

# **Verwaltungsgemeinschaft Offenburg**

## **5. Änderung des Flächennutzungsplans 2009 „Soziale Einrichtungen in Hohberg und Schutter- wald“**

### **Begründung**

**August 2024**

## **Inhaltsübersicht**

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Standort und Geltungsbereich**
- 3. Übergeordnete Planungen**
- 4. Flächenbedarf und Nutzungen**
- 5. Standortauswahl und Standortbewertung**
- 6. Verkehrskonzept**
- 7. Umweltbericht**
- 8. Verfahrensdaten**
- 9. Flächensteckbrief**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

#### Hohberg: Änderungsfläche Kindertageseinrichtung „Im Vogelsang“

Die Gemeinde Hohberg benötigt zur Erfüllung des Betreuungsbedarfs von Kindern im Alter von einem Jahr bis zum Schuleintritt und zur Erfüllung der entsprechenden bundesgesetzlichen Vorgaben dringend eine weitere Kindertageseinrichtung. Hierzu beabsichtigt sie den Neubau einer Kindertagesstätte.

Vor dem Beginn der Bauleitplanverfahren wurde von der Gemeinde Hohberg eine Standortsuche für eine geeignete Fläche für eine Kindertageseinrichtung durchgeführt. Dabei wurden vier Standorte innerhalb der Gemeinde untersucht und bewertet.

Der Gemeinderat Hohberg hat auf Basis der Bewertung der Standorte beschlossen, den Standort zwischen Hofweier und Niederschopfheim weiter zu verfolgen.

#### Schutterwald: Änderungsfläche Naturkindergarten

Die Gemeinde Schutterwald benötigt zur Erfüllung des Betreuungsbedarfs von Kindern im Alter bis zum Schuleintritt und zur Erfüllung der entsprechenden bundesgesetzlichen Vorgaben dringend eine weitere Kindertageseinrichtung. Hierzu beabsichtigt sie den Betrieb eines Wald- und Naturkindergartens. Um im Gemeindegebiet eine Naturkindertagesstätte einzurichten, wurde bereits durch die Gemeinde eine Standortsuche durchgeführt, bei der man einen geeigneten Standort ermittelt hat.

### **2. Standort und Geltungsbereich**

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zwei Änderungsbereiche.

#### Hohberg: Änderungsfläche Kindertageseinrichtung „Im Vogelsang“

Nach der Prüfung unterschiedlicher Flächen ist die Gemeinde Hohberg zum Entschluss gekommen, dass sich die einzige geeignete Fläche für die künftige Kindertageseinrichtung „Im Vogelsang“ zwischen Hofweier und Niederschopfheim liegt. Der

entsprechende Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha. Er umfasst einen Teilbereich des Grundstücks F1St.-Nr. 921 und befindet sich auf der Gemarkung Niederschopfheim südlich des Feuerwehrhauses der Einsatzabteilung West.

Der konkrete Flächenumfang wurde im parallel stattfindenden Bebauungsplanverfahren aufgrund unterschiedlicher Belange festgestellt. Hierzu zählen insbesondere die verkehrliche Erschließung (Unterbringung von Stellplätzen, Entzerrung der Ein- und Ausfahrt zum gegenüberliegenden Feuerwehrhaus), der Lärmschutz sowie ein Zielkonflikt mit einem landwirtschaftlichen Bestandsweg auf dem Grundstück F1St.-Nr. 921.

Die betreffende Fläche wurde im Flächennutzungsplan bislang als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, künftig soll der Bereich als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden.

#### Schutterwald: Änderungsfläche Naturkindergarten

Die Gemeinde Schutterwald hat entschieden, für den Wald- und Naturkindergarten einen Standort westlich von Schutterwald und südwestlich des Gewerbegebiets „Die Waide“ weiter zu verfolgen. Bei diesem Standort handelt es sich um eine Wiese, die westlich an die bestehenden Schrebergärten angrenzt. Die nördliche Grenze des Grundstücks bilden einige große Bäume und Hecken entlang des Grabens. Nach Süden und Westen ist das Grundstück offen.

