

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

Stadt Offenburg
Gemeinde Durbach
Gemeinde Hohberg
Gemeinde Ortenberg
Gemeinde Schutterwald

Teil 2 der Begründung: Einzelbetrachtung der Gemeinden, Ortschaften und Flächen

Juli 2009

STADTPLANUNG

VOEGELE-
GERHARDT

1 Grundlagen

Im Regionalplan ist Offenburg als Oberzentrum und Gewerbe- und Industriestandort ausgewiesen, die Kernstadt von Offenburg zudem als Siedlungsbereich.

Naturräumlich ist Offenburg der Niederungszone zuzuordnen, die westlichen Bereiche gehen in die Vorbergzone über.

Der historische Stadtkern wird im Osten durch die Bahnlinie, im Süden durch die Grabenallee, im Westen durch den Mühlbach und im Norden durch die Gustav-Ree-Anlage begrenzt. Im Süden, Osten und Westen lässt sich die historische Stadtbegrenzung an den hier vorhandenen Grünzügen noch gut ablesen. Die späteren Wohnbauerweiterungen schließen sich im Osten, Süden und Südwesten an den Stadtkern an, während sich die gewerblichen Nutzungen auf den Nordwesten und Norden konzentrieren.

Eine Siedlungserweiterung ist im Osten und Südosten der Kernstadt (LSG Vorbergzone, Regionaler Grünzug) und im Westen (Gottswald / Stadtwald, Regionaler Grünzug) durch Vorgaben des Landschaft- und Naturschutzes begrenzt. Zu berücksichtigen sind hier auch klimatologische Gesichtspunkte, um die Durchlüftung und Versorgung der Kernstadt mit Frischluft auch weiterhin zu gewährleisten.

Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Norden und der Verkehrsstrassen im Süden (Südring, B 3, B 33), die eine erhebliche Trennwirkung entfalten, ist eine Wohnbauerweiterung nach Norden und Süden ebenfalls nicht möglich. Jedoch werden diese Bereiche für die Erweiterung gewerblicher Bauflächen genutzt (Gewerbepark Raum Offenburg, Konversion Holderstock und Güterbahnhof).

2004 zählte die Kernstadt 34.944 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 34.523 Einwohner prognostiziert.

Offenburg stellt den Versorgungsschwerpunkt für die Gesamtstadt und die umliegenden Gemeinden hinsichtlich der Verwaltung und der Behörden, der weiterführenden Schulen, des kulturellen Angebotes und nicht zuletzt auch hinsichtlich des Einzelhandels dar.

Die Kinderbetreuung wird stadtteilbezogen in den 6 Stadtteil- und Familienzentren sowie 12 weiteren Kindereinrichtungen gewährleistet. Insgesamt stehen in der Kernstadt 1.396 Plätze zur Verfügung, es werden insgesamt 128 Hort-Plätze zur Betreuung von Grundschulkindern angeboten. Die Situation der Kindereinrichtungen in den einzelnen Stadtteilen hinsichtlich der Belegung – auch in der Prognose - ist sehr differenziert zu betrachten. Insgesamt kann für die Flächennutzungsplanung jedoch davon ausgegangen werden, dass innerhalb der Kernstadt ein Austausch und Ausgleich innerhalb der einzelnen Einrichtungen möglich sein wird, so dass ein flächendeckendes Betreuungsangebot weiterhin gegeben ist.

In der Kernstadt Offenburg bestehen, verteilt über das Stadtgebiet, 5 Grundschulstandorte, 4 Hauptschulen, 3 Realschulen und 4 Gymnasien.

2 Allgemeine Konzeption

Für den Erhalt des charakteristischen Stadt- und Landschaftsbildes ist die Sicherung der Vorbergzone als Freiraum besonders wichtig. Hierzu zählen auch die südlich an die Kernstadt anschließenden Bereiche Richtung Ortenberg sowie die Talauen des Mühlbaches und der Kinzig.

Die von der Vorbergzone in den Stadtraum führenden Bachläufe des Kammbachs, Waldbachs, Riesbächles – insbesondere aber der Mühlbach sollten innerhalb des Stadtgefüges als durchgrünende Elemente weiter aufgewertet werden.

Die im Süden und Südwesten vorhandenen 'Trittsteine' der Naherholung – Gifizee, Königswaldseen, Burgwaldsee – sollten miteinander vernetzt werden ('Grüner Ring').

Im Norden sind die noch bestehenden Zäsuren zu den Ortschaften Waltersweier, Weier und Bühl zu sichern. Der Bereich zwischen Bühl und Bohlsbach kann für die Naherholung deutlich aufgewertet und mit dem Freiraum der Kammbachsenke vernetzt werden.

Hinsichtlich der Wohnbauerweiterungen bleibt vor dem Hintergrund der Vorgaben und des Ziels der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahme als 'echte' Erweiterungsfläche die Fläche 1.1.9 'Seitenpfaden'. Die Wohnbauentwicklung konzentriert sich darüber hinaus auf die Innenentwicklung, z.B. mit der Konversionsfläche 1.1.6 / Spinnerei oder Nachverdichtungen z.B. in Albersbösch.

Die Wohnbauerweiterungen in den kernstadtnahen Ortschaften Waltersweier, Weier, Bühl und Bohlsbach, die als Siedlungsbereiche im Regionalplan ausgewiesen sind, ergänzen das Wohnbauflächenangebot der Kernstadt.

Die Gewerbeflächenentwicklung ist durch die Flächen des Gewerbeparks Raum Offenburg und die Konversion des ehemaligen Kasernenareals Holderstock (mit Erweiterung) sowie Konversionsflächen im Bereich des Güterbahnhofs ausreichend abgedeckt.

3 Flächenausweisungen

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

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

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit			
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE	
a) beibehaltene und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)											
1.1.1	W	B-Plan	Südoststadt II - Bereich W	komplett aufgefüllt						0	
1.1.2	M	B-Plan	Südoststadt II – Bereich M								
1.1.3	W	B-Plan	Kreuzschlag - Bereich W	zu mehr als 80 % aufgefüllt						0	
1.1.4	M	B-Plan	Kreuzschlag - Bereich M								
1.1.5	W	B-Plan	St.-Martin-Straße	--	62	--	--	--		62	
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)										62	
1.1.6	W	FNP	Otto – Gelände / Spinnerei	4,05	150	--	--	I	4,05	150	
1.1.7	W	FNP / BP	Abrundung + Nachver- dichtg. Albersbösch	2,3	59	--	--	I	--	59	
1.1.8	W	FNP / BP		1,5	81	--	--	I	--	81	
1.1.11	MW	FNP	Henco-Areal	--	24	--	--	I	--	24	
1.1.12	G	FNP, tw. Bestand	ehem. Ausbesserungswerk + Nato-Tanklager	ca. 10,6	--	--	--	--	ca. 10,6	--	
1.1.13 ¹	S	FNP	JVA	--	--		--	--	--	--	
1.1.15 b	M	FNP	BP Güterbahnhof Süd (M)	3,5	86	--	--	I	3,5	86	
1.1.17 ²	G	FNP	Konversion Holderstock	13,9	--	--	--	--	13,9	--	
Zwischensumme FNP -Reserve										400	
Gesamtsumme gesetzte Reserven aus a)										462	
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden											
1.1.9 ³	W	FNP	Seitenpfaden BA 1 + 2	9,47	397	orange	gelb	I	9,47	266	
1.1.10 (a)	W	FNP	Abrundung Hildboltsweier am Südring / bei Kapelle	0,5	11	gelb	grün	II	0,5	11	
1.1.10 (b)	Grü					grün	grün				
1.1.14a	G	Antrag	GRO Offenburg	17,9	--	orange	orange	--	17,9	X	
1.1.14b	G	Antrag	GRO Offenburg	6,78	--	orange	gelb	--	6,78	X	
1.1.15	G	Antrag	Güterbahnhof Süd (G)	7,37	--	grün	grün	--	7,37	X	
1.1.16 ⁴	W	V+G	Unteren Löwer	5,24	121	rot	orange	entfällt	--	--	
Summe aufgenommenener Flächen aus b)										277	

* grün: bevorzugtes Gebiet, gelb: geeignetes Gebiet, orange: Konfliktgebiet, rot: sehr konfliktreiches Gebiet

A: Einstufung ohne Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

B: Einstufung bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

1 FNP 8. Änderung

2 FNP 9. Änderung, B-Plan zwischenzeitlich rechtskräftig

3 unter Berücksichtigung der tatsächlichen Baufläche (7,6 ha bei Abstand vom Riesbach) und einer geringeren Dichte von 35 WE/ha (bisher 42 WE/ha Gesamtfläche bzw. 52 WE/ha verringerte Fläche) ergeben sich 266 WE

4 wurde aus Bedarfsgründen und Landschafts- / Klimaschutz (Durchlüftung freihalten) nicht ins Planverfahren aufgenommen

