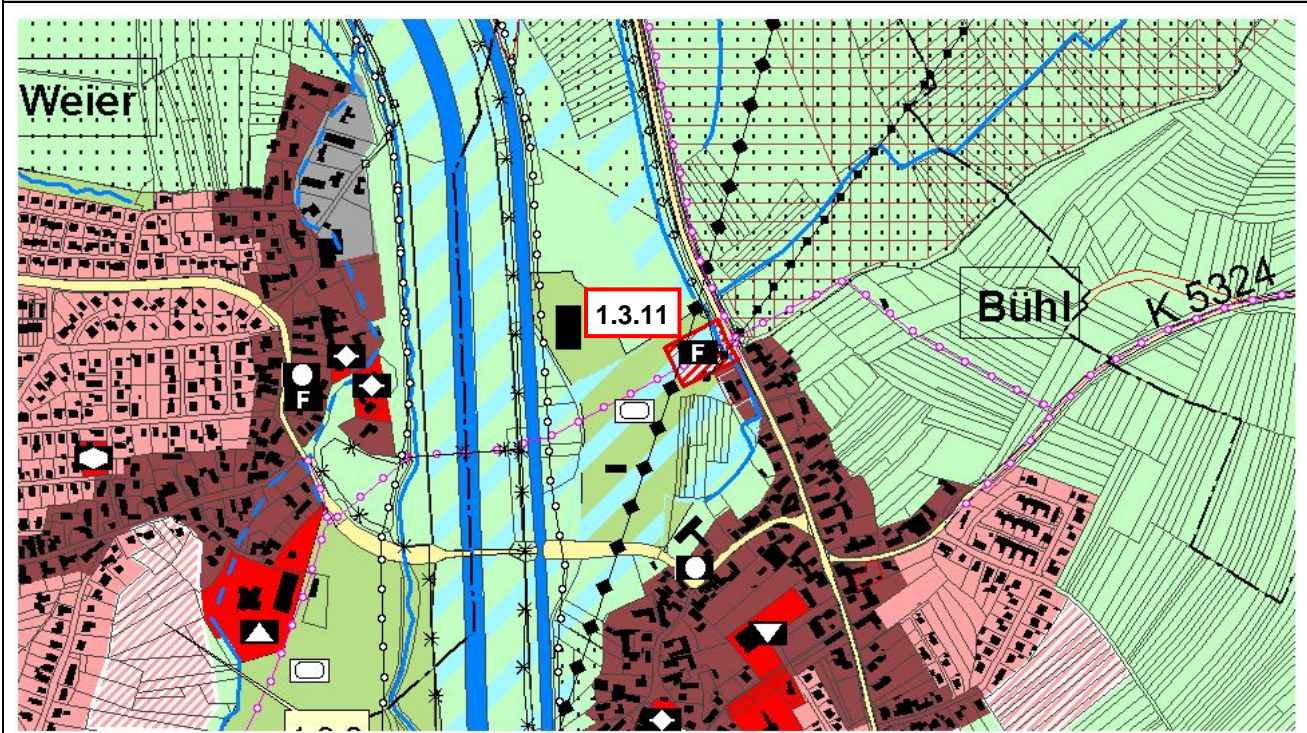
**Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009**

**M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan**

**M 1: 10.000**



<b>Feuerwehrhaus Nord Stadt Offenburg / Bühl</b>	<b>Änderungsfläche Nr. 1.3.11</b>
--	---------------------------------------

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 0,5 ha
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im FNP	Fläche für Gemeinbedarf 'Feuerwehr'
Planstand	Aufstellung Bebauungsplan parallel im Verfahren
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	---
Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Altablagerung „Kähner II“</li> <li>- Überschwemmungsgebiet nach Rechtsverordnung vom 2.Mai 1988 „Griesheim / Offenburger Mühlbach“; Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wurde mit Schreiben vom 25.02.2104 durch das Landratsamt Ortenaukreis / Untere Wasserbehörde erteilt; keine Betroffenheit bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (gem. Hochwassergefahrenkarten HQ100);</li> <li>- Lage innerhalb der Überflutungsflächen bei einem extremen Hochwasserereignis (gem. Hochwassergefahrenkarten HQextrem)</li> <li>- östlich der Straße angrenzend: FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet</li> <li>- westlich angrenzend: § 32-Biotop 'Nassbrache Reitplatz'</li> </ul>
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	Zufahrt von der B 33 am nördlichen Ortsausgang von Bühl
Abschnittsbildung	nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	110 kV-Freileitung quert im nordöstlichen Flächenbereich 20 kV-Freileitung quert im südwestlichen Flächenbereich
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	Gemischte Bauflächen (Ortslage Bühl), Grünflächen 'Sport', landwirtschaftliche Flächen
Anlass der Gebietsausweisung	<p>Im Rahmen der Fortschreibung des Brandschutzkonzeptes wurde der Bau des Feuerwehrhauses Nord beschlossen. Dieser Neubau ist im Ortsteil Bühl geplant.</p> <p>Hierzu wurden mehrere Standortalternativen geprüft. Der Standort „Nord“ am nördlichen Ortsausgang Bühl entlang der Kehler Straße wurde bei</p>



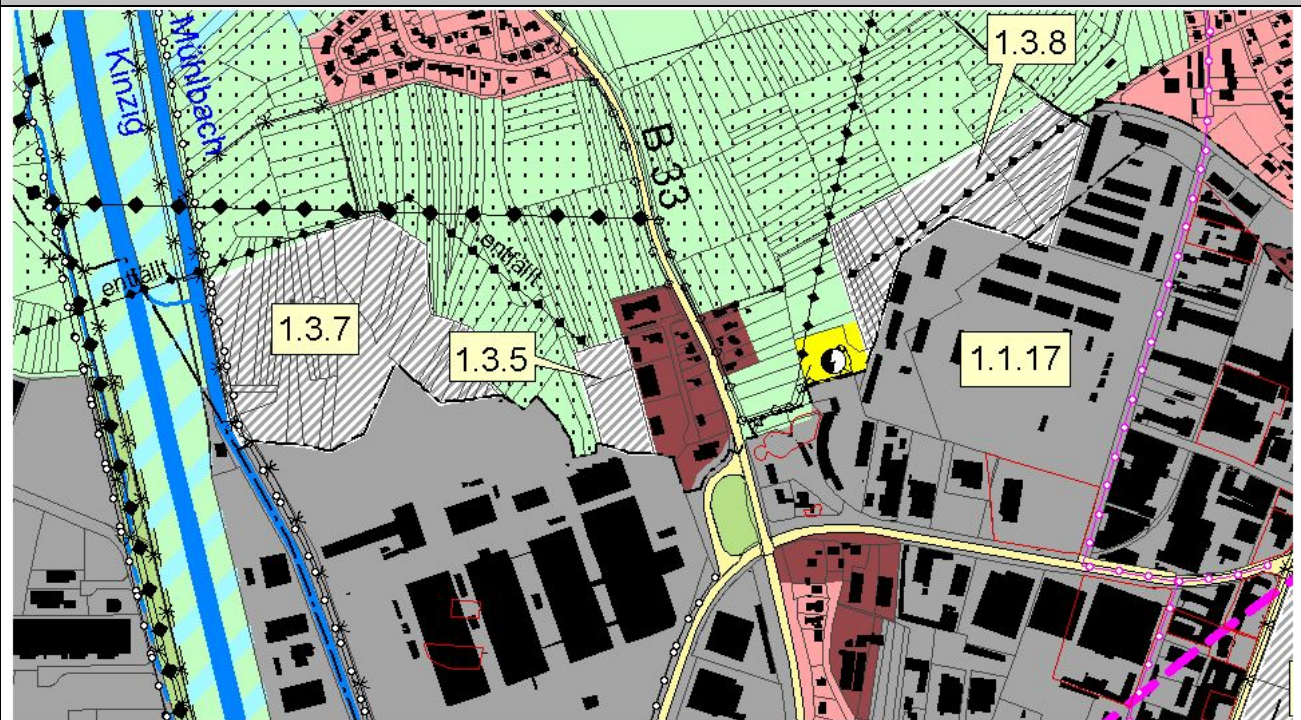
	<p>dieser Prüfung ausgewählt. Er erfüllt die Anforderungen an den Raumbedarf sowie die Forderung nach einer optimierten Verkehrsanbindung. Im Hinblick auf die Lage im Überschwemmungsgebiet „Griesheim / Offenburger Mühlbach“ wurden die Geländehöhen neu aufgenommen: hierbei hat sich gezeigt, dass diese über dem Wasserspiegel eines hundertjährigen Hochwassers (gem. den aktuell vorliegenden Hochwassergefahrenkarten für ein HQ100) liegen. Dieser Sachverhalt sowie der Nachweis fehlender Standortalternativen haben entscheidend zur Zustimmung der Ausnahmegenehmigung vom Überschwemmungsgebiet nach § 78 (2) WHG beigetragen. Eine Hochwassergefährdung ist noch für ein extremes Hochwasserereignis (HQextrem) festzustellen, bei dem die Fläche bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen der Kinzig überflutet würde.</p> <p>Die Fläche ist derzeit als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Dieser Standort soll künftig als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ dargestellt werden.</p>	
<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>		
Einstufung	Geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zeitliche Beschränkungen für Baufeldvorbereitung, -freimachung, Durchführung der sonstigen Erdarbeiten und der Rohbauerstellung (Artenschutzrecht)</li><li>- räumliche Beschränkungen für Baustraßen und Lagerflächen (Artenschutzrecht)</li><li>- Erhaltung oder ggf. Verpflanzung der Weidenröschenbestände am Graben (Artenschutzrecht)</li><li>- Minimierung der Versiegelung</li><li>- kein Eingriff ins Gewässer (Ausnahme: Schaffung einer Zufahrtsmöglichkeit auf das Gelände)</li><li>- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden (Grundwasser)</li><li>- Versickerung oder Retention des Niederschlagswassers</li></ul> <p>Hinweise zum Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- CEF-Maßnahmen: Neuanlage einer kleinen Strauchhecke, Extensivierung von Wiesenflächen, gezielte Artenschutzmaßnahme für den Feuerfalter durch Aussaat von <i>R. obtusifolius</i> und Aussparen von Pflanzen dieser Art von der Mahd.</li><li>- Kompensation für den Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung)</li></ul>	
Artenschutzrechtliche Aspekte	Durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen lassen sich die Verbotstatbestände vermeiden.	
<b>Gesamtbewertung</b>	Die Flächenausweisung dient der Sicherung einer notwendigen Infrastruktureinrichtung. Der Standort wurde nach einer Alternativenprüfung ausgewählt. Auch im Hinblick auf die Umweltauswirkungen ist der Standort geeignet und kann landschaftsverträglich umgesetzt werden.	<b>Rangfolge:</b> --

**Herausnahme der Gewerblichen Baufläche 'Lehbühl-Süd'**  
**Stadt Offenburg / Bühl**

**Änderungsfläche**  
**Nr. 1.3.12**

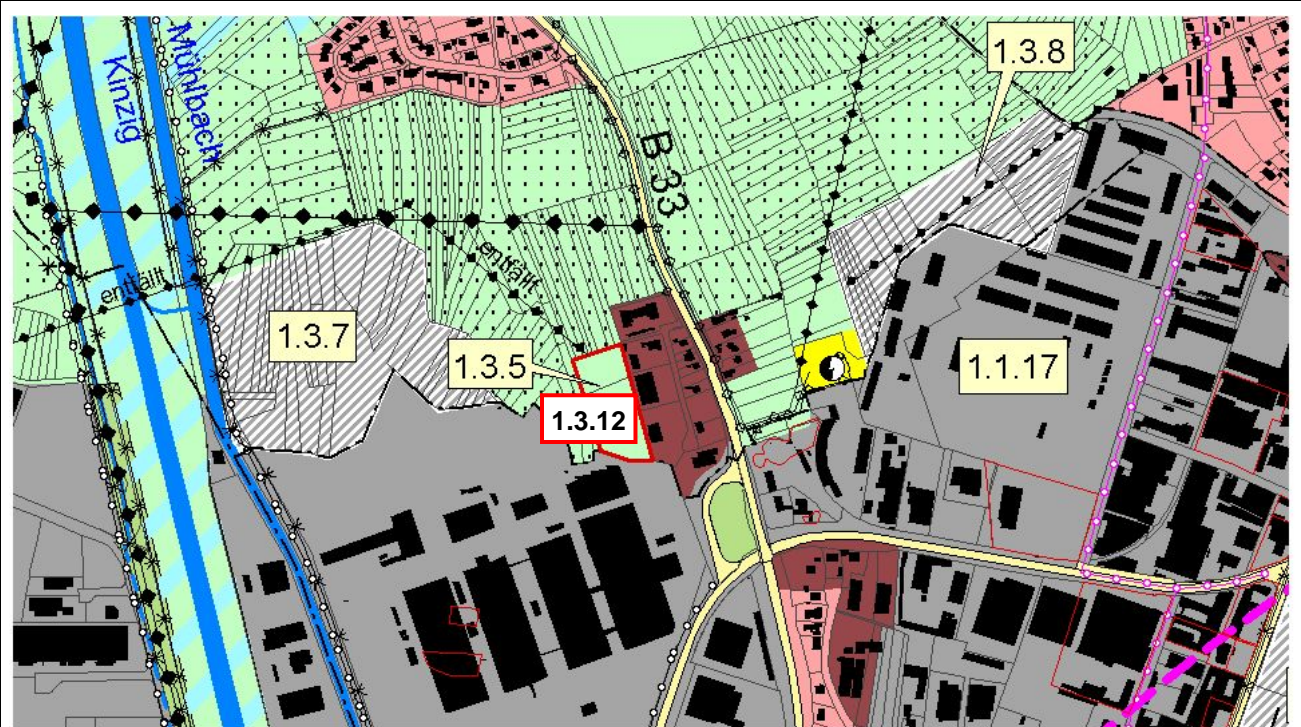
**Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009**

**M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan**

**M 1: 10.000**



<b>Herausnahme der Gewerblichen Baufläche 'Lehbühl-Süd'</b>	<b>Änderungsfläche</b>
<b>Stadt Offenburg / Bühl</b>	<b>Nr. 1.3.12</b>

Flächendaten, Rechtsstand		
Flächengröße	ca. 0,95 ha	
bisherige Darstellung im FNP	Gewerbliche Baufläche	
geplante Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft	
Planstand		
Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	---	
Fachplanungen	---	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
Verkehrliche Anbindung	Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen über angrenzendes Mischgebiet 'Im Lehbühl' und bestehende Wirtschaftswege	
Abschnittsbildung	nicht relevant	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Flächen	
Anlass der Gebietsausweisung	Anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans musste festgestellt werden, dass die Erweiterung des Gebiets Lehbühl-Süd nicht wirtschaftlich realisierbar ist. Da auch zukünftig aufgrund der Geländeverhältnisse keine Perspektive für eine wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung gegeben ist, wurde am 10.05.2010 im Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossen, die Fläche "Im Lehbühl-Süd" aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen. Die Fläche ist derzeit im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Sie soll zukünftig als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung dargestellt werden.	
Prognose der Umweltauswirkungen		
Die Herausnahme der gewerblichen Baufläche und damit das Belassen des bisherigen Zustands verursacht keine negativen Umweltauswirkungen, sondern ist im Vergleich zur bisherigen Planung positiv zu bewerten.		
Gesamtbewertung		
	Die Flächenherausnahme ist das Ergebnis einer näheren Eignungsprüfung des Standorts und ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden positiv zu bewerten.	<b>Rangfolge:</b> --