Seit der frühzeitigen Beteiligung der 5. Flächennutzungsplanänderung hat sich die Änderungsfläche von 0,3 ha auf 0,6 ha erhöht, da die Zuwegung zum Naturkindergarten bislang nicht enthalten war. Die hinzugekommene Fläche wird bereits heute als Zuwegung zu den östlich angrenzenden Schrebergärten sowie von Fahrzeugen zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung angrenzender Flächen genutzt. Die Zuwegung schließt an die Waldstraße an.

Der betreffende Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, zukünftig soll er als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturkindergarten“ dargestellt werden.

### 3. Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Insofern sind die Ziele der übergeordneten Raumordnungspläne zu beachten, die für die beiden Gemeinden Hohberg und Schutterwald gelten.

#### 3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

##### Hohberg: Änderungsfläche Kindertageseinrichtung „Im Vogelsang“

Das Anbindungsgebot gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP) (Plansatz 3.1.9) formuliert das landesplanerische Anbindungsgebot sowie vorrangig zu nutzende Möglichkeiten wie folgt:

(Z) „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten.“

Durch die Verwendung des Begriffs „vorrangig“ bringt der Planungsträger ähnlich wie bei „Soll-Zielen“ zum Ausdruck, dass das Ziel nicht ausnahmslos gilt, sondern im Ausnahmefall zurückweicht (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 05.03.2014, 8 S 0808/12).

Wie weiter unten in Kapitel 5 geschildert, hat die Gemeinde Hohberg im Rahmen der durchgeführten Flächensuche und Standortanalyse festgestellt, dass Verdichtungen, die Nutzung von Baulücken, Baulandreserven sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen für den Neubau der notwendigen KiTa nicht möglich sind, und auch keine geeigneten Standorte vorhanden sind, die unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper angrenzen. Ergebnis der Standortanalyse war, dass aus den oben dargestellten Gründen nur die Fläche „Im Vogelsang“, die Gegenstand des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens ist, für eine zeitnahe Errichtung einer Kindertagesstätte geeignet ist.

Die Fläche „Im Vogelsang“ ist bereits heute an das bestehende Feuerwehrhaus auf der gegenüberliegenden Seite der Freiburger Straße angebunden, weshalb die Fläche nicht als vollständig anbindungsfrei bezeichnet werden kann. Zudem soll die KiTa mittelfristig durch die Wohnbauentwicklung „Husarenbühl“ an den Siedlungskörper von Hofweier angebunden sein. Die städtebauliche Konzeption für die Wohnbauentwicklung „Husarenbühl“ wurde vom Gemeinderat Hohberg bereits am 30.11.2023 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 6/2023). Die mittelfristige Anbindung des KiTa-Standortes durch die Siedlungserweiterung Husarenbühl ist im Übrigen Grundlage für die positive Stellungnahme seitens des Regierungspräsidiums Freiburg, Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz (siehe nachstehend unter Kapitel 1.3).

Die Gemeinde Hohberg ist gemäß § 24 SGB VIII verpflichtet, kurzfristig ausreichend KiTa-Plätze bereitzustellen. Eine zeitnahe Realisierung der KiTa ist daher erforderlich. Es besteht nicht die Möglichkeit, abzuwarten, ob in späteren Jahren vielleicht doch eine Flächenaktivierung möglich ist.

Als einzige geeignete Möglichkeit verbleibt die Fläche „Im Vogelsang“ und damit die im Flächennutzungsplanverfahren befindliche Änderungsfläche.

Da ein dringender kurzfristiger Bedarf aufgrund gesetzlicher Vorgaben besteht und keine andere vollumfänglich geeignete Fläche kurzfristig aktivierbar ist, sind die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Anbindungsgebot gegeben.