Seitenpfaden

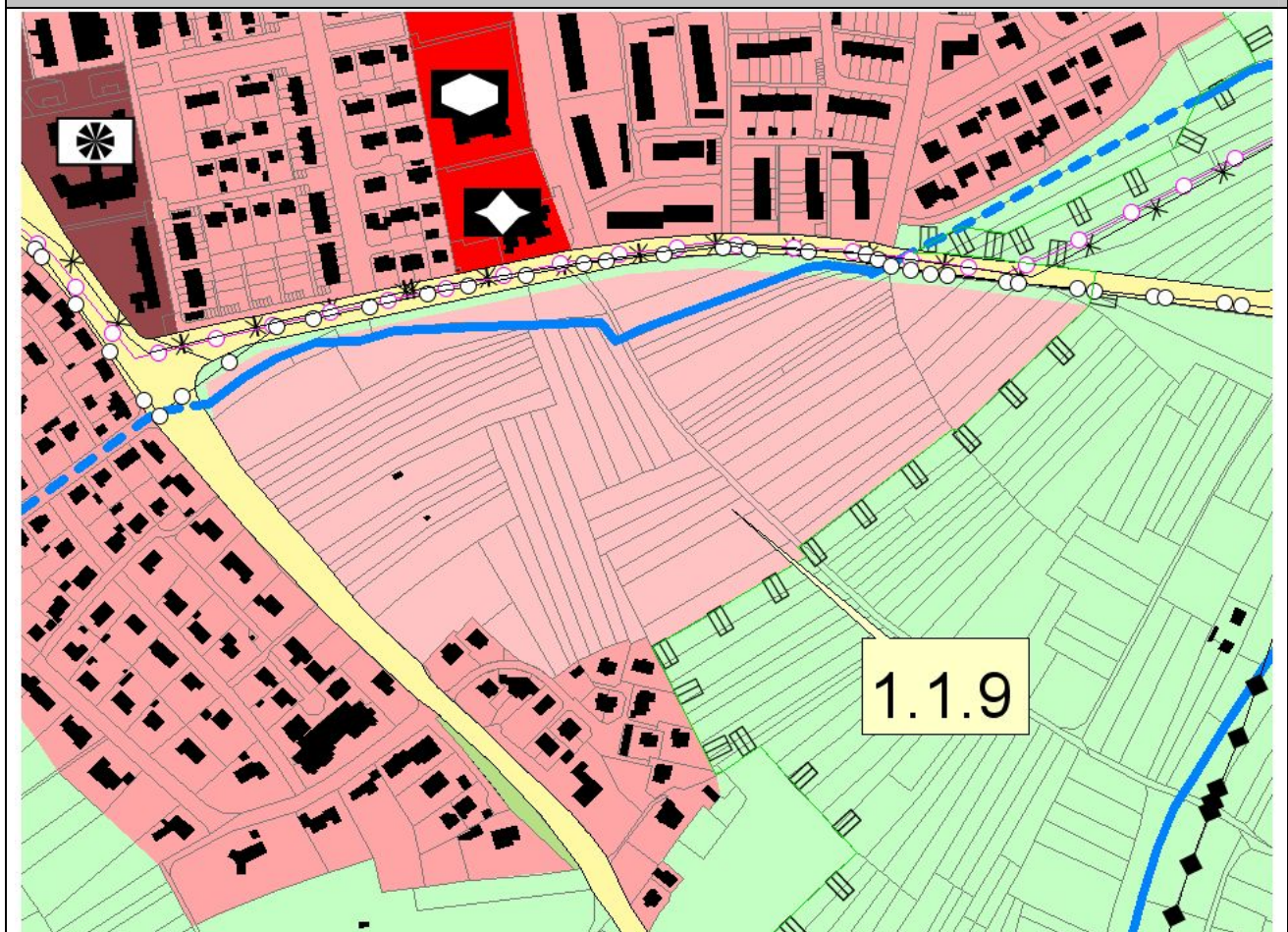
Nr. 1.1.9

Stadt Offenburg / Kernstadt

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	9,47 ha (Baufläche unter Berücksichtigung Riesbach ca. 7,6 ha)
Dichtezone / Anzahl WE	266 WE bei 35 WE/ha bezogen auf 7,6 ha (verringert gegenüber Baulandmodell mit 397 WE entspricht ca. 52 WE/ha bezogen auf die verringerte Baufläche bzw. 42 WE/ha für Gesamtfläche)
Bisher im FNP	geplante Wohnbaufläche
geplant	Wohnbaufläche
Planstand	bisher bereits im FNP enthalten

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Seitenpfaden

Nr. 1.1.9

Stadt Offenburg / Kernstadt

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung, grenzt an Regionalen Grünzug	
Fachplanungen	grenzt an LSG 'Offenburger Vorbergzone'	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anknüpfung an die Fessenbacher Straße auf Höhe der Einmündung Hölderlinstraße sowie an die L 99 / Ortenberger Straße über die bereits bestehende Anbindung 'An der Hohl-gasse' ; dadurch Möglichkeit die Ortseinfahrten in die Kernstadt Offenburg zu definieren und zu gestalten; gute ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	bisher nicht geprüft (evtl. BA 1 von der L 99 bis Käfersberger Weg, dann in BA 2 Durchbindung zur Fessenbacher Straße)	
Belastungen	Lärmbelastung durch die Ortenberger Straße / L 99 und die Fessenbacher Straße prüfen	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Wegebeziehung zur Oststadt (Familienzentrum an der Grimmelshausenstraße) berücksichtigen, weiterhin (Rad)wegebeziehungen nach Ortenberg-Käfersberg und OG-Fessenbach beachten	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Abrundung der Kernstadt im Übergang zur freien Landschaft der Vorbergzone, Freihaltung des Riesbächles mit ausreichendem Puffer und Einbindung als natürliches Gestaltungselement	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Seitenpfaden

Nr. 1.1.9

Stadt Offenburg / Kernstadt

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - ausreichend Abstand zum Riesbächle einhalten, Renaturierung, ökologische Gestaltung bietet sich für Vermeidung / Ausgleichsmaßnahme an - keine blockartige Bebauung mit Geschossbauten, auf Ost-West-Ausrichtung der Bebauung achten, um eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten - Erhalt des geschützten Grünbestandes / Bäume soweit möglich - Integration des Wohngebietes in die Landschaft durch Eingrünung und niedere Gebäudehöhen / Gründächer im Übergangsbereich zur freien Landschaft - Überarbeitung der Abgrenzung nach Süden und Osten, um eine sinnvolle Ausgestaltung des Regionalen Grünzugs zu erreichen und Eingriff in LSG zu vermeiden - Erhalt der Fahrradwegverbindung nach Käfersberg - Ausweisung anderweitiger Gartenhausgebiete Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Eingriffe in den geschützten Grünbestand und die als Sonstige wertvolle Biotope gemäß Biotopkartierung (Stand 2003) ausgewiesenen Bereiche sind zu kompensieren; hierfür wäre die Aufwertung des Riesbächles vorstellbar - der Verlust an Erholungsraum ist zu kompensieren, Erhalt und Aufwertung der Wegeverbindungen in die freie Landschaft z.B. durch Pflanzen von Alleen / Baumreihen	

Seitenpfaden

Nr. 1.1.9

Stadt Offenburg / Kernstadt

Gesamtbewertung	Der Bereich stellt sich insgesamt als geeignete Erweiterungsfläche für die Kernstadt dar. Die Empfehlungen aus der landschaftsplanerischen Bewertung können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, im Bebauungsplan, berücksichtigt werden: Abstand vom Riesbächle und Nutzung dieses Bereiches für Ausgleichsmaßnahmen sowie am östlichen Gebietsrand Einhaltung eines Puffers gegenüber Regionalem Grünzug und LSG. Berücksichtigt man die Flächen, die durch den Bachlauf und entsprechende Abstandshaltungen entfallen, ergibt sich eine Fläche von ca. 7,6 ha. Um einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu erreichen wird eine Reduzierung der bisher angenommenen Dichte auf 35 WE/ha vorgeschlagen. Vorstellbar ist eine dichtere Bebauung entlang der L 99, auch zur Abschirmung der inneren Gebietsbereiche, und eine entsprechend aufgelockerte Bebauung zur freien Landschaft hin.	Rangfolge: I
------------------------	---	---------------------------------------