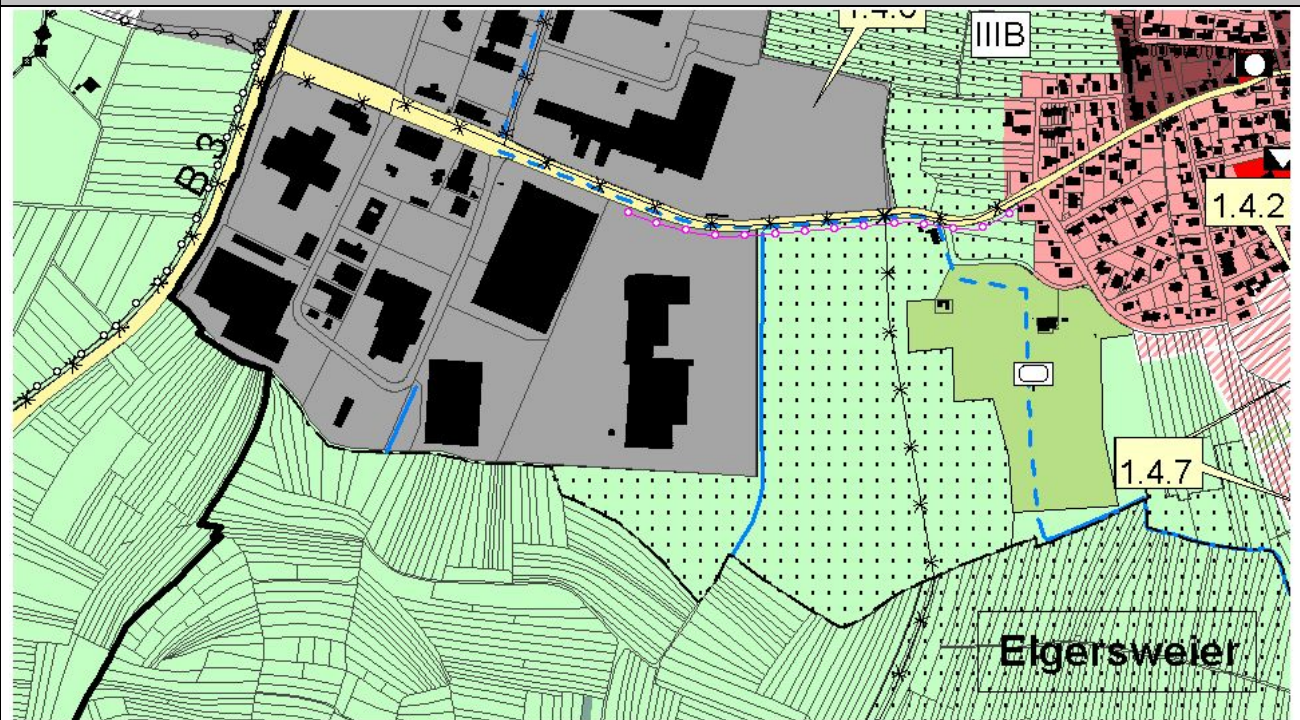


**Erweiterung Gewerbegebiet 'Elgersweiler'**  
**Stadt Offenburg / Elgersweiler**

**Änderungsfläche**  
**Nr. 1.4.14**

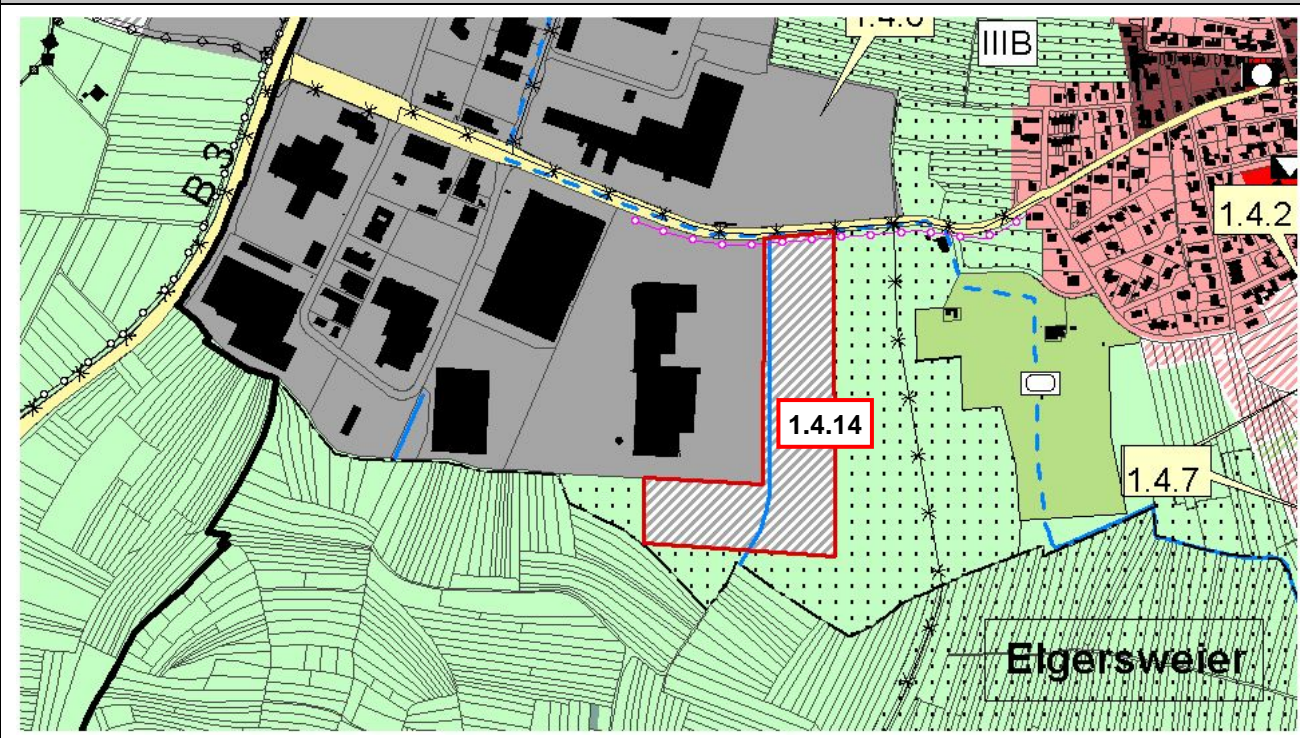
**Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009**

**M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan**

**M 1: 10.000**



<b>Erweiterung Gewerbegebiet 'Elgersweier'</b>	<b>Änderungsfläche</b>
<b>Stadt Offenburg / Elgersweier</b>	<b>Nr. 1.4.14</b>

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 5,3 ha
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft, Suchraum für Kompensation / potenzielle Ausgleichsmaßnahmen
geplante Darstellung im FNP	Gewerbliche Baufläche
Planstand	Bebauungsplan in Aufstellung (9. Änderung GE Elgersweier), öffentliche Meinungsforen am 17.09.2012 und 29.10.2012, öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB 22.04.14 – 22.05.14
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	---
Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verdacht auf mögliche römische Siedlungsreste</li> <li>- naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche im nördlichen Teilbereich</li> </ul>
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	Erweiterung bestehender Betriebsstandort, daher Anbindung über bestehendes Betriebsgelände vorgesehen
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen
Belastungen	--
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	gewerbliche Baufläche / Nutzungen, landwirtschaftliche Flächen
Anlass der Gebietsausweisung	<p>Der Firma "Hansgrohe" soll ein Ausbau ihres Standortes im Gewerbegebiet Elgersweier und eine Erweiterung ihrer Betriebsfläche nach Osten bzw. nach Süden ermöglicht werden.</p> <p>Im Hinblick auf die betrieblichen Abläufe ist eine Erweiterung nur auf den bestehenden Flächen oder nur nach Süden nicht möglich. Das nun vorliegende Konzept sieht eine Erweiterung nach Osten und Süden um einen ca. 95 m breiten Streifen vor. Geplant ist ein Anbau an das bestehende Gebäude im Nordosten mit einem daran anschließenden Gebäuderiegel in Nord-Süd-Richtung. Durch eine Optimierung der Planung konnte die Ausdehnung in Richtung Osten, zur Ortslage Elgersweier hin, gegenüber früheren Konzepten minimiert werden: vom geplanten Betriebsgebäude zur bestehenden Wohnbebauung verbleibt nun an der engsten Stelle ein Abstand von ca. 270 – 290 m, zu den Sportflächen und Freizeiteinrichtungen ein Abstand von 120 – 150 m.</p> <p>Der Bereich der vorab beschriebenen Erweiterung ist im bisherigen Flä-</p>



	<p>chennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und Suchraum für Kompensation / potenzielle Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Im nördlichen Bereich wurde inzwischen eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme realisiert, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entsprechend zu berücksichtigen ist. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Ausweisung als geplante gewerbliche Baufläche.</p>
<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>	
Einstufung	<p>Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung geeignetes Gebiet)</p>
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baufeldräumung / Entfernung der Gehölze im Winterhalbjahr</li> <li>- Zurücknahme der ehemals geplanten Neuausweisung in Richtung Osten auf die Hälfte der ursprünglich geplanten Ausdehnung (bereits erfolgt).</li> <li>- Minimierung der Versiegelung</li> <li>- Frühzeitige Abstimmung von Planungen und Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, mit der archäologischen Denkmalpflege.</li> <li>- Im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen sind Sondierungen der archäologischen Befundsituation erforderlich. Frühzeitig, noch in der Planungsphase, ist eine Vorortbesprechung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, den Vorhabensträgern und dem RP Freiburg einzuplanen.</li> <li>- Bauzeitenbeschränkungen für die Vermeidung von Verbotstatbeständen bei Vögeln und Kreuzkröte bzw. Abfangen von Individuen der Kreuzkröte (Artenschutzrecht).</li> <li>- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden (Grundwasser)</li> <li>- Versickerung oder Retention des unverschmutzten Niederschlagswassers</li> <li>- Keine Ansiedlung von Betriebsteilen auf der Erweiterungsfläche, die zu unverträglichen Immissionen in benachbarten Wohngebieten führen oder im Rahmen der Störfall-VO als kritisch einzustufen sind</li> <li>- Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen entsprechend Lärmgutachten: Lärmschutzwand entlang Parkplatz im Nordbereich; Lärmkontingentierung für gesamtes Gelände</li> </ul> <p>Hinweise zum Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kompensation für den Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung</li> <li>- Die durch das Vorhaben überbaute Ausgleichsfläche ist an anderer Stelle gleichwertig wiederherzustellen.</li> <li>- Eingrünung der Randbereiche</li> <li>- Populationsfördernde Maßnahmen für die nachgewiesenen Vogelarten, insbesondere der Roten Liste</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CEF- bzw. populationsstützende Maßnahmen für die artenschutzrelevanten Arten: Aufhängen von Nistkästen, Neuschaffung von feuchten Ackersenken, Magerrasen, und extensivem Grünland frischer und feuchter Standorte</li> <li>- Anlage Lehmwand für Wildbienen</li> <li>- Erstellung einer Grünkonzeption zur Stärkung des verbleibenden Freiraumkorridors</li> </ul>
Artenschutzrechtliche Aspekte	Durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen beziehungsweise die populationsstützenden Maßnahmen lassen sich die Verbotstatbestände bzw. die Verschlechterung des Erhaltungszustandes vermeiden.

<b>Gesamtbewertung</b>	<p>Die Flächenausweisung sichert einen bestehenden, für Offenburg und Umgebung bedeutenden, Betriebsstandort. Im vorangegangenen Planungsprozess wurde die Planung und Flächenausdehnung im Hinblick auf die Wohnstandorte in Elgersweier optimiert.</p> <p>Bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann der Eingriff weiter verringert werden.</p> <p>Die Flächenausweisung ist in Abwägung der unterschiedlichen Belange (Sicherung Betriebsstandort, Wohnnutzungen, Natur- und Landschaftsschutz) zu bewerten und unter diesen Gesichtspunkten vertretbar.</p>	<b>Rangfolge:</b> --
------------------------	--	-------------------------