#### Schutterwald: Änderungsfläche Naturkindergarten

Die Änderungsfläche 5.1.21 widerspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg nicht. Es handelt sich nicht um eine Siedlungsentwicklung im engeren Sinn, sondern um eine Nutzung, die auf Grund ihrer Zweckbestimmung als Naturkindergarten abseits vom Siedlungsraum angesiedelt werden soll.

### 3.2 Regionalplan Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019)

#### Hohberg: Änderungsfläche Kindertageseinrichtung „Im Vogelsang“

In der Raumnutzungskarte des derzeit geltenden Regionalplans Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) sind die zu überplanenden Flächen (Änderungsfläche Kindertageseinrichtung „Im Vogelsang“) in Hohberg nicht näher bestimmt.

Das bereits im vorangehenden Kapitel 3.1 diskutierte landesplanerische Anbindungsgebot findet sich in Plansatz 2.4.0.3 (1) des Regionalplans Südlicher Oberrhein im folgenden Wortlaut wieder: (Z) „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten.“ Es wird auf die bereits erfolgte Auseinandersetzung mit dem landesplanerisch festgelegten Anbindungsgebot in Kapitel 3.1 verwiesen.

#### Schutterwald: Änderungsfläche Naturkindergarten

Der Standort, welcher für den Naturkindergarten ausgewählt wurde, befindet sich in einen vom Regionalverband Südlicher Oberrhein im Regionalplan ausgewiesenen regionalen Grünzug (Abgrenzung des regionalen Grünzugs siehe nachstehende Abbildung 1).

Plansatz 3.1.1 des Regionalplans trifft zu Regionalen Grünzügen folgende Festlegung: „Zur großräumigen Sicherung und Entwicklung ihrer besonderen Funktionen für den Naturhaushalt, die landschaftsbezogene Erholung und die Siedlungsgliederung sowie für eine umweltschonende und nachhaltige land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung sind zusammenhängende Teile der freien Landschaft in der Raumnutzungskarte als Regionale Grünzüge (Vorranggebiete) festgelegt. In den Regionalen Grünzügen findet eine Besiedlung nicht statt.“

Der geplante Naturkindergarten wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturkindergarten dargestellt. Es ist nur eine untergeordnete bauliche Nutzung durch zwei Bauwägen vorgesehen. Ansonsten soll die bestehende Situation nicht verändert werden. Die Planung steht daher nicht mit dem Regionalen Grünzug im Widerspruch.

Die Prüfung der Standortalternativen wird in Kapitel 5 erläutert.



Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein (2019) – ohne Maßstab

#### 4. Flächenbedarf und Nutzungen

##### Hohberg: Änderungsfläche Kindertageseinrichtung „Im Vogelsang“

In der Änderungsfläche soll ausschließlich eine Kindertagesstätte mit sechs Gruppen und dazugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Außenanlage entstehen. Perspektivisch ist die Anbindung an die Ortslage Hofweier über ein zukünftiges Wohngebiet angedacht. Die Kindertagesstätte soll mit einem Vollgeschoss in Modulbauweise errichtet werden.

## Schutterwald: Änderungsfläche Naturkindergarten

Die Änderungsfläche dient der Unterbringung eines Wald- und Naturkindergartens. Auf der Grünfläche soll zu dem bereits bestehenden Bauwagen ein zweiter ergänzt werden. Ansonsten werden diese besonderen Bauwägen durch verschiedene Spielgeräte auf der Freifläche ergänzt. Weitere Veränderungen werden nicht vorgenommen. Bei der Konzeption der Einrichtung geht es vor allem um das Erleben der Natur.

## **5. Standortauswahl und Standortbewertung**

### Hohberg: Änderungsfläche Kindertageseinrichtung „Im Vogelsang“

Mit dem Ziel der größtmöglichen Schonung von Flächen und Ressourcen hat die Gemeinde Hohberg auf der Suche nach einem geeigneten KiTa-Standort in einem ersten Prüfschritt Erweiterungskapazitäten für die bestehenden Einrichtungen in den Ortsteilen geprüft.