Abrundung Hildboltsweier am Südring / Kapelle

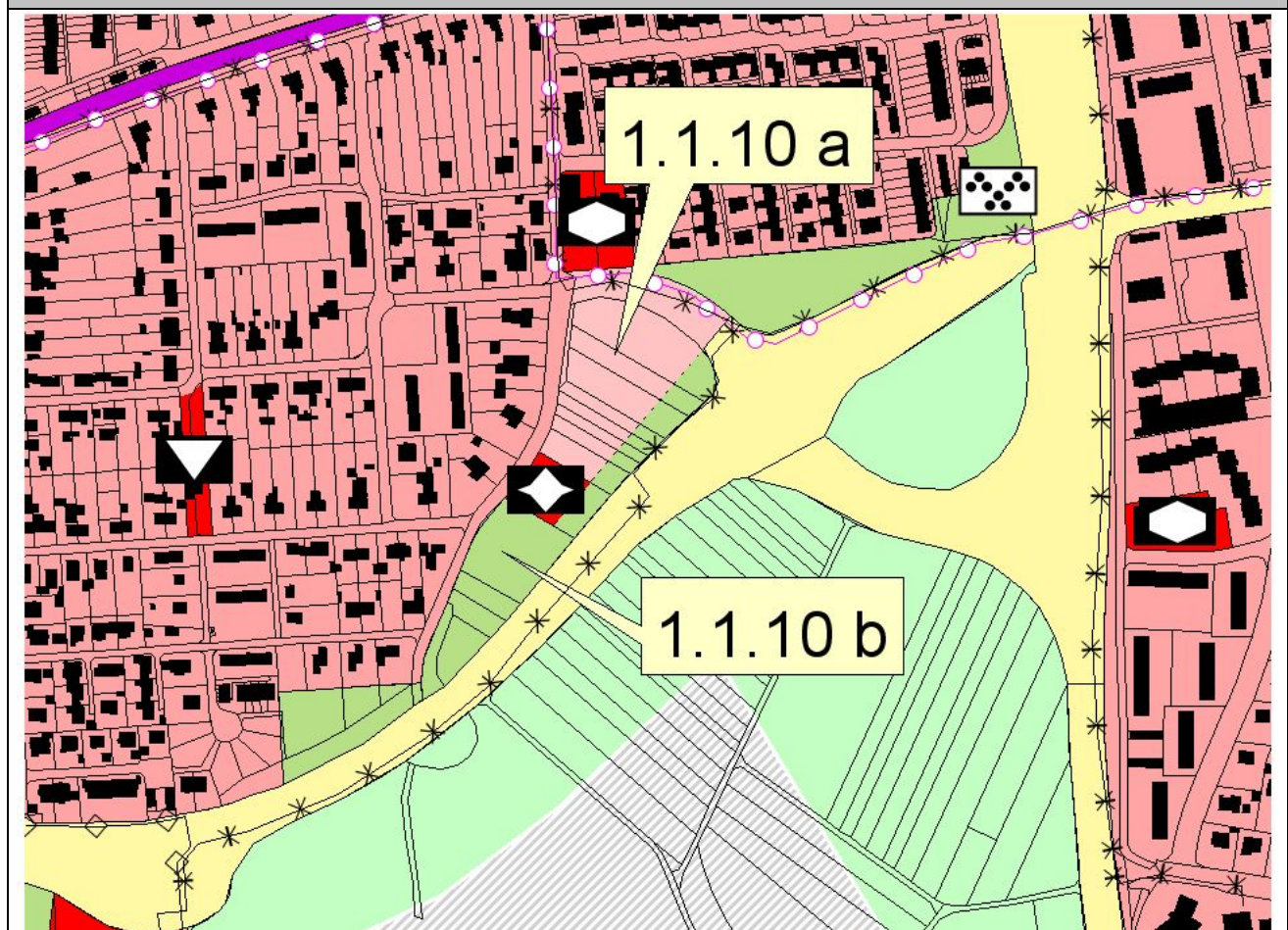
Nr. 1.1.10

Stadt Offenburg / Kernstadt

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	1.1.10 a: 0,5 ha anrechenbar (etwa eine Baureihe am Dahlienweg) 1.1.10 b: 0,34 ha (Fläche für Versickerungsanlage)
Dichtezone / Anzahl WE	bei 23 WE/ha (Dichtezone I) ergeben sich 11 WE
Bisher im FNP	geplante Wohnbaufläche
geplant	1.1.10 a: Wohnbaufläche 1.1.10 b: Grünfläche / Versickerungsanlage
Planstand	bisher bereits im FNP enthalten mit Ausweisung Wohnbaufläche für beide Teilbereiche

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Abrundung Hildboltsweier am Südring / Kapelle

Nr. 1.1.10

Stadt Offenburg / Kernstadt

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung	
Fachplanungen	Berücksichtigung der benachbarten Kulturdenkmale: Josefskirche (Kapelle), Bildstock und eines Wegkreuz	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Bebauung entlang des bisher einseitig bebauten Dahlienwegs; ÖPNV-Anbindung vorgesehen	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	Lärmbelastung durch Südring und B 3/33	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	geringfügige Abrundung des Stadtteils Hildboltsweier	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Gemeinbedarf (Kapelle)	
Ortsbild / Landschaftsbild	geringfügige Abrundung an einer bereits bestehenden Straße, Kapelle mit Umgebungsbereich berücksichtigen	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)	abwassertechnisch aufgrund der Topografie problematisch, südl. der Kapelle (1.1.10 b) wird eine Versickerungsanlage errichtet	
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	1.1.10a: Geeignetes Gebiet / 1.1.10b: Bevorzugtes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Abklären der Lage des Bildstocks und Berücksichtigung des Bildstocks bei der Planung - Berücksichtigung der Nähe zur Josefskirche bei der Planung, Erhalt des Gehölzbestandes neben der Kirche - Abrücken der Bebauung vom Südring, evtl. Lärmschutzwall oder/und gute Eingrünung des Gebiets Bei den Erdarbeiten ist auf einen besonderen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen zu achten Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Die Wege- und Fahrradverbindungen sind zu erhalten und z.B. durch die Pflanzung von Baumreihen aufzuwerten. - Die Lärmbelastung ist zu kompensieren, dies kann durch den Bau von Lärmschutzwällen, -wänden und eine dichte Abpflanzung zur Straße hin erreicht werden.	

Abrundung Hildboltsweier am Südring / Kapelle

Nr. 1.1.10

Stadt Offenburg / Kernstadt

Gesamtbewertung	Die Wohnbauflächenausweisung im FNP umfasst gegenüber der bisherigen Darstellung im FNP nur noch den Bereich nördlich (1.1.10 a). Aufgrund der Nähe zum Südring und des Flächenzuschnitts sollte nur eine Baureihe entlang des Dahlienwegs für eine Bebauung vorgesehen werden. Südlich (1.1.10 b) der Kapelle wird derzeit eine Versickerungsanlage für die angrenzenden Wohngebiete errichtet, daher erfolgt hier eine Flächenausweisung als Grünfläche. Damit bleibt auch der Umgebungsbereich der Kapelle im Süden unbebaut, was positiv zu bewerten ist.	Rang- folge: II
------------------------	--	--------------------------------