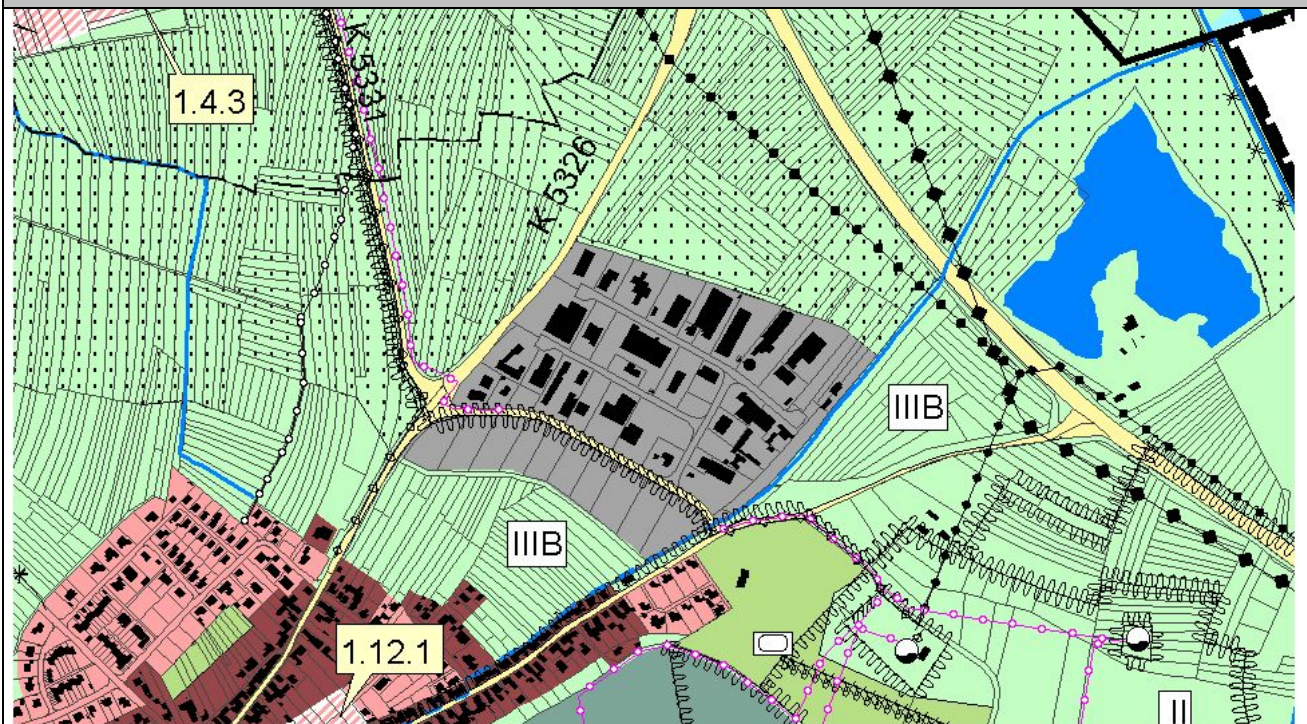


**Erweiterung Gewerbegebiet 'Der schwarze Haag'**  
**Stadt Offenburg / Zunsweier**

**Änderungsfläche**  
**Nr. 1.12.10**

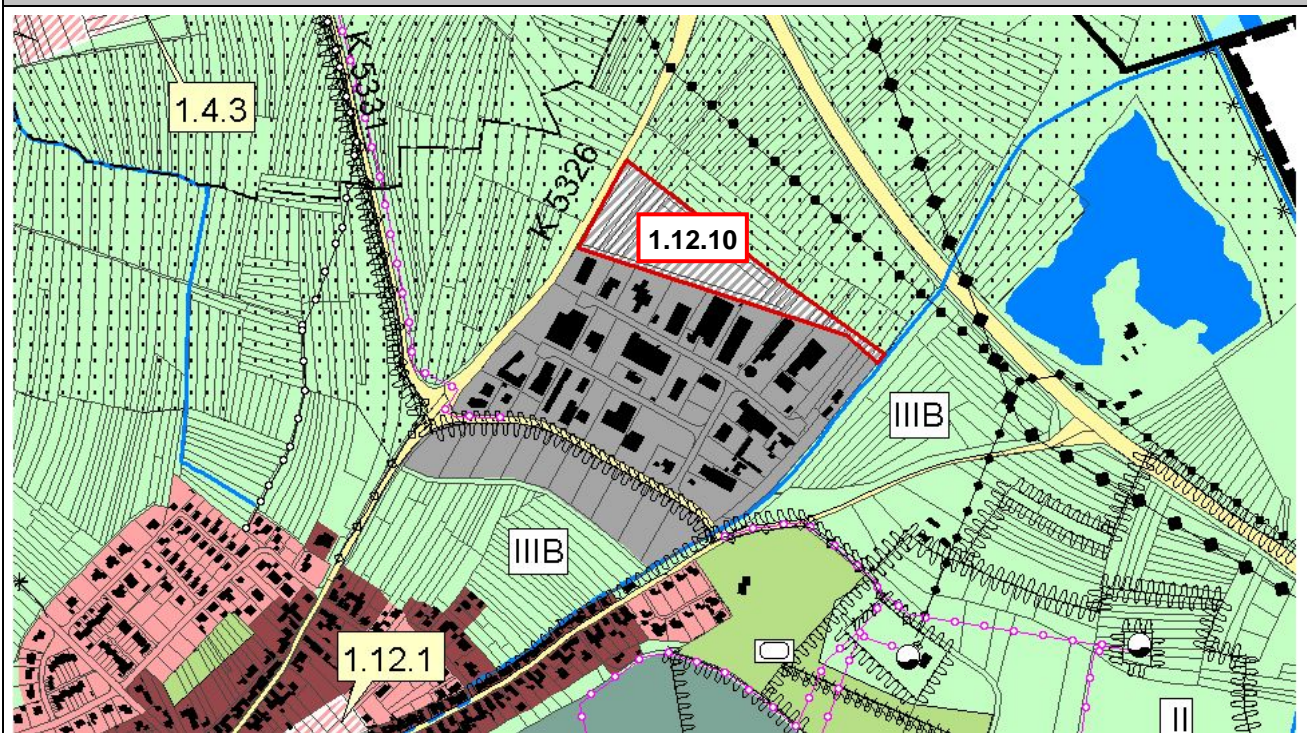
**Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009**

**M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan**

**M 1: 10.000**



<b>Erweiterung Gewerbegebiet 'Der schwarze Haag'</b> <b>Stadt Offenburg / Zunsweier</b>	<b>Änderungsfläche</b> <b>Nr. 1.12.10</b>
--	--

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 2,3 ha
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft Suchraum für Kompensation / potenzielle Ausgleichsmaßnahmen
geplante Darstellung im FNP	Gewerbliche Baufläche
Planstand	
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	- nördlich angrenzend: Regionaler Grünzug
Fachplanungen	- innerhalb WSG-Zone IIIB - Naturpark Schwarzwald Mitte-Nord
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	Erweiterung bestehender Betriebsstandorte, daher Erschließung über die bereits bestehenden Gewerbegrundstücke
Abschnittsbildung	Im Rahmen des nachfolgenden B-Plans nicht vorgesehen (die konkrete Erweiterung der einzelnen Betriebe wird nach Bedarf umgesetzt werden)
Belastungen	--
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	Gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Nutzungen
Anlass der Gebietsausweisung	Im Gewerbegebiet "Der schwarze Haag" in Offenburg-Zunsweier besteht bei 3 Betrieben am nördlichen Gebietsrand ein konkreter Bedarf nach Flächenerweiterungen. Den ansässigen Firmen soll durch die vorliegende FNP-Änderung ermöglicht werden, Betriebsgelände nach Norden zu erweitern. Die Erschließung der Flächen soll über die bereits bestehenden Gewerbegrundstücke erfolgen. Die Fläche ist derzeit im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie soll zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.
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"> <li>- Entfernung der Gehölze im Winterhalbjahr (in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar)</li> <li>- Vermeidung des Eintrages von Schadstoffen bei Bau und Betrieb des Gewerbegebietes</li> <li>- Schonung des gewässerbegleitenden Gehölzstreifens (Gewässer-randstreifen) bei der Bebauung (Artenschutzrecht)</li> <li>- Fang der Zauneidechse oder rechtzeitiges Vergrämen im Falle eines Vorkommens (Artenschutzrecht)</li> <li>- Minimierung der Versiegelung</li> <li>- Eingrünung des Bereiches zur Feldflur hin</li> <li>- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden (Grundwasser)</li> <li>- Versickerung oder Retention des Niederschlagswassers</li> </ul> <p>Hinweise zum Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Moderates Anheben des Nordufers des am Ostrand vorbei fließenden Bachs um ca. 0,20 m, falls Engstelle der Verdolung im Ort zu einem späteren Zeitpunkt beseitigt wird.</li> <li>- Kompensation für den Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung)</li> <li>- CEF-Maßnahmen: frühzeitige Etablierung eines vergleichbaren Gehölzbestandes mit Säumen ähnlich wie in dem östlichen Teil der vorhandenen Hecke in der näheren Umgebung der Eingriffsfläche (z. B. am zukünftigen Nordrand des Gewerbegebietes); optional, falls die jeweils relevanten Arten vorkommen: Aufhängen von Nistkästen, Anlage von Lerchenfenstern und/oder Blühstreifen, frühzeitige Anlage von Habitaten für die Zauneidechse.</li> </ul>
Artenschutzrechtliche Aspekte	Durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen lassen sich die Verbotstatbestände vermeiden.

<b>Gesamtbewertung</b>	<p>Die Flächenausweisung sichert die Erweiterungsmöglichkeiten bereits bestehender Betriebe in direktem Anschluss an die vorhandenen Betriebsflächen.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollten die Empfehlungen aus der Landschaftsplanung – insbesondere die Eingrünung der gewerblichen Bauflächen zur freien Landschaft hin – Berücksichtigung finden.</p>	<p><b>Rang- folge:</b></p> <p>--</p>
------------------------	--	--

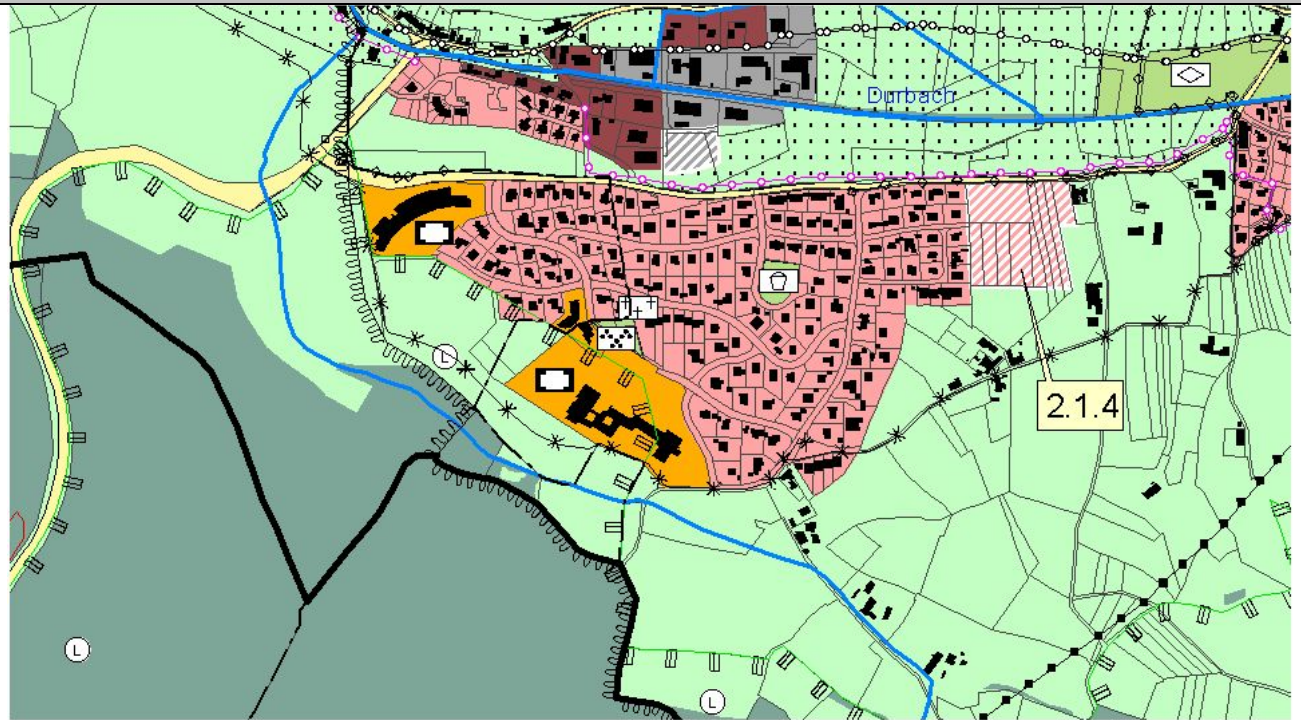


**Parkplatz Staufenburg - Klinik  
Gemeinde Durbach / Durbach**

**Änderungsfläche  
Nr. 2.1.11**

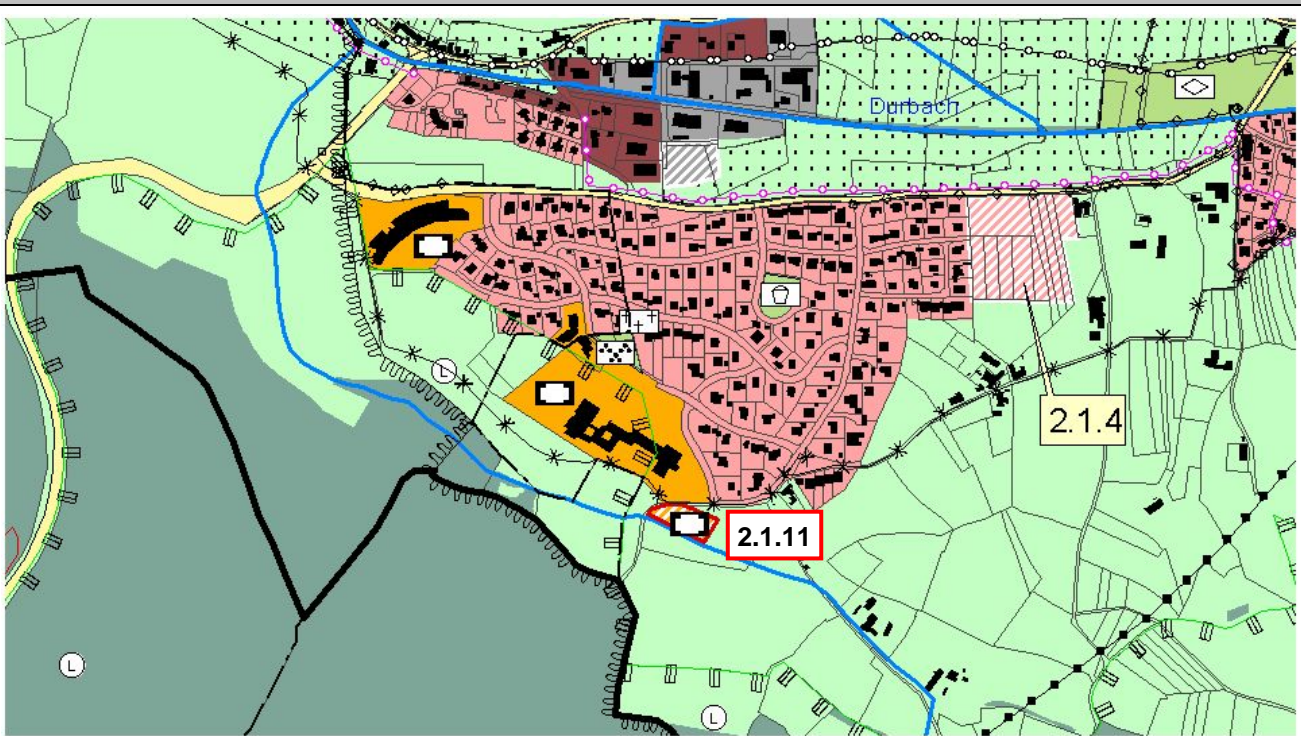
**Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009**

**M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan**

**M 1: 10.000**



<b>Parkplatz Staufenburg - Klinik Gemeinde Durbach / Durbach</b>	<b>Änderungsfläche Nr. 2.1.11</b>
--	---------------------------------------

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,2 ha
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im FNP	Sonderbaufläche 'Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' (wie Klinik)
Planstand	Parkplatz ist bereits realisiert
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	---
Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- innerhalb Naturpark Schwarzwald Mitte-Nord</li> <li>- gesetzlich geschütztes Biotop</li> </ul>
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	Zufahrt Parkplatz von der Burgunderstraße
Abschnittsbildung	(Parkplatz ist bereits realisiert)
Belastungen	--
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	Sonderbaufläche der Staufenburg-Klinik, landwirtschaftliche Nutzungen, Bachgraben (Kahler Bach)
Anlass der Gebietsausweisung	Die Gemeinde Durbach hat eine Planung südlich angrenzend an die Staufenburg-Klinik aufgestellt, die einen Parkplatz für die Klinik ausweist. Der Parkplatz wurde zwischenzeitlich bereits errichtet. Da er bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist (bisher Fläche für Landwirtschaft), soll die Ausweisung in der vorliegenden FNP-Änderung aufgenommen und nachvollzogen werden. Die Fläche soll, wie bereits das Klinikgelände auch, als Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden.
Prognose der Umweltauswirkungen	
Einstufung	Geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung bevorzugtes Gebiet)