Bauliche Erweiterungen auf den Grundstücken der vorhandenen fünf Einrichtungen in den drei Ortsteilen sind nicht möglich. In Hofweier (Katholische Kindertagesstätten Haus St. Wolfgang und Haus Georg-Ehret), in Niederschopfheim (Katholische Kindertagesstätten Haus St. Josef und Haus St. Brigitta) sowie in Diersburg (Ökumenischer Martinkindergarten) wurden in den vergangenen Jahren an sämtlichen Gebäuden Erweiterungen bis zur Kapazitätsgrenze vorgenommen. Auf den betreffenden Grundstücken sind weitere Erweiterungen aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse insofern nicht mehr möglich. Entsprechend wurden bereits in der Vergangenheit alternative Maßnahmen erforderlich, wie bspw. die Realisierung des Wald- und Naturkindergartens „Zauberberg“ und der Kindertagesstätte „Im Vogelsang“ als Containerprovisorium, das in einen Neubau überführt werden soll.

Im Hinblick auf den Flächenbedarf für einen KiTa-Neubau, mit dem die Anforderungen der kommunalen Bedarfsplanung erfüllt werden können, verbleibt als funktional und wirtschaftlich geeignete Lösung nur der Neubau auf einer frei planbaren Grundstücksfläche.

Auf dieser Grundlage wurde im Vorgriff auf die Aufstellung des Bebauungsplans und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans eine Standortanalyse für eine geeignete Fläche durch die Gemeinde Hohberg durchgeführt. Wichtige Kriterien für die Standortwahl waren die verkehrliche Anbindung, die Erschließung für Ver- und Entsorgung, die Grundstücksverfügbarkeit/Besitzverhältnisse, Grundstücksparameter hinsichtlich Größe, Erweiterungsflächen, Bewirtschaftung sowie planungsrechtliche Grundlagen und die Möglichkeit der Ausweisung von Stellplätzen. Auf Grund unterschiedlicher Konzepte und Öffnungszeiten der bestehenden KiTas zeigt sich, dass viele Kinder auch aus den unterschiedlichen Ortsteilen in die Einrichtungen gebracht werden (müssen). Somit spielt die verkehrliche Anbindung und die Möglichkeit, Stellplätze anbieten zu können, eine zentrale Rolle.

Dabei wurden vier Standorte innerhalb der Gemeinde näher untersucht und bewertet (Sitzungsvorlage Nr. 48/2021, Gemeinde Hohberg):

- a) Fläche „Im Vogelsang“ gegenüber dem neuen gemeinsamen Feuerwehrgerätehaus, Grundstück Flst.-Nr. 921, Gewanne „Burghalde beim Kreuz“ / „ Im Vogelsang“, Niederschopfheim, Lage zwischen den Ortsteilen Hofweier und Niederschopfheim (Außenbereich gemäß § 35 BauGB).
- b) Fläche auf dem Bolzplatz neben der Grundschule, Grundstück Flst.-Nr. 7100, Laugasserfeld 3, Niederschopfheim (Innenbereich gemäß § 34 BauGB).
- c) Gebäude neben dem Georg-Ehret-Kindergarten, Grundstück Flst.-Nr. 826/2, Georg-Ehret-Straße 9, Hofweier (Innenbereich gemäß § 34 BauGB).
- d) Fläche gegenüber dem Ärztehaus, Grundstück Flst.-Nr. 7652-7658, Gewinn „Niederschopfheimer Feld“, Hofweier (Außenbereich gemäß § 35 BauGB).