GRO Teilgebiet Offenburg

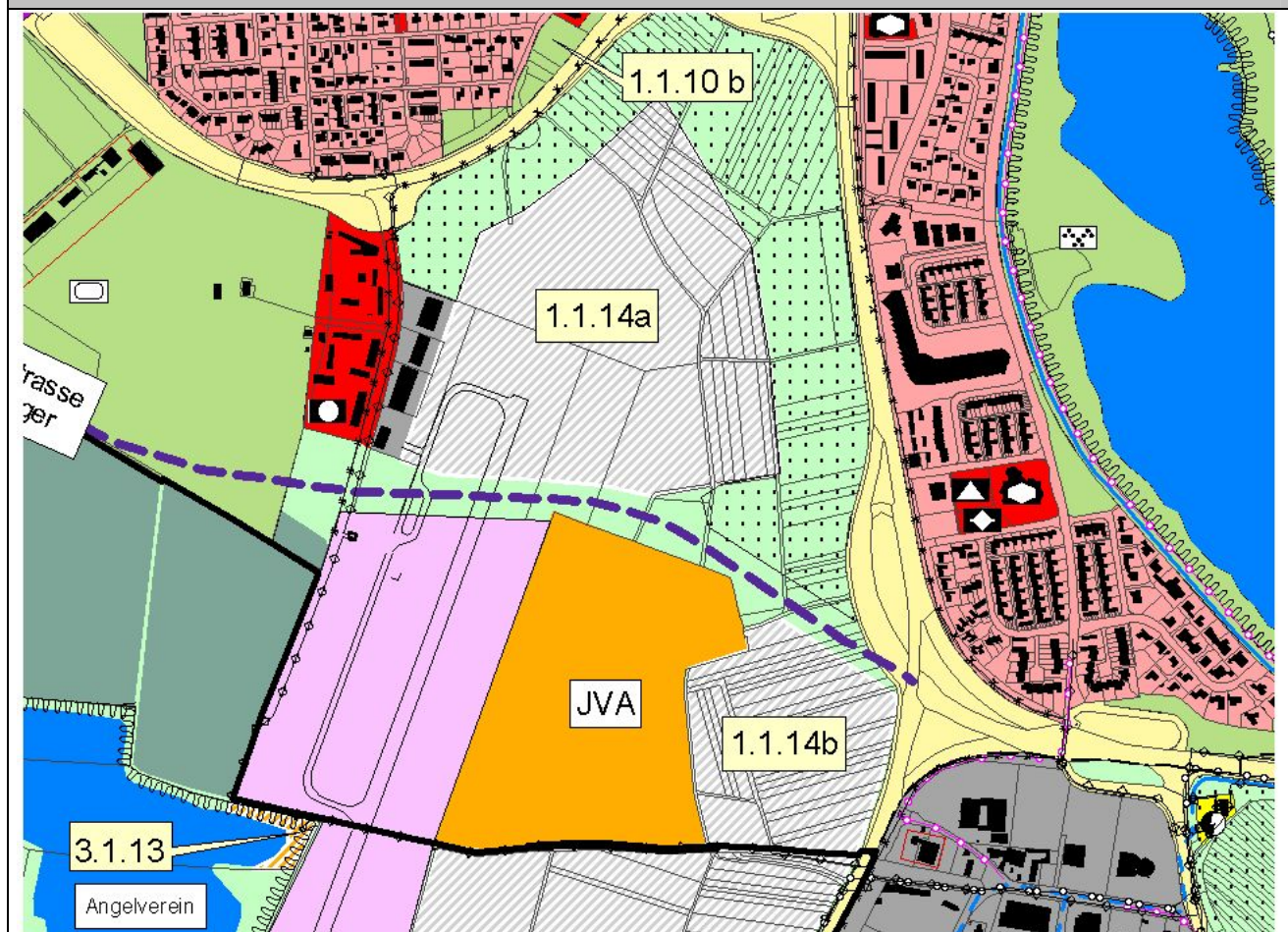
Nr. 1.1.14a+b

Stadt Offenburg / Kernstadt

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	Fläche 1.1.14a: 17,90 ha Fläche 1.1.14b: 6,78 ha
Dichtezone /Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche ca.17,3 ha, Fläche für den Luftverkehr (Landeplatz OG) ca. 7,4 ha
geplant	Gewerbefläche (GRO, Teilgebiet Offenburg)
Planstand	neue Flächenausweisung im Rahmen des Gewerbeparks Raum Offen- burg (GRO)

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 10.000



GRO Teilgebiet Offenburg

Nr. 1.1.14a + b

Stadt Offenburg / Kernstadt

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet (4. Änderung des Regionalplans 1995, verbindlich erklärt am 16.08.2000)	
Fachplanungen	Archäologische Denkmale: In diesem Bereich wurde römische Keramik und Mauerwerk gefunden. Dadurch besteht der Verdacht auf eine Siedlung dieser Zeitstellung.	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an den Südring sowie an die B 3 / B 33 in Zusammenhang mit dem geplanten Südzubringer (Trasse noch offen); ÖPNV-Anbindung vorgesehen	
Abschnittsbildung	noch nicht absehbar	
Belastungen	Lärm durch B 3/33, Freihaltetrasse Südzubringer Flugplatz (Lärm, Bauschutzbereiche)	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Luftverkehr / Landeplatz OG, Sonderbaufläche JVA, Wohnbauflächen mit einem Abstand von 200 m	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Fläche liegt innerhalb eines Freiraumes, der die Kernstadt im Süden umschließt und für die Naherholung von Bedeutung ist. Er stellt die Grünverbindung zwischen Stadtwald / Bürgerwaldsee, Königswaldsee und Gifzsee dar.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

GRO Teilgebiet Offenburg

Nr. 1.1.14a +b

Stadt Offenburg / Kernstadt

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	1.1.14a: Konfliktgebiet (auch bei Beachtung der Empfehlungen aus dem Landschaftsplan) 1.1.14b: Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus dem Landschaftsplan Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung - Archäologische Funde sind der unteren Denkmalbehörde zu melden. - Erhalt des Geschützten Grünbestands und der hochwertigen Grünfläche - Auf eine Begrenzung der Gebäudehöhe sowie eine Südost-Nordwest-Ausrichtung der Gebäude, um die Durchlüftung auch der nachfolgenden Gebiete zu gewährleisten ist zu achten - ggf. Auftrag bindiger Deckschichten bzw. Ausschluss von grundwassergefährdenden Nutzungen Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Nachteilige Auswirkungen ergeben sich hauptsächlich für das Grundwasser und die Freiraumstruktur inklusive des Luftaustausches und der Erholungsvorsorge. - Umsetzung bzw. Stärkung des Erholungsflächenkonzeptes im Grüngürtel, attraktive Wegeverbindungen für die Erholungsnutzung ausbilden und erhalten	

Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung ist Teil des abgestimmten Gesamtkonzeptes zum Interkommunalen Gewerbegebiet 'Gewerkepark Raum Offenburg' und wird entsprechend in die Flächennutzungsplanung aufgenommen. Damit ist die Voraussetzung zur Weiterentwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gegeben. Die Abgrenzung wurde an die aktuelle Situation bzgl. des Standorts der JVA angepasst. Zur gegenüberliegenden Wohnbebauung im Stadtteil Uffhofen wird ein Abstand von ca. 200 m eingehalten (Grüngürtel). Um den Eingriff hinsichtlich der Freiraumstruktur und der Erholungsnutzung möglichst gering zu halten sind die Empfehlungen aus der Landschaftsplanung zu beachten: hierzu zählt insbesondere die Ausgestaltung einer Grünverbindung von Gifzsee zu Bürgerwaldsee mit entsprechenden Wegeverbindungen. Hinsichtlich der nachteiligen Auswirkungen für das Grundwasser sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festlegungen zu treffen.	Rangfolge: --
------------------------	--	------------------------------------

Güterbahnhof Süd

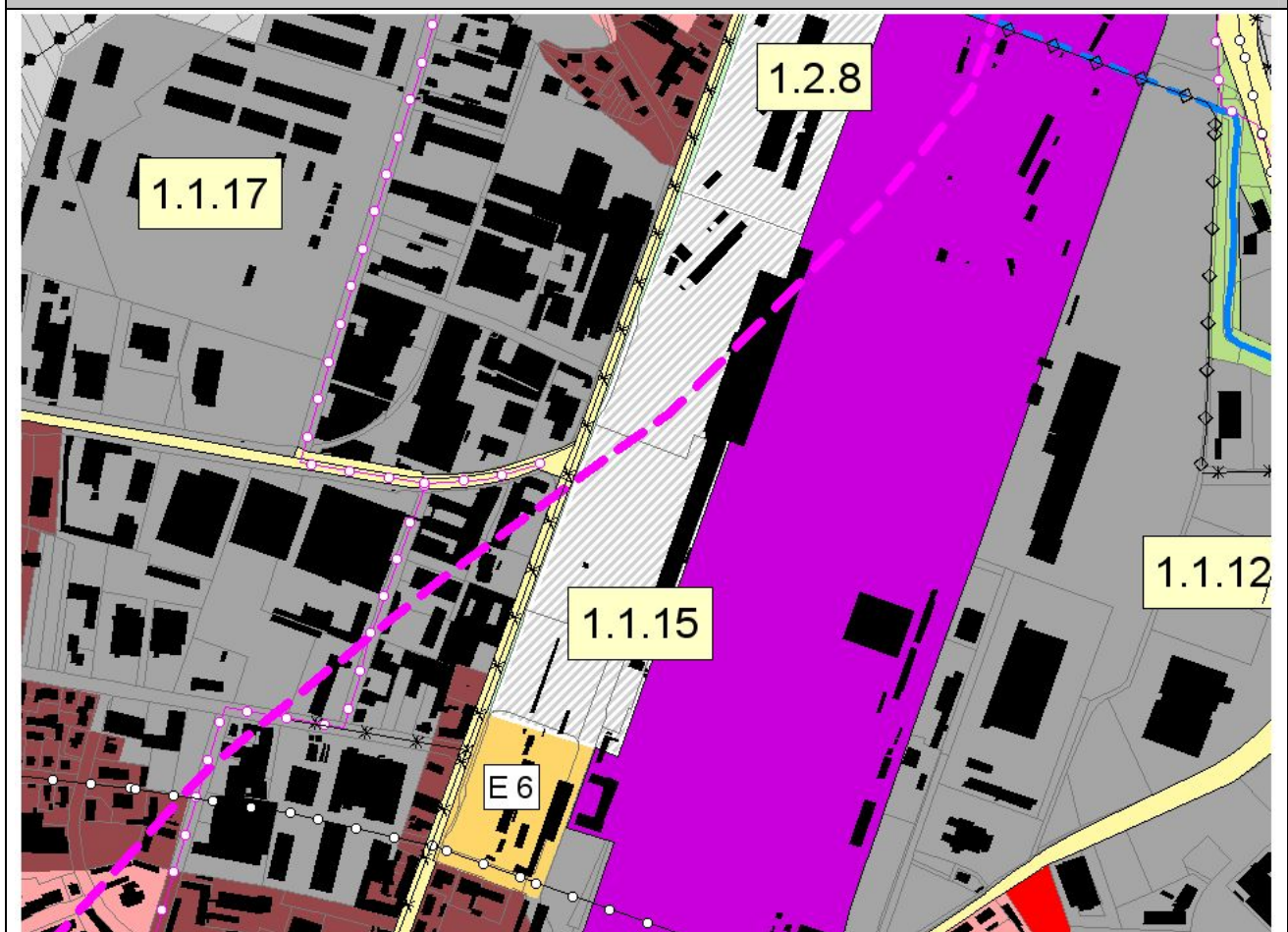
Nr. 1.1.15

Stadt Offenburg / Kernstadt

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	7,37 ha
Dichtezone /Anzahl der WE	nicht relevant, da Gewerbe
Bisher im FNP	Fläche für Bahnanlagen
geplant	Gewerbefläche
Planstand	neue Flächenausweisung / Konversion der Güterbahnhofsflächen, Bebauungsplan 'Güterbahnhof Süd' im Verfahren