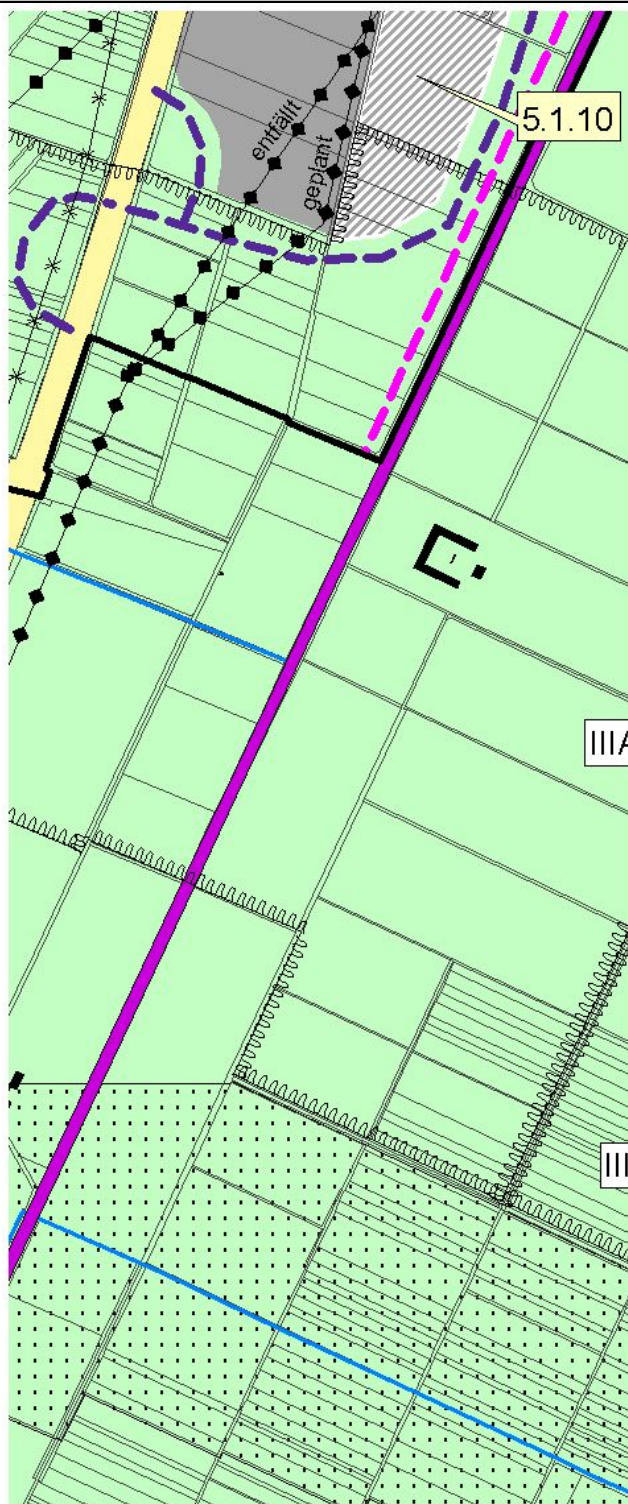
	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entfernung der Gehölze im Winterhalbjahr (in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar)</li> <li>- Im Bereich der Parkplätze wasserdurchlässiger Bodenbelag</li> <li>- Eingrünung des Bereiches zur Feldflur hin</li> <li>- Erhalt der Kirschbaumreihe nördlich des Parkplatzes</li> <li>- Erhalt des Gewässerrandstreifens, kein Eingriff ins Gewässer</li> <li>- Erhalt bzw. Optimierung des Fließgewässers</li> </ul> <p>Hinweise zum Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standortgerechte Gehölzpflanzungen am Vollmersbach</li> <li>- Baumpflanzungen im Straßenbereich</li> <li>- Versickerung des Regenwassers in die angrenzenden offenen Bereiche</li> <li>- <i>Die zuvor dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplan festgesetzt.</i></li> </ul>	
<b>Gesamtbewertung</b>	Die Flächenausweisung zieht eine bereits bestehende Nutzung nach. Die Errichtung und Bereitstellung von Parkplatzflächen war für die Funktion der Staufenburg-Klinik notwendig und verhindert auch eine eventuelle Belastung angrenzender Wohngebiete durch Parkverkehr.	<b>Rang- folge:</b> --



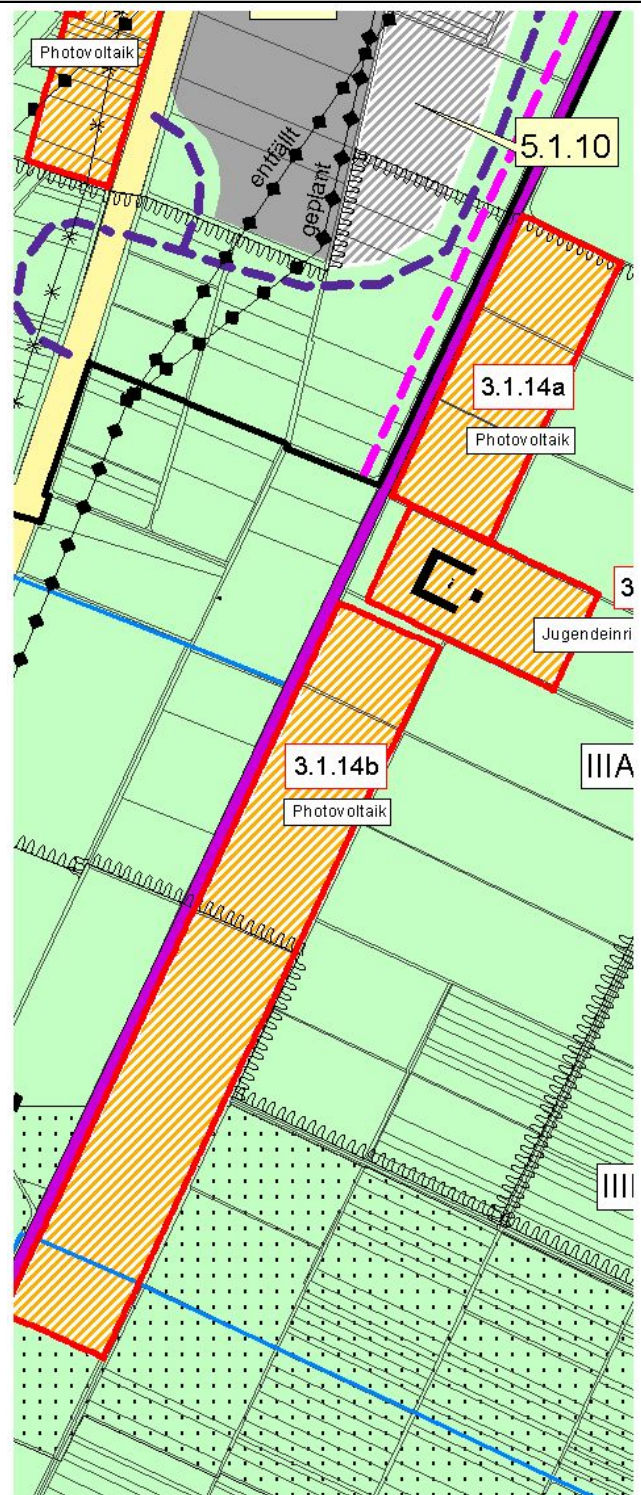
**Solarpark Gemeinde Hohberg  
Gemeinde Hohberg / Hofweier**

**Änderungsfläche  
Nr. 3.1.14 a + b**

**Bisherige Darstellung im FNP 2009  
M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung FNP  
M 1: 10.000**



<b>Solarpark Gemeinde Hohberg</b>	<b>Änderungsfläche</b>
<b>Gemeinde Hohberg / Hofweier</b>	<b>Nr. 3.1.14 a + b</b>

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	Fläche 3.1.14a / nördl. Marienhof: ca. 6,1 ha Fläche 3.1.14b / südl. Marienhof: ca. 15,5 ha
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im FNP	Sonderbaufläche 'Photovoltaik'
Planstand	Bebauungsplan rechtskräftig (nach Genehmigung durch das Landratsamt am 09.05.14 in Kraft gesetzt)
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	- Bereich südl. Marienhof (3.1.14b) innerhalb Regionalem Grünzug: Zielabweichungsantrag am 31.07.2013 positiv beschieden
Fachplanungen und Schutzgebiete	- Teilweise innerhalb WSG-Zone IIIA - Kulturdenkmal Marienhof - Ausgleichsfläche aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Vorhaben der ABS / NBS Karlsruhe – Basel am nördlichen Rand der Fläche 3.1.14b angrenzend (Pflanzung einer Baumreihe mit zugehöriger Grünlandfläche von 1.760 qm) - Gesetzlich geschützte Biotope westlich und östlich angrenzend
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	- Erschließung über die bestehenden Wege, nach Errichtung der Anlage nicht relevant
Abschnittsbildung	- 2 Teilflächen, jedoch ohne zeitliche Rangfolge
Belastungen	- für die vorgesehene Nutzung keine Belastungen zu berücksichtigen
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	- für die vorgesehene Nutzung nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	- Landwirtschaft - Sondernutzung Marienhof (Jugendeinrichtung / Zeltplatz) - Bahnlinie
Anlass der Gebietsausweisung	Entlang der Bahnstrecke Offenburg – Freiburg soll die Errichtung eines Solarparks ermöglicht werden. Die Fläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie soll zukünftig als Sonderbaufläche „Photovoltaik“ dargestellt werden.  Der Standort gliedert sich in einen Flächenbereich nördlich des Marienhofs (Fläche 3.1.14a) und südlich des Marienhofs (Fläche 3.1.14b). Die südliche Teilfläche greift in den im Regionalplan Südlicher Oberrhein festgesetzten Regionalen Grünzug ein. Damit hat die vorgesehene Sonderbauflächenausweisung zunächst dem Planziel 3.1.1 des Regionalplans widersprochen, wonach in regionalen Grünzügen eine Besiedlung nicht



	<p>stattfinden darf. Zur Lösung dieses Zielkonfliktes hat die Gemeinde Hohberg einen Antrag auf Zielabweichung gestellt, der vom Regierungspräsidium Freiburg mit Schreiben vom 31.07.2013 positiv beschieden wurde. In Berücksichtigung der Anregungen der Fachbehörden aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4(1) BauGB im Hinblick auf die denkmalgeschützte Anlage des Marienhofs wurde die Flächenausweisung im Bereich zwischen Marienhof und Bahnlinie zurückgenommen, um so die Freistellung der Gebäude und das Erscheinungsbild zu sichern.</p> <p>Die am nördlichen Rand der Fläche 3.1.14b (an der Grenze zur Fläche 3.1.15 / Marienhof) angrenzende Ausgleichsfläche aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Vorhaben der ABS / NBS Karlsruhe – Basel besteht aus der Pflanzung einer Baumreihe mit zugehöriger Grünlandfläche von 1.760 qm. Sie wurde aus der Flächenabgrenzung herausgenommen.</p>
<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>	
Einstufung	<p>Konfliktgebiet</p> <p>(bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung bevorzugtes Gebiet)</p>
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entfernung der Gehölze im Winterhalbjahr (in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar)</li> <li>- Verschiebung Regionaler Grünzug</li> <li>- Zur Minderung der Versiegelung ist vorgesehen, den Gesamtversiegelungsgrad unter 2 % zu halten</li> <li>- Versickerung des Niederschlagswassers</li> <li>- Verzicht auf Beleuchtung</li> <li>- Umzäunung des Geländes mit Durchschlupf für mobile Arten (Querungsmöglichkeit)</li> <li>- Verzicht auf Vorbeiführung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage westseits des Gebäudes „Marienhof“ entlang der DB-Trasse (Optimierung der Planung im Vorfeld) aus Gründen des Denkmalschutzes (ist erfolgt)</li> <li>- Vermeidung der Verbotstatbestände bei den beiden Eidechsenarten sowie von Tötungsverbotstatbeständen bei den vorkommenden Vogelarten durch die Einhaltung von Tabuzonen entlang der Gräben und des Bahndammes sowie durch Bauzeitenbeschränkungen (Artenschutzrecht)</li> <li>- Nach Beendigung der zeitlich befristeten Nutzung von Teilen des bestehenden und des geplanten Grünzugs als Solarpark ist eine anderweitige Besiedelung oder bauliche Nutzung der freiwerdenden Fläche dauerhaft ausgeschlossen.</li> </ul> <p>Einhalten eines ausreichenden Abstands zum Graben (Enselbach).</p> <p>Hinweise zum Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuanlage von Grünzonen und Grünstreifen innerhalb der Umzäunung zur naturschutzfachlichen Aufwertung und optischen Ein-</li> </ul>

	<p>bindung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Feldlerche müssen gezielt vorgezogene CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, da ihre Bruthabitate dauerhaft zerstört werden könnten. Hierfür werden nach jetzigem Planstand acht sogenannte „Lerchenfenster“ in den umgebenden Ackerflächen angelegt. Die Pflege des Unterwuchses unter den Solarpanelen wird zusätzlich auf die Brutzeiten der Bodenbrüter abgestimmt. (vgl. artenschutzrechtliches Gutachten Laufer, Juli 2013).</li> </ul>
Artenschutzrechtliche Aspekte	Durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen lassen sich die Verbotstatbestände vermeiden.

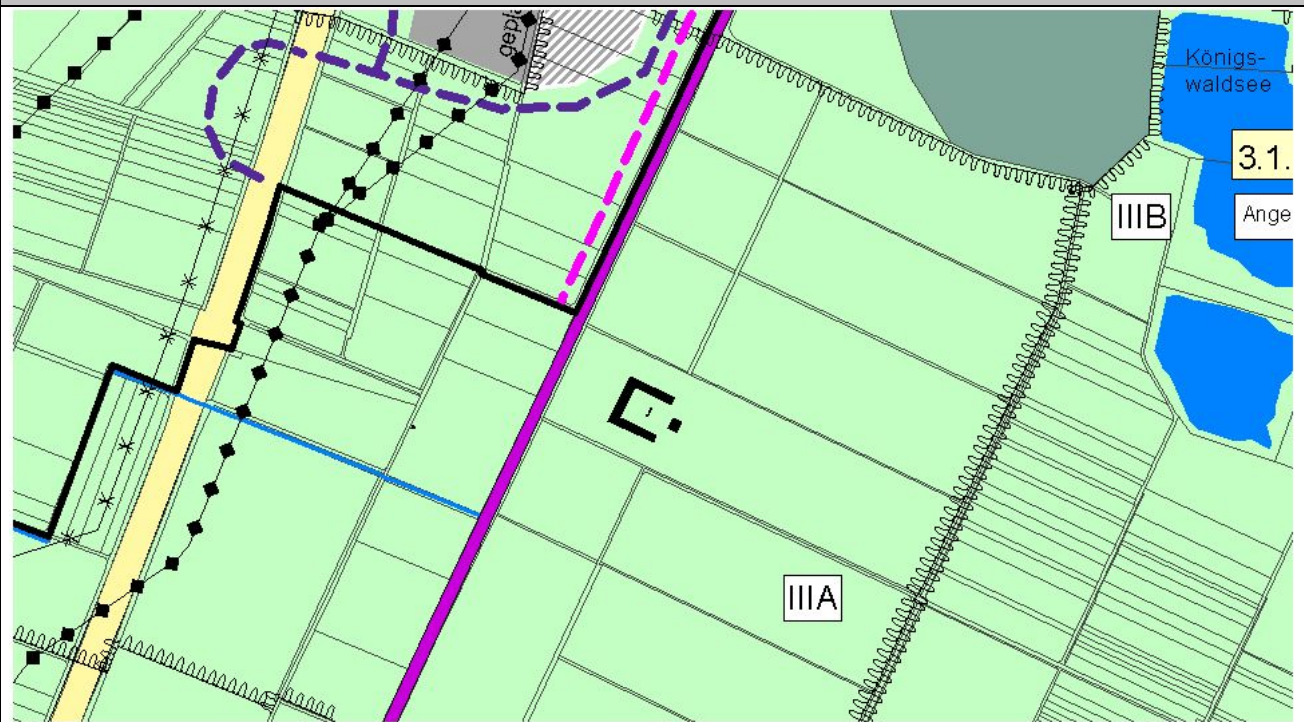
<b>Gesamtbewertung</b>	<p>Durch die Flächenausweisung soll die Errichtung von Photovoltaikanlagen ermöglicht und damit die Nutzung regenerativer Energien weiter ausgebaut werden. Die Maßnahme dient dem Klimaschutz und berücksichtigt damit auch die Anforderungen des § 1(5) + § 1a(5) BauGB.</p> <p>In einer Gesamtbetrachtung geeigneter Standorte für PV-Freiflächenanlagen auf dem Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt wurde der betreffende Standort entlang der Bahnlinie als geeignet eingestuft (s. Ausführungen Kap. 3).</p> <p>Mit dem positiven Bescheid vom 31.07.2013 zum Zielabweichungsantrag für die südliche Teilfläche 3.1.14b konnte der raumordnerische Zielkonflikt bezüglich des Regionalen Grünzugs ausgeräumt werden.</p>	<p><b>Rangfolge:</b></p> <p>--</p>
------------------------	---	------------------------------------