Wichtige Kriterien für die Standortwahl waren die verkehrliche Anbindung, die Erschließung für Ver- sowie und Entsorgung, die Grundstücksverfügbarkeit/Besitzverhältnisse, Grundstücksparameter hinsichtlich Größe, Erweiterungsflächen, Bewirtschaftung planungsrechtliche Grundlagen und die Möglichkeit der Ausweisung von Stellplätzen.

Die Standortprüfung ergab folgendes Ergebnis:

Fläche a) (Fläche „Im Vogelsang“): Die Fläche ist als Kita-Standort geeignet, da sich das Grundstück bereits im Gemeindeeigentum befindet und daher verfügbar ist. Eine Realisierung ist damit zeitnah möglich. Es besteht eine vorhandene gute verkehrliche Erschließung und eine verkehrsgünstige Lage. Im Übrigen ermöglicht die geringe Entfernung zu den Siedlungskörpern von Hofweier und Niederschopfheim dennoch, die KiTa auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Fläche b) (Bolzplatz neben der Grundschule): Aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße keine Option auf spätere Erweiterung gegeben; Fläche durch Bolzplatz genutzt, daher Ersatz für Bolzplatz notwendig; Ausweisung ausreichender Stellplätze für das Gesamtareal aufgrund begrenzter Flächen nicht möglich. Die Fläche ist daher auszuschließen.

Fläche c) (Gebäude neben dem Georg-Ehret-Kindergarten): Aufgrund begrenzter Flächengröße keine Option auf spätere Erweiterung gegeben; Ausweisung ausreichender Stellplätze für das Gesamtareal aufgrund begrenzter Flächen nicht möglich. Die Fläche ist daher auszuschließen.

Fläche d) (Fläche gegenüber dem Ärztehaus): Die Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde, sondern im Eigentum von sieben unterschiedlichen Eigentümerinnen und Eigentümern. Entsprechende Aktivierungsbemühungen sind durch die Gemeinde Hohberg bereits im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt (Aufstellungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses am 20.06.2017), allerdings konnte keine Einigung hinsichtlich des Grunderwerbs erzielt werden. Die mangelnde Mitwirkungsbereitschaft seitens mehrerer Eigentümer bzw. Eigentümerinnen konnte den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der entsprechenden Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB entnommen werden. Die Fläche wurde zum damaligen Zeitpunkt als Änderungsfläche „3.1.16 Erweiterung Gewerbegebiet Binzburgerstraße nach Osten“ aus dem 2. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan herausgenommen. Dies erfolgte aufgrund der damaligen Über-



schreitung des Gewerbeflächenbedarfs gemäß Bewertung der Raumordnungsbehörde sowie aufgrund der bereits erwähnten ablehnenden Haltung der Grundstückseigentümer/-innen.

Infolge der Kenntnis über die problematische Eigentümerstruktur hat die Gemeinde Hohberg im Rahmen der Flächensuche für die KiTa bilaterale Gespräche mit den bislang ablehnenden Eigentümerinnen und Eigentümern aufgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass sich die ablehnende Haltung auch mit Blick auf den Neubau einer KiTa nicht verändert hat.

Auch ist nach Bewertung durch die Gemeinde die bestehende verkehrliche Anbindung über die Franckensteinstraße sowie die Binzburgstraße für die Erschließung einer Kindertagesstätte wenig geeignet. Sie weist nur einen relativ geringen Querschnitt auf (Gehweg nur einseitig) und ist bereits stark durch Gewerbeverkehr belastet.

Die Fläche d) ist daher in erster Linie wegen der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit auszuschließen.

Aufgrund der Eignung der Fläche a) „Im Vogelsang“ und der aus den genannten Gründen nicht bestehenden Eignung der übrigen Flächen b), c) und d) soll daher als Kitastandort die Fläche a) umgesetzt werden. Ein entsprechender Beschluss des Gemeinderats Hohberg liegt bereits vor.

Es besteht auch kein Widerspruch zu förmlich festgelegten raumordnerischen Zielen. Insbesondere ist die Planung mit den Vorgaben zum Anbindungsgebot vereinbar, da die Voraussetzungen für eine Ausnahme gegeben sind (siehe bereits Kapitel 3).