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 7.500



Güterbahnhof Süd

Nr. 1.1.15

Stadt Offenburg / Kernstadt

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Bahnanlagen, Siedlung Bestand	
Fachplanungen	Kulturdenkmale: Verwaltungsgebäude des Güterbahnhofs, Güterhalle Archäologische Denkmale: In diesem Bereich wurde römische Keramik und Mauerwerk gefunden. Dadurch besteht der Verdacht auf eine Siedlung dieser Zeitstellung.	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Okenstraße / B 3; gute ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	1. BA südl. Englerstraße 2. BA nördl. Englerstraße	
Belastungen	Lärm durch Bahn und B 3 Altlastenverdacht: im nördlichen Teil der Fläche liegt eine Fläche mit Entsorgungsrelevanz sowie eine altlastverdächtige Fläche / Altlast vor. Verdacht auf erhöhte Schadstoffgehalte, weitere Untersuchungen spätestens bei der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Bahnanlagen, Gewerbeflächen, gemischte Bauflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	Konversion und Neuordnung bisheriger Güterbahnhofsflächen	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Güterbahnhof Süd

Nr. 1.1.15

Stadt Offenburg / Kernstadt

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Prüfen der Hinweise auf erhebliche Bodenbelastungen, im Bedarfsfall Sanierung - auf die Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude ist zum Erhalt des Luftstroms entlang der Bahntrasse zu achten. Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Voraussichtlich Verlust des Gehölzbestandes, der durch die gestalterische Aufwertung der Ortseingangssituation, durch die Pflanzung von Gehölzen an der Okenstraße und eine ansprechende Architektur ausgeglichen werden kann.	
Gesamtbewertung	Die Ausweisung als Gewerbeflächen entspricht den teilweise bereits vorhandenen Nutzungen, die sich seit Rückgang des Güterverkehrs in diesem Bereich angesiedelt haben. Mit der Konversion und Neuordnung ist eine Verbesserung der Situation zu erwarten.	Rang- folge: --

1 Grundlagen

Bohlsbach ist im Regionalplan als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Naturräumlich ist Bohlsbach der Niederungszone zuzuordnen.

Die Ortslage wird, teilweise in offenem Verlauf, vom Kammbach durchflossen.

Der historische Ortskern liegt im nördlichen Bereich der Ortslage, im Kreuzungsbereich der Wacker- / Laurentiusstraße mit der Okenstraße. Durch die Siedlungserweiterungen nach Süden bei gleichzeitiger Ausdehnung der Kernstadt Offenburgs nach Norden (Holderstock) sind die Siedlungsflächen von Bohlsbach und Offenburg zusammengewachsen.

2004 zählte Bohlsbach 2.561 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 3.304 Einwohner prognostiziert.

Bezüglich der Kinderbetreuung stehen in Bohlsbach zwei katholische Kindergärten, St. Franziskus mit 72 Plätzen und Laurentius mit 56 Plätzen, zur Verfügung. In der Kindereinrichtung St. Franziskus werden zudem 16 Hort-Plätze zur Betreuung von Grundschulkindern angeboten.

Derzeit sind die beiden bestehenden Kindereinrichtungen gut belegt, zumal in Bohlsbach auch die Kinder aus den Asylbewerberunterkünften am Standort Holderstock aufgenommen werden. Nach den Ergebnissen der demografischen Untersuchung ist für den Prognosezeitraum bis 2020 der Erhalt einer wirtschaftlich tragfähigen Kindereinrichtung in Bohlsbach gesichert.

Weiterhin besteht in Bohlsbach die Lorenz-Oken Grund- und Hauptschule, wobei der Hauptschulbetrieb im Verbund mit der Hauptschule in Windschlag durchgeführt wird.

2 Allgemeine Konzeption

Die in Bohlsbach vorhandenen Bauflächenausweisungen werden beibehalten. Allerdings wird bei Fläche 1.2.4 und Fläche 1.2.5 'In den Matten' eine Reduzierung entlang des Kammbachs vorgesehen, um den Grünzug und Bachlauf im Ort entsprechend betonen und gestalten zu können. Die Ausformung der Gewerbefläche 1.2.5 ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung genauer zu prüfen.

Im Rahmen der 9. FNP-Änderung wurde auf die Gewerbeflächenausweisung 1.2.6 zwischen B 3 und Bahn verzichtet, auch um eine bandartige Siedlungsflächenentwicklung entlang der Bahnlinie zu vermeiden.

Als langfristige Perspektive wurde außerdem der Bereich zwischen Bachstraße und Wackerstraße geprüft (1.2.9 / Kleinfeld). Aus landschaftsplanerischer Sicht stellt er ein geeignetes Gebiet für eine Siedlungserweiterung dar. Aus Bedarfsgründen wird er in die vorliegende Flächennutzungsplanung zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht aufgenommen.

3 Flächenausweisungen

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

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

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
a) beibehaltene und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)										
1.2.1	W	B-Plan	Süd III	--	20	--	--	I	--	20
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									20	
1.2.2	W	FNP	Westlich der Okenstraße	0,76	19	--	--	I	0,76	19
1.2.3	W	FNP	Alter Friedhof	0,64	19	--	--	I	0,64	19
1.2.6 ¹	G	FNP ¹	Langenbosch	6,1	--	--	--	entfällt	--	--
1.2.7	G	FNP	Güterbahnhof Ost	3,7	--	--	--	--	3,7	--
Zwischensumme FNP - Reserve									38	
Gesamtsumme gesetzte Reserven aus a)									58	
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
1.2.4	W	FNP	In den Matten	5,86	187	gelb	grün	II	5,0	150
1.2.5	G	FNP	In den Matten	2,50	--	orange	gelb	--	1,97	--
1.2.8	G	Antrag	Güterbahnhof Nord	5,90	--	grün	grün	--	5,9	--
1.2.9 ²	W	V+G	Kleinfeld	11,86	273	gelb	gelb	entfällt	--	--
1.2.10	So	Antrag	Betriebstandort Gewinn Breitfeld	4,18	--	grün	grün	--	5,31	--
Summe aufgenommener Flächen aus b)									150	