**Sonderbaufläche 'Jugendeinrichtung'**  
**Gemeinde Hohberg / Hofweier**

**Änderungsfläche**  
**Nr. 3.1.15**

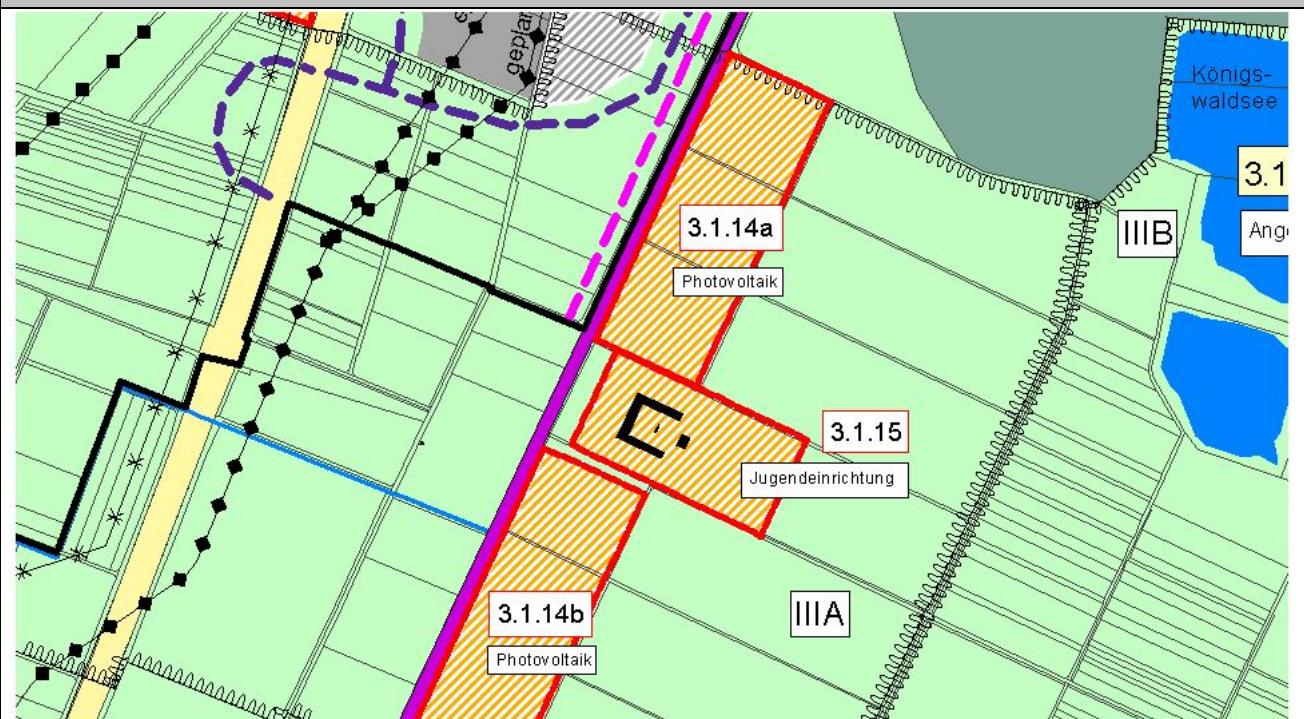
**Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009**

**M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan**

**M 1: 10.000**



<b>Sonderbaufläche 'Jugendeinrichtung'</b> <b>Gemeinde Hohberg / Hofweier</b>	<b>Änderungsfläche</b> <b>Nr. 3.1.15</b>
--	---

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 1,8 ha (Außengelände) ca. 1,7 ha (Bestand Marienhof)
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im FNP	Sonderbaufläche 'Jugendeinrichtung'
Planstand	
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Regionaler Grünzug direkt südlich angrenzend
Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- innerhalb WSG-Zone IIIA</li> <li>- § 32 Biotop (Feldgehölz östl. Marienhof, „Hecken beim Marienhof“ 6 Teilflächen)</li> <li>- Kulturdenkmal Marienhof</li> <li>- Ausgleichsfläche aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Vorhaben der ABS / NBS Karlsruhe – Basel am südlichen Rand der Fläche 3.1.15 (Pflanzung einer Baumreihe mit zugehöriger Grünlandfläche von 1.760 qm)</li> </ul>
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	Zufahrt von der B3 oder Binzburgstraße über bestehende Wege
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen
Belastungen	durch Bahnlinie / Bahnlärm prüfen im nachfolgenden B-Plan-Verfahren
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	für die vorgesehene Sondernutzung nicht so bedeutend, nächstgelegene Ortschaft Hofweier in ca. 2 km Entfernung (Ortsmitte Hofweier)
Benachbarte Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaft</li> <li>- Sondernutzung Solarpark</li> <li>- Bahnlinie</li> </ul>
Anlass der Gebietsausweisung	Aufgrund struktureller Veränderungen wurde der frühere landwirtschaftliche Betrieb Marienhof durch Verpachtung an die christliche Vereinigung CVJM einer neuen Nutzung zugeführt (Nutzung des Anwesens für Seminare und christliche Freizeiten). Auch das östlich an die Gebäude angrenzende Außengelände soll genutzt werden können, z.B. für Zeltübernachtungen. Derzeit ist der Bereich des Marienhofs im FNP als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Zukünftig sollen Marienhof und Außengelände, die funktional zusammenhängen, als Sonderbaufläche „Jugendeinrichtung“ dargestellt werden.



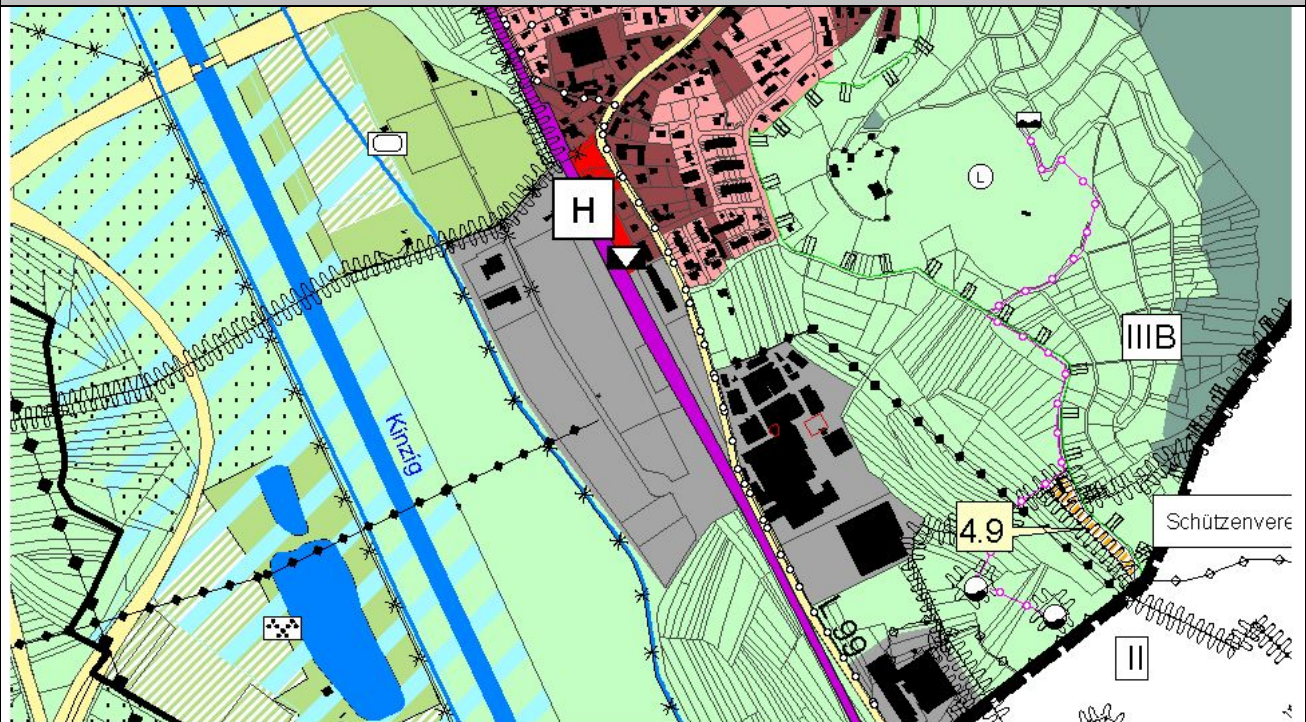
<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>		
Einstufung	Geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entfernung der Gehölze im Winterhalbjahr (vgl. § 43, Abs. 2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg – Entfernung nur in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar zulässig) (Artenschutzrecht)</li> <li>- Erhalt Kulturdenkmal „Marienhof“</li> <li>- Soweit möglich Erhalt der Obstbäume und der Eingrünung; falls Obstbäume gefällt werden sollen, vorherige Überprüfung auf Höhlen- und Spalten für Brutvögel und Fledermäuse</li> <li>- Ggf. Belassen von Totholz in der Fläche für Totholzkäfer</li> <li>- Soweit möglich Erhalt der umgebenden Heckenstrukturen</li> <li>- Aussparen von Gebäudebereichen mit Quartieren und Nistplätzen von den Renovierungsarbeiten und von störungsintensiven Aktivitäten, vor allem während der Brutzeit, Verzicht auf die Beseitigung von Stein- und Holzhaufen und zeitliche Beschränkung zu sensiblen Zeiten (Artenschutzrecht)</li> <li>- Verzicht auf Versiegelung</li> </ul> <p>Hinweise zum Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CEF-Maßnahmen: vorgezogene Neuschaffung von Quartieren bzw. Brutplätzen durch Nistkästen und/oder geeigneten Quartiere in den Gebäuden; ggf. Neuschaffung verlorengehender Lebensstätten von Eidechsen (z. B. Stein- und Holzhaufen) an anderer Stelle und von geeigneten Nahrungshabitaten für die Bechsteinfledermaus.</li> <li>- Kompensation ggf. entfallender Obstbäume mit naturschutzfachlicher Bedeutung</li> <li>- Ggf. Kompensation für den Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung)</li> <li>- Ggf. Neupflanzung entfallender Heckenstrukturen</li> </ul>	
Artenschutzrechtliche Aspekte	Durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen lassen sich die Verbotstatbestände vermeiden.	
<b>Gesamtbewertung</b>	Die Flächenausweisung berücksichtigt und sichert die neue Nutzung des Marienhofs.	<b>Rangfolge:</b> --

**Erweiterung Gewerbegebiet 'Süd'**  
**Gemeinde Ortenberg**

**Änderungsfläche**  
**Nr. 4.11 a + b**

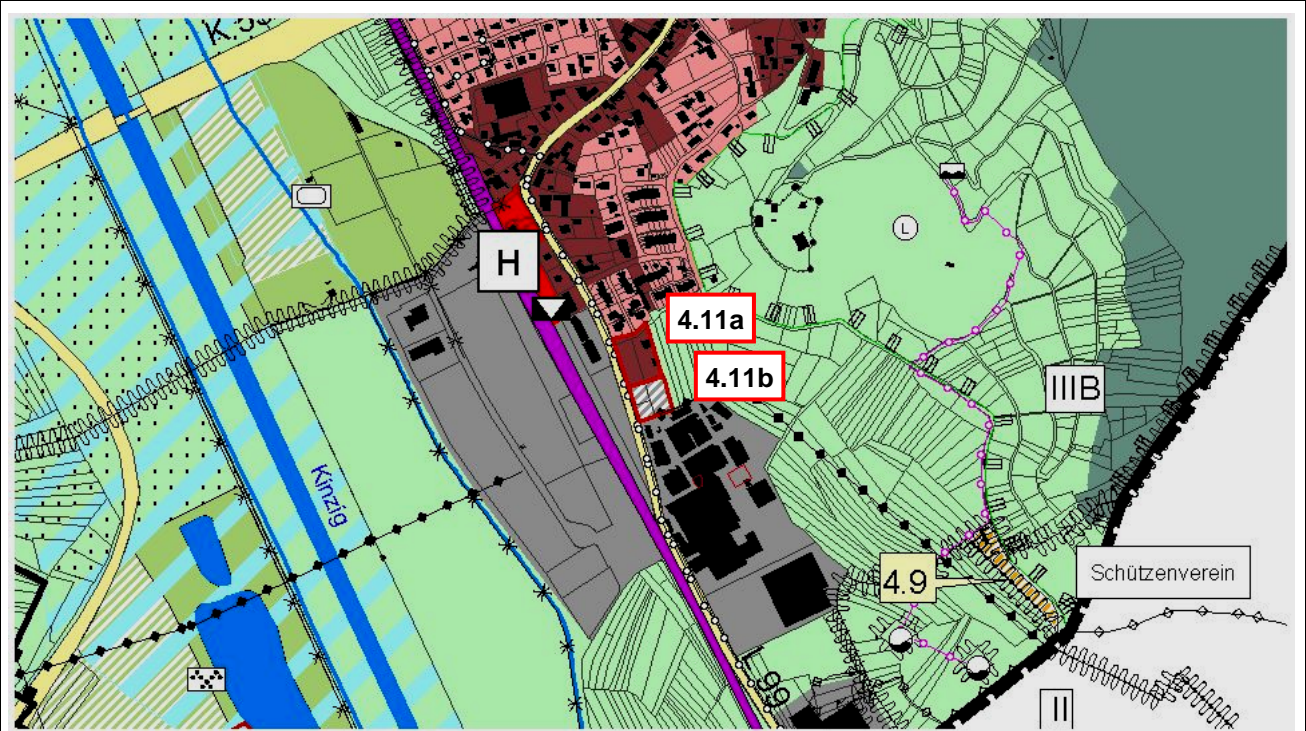
**Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009**

**M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan**

**M 1: 10.000**



<b>Erweiterung Gewerbegebiet 'Süd'</b> <b>Gemeinde Ortenberg</b>	<b>Änderungsfläche</b> <b>Nr. 4.11 a + b</b>
---	---

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	Fläche Nr. 4.11a: 0,3 ha Fläche Nr. 4.11b: 0,2 ha
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im FNP	Fläche Nr. 4.11a: gemischte Baufläche / Bestand Fläche Nr. 4.11b: geplante Gewerbliche Baufläche
Planstand	Aktuelle Nutzung: Lagerfläche, bauliche Nutzung
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	---
Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenschutz: Hinweise auf Überschreitung der geltenden Vorsorge- werte von 1 mg Cd/kg TS Boden, ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des anfallenden Bodenmaterials (s. Stellungnahme Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz vom 14.11.2012)</li> <li>- Teilfläche Nord in WSG-Zone IIIA, Teilfläche Süd in WSG-Zone IIIB</li> <li>- innerhalb Naturpark Schwarzwald Mitte-Nord</li> <li>- Lage innerhalb der Überflutungsflächen bei einem extremen Hoch- wasserereignis (gem. Hochwassergefahrenkarten HQextrem)</li> </ul>
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	Anbindung an die L 99 / Kinzigtalstraße und im nördl. Bereich / Fläche 4.11a auch an die Stotzheimer Straße
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen, Nachvollzug bestehender Nutzungen
Belastungen	Evtl. durch L 99 (Verkehrslärm)
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zur Ortsmitte Ortenberg ca. 600 m; da Nachvollzug bestehen- der Nutzungen bzw. Lückenschluss für gewerbliche Nutzung weniger re- levant
Benachbarte Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für gemischte Baufläche 4.11a: Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche, landwirtschaftliche Flächen</li> <li>- für gewerbliche Baufläche 4.11b: gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche, landwirtschaftliche Flächen</li> </ul>
Anlass der Gebietsausweisung	<p>Die Fläche zwischen der Ortslage und dem südlich angrenzenden Gewerbe- gebiet Süd ist bereits baulich und als Lagerfläche einer ortsansässigen Firma genutzt. Sie liegt im Siedlungszusammenhang zwischen Ortslage und Gewerbegebiet. Entsprechend der konkret vorliegenden Situation erfolgt eine Differenzierung zwischen nördlichem und südlichen Flächen- bereich:</p> <p>Auf dem nördlichen Bereich dieser Fläche war früher ein Sägewerk. Im</p>