#### Schutterwald: Änderungsfläche Naturkindergarten

Durch eine Alternativenprüfung wurden insgesamt vier Standorte im Gemeindegebiet Schutterwald geprüft und bewertet:

- a) Im Stadtwald südöstlich des Baggersees.
- b) Nördlich des alten Handballplatzes.
- c) Pflanzschule der Gemeinde.
- d) Bei den Schrebergärten.

Vorrangige Kriterien bei der Standortbewertung waren für die Gemeinde, dass der Standort insgesamt ansprechend, im Hinblick auf die Nutzungsanforderungen geeignet und kindgerecht ist.

### Standort a) Im Stadtwald südöstlich des Baggersees

Es handelt sich hier um eine vor einigen Jahren mit jungen Bäumen bepflanzte Waldfläche nördlich der Fohlenwiese.

Die Vorteile dieses Standorts sind die Ortsnähe und die gute Erreichbarkeit.

Die Nachteile dieses Standorts sind folgende:

- Permanenter Lärmpegel durch Autobahn.
- Wald müsste gerodet werden.
- Höhere Kosten für Herrichten des Grundstücks.
- Im angrenzenden Jungwald sind Eichen (Eichenprozessionsspinner-Gefahr).
- Kein Strom und kein Wasser vor Ort.
- Keine Parkplätze vorhanden.
- Sehr hohe laufende Aufwendungen für Verkehrssicherungspflicht (Baumkontrollen, Gefahrenbeseitigung).
- Behördliche Genehmigungen schwieriger als bei Standort außerhalb des Waldes.
- Wald im Eigentum der Stadt Offenburg.

### Standort b) Nördlich des alten Handballplatzes

Es handelt sich bei dem Standort um eine Teilfläche des alten Handballplatzes.

Die Vorteile des Standorts sind folgende:

- Ortsnah.
- Gut einsehbar.
- Gut anfahrbar.
- Parkmöglichkeiten vorhanden.
- Leicht zu erreichende Infrastruktur für Wasser, Abwasser, Strom.
- Aktionsfläche im Wald besteht aus jüngeren Bäumen.
- Geringe Anforderungen an Verkehrssicherungspflicht, da nicht im Wald.

Die Nachteile des Standorts sind der Verkehrslärm durch die angrenzenden viel befahrenen Straßen sowie das Entfallen einer Teilfläche des alten Handballplatzes für sportliche Nutzungen.

### Standort c) Pflanzschule der Gemeinde

Es handelt sich um einen Teil der Pflanzschulfläche, auf dem Baumsetzlinge angepflanzt sind und mehrere Bienenvölker stehen.

Die Vorteile des Standorts sind folgende:

- Befindet sich in der Nähe des Waldes.
- Gut anfahrbar.
- Strom ist vor Ort.
- Geringe Anforderungen an Verkehrssicherungspflicht, da nicht im Wald.

Die Nachteile des Standorts sind folgende:

- Befindet sich etwas abseits vom Ort.
- Keine Parkplätze vorhanden.
- Kein Frischwasser vor Ort.
- Abstand zum Wald muss mind. 30 m betragen, dies ist kaum realisierbar.
- Ein Teil der Pflanzschule müsste gerodet und die dortigen Bienenstöcke ersetzt werden.
- Höhere Kosten für Herrichtung des Grundstücks.
- Durch den westlich angrenzenden Wald unter Umständen starke Verschattung nachmittags.
- Mögliche Konflikte mit bestehender Kindergarteneinrichtung im Wald.

#### Standort d) Bei den Schrebergärten

Es handelt sich um eine sonnige Wiese, die westlich an die bestehenden Schrebergärten angrenzt. Die nördliche Rückseite des Grundstücks bilden einige große alte Bäume und Hecken entlang des Grabens. Die beiden anderen Seiten nach Westen und Süde sind offen. Derzeit ist die Wiese zur Schafhaltung verpachtet.