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

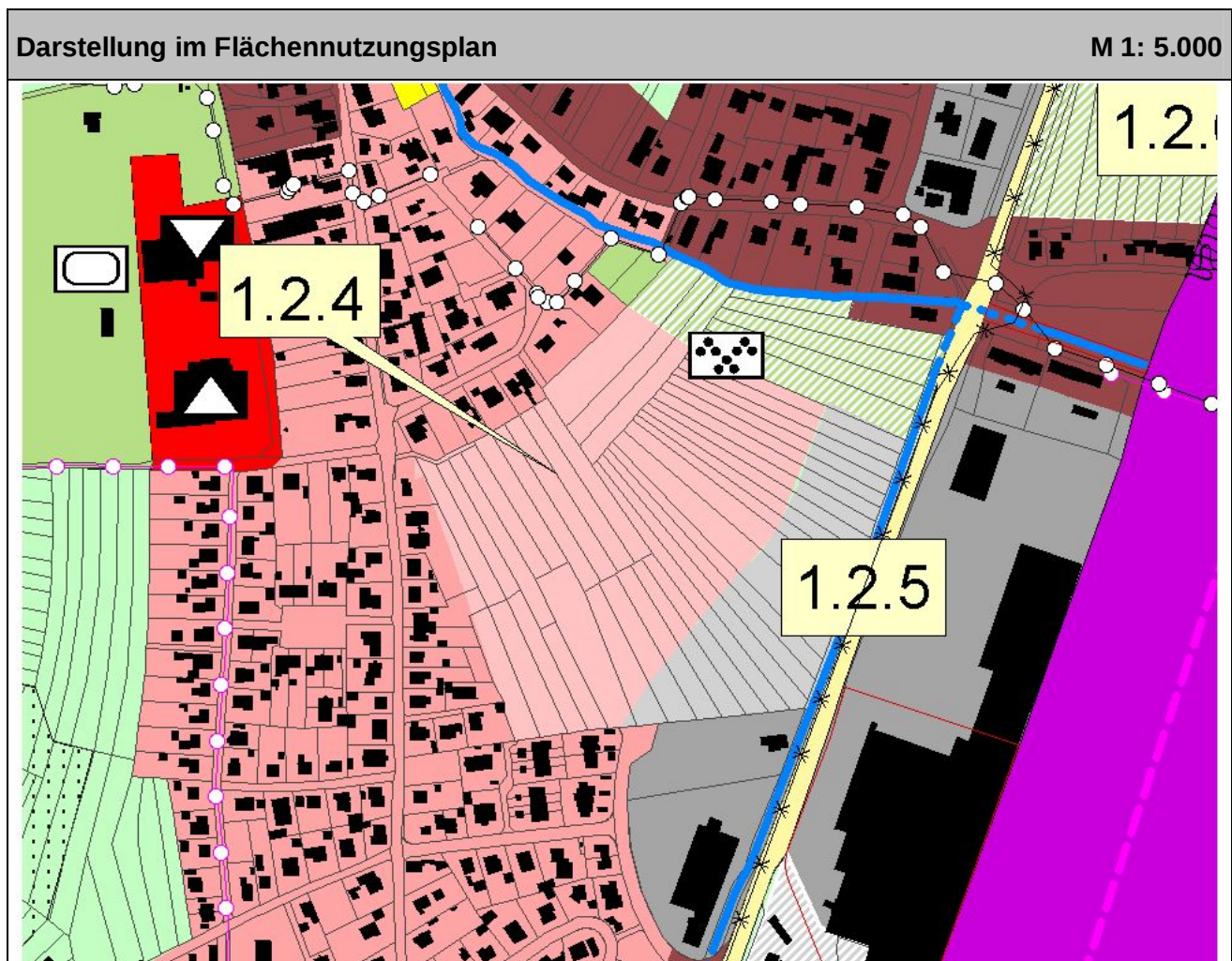
- 1 Flächenausweisung Gewerbe entfällt, Ausweisung als Grünfläche / Kleingärten gemäß der 9. Änderung FNP
2 1.2.9 wurde aus Bedarfsgründen nicht ins Planverfahren aufgenommen

In den Matten II / Teilbereich Wohnen

Nr. 1.2.4

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	5,86 ha bei Reduzierung gemäß planerischem Vorschlag 5,0 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	gemäß Baulandmodell 187 WE, entspricht ca. 32 WE/ha bei Reduzierung gemäß planerischem Vorschlag ca. 150 WE
Bisher im FNP	enthalten als geplante Wohnbaufläche
geplant	Wohnbaufläche
Planstand	bisher bereits im FNP enthalten



In den Matten II / Teilbereich Wohnen

Nr. 1.2.4

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktion	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	über Mattenweg und Gewerbestraße an das Hauptverkehrs-Straßennetz, direkte Anbindung an den Ortskern (Unterer Mattenweg) prüfen; gute ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	bisher nicht geprüft	
Belastungen	Lärmbelastung durch die B 3 prüfen, evtl. Minderung und Abschirmung durch geplante Gewerbefläche 1.2.5 möglich	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Wegebeziehung zum Ortskern über Unteren Mattenweg, Infrastruktureinrichtungen in 300 – 400 m Entfernung	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen und Mischbauflächen, geplante Gewerbefläche 1.2.5	
Ortsbild / Landschaftsbild	Abstand zum Kammbach einhalten, Kammbach als innerörtlichen Grünzug betonen, ansonsten geeignete Fläche zur Siedlungserweiterung	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)	aufgrund der hydraulischen Auslastung des Dorfbaches sind Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen erforderlich	

In den Matten II / Teilbereich Wohnen

Nr. 1.2.4

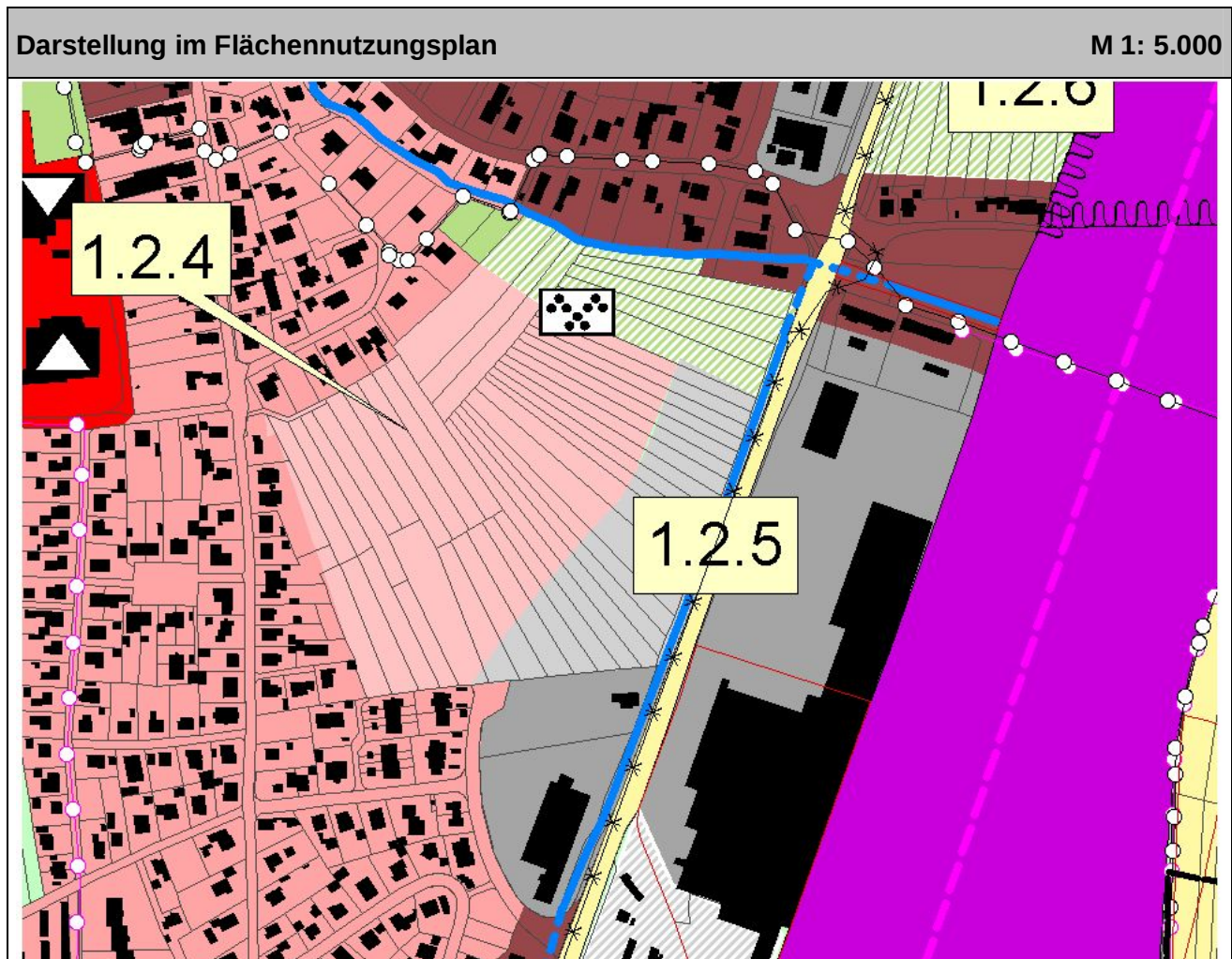
Stadt Offenburg / Bohlsbach

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Insbesondere der nördliche Bereich hat eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für Flora und Fauna und sollte aus diesem Grund nicht bebaut werden. - Abgrenzungsvorschlag: zum Schutz der Bevölkerung ist im südlichen Bereich evtl. Lärmschutz vorzusehen Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Der Verlust der hochwertigen Biotopstrukturen (Streuobstwiesen) ist zu kompensieren; als Kompensation ist die Aufwertung / Renaturierung des Kammbachs am Nordrand der Fläche und die Stärkung und Aufwertung dieser Verbindungsachse (vom Schwarzwald bis in die Niederung) sinnvoll.	
Gesamtbewertung	Insgesamt stellt sich der Bereich als geeigneter Standort für die Siedlungserweiterung dar, der sich zum einen gut an das übergeordnete Straßensystem anbinden lässt und gleichzeitig auch in räumlichem Zusammenhang mit dem Ortskern und seinen Infrastruktureinrichtungen steht. Die Lärmbeeinträchtigungen durch die B 3 sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzuarbeiten. Gegenüber der bisherigen Ausweisung im FNP wird in der Gesamtbewertung die Reduzierung der Fläche entlang des Kammbachs empfohlen. Eine darüber hinausgehende Reduzierung, wie dies aus Sicht der Landschaftsplanung vorgeschlagen wird, erschwert die verkehrliche Anbindung des Gebiets und wird daher in der Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht übernommen. Insgesamt stellt der Standort eine sinnvolle Siedlungserweiterung in einer kernstadtnahen Ortschaft dar.	Rangfolge: II