	<p>rückwärtigen Teil besteht noch ein Wohnhaus mit Nebengebäuden, die Fläche an der L 99 wird als Abstell- / Lagerfläche für einen Autohandel genutzt. Dieser nördliche Bereich wird entsprechend der bestehenden Nutzung als gemischte Baufläche / Bestand ausgewiesen (Fläche Nr. 4.11a / 0,3 ha).</p> <p>Auch der südliche Bereich wird entlang der L 99 bereits als Lagerfläche für einen Handwerksbetrieb genutzt. Es besteht hier bereits ein Nebengebäude / Garage, die als Lagerraum genutzt wird. Die rückwärtige Fläche ist eine Wiesenfläche mit Baumbestand. Im Lückenschluss zwischen den o.g. bestehenden Nutzungen und der südlich angrenzenden Gewerbefläche soll hier eine geringfügige Möglichkeit zur Ansiedlung / Erweiterung ortsansässiger Betriebe geschaffen werden. Der südliche Bereich des Standorts wird daher als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt (Fläche Nr. 4.11b / 0,2 ha).</p> <p>Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der Änderung und Flächenneuausweisung in diesem Bereich insbesondere das Planungsziel der städtebaulichen Neuordnung von bereits bestehenden Nutzungen verfolgt wird.</p>
<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>	
Einstufung	<p>Fläche 4.11a: Bevorzugtes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung bevorzugtes Gebiet)</p> <p>Fläche 4.11b: Geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung geeignetes Gebiet)</p>
Empfohlene Maßnahmen	<p>Vermeidung und Verringerung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entfernung der Gehölze im Winterhalbjahr (vgl. § 43, Abs. 2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg – Entfernung nur in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar zulässig) (Artenschutzrecht)</li> <li>- Aufhängen von Nisthilfen (nur wenn Höhlenbrüter betroffen) und Neuschaffung von ähnlichen Gehölzen in der Umgebung der Fläche (Artenschutzrecht)</li> <li>- Eingrünung der Randbereiche</li> <li>- schadlose Verwertung des anfallenden Bodenmaterials (Vorbeltung bzgl. Cadmium)</li> <li>- Versickerung oder Retention des Niederschlagswassers</li> <li>- Soweit möglich Erhalt der Bäume. Falls Bäume gefällt werden sollen, vorherige Überprüfung auf Höhlen- und Spalten für Brutvögel und Fledermäuse</li> </ul> <p>Hinweise zum Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CEF-Maßnahmen: Aufhängen von Nisthilfen und Neuschaffung von ähnlichen Gehölzen in der Umgebung der Fläche)</li> <li>- Ggf. Kompensation entfallender Bäume mit naturschutzfachlicher Bedeutung durch Ersatzpflanzung im räumlichen Umkreis</li> <li>- Ggf. Aufhängen von Nistkästen in verbleibendem Baumbestand</li> </ul>



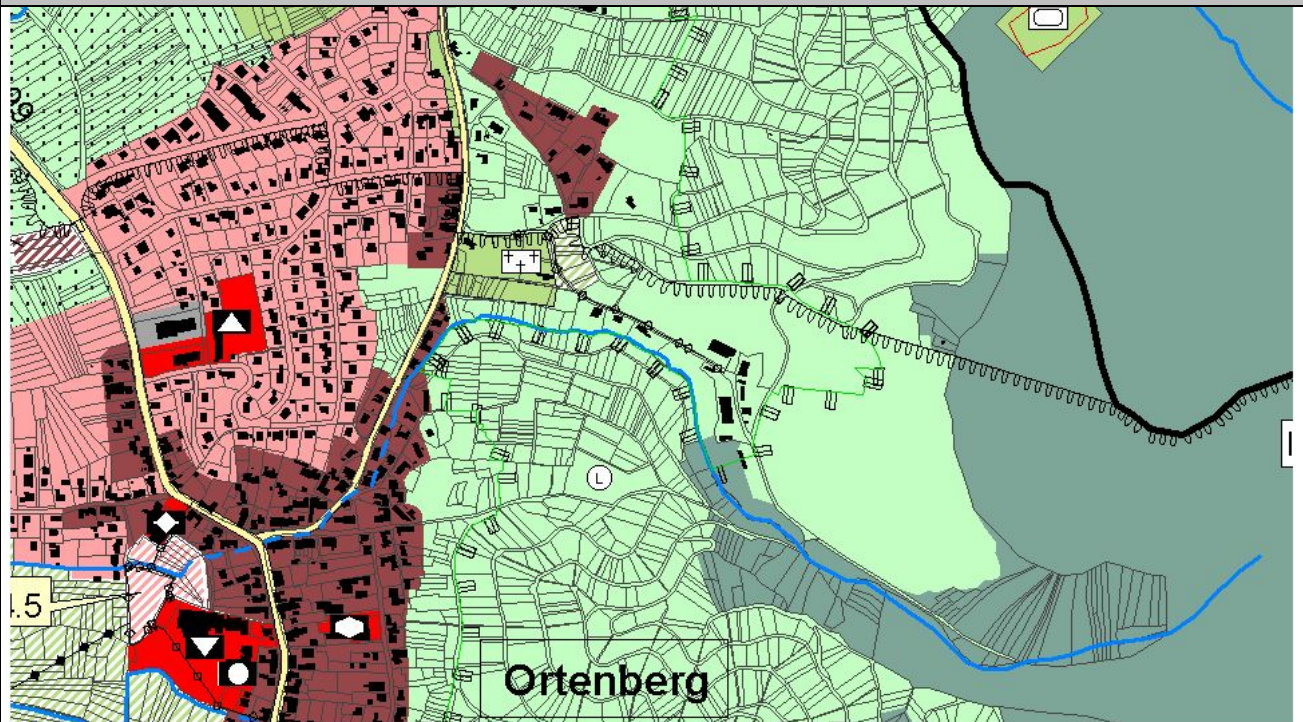
Artenschutzrechtliche Aspekte	Fläche 4.11a: Solange keine baugenehmigungspflichtigen baulichen Veränderungen geplant sind, wird davon ausgegangen, dass keine Verbotsstatbestände auftreten. Sollen in Zukunft baugenehmigungspflichtigen Veränderungen vorgenommen werden, ist das Auftreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Rahmen dieser Baugenehmigung zu prüfen. Fläche 4.11b: Bei Beachtung der o.a. Hinweise ist die Fläche 4.11b als Gewerbefläche geeignet.
<b>Gesamtbewertung</b>	Die vorgesehene Änderung der Flächenneuausweisung in diesem Bereich verfolgt das Planungsziel der städtebaulichen Neuordnung von bereits bestehenden Nutzungen in Berücksichtigung angrenzender und bereits bestehender Nutzungen.
	<b>Rangfolge:</b> --

**Landschulheim Käfersberg  
Gemeinde Ortenberg**

**Änderungsfläche  
Nr. 4.12 a + b**

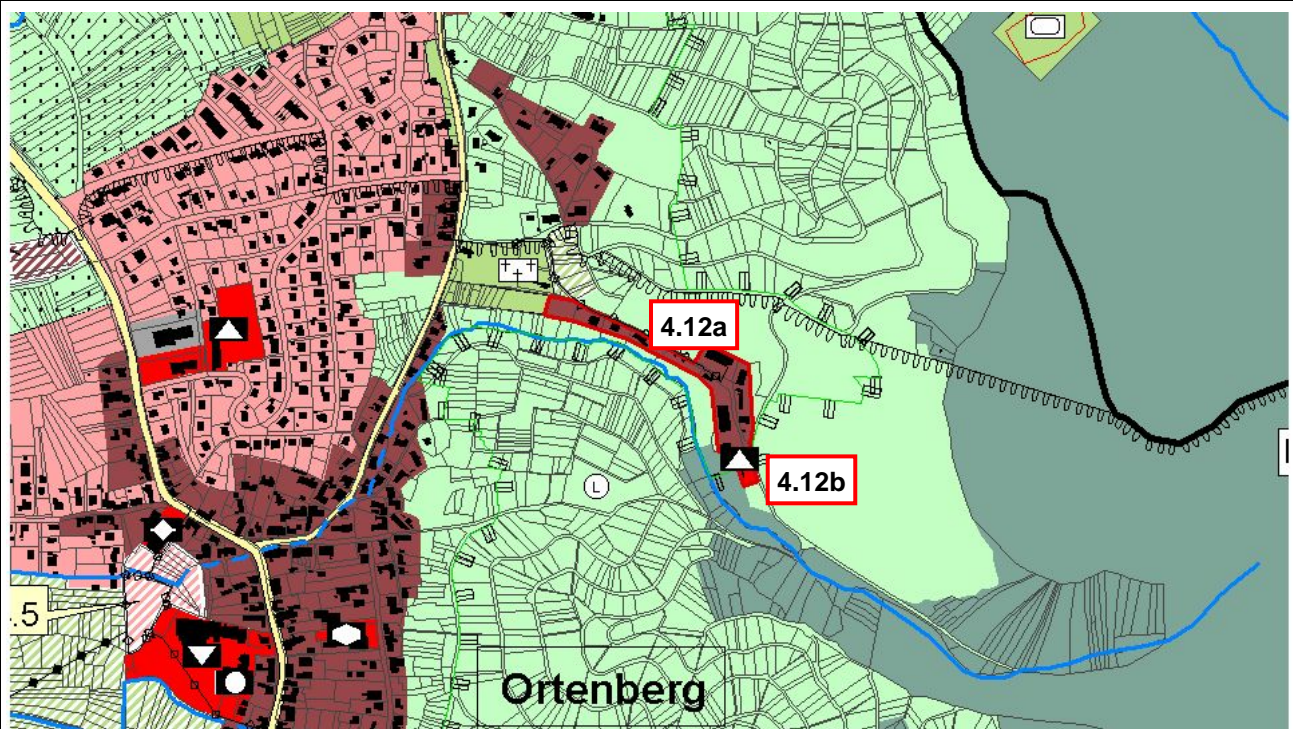
**Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009**

**M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan**

**M 1: 10.000**



Landschulheim Käfersberg Gemeinde Ortenberg		Änderungsfläche Nr. 4.12 a + b
Flächendaten, Rechtsstand		
Flächengröße	ca. 1,1 ha	
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft	
geplante Darstellung im FNP	4.12a / gemischte Baufläche: ca. 1,0 ha 4.12b / Fläche für den Gemeinbedarf 'Schule': ca. 0,1 ha	
Planstand	Ergänzungssatzung / Abrundungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 u. 3 BauGB, Anpassung FNP an die bestehende Satzung	
Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	--	
Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"><li>- WSG Zone III B (317047 Offenburg)</li><li>- LSG „Brandeck“ direkt angrenzend, östlich tangiert</li><li>- Naturpark „Schwarzwald Mitte-Nord“</li><li>- Biotop-Nr.: 175133174811 „Feldgehölz und Bachlauf „Bachgraben“, südlich angrenzend, entlang des Fließgewässers</li></ul>	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
Verkehrliche Anbindung	Erschließung über bestehende Ortsstraße 'Steingrube'	
Abschnittsbildung	(Nachvollzug Bestand und Ergänzungs-/ Abrundungssatzung)	
Belastungen	--	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zur Ortsmitte Ortenberg ca. 600 m	
Benachbarte Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"><li>- für gemischte Baufläche 4.12a: Grünfläche Friedhof, Gemeinbedarfsfläche (Landschulheim Käfersberg), landwirtschaftliche Flächen, Waldfläche (auf einem geringen Teilstück angrenzend)</li><li>- für Gemeinbedarfsfläche 4.12b: gemischte Baufläche, landwirtschaftliche Flächen, Waldfläche</li></ul>	
Anlass der Gebietsausweisung	<p>Um die städtebauliche Entwicklung zu sichern, wurde in Ortenberg vor Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens eine Ergänzungssatzung / Abrundungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellt.</p> <p>Die Aufstellung einer solchen Satzung ist ohne vorherige Änderung des Flächennutzungsplans möglich. Diese Flächen sollen nun im Änderungsverfahren im Flächennutzungsplan, entsprechend der bereits verabschiedeten Satzung dargestellt werden.</p> <p>Das Gebiet der Ergänzungssatzung/Abrundungssatzung befindet sich östlich des Ortskerns von Ortenberg-Käfersberg in den Gewannen „Im Roth“ und „Im alten Berg“. Es umfasst Grundstücke, die mit Einfamilien-</p>	

	<p>häusern bebaut sind sowie Grundstücke und Grundstücksteile, die mit dem Weingut des Zweckverbandes 'Weingut Schloss Ortenberg' bebaut sind, weiterhin einen Teil des Grundstücks, auf dem sich das Landschulheim Käfersberg befindet.</p> <p>Ziel der Planung war es, die in diesem Bereich bestehenden Nutzungen, insbesondere den Standort des Landschulheims Käfersberg, planungsrechtlich zu sichern und einen Entwicklungsrahmen für diese Nutzungen zu definieren.</p> <p>Im Flächennutzungsplan sind die Flächen derzeit als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und sollen zukünftig als gemischte Bauflächen und Fläche für Gemeinbedarf 'Schule' (Landschulheim Käfersberg) dargestellt werden.</p>	
<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>		
<p>Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Bestände von artenschutzrechtlicher Relevanz, in die eingegriffen würde, sind nicht zu erwarten.</p> <p>Bei Aufstellung einer Abrundungssatzung auf Bebauungsplanebene gem. § 34, (4), Satz 1 und 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach §18 BNatSchG anzuwenden, eine Umweltprüfung ist jedoch nicht erforderlich.</p>		
<b>Gesamtbewertung</b>	Die Flächenausweisung ist ein Nachvollzug rechtskräftiger Satzungen und bestehender Nutzungen.	<b>Rangfolge:</b> --