Die Vorteile des Standorts sind folgende:

- Sehr schöne idyllische Lage mit einigen sehr alten Bäumen.
- Trockener Standort.
- Ruhig und sonnig.
- Gut anfahrbar.
- Parkmöglichkeiten mit geringem Aufwand zu schaffen.
- Ortsnah.
- Geringe Anforderungen an die Verkehrssicherungspflichten.
- Waldaktionsfläche in der Nähe schnell erreichbar.
- Strom in der Nähe vorhanden.
- Frischwasser in der Nähe, im Gebäude der alten Kläranlage.

Die Nachteile des Standorts sind folgende:

- Kündigung Pachtvertrag nötig.
- Frischwasserversorgung per Leitung zwar möglich, auf Grund der Länge der Leitung und des geringen Verbrauchs wird jedoch von Problemen im Hinblick auf Verkeimung und Legionellen ausgegangen.

#### Ergebnis der Standortprüfung

Auf Grundlage der dargestellten Bewertung hat sich der Gemeinderat Schutterwald entschieden, den Standort d) bei den Schrebergärten nordwestlich der Kleingartenanlage weiter zu verfolgen. Beabsichtigt ist, auf eine Frischwasserleitung zu verzichten und das Frischwasser vom nahegelegenen Betriebsgebäude der alten Kläranlage zu beziehen. Strom kann über Solarpaneele bezogen werden.

## **6. Verkehrskonzept**

### Hohberg: Änderungsfläche Kindertageseinrichtung „Im Vogelsang“

Die Kindertagesstätte ist über die Alte Landstraße / Freiburger Straße erschlossen und anfahrbar. Die genaue Verkehrsführung – Zufahrt auf das Grundstück, Parkierung, Wegeführung usw. – wird im Rahmen der Hochbauplanung festgelegt. Es ist vorgesehen, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Alten Landstraße / Freiburger Straße in diesem Zuge auf 50 km/h zu begrenzen.

### Schutterwald: Änderungsfläche Naturkindergarten

Die Zufahrt zum Naturkindergarten erfolgt über einen bestehenden Feldweg von der Schutterstraße aus, der auch eine bestehende Kleingartenanlage anbindet.

Hol- und Bringverkehr des Waldkindergartens mit Kraftfahrzeugen soll jedoch nicht über den Feldweg abgewickelt werden. Kraftfahrzeuge sollen bereits am Parkplatz an der Waldstraße abgestellt werden. Von dort aus wird der Waldkindergarten zu Fuß erreicht.

Für die bestehende Kleingartenanlage östlich des Waldkindergartens bleibt der Feldweg weiterhin befahrbar.

## **7. Umweltbericht**

Für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wurde jeweils ein Umweltbericht erstellt.

### Hohberg: Änderungsfläche Kindertageseinrichtung „Im Vogelsang“

Die naturschutzfachliche Bedeutung der betreffenden Änderungsfläche ist aufgrund der Strukturarmut und der intensiven Nutzung der Fläche gering. Durch den vollständigen Verlust der Lebensraumfunktionen stellt die Versiegelung und Überbauung der Flächen aber eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope dar. Die entsprechenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf Ebene der Bebauungsplanung zu kompensieren.

Für die weiteren Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch (Gesundheit und Erholung/Freizeit) sowie Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind, u. a. aufgrund der Vorbelastungen der intensiven Nutzung sowie der Störung durch die angrenzende Straße, keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auf Bebauungsplanebene sollen dementsprechend Maßnahmen als Empfehlungen bzw. Hinweise formuliert werden, mit denen die zu erwartenden Auswirkungen der Planung vermieden bzw. gemindert werden.