In den Matten II / Teilbereich Gewerbe
Stadt Offenburg / Bohlsbach

Nr. 1.2.5

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	2,47 ha bei Reduzierung gemäß planerischem Vorschlag 1,97 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	geplante Gewerbefläche
geplant	Gewerbefläche
Planstand	bisher bereits im FNP enthalten



In den Matten II / Teilbereich Gewerbe

Nr. 1.2.5

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktion	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	über Gewerbestraße an die B 3	
Abschnittsbildung	derzeit noch nicht absehbar	
Belastungen	durch B 3 und Bahn (Lärm)	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant, da Gewerbe	
Benachbarte Nutzungen	Wohn- und Mischbauflächen, Gewerbeflächen geplante Wohnbaufläche 1.2.4	
Ortsbild / Landschaftsbild	Abstand zum Kammbach einhalten, Kammbach als innerörtlichen Grünzug betonen; Gefahr der bandartigen Ausdehnung der Siedlungsflächen entlang der B 3, Zäsur zwischen Bohlsbach und OG-Kernstadt wird dadurch weiter aufgehoben; Beeinträchtigung der Fließgewässer (Kamm- und Donaubach)	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)	aufgrund der hydraulischen Auslastung des Dorfbaches sind Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen erforderlich	

In den Matten II / Teilbereich Gewerbe

Nr. 1.2.5

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Einhalten der erforderlichen Abstände zu Kammbach und Donaubach - Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope sind nicht zu vermeiden. - Evtl. müssen Maßnahmen zum Lärmschutz beachtet werden Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Durch die Maßnahme gehen sehr hochwertige Biotopstrukturen verloren, die Fließgewässer werden evtl. beeinträchtigt. - Als mögliche Kompensationsmaßnahmen sind Renaturierungsmaßnahmen an Kammbach und Donaubach denkbar sowie ökologische Aufwertungsmaßnahmen zwischen Bohlsbach und Bühl.	
Gesamtbewertung	Aufgrund des Flächenzuschnitts und den benachbarten Wohnnutzungen (Planung und Bestand) ist der Bereich nur für kleinteiliges, nicht störendes Gewerbe geeignet. Alternativ würde sich dieser Bereich, bei einem Verzicht auf die bauliche Nutzung, auch für Kompensationsmaßnahmen an Kammbach und Donaubach eignen. Gegenüber der bisherigen Ausweisung im FNP erfolgt eine Reduzierung der Fläche entlang des Kammbachs.	Rangfolge: --

Güterbahnhof Nord

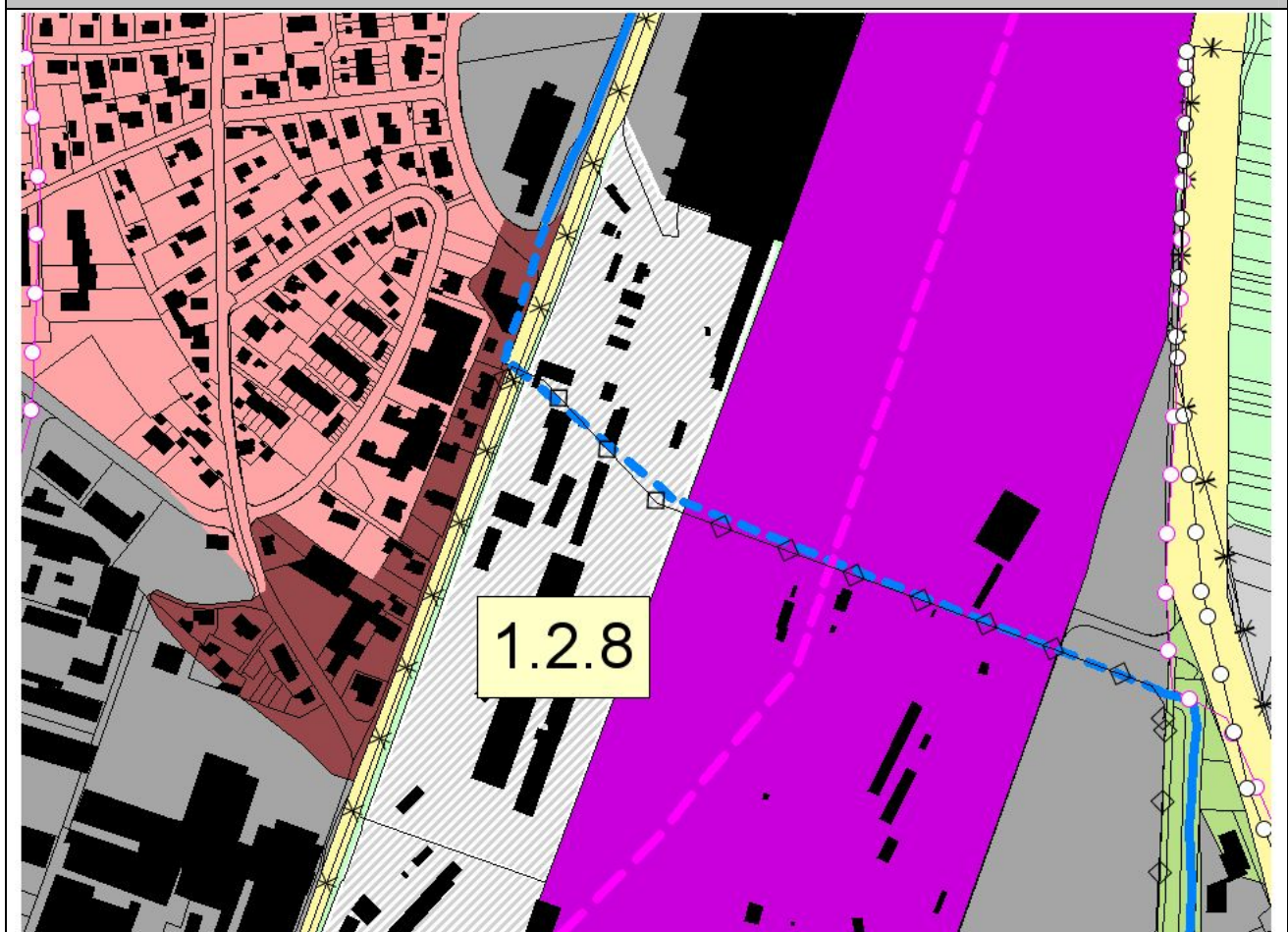
Nr. 1.2.8

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	5,9 ha
Dichtezone /Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Fläche für Bahnanlagen
geplant	Gewerbefläche
Planstand	neue Flächenausweisung / Konversion der Güterbahnhofsflächen (Struktur- und Nutzungskonzept 2002)

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Güterbahnhof Nord

Nr. 1.2.8

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Bahnanlagen, Siedlung Bestand	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Okenstraße / B 3; gute ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	Lärm durch B 3 und Bahn Altlastenverdacht: mehrere Altlastenverdachtsflächen im Gebiet Verdacht auf erhöhte Schadstoffgehalte, weitere Untersuchungen spätestens bei der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Bahnanlagen, Gewerbeflächen, gemischte Bauflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	Konversion und Neuordnung bisheriger Güterbahnhofsflächen	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Güterbahnhof Nord

Nr. 1.2.8

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Prüfen der Hinweise auf erhebliche Bodenbelastungen, im Bedarfsfall Sanierung - auf die Nord-Süd-Ausrichtung (bzw. straßenparallel) der Gebäude ist zum Erhalt des Luftstroms entlang der Bahntrasse zu achten. Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Es ist voraussichtlich mit keiner Verschlechterung der Situation zu rechnen. - Sinnvoll wäre aber in diesem Zusammenhang die Renaturierung des Winkelbaches und die offene Gewässerführung.	
Gesamtbewertung	Die Ausweisung als Gewerbeflächen entspricht den teilweise bereits vorhandenen Nutzungen, die sich seit Rückgang des Güterverkehrs in diesem Bereich angesiedelt haben. Mit der Konversion und Neuordnung ist eine Verbesserung der Situation zu erwarten.	Rangfolge: --