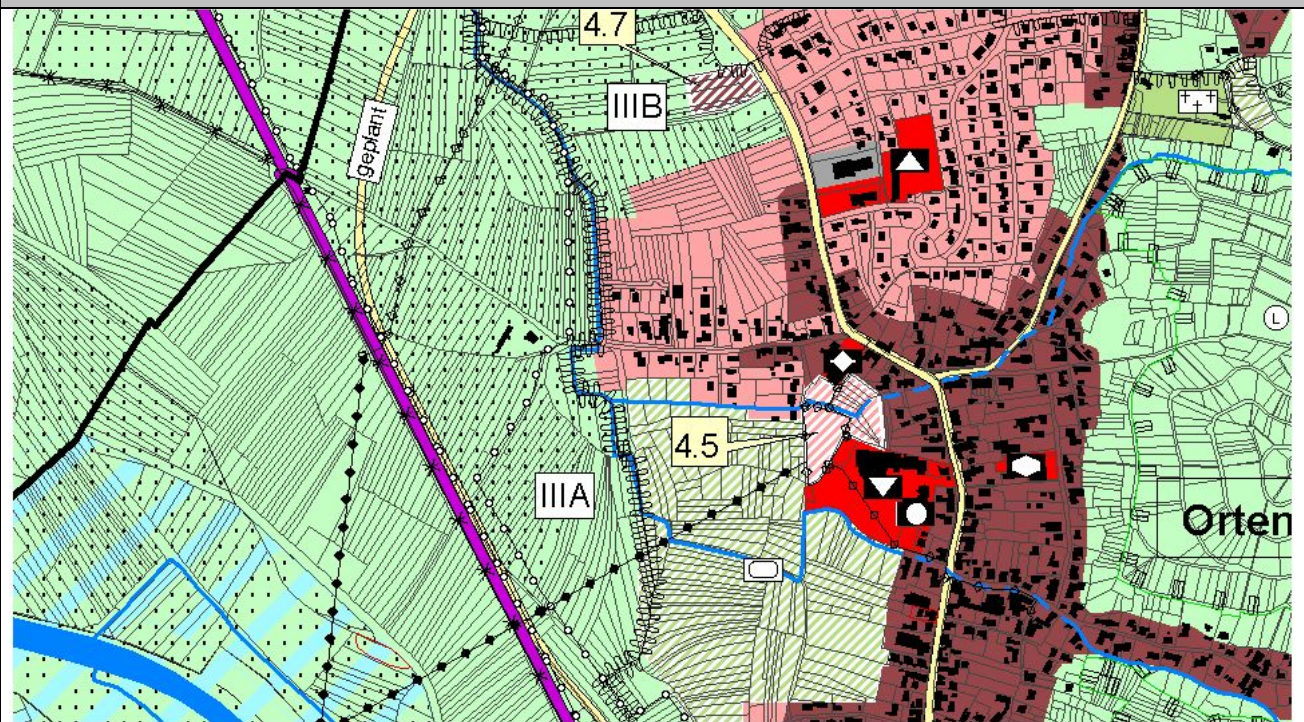


**Anpassung Bereich Bruchstraße  
Gemeinde Ortenberg**

**Änderungsfläche  
Nr. 4.13**

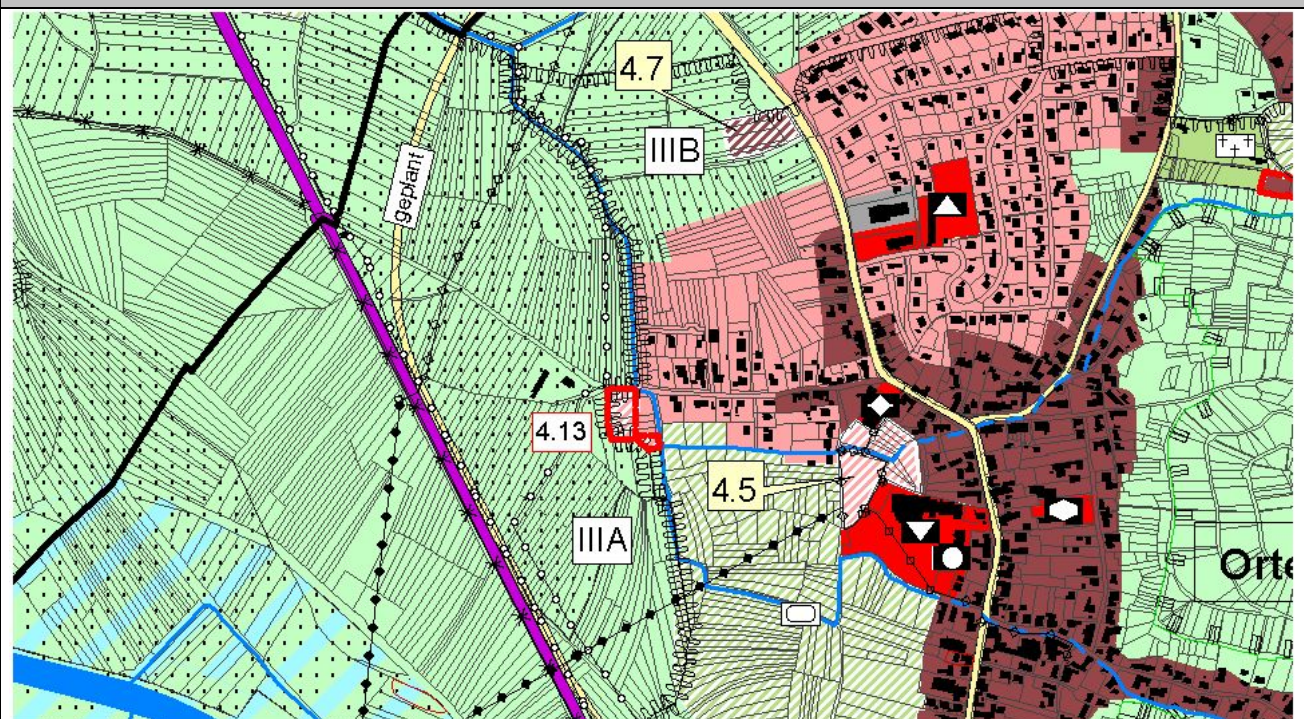
**Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009**

**M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan**

**M 1: 10.000**





<b>Anpassung Bereich Bruchstraße Gemeinde Ortenberg</b>	<b>Änderungsfläche Nr. 4.13</b>
---	-------------------------------------

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 0,2 ha
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im FNP	Wohnbaufläche und Berichtigung Gewässerlauf
Planstand	
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	---
Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- WSG Zone III A (westl.) Zone III B (östl.)</li> <li>- Naturpark Schwarzwald Mitte-Nord</li> <li>- Lage innerhalb der Überflutungsflächen bei einem extremen Hochwasserereignis (gem. Hochwassergefahrenkarten HQextrem)</li> </ul>
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	Anbindung an Bruchstraße
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen, geringe Flächenarrondierung
Belastungen	gegebenenfalls Belastungen durch nahe gelegene Betriebsflächen eines Abbruchbetriebes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu klären
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbaufläche, landwirtschaftliche Flächen
Anlass der Gebietsausweisung	<p>Für die östlich angrenzende Wohnbaufläche besteht seit 1995 der rechtskräftige Bebauungsplan 'Bruchstraße'. Die direkt an der Bruchstraße liegenden Grundstücke sind bereits bebaut.</p> <p>Eine Stichstraße östlich des bestehenden Uhlgrabens sollte die Erschließung der weiteren Baugrundstücke am südwestlichen Gebietsrand herstellen. Vorgesehen war eine Verdolung des Uhlgrabens oder jeweils eine Querung des Grabens für die einzelnen Baugrundstücke. Insgesamt stellt dies einen unangemessen hohen Erschließungsaufwand dar und ist inzwischen auch unter dem Aspekt des Gewässer- und Hochwasserschutzes kritisch zu bewerten. Weiterhin ist durch die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung an der Bruchstraße eine solche Erschließung kaum mehr zu realisieren. Gleichzeitig besteht für die noch verbleibenden, unbebauten Grundstücke das konkrete Interesse, das bestehende Baurecht zu nutzen und eine Wohnbebauung zu realisieren.</p>

	<p>Mit der vorgesehenen Flächenerweiterung soll der Flächennutzungsplan teilweise an den seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplan angepasst werden. Darüber hinaus soll die Erschließung der (durchgehenden) Baugrundstücke von Westen und damit der Vollzug des bestehenden Baurechts ermöglicht werden. Geplant ist eine Änderung des Bebauungsplanes. Danach ist eine Erweiterung der Baufenster in Richtung Westen bis ca. in Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 5762 vorgesehen. Die Wohnbaufläche soll gegenüber dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan um ca. 1744 m<sup>2</sup> erweitert werden. Auf Grund der geringen Flächengröße ergibt sich keine wesentliche Änderung der Angebotssituation an Wohnbauflächen in Ortenberg.</p> <p>Der südliche Bereich der vorgesehenen Erweiterungsfläche stellt eine Anpassung an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans dar. Im Zuge der vorliegenden FNP-Änderung wird auch die Darstellung des Uhlgrabens an den tatsächlichen Gewässerverlauf angepasst.</p>
<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>	
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"> <li>- Entfernung der Gehölze im Winterhalbjahr (in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar)</li> <li>- Vermeidung der Beeinträchtigung von Gewässersohle, Vegetation und Wasserqualität des Grabens durch die Bautätigkeit und die neue Nutzung (Artenschutzrecht)</li> <li>- Wahrung eines ausreichenden Abstandes des Baukörpers vom Graben, um eine zu starke Beschattung des Grabens zu vermeiden (Artenschutzrecht)</li> <li>- Minimierung der Versiegelung</li> <li>- Eingrünung des Bereiches zur Feldflur hin</li> <li>- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden (Grundwasser)</li> <li>- Versickerung oder Retention des Niederschlagswassers</li> </ul> <p>Hinweise zum Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ggfs. CEF-Maßnahmen: Neuschaffung von Gehölzen mit Saumstrukturen, Aufhängen von Nistkästen (Goldammer und Girlitz)</li> <li>- Kompensation für den Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung</li> <li>- Ggfs. naturschutzrechtliche Kompensation für entfallende Bäume und Hecken und artenschutzrechtliche Kompensation für Brutvögel durch neue Eingrünung</li> <li>- Ggfs. Aufhängen von Nistkästen in verbleibendem Baumbestand</li> </ul>
Artenschutzrechtliche Aspekte	Durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen lassen sich die Verbotstatbestände vermeiden.

<b>Gesamtbewertung</b>	Die vorgesehene Flächenerweiterung ist erforderlich, um eine Erschließung der unbebauten Baugrundstücke im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 'Bruchstraße' zu sichern und so das bestehende Baurecht umsetzen zu können. Zusätzliche Baugrundstücke sollen nicht geschaffen werden. Die im Bebauungsplan von 1995 angedachte Erschließung ist in Berücksichtigung des Gewässerschutzes sowie der zwischenzeitlich entstandenen Bebauung an der Bruchstraße nicht mehr möglich.	<b>Rangfolge:</b> --
------------------------	---	-------------------------

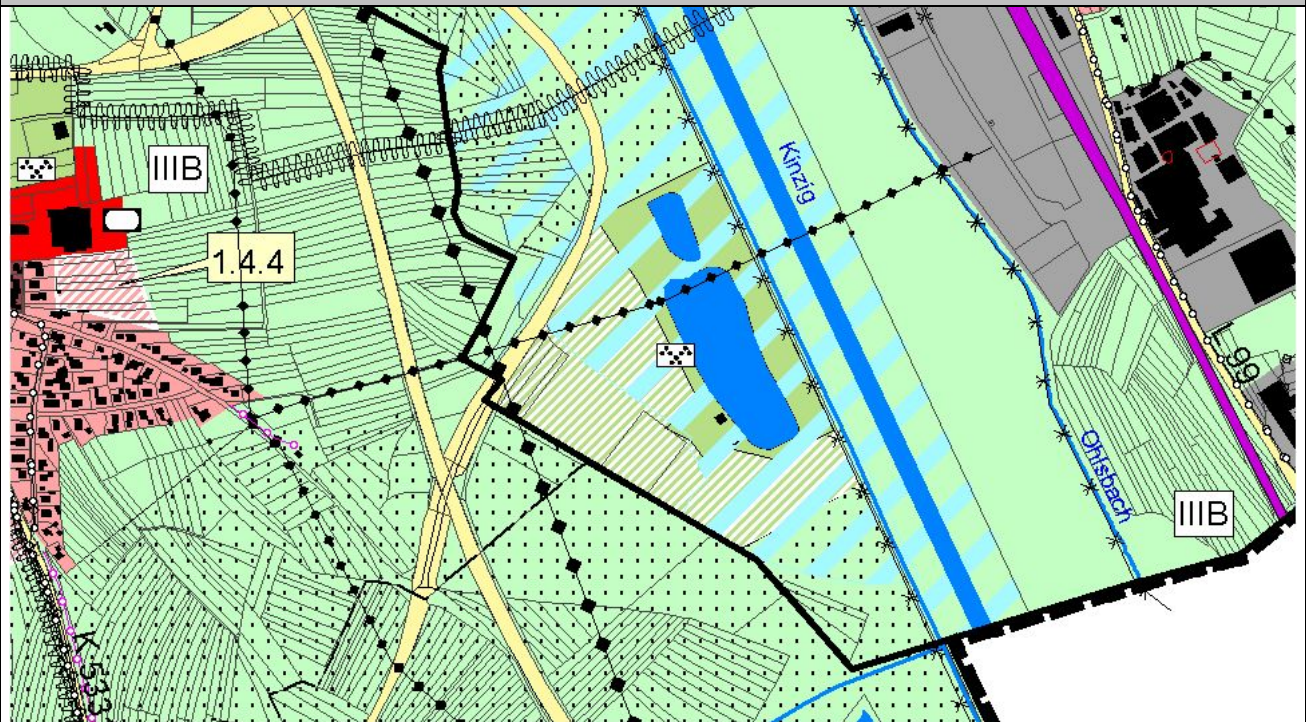


**Sport- und Freizeitanlage am Schlossblicksee  
Gemeinde Ortenberg**

**Änderungsfläche  
Nr. 4.14**

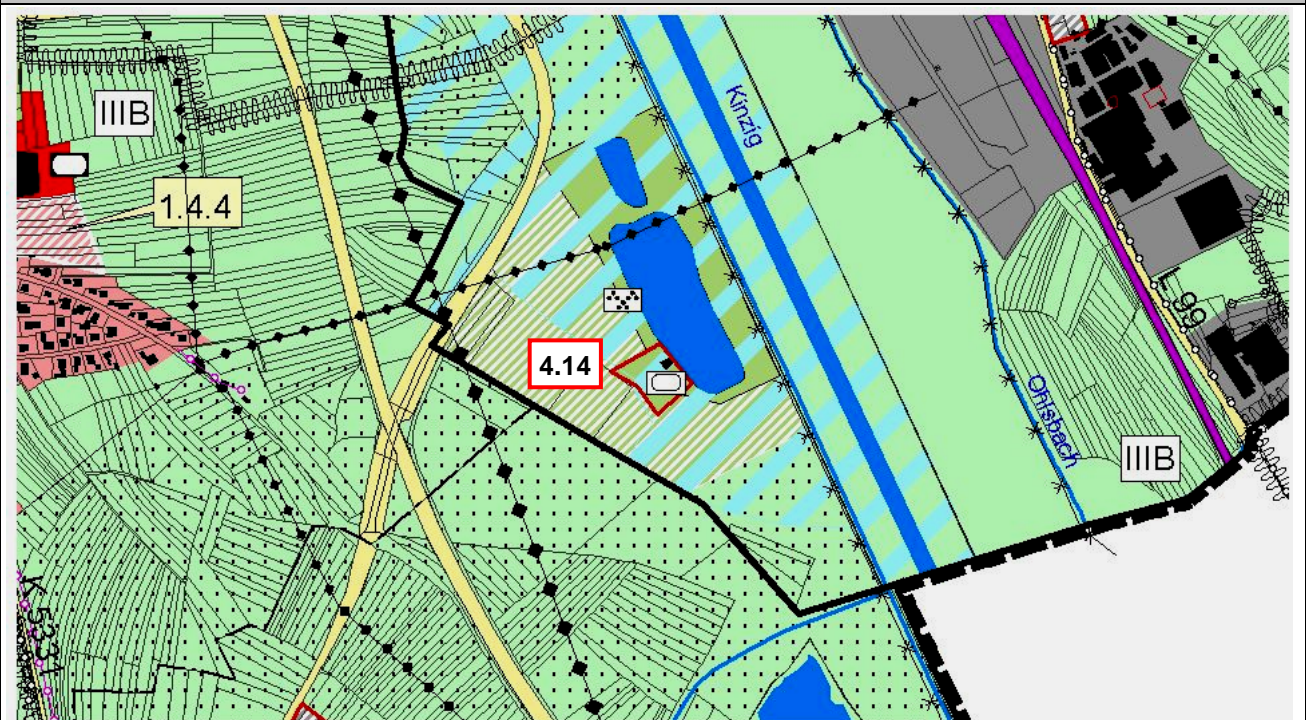
**Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009**