### Schutterwald: Änderungsfläche Naturkindergarten

Die Planung sieht lediglich geringfügige Eingriffe in die aufgeführten Schutzgüter des Änderungsbereichs vor.

Die Bodenfunktionen, das lokale Klima, der Grundwasserhaushalt sowie ggf. Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht beeinträchtigt, da keine Neuversiegelungen und Bodenaushub vorgesehen sind. Des Weiteren sind keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild durch das Vorhaben zu erwarten. Für die Schutzgüter Mensch und Erholung ist durch das zugrundeliegende Konzept des Kindergartens, welches das Naturerlebnis in den Vordergrund stellt, insgesamt eine Verbesserung zu erwarten.

Entsprechende Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind auf Ebene des Bebauungsplans festzusetzen.

## 8. Verfahrensdaten

19.10.2021	Beschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg
05.06.-07.07.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
22.11.2023	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und Beschluss der öffentlichen Auslegung
22.01.-23.02.2024	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
16.10.2024 (Beschluss steht aus)	Entscheidung über die Anregungen aus der Offenlage durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und Feststellungsbeschluss
	Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans
	Die Genehmigung wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

## 9. Flächensteckbriefe

### Änderungsfläche 3.2.15

#### Kindertageseinrichtung „Im Vogelsang“, Gemeinde Hohberg

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	1,0 ha
Bisherige Darstellung im FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Geplante Darstellung im FNP	Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
Planstand	Vorbereitung der öffentlichen Auslegung
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Regionalplanerische Belange (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen.
Fachplanungen	Wasserschutzgebiet Hohberg-Hofweier Zone IIIB
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	Gute Erreichbarkeit über bestehendes Straßennetz
Abschnittsbildung	Im FNP nicht relevant, nicht vorgesehen
Belastungen	Innerhalb des Wasserschutzgebiets Hohberg-Hofweier Zone IIIB
Anknüpfung an den Ortskern und Infrastruktur	Zum Teil gegeben
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaftliche Nutzung, Nördlich besteht die Feuerwehrawache
Anlass der Gebietsausweisung	Dringender Bedarf
Prognose der Umweltauswirkungen	
Einstufung	Nach überschlägiger Prüfung, die im Rahmen der Bebauungsplanung konkretisiert wird, werden bei den Schutzgütern keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet, die zu kompensieren sind.
Empfohlene Maßnahmen	Entsprechende Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind auf Ebene des Bebauungsplans festzusetzen.
Artenschutzrechtlichen Aspekte	Keine Vorkommen artenschutzrelevanter Arten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG treten daher nicht ein.

## Änderungsfläche 5.1.21

### Änderungsfläche Naturkindergarten, Gemeinde Schutterwald

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,6 ha
Bisherige Darstellung im FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Geplante Darstellung im FNP	Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturkindergarten“
Planstand	Vorbereitung der öffentlichen Auslegung
Fach- und Regionalplanerische Aussagen	
Regionalplan	Im südöstlichen Bereich reicht die Änderungsfläche in einen im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grünzug. Freiraumbezogene Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport mit untergeordneter baulicher Prägung sind in Regionalen Grünzügen ausnahmsweise zulässig.
Fachplanungen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung	
Verkehrliche Anbindung	Gute Erreichbarkeit über bestehendes Straßennetz
Abschnittsbildung	Im FNP nicht relevant
Belastungen	
Anknüpfung an den Ortskern und Infrastruktur	Zum Teil gegeben
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaftliche Nutzung, Grünland, Kleingärten
Anlass der Gebietsausweisung	Dringender Bedarf
Prognose der Umweltauswirkungen	
Einstufung	Die Planung sieht lediglich geringfügige Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind daher nicht zu erwarten.
Empfohlene Maßnahmen	Entsprechende Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind auf Ebene des Bebauungsplans festzusetzen.
Artenschutzrechtlichen Aspekte	Keine Vorkommen artenschutzrelevanter Arten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG treten daher nicht ein.