**M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan**

**M 1: 10.000**



<b>Sport- und Freizeitanlage am Schlossblicksee</b>	<b>Änderungsfläche</b>
<b>Gemeinde Ortenberg</b>	<b>Nr. 4.14</b>

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 0,5 ha
bisherige Darstellung im FNP	Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Parkanlage'
geplante Darstellung im FNP	Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Sportplatz / Vereinsnutzung'
Planstand	Bestehende Nutzung Anglerheim / Angelsportverein, Freizeitgrün
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- innerhalb Regionalem Grünzug (Gemäß Stellungnahme des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein vom 05.10.12 steht der vorhandene Grünzug der Bauflächenausweisung nicht entgegen, sofern mit der Erweiterung weiterhin lediglich eine untergeordnete bauliche Nutzung der Fläche verbunden sein wird. Dies ist hier der Fall.)</li> </ul>
Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- innerhalb WSG-Zone IIIB</li> <li>- Naturpark Schwarzwald Mitte-Nord</li> <li>- Überschwemmungsgebiet (OG 02 Großer Deich / Kinzig)</li> <li>- § 32 Biotop am See 'Röhrichstreifen Allmend-Grün', Feldgehölz „Allmend Grün“ westlich angrenzend</li> </ul>
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	von der K 5326 über bestehenden Weg
Abschnittsbildung	--
Belastungen	--
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant für vorgesehene Nutzung
Benachbarte Nutzungen	Grünfläche Bestand, Grünfläche Planung (derzeit landwirtschaftlich genutzt), Wasserfläche
Anlass der Gebietsausweisung	<p>Der Bereich, in dem sich das Gebäude des Angelsportvereins befindet, ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt.</p> <p>Um den Bestand zu sichern und Erweiterungen des Anglerheims zu ermöglichen, soll die Fläche zukünftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage / Vereinsnutzungen dargestellt werden.</p> <p>Die bestehende Nutzung des Angelsportvereins ist auch innerhalb des dort festgesetzten Regionalen Grünzugs möglich. Auch künftig soll dieser Bereich für Freizeit und Sport ausschließlich durch den Verein und nur mit untergeordneten baulichen Anlagen genutzt werden.</p>

<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>		
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"> <li>- Bauzeitenbeschränkungen, Verwendung lärmarmen Maschinen während der Bauphase (Artenschutzrecht)</li> <li>- Schonung vorhandener Quartiere bzw. Nistplätze (Artenschutzrecht)</li> <li>- Minimierung des Eingriffs ins Gewässer</li> <li>- Minimierung des Eingriffs in Röhrichzonen aus naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Gründen</li> <li>- Erhalt der Biotop im Randbereich</li> <li>- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden (Grundwasser) im Falle einer Erweiterung</li> <li>- Es muss weiterhin sichergestellt sein, dass es sich um eine ausschließlich durch den Verein genutzte untergeordnete bauliche Anlage für Freizeit und Sport handelt.</li> </ul> <p>Hinweise zum Kompensationserfordernis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ggf. Schaffung von Ersatzquartieren bzw. Nistplätzen für Fledermäuse bzw. Gebäudebrüter (CEF-Maßnahme)</li> <li>- Eingrünung der Randbereiche</li> </ul>	
Artenschutzrechtliche Aspekte	Durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen lassen sich die Verbotstatbestände vermeiden.	
<b>Gesamtbewertung</b>	Die Flächenausweisung sichert die in diesem Bereich vorhandene Vereinsnutzung.	<b>Rangfolge:</b> --

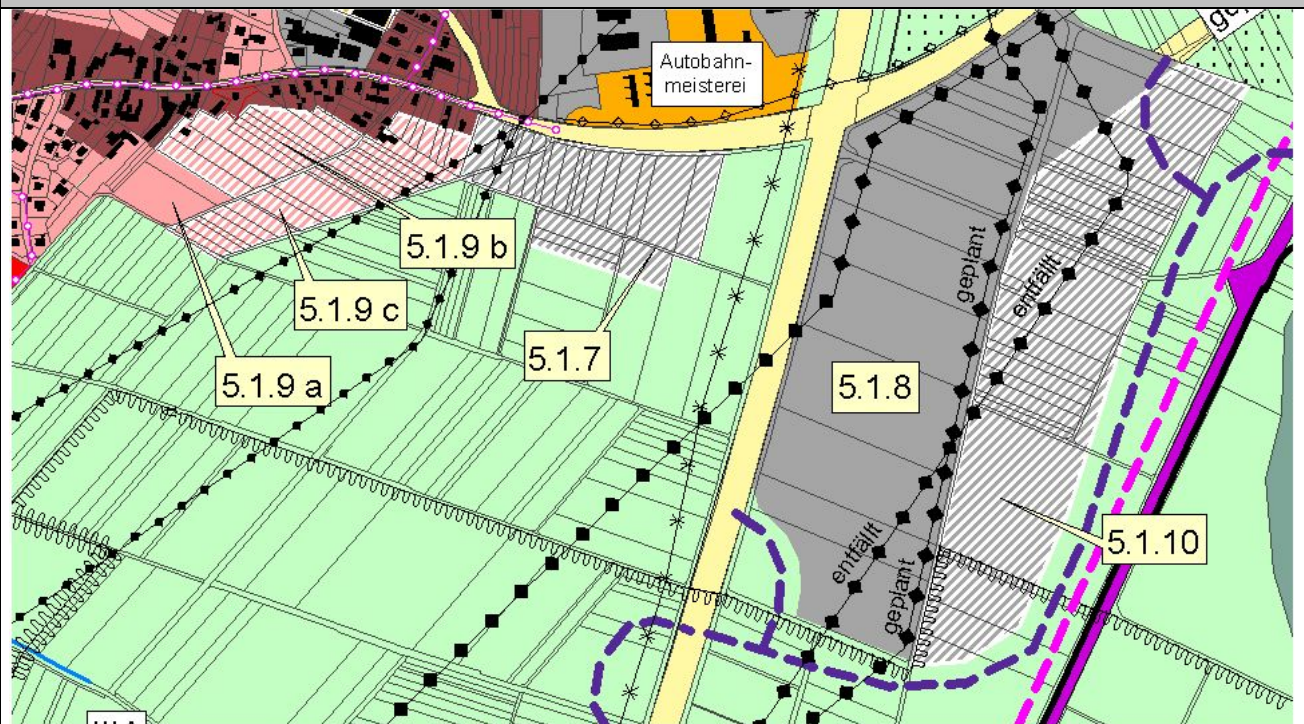


**Solarpark Schutterwald**  
**Gemeinde Schutterwald**

**Änderungsfläche**  
**Nr. 5.1.17**

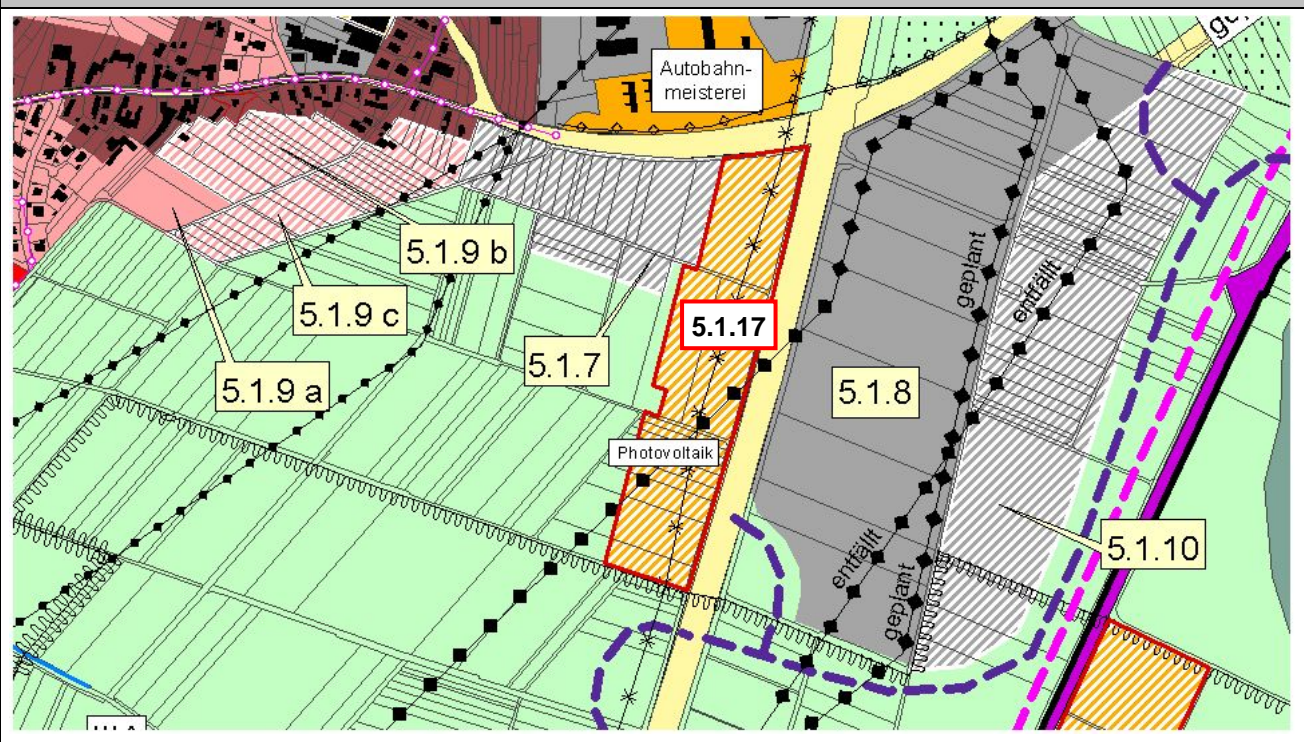
**Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 2009**

**M 1: 10.000**



**Geplante Darstellung / 1. Änderung Flächennutzungsplan**

**M 1: 10.000**





<b>Solarpark Schutterwald Gemeinde Schutterwald</b>	<b>Änderungsfläche Nr. 5.1.17</b>
---	---------------------------------------

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	ca. 6,6 ha
bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
geplante Darstellung im FNP	Sonderbaufläche 'Photovoltaik'
Planstand	rechtskräftiger Bebauungsplan, (genehmigt, in Kraft getreten am 16.11.2012)
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	---
Fachplanungen	- Gashochdruckleitung - 110 kV-Freileitung
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	Zufahrten sind aus westlicher Richtung über die bestehenden Wirtschaftswege geplant
Abschnittsbildung	--
Belastungen	keine (o. g. Leitungsführungen stellen für die geplante Nutzung keine Belastung dar)
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant
Benachbarte Nutzungen	Gewerbliche Baufläche geplant, landwirtschaftliche Fläche, Verkehrsflächen der BAB 5 und der L 99
Anlass der Gebietsausweisung	<p>Westlich entlang der Autobahn 5 soll die Errichtung eines Solarparks ermöglicht werden. Die Fläche ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie soll zukünftig als Sonderbaufläche "Photovoltaik" dargestellt werden.</p> <p>Die Gemeinde Schutterwald hat dazu einen Bebauungsplan aufgestellt, der am 17.10.2012 vom Gemeinderat Schutterwald als Satzung beschlossen wurde. Das Landratsamt Ortenaukreis hat den Bebauungsplan nach § 10(2) BauGB genehmigt, mit der Bekanntmachung am 16.11.2012 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.</p> <p>Der Bebauungsplan weist die Planfläche als Sondergebiet für Photovoltaik aus. Gleichzeitig sieht der Bebauungsplan zur Verminderung der Lärmimmissionen von der BAB 5 zur Ortslage die Errichtung eines Lärmschutzwalls vor. Dieser soll auf seiner Westflanke ebenfalls mit Photovoltaik-Modulen belegt werden können. Die Erschließung des Solarparks soll von Westen über die bestehenden Wirtschaftswege erfolgen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahren wurde mit dem Regierungs-</p>

	<p>präsidium Freiburg / Abteilung Straßenwesen und Verkehr auch eine Einigung bzgl. des Anbauverbotes zur A 5 erzielt: einer Ausnahme gem. § 9 (8) FStrG kann in diesem Einzelfall zugestimmt werden. Der Lärmschutzwall als Sichtschutz für die BAB 5 zur Solaranlage ist Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme (bis zur Errichtung des Lärmschutzwalls Einhaltung eines Bauabstand von mindestens 25 Metern zum Fahrbahnrand der BAB 5).</p> <p>Darüber hinaus berücksichtigt der Bebauungsplan durch Leitungsrechte und Schutzstreifen die o. g. Gashochdruckleitung und die o.g. 110 kV-Freileitung, die das Plangebiet queren.</p>	
<b>Prognose der Umweltauswirkungen</b>		
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"><li>- Versiegelung gering halten durch gerammte Fundamente oder Schraubfundamente und daneben ausschließlich Trafo- und Wechselrichtergebäude, Erschließung über vorhandene Wirtschaftswege</li><li>- Versickerung Niederschlagswasser</li><li>- Eingrünung des Geländes, Neuansaat von Grünland als Unterwuchs unter den Modulen (bis auf die Aussparung für das „kleine Mäuseschwänzchen“)</li><li>- Sicherung der wertvollen Vegetationsbestände des Kleinen Mäuseschwänzchens (<i>Myosurus minimus</i>) im Norden des Gebiets durch Aussparung der kartierten Bestände bei der geplanten Neuansaat und Entwicklung entsprechend angepasster Pflegemaßnahmen. Übernahme der Art in das Monitoringkonzept nach Herstellung der Anlage.</li><li>- Sicherung der vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope (konzeptionelle Integration)</li><li>- Fortführung der Bepflanzung der Straßenböschung an der südlichen Böschung der Autobahnüberführung</li><li>- Eingrünung nach Westen mit Gebüsch oder Hecken Hinweise zum Kompensationserfordernis:</li><li>- Intensive Eingrünung um das Gelände</li></ul>	
Artenschutzrechtliche Aspekte	Es sind keine Verbotstatbestände zu erwarten.	
<b>Gesamtbewertung</b>	<p>Durch die Flächenausweisung soll die Errichtung von Photovoltaikanlagen ermöglicht und damit die Nutzung regenerativer Energien weiter ausgebaut werden. Die Maßnahme dient dem Klimaschutz und berücksichtigt damit auch die Anforderungen des § 1(5) + § 1a(5) BauGB.</p> <p>In einer Gesamtbetrachtung geeigneter Standorte für PV-Freiflächenanlagen auf dem Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt wurde der betreffende Standort entlang der Bahnlinie als geeignet eingestuft (s. Ausführungen Kap. 3).</p> <p>Für die vorgesehene Nutzung liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der mit der entsprechenden Ausweisung im FNP nachvollzogen wird.</p>	<b>Rangfolge:</b> --