Betriebsstandort Gewann Breitfeld

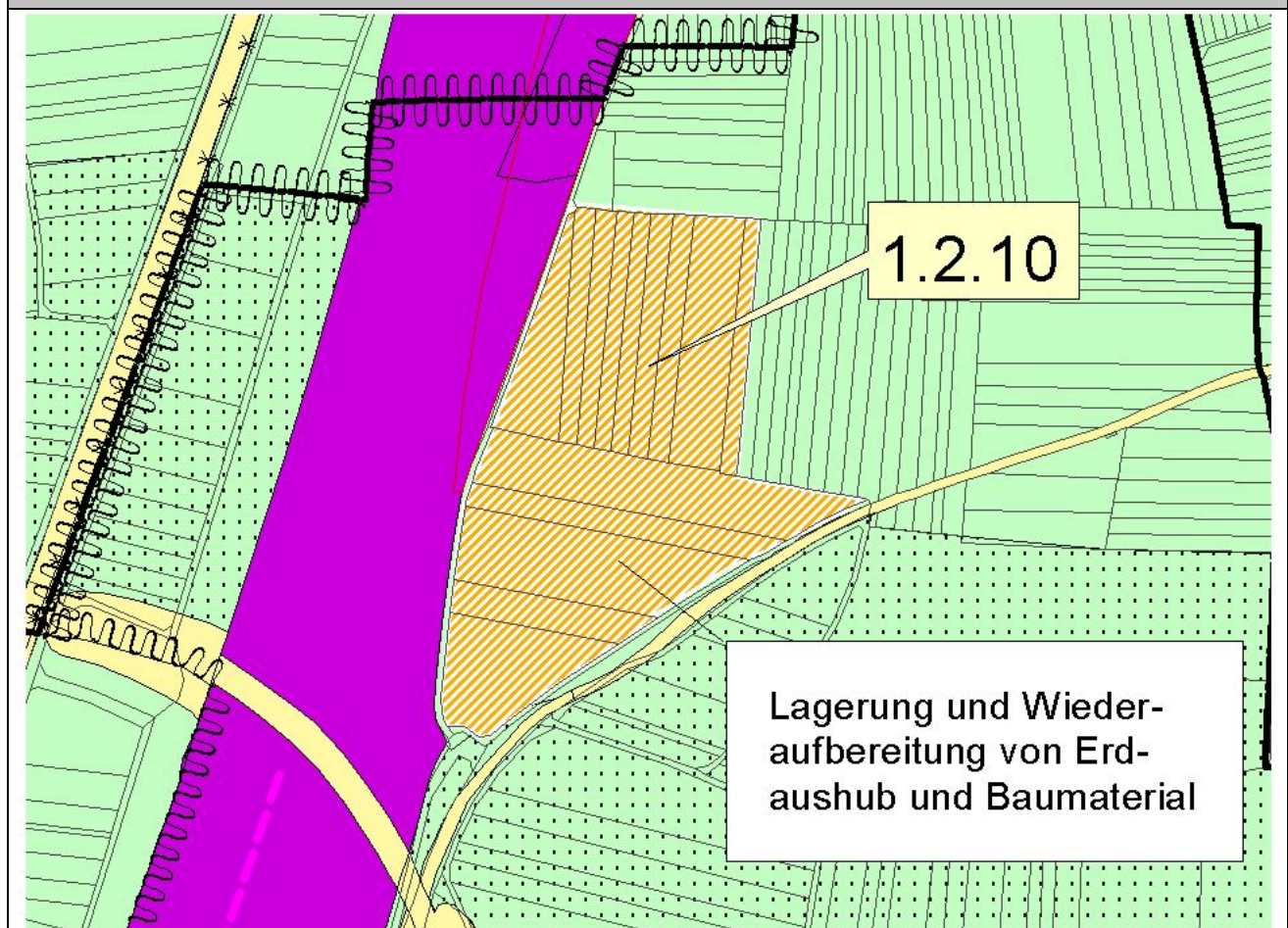
Nr. 1.2.10

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	5,31 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	teilweise Sonderbaufläche, teilweise Landwirtschaft
geplant	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Lagerung und Wiederaufbereitung von Erdaushub und Baumaterial'
Planstand	Verschiebung der bereits am Standort ausgewiesenen Betriebsfläche (9. Änderung FNP) nach Norden

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Betriebsstandort Gewann Breitfeld

Nr. 1.2.10

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktion	
Fachplanungen	Nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 5324. Von dort kann über die Moltkestraße die Stadt Offenburg, bzw. über die Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Brücke und die Willy-Brandt-Brücke die B 3 erreicht werden. Zusätzlicher Erschließungsvorteil dieses Standortes ist die Nähe zu den Bahnanlagen (Möglichkeit der Bahnverladung).	
Abschnittsbildung	nicht relevant	
Belastungen	Weitergehende Fragen bzgl. Lärm- und Staubemissionen sind im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren bzw. im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu behandeln.	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Bahnanlagen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Ein in Offenburg-Bohlsbach ansässiger Fuhrbetrieb benötigt zusätzliche Betriebsflächen für eine gewerbliche Nutzung. Geplant ist die Lagerung und Verarbeitung von Erdaushub und Bauschutt. Bereits im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Eignung des Standorts, auch unter Einbeziehung eines Alternativstandorts geprüft. Vorteil des Standorts ist seine unmittelbare Lage an den Bahnanlagen (Option der Bahnverladung), die geringfügige Entfernung zum bestehenden Betriebsstandort, die gute, konfliktfreie Verkehrsanbindung für die An- und Abfahrt von Fahrzeugen, Entfernung zu störanfälligen Nutzungen (z.B. Wohngebieten) aufgrund der immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Nutzung. Die vorgesehene Vergrößerung nach Norden ändert an dieser Einschätzung nichts.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Betriebsstandort Gewann Breitfeld

Nr. 1.2.10

Stadt Offenburg / Bohlsbach

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Erhalt eines möglichst hohen Anteils d. Streuobstbestandes - Schaffung eines harmonischen Übergangs in die Landschaft, Eingrünung des Gebietes - Evtl. sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers erforderlich (WSG IIIB), dies ist gegebenenfalls mit dem LRA abzuklären Hinweise zur Kompensationserfordernis: Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme der Streuobstbestände.	
Gesamtbewertung	Ein in Offenburg-Bohlsbach ansässiger Fuhrbetrieb benötigt zusätzliche Betriebsflächen für eine gewerbliche Nutzung. Geplant ist die Lagerung und Verarbeitung von Erdaushub und Bauschutt. Das bisher bestehende Betriebsgelände ist für diese Nutzung nicht ausreichend dimensioniert und wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Bohlsbacher Friedhof auch nicht für emissionsintensive Nutzungen geeignet. Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde daher bereits eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lagerung und Aufbereitung von Erdaushub und Baumaterialien“ an diesem Standort ausgewiesen, um dem in Bohlsbach ansässigen Betrieb die Erweiterung der Betriebsfläche bzw. die Auslagerung emissionsintensiver Betriebsteile zu ermöglichen und somit zum Erhalt und zur Sicherung von Arbeitsplätzen beizutragen. Zwischenzeitlich hat sich jedoch gezeigt, dass aufgrund der Eigentumsverhältnisse das Vorhaben auf der ursprünglich abgegrenzten Fläche möglicherweise nicht zu realisieren ist, daher erfolgt eine Abgrenzung mit einer Erweiterung nach Norden. Die Fläche umfasst nun 5,31 ha gegenüber vorher 3,6 ha. Innerhalb dieser im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche sollen Grundstücke in dem Umfang genutzt werden, wie sie zur Verfügung stehen und zum jeweiligen Zeitpunkt tatsächlich benötigt werden. Durch die vorgesehene Erweiterung der Fläche nach Norden ergeben sich gegenüber der vorherigen Flächenausweisung keine Nachteile, da die tatsächlich genutzte Fläche nach dem Bedarf abgegrenzt werden und sich gegenüber bisherigen Absichten nicht vergrößern soll. Mit der Ausweisung als Sonderbaufläche und der Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung sind andere gewerbliche Nutzungen an diesem Standort ausgeschlossen.	Rangfolge --

1 Grundlagen

Bühl ist im Regionalplan als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Naturräumlich ist Bühl der Niederungszone zuzuordnen.

Im Westen der Ortslage verlaufen der Mühlbach und die Kinzig. Sie stellen, auch im Zusammenhang mit den dort ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten, die natürliche Begrenzung der Siedlungserweiterung nach Westen dar.

Der historische Ortskern liegt im nördlichen Bereich der Ortslage, im Kreuzungsbereich der Bohlsbacher und Bühler Straße mit der Kehler Straße. Die neueren Siedlungserweiterungen erstreckten sich nach Osten und Süden, wobei zu den Siedlungsflächen von Offenburg eine Grünstäur besteht, die in dieser Ausprägung erhalten werden muss.

2004 zählte Bühl 935 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 1.187 Einwohner prognostiziert.

Bezüglich der Kinderbetreuung steht in Bühl ein städtischer Kindergarten mit 42 Plätzen zur Verfügung. Hier werden zudem 20 Hort-Plätze zur Betreuung von Grundschulkindern angeboten. Der Kindergarten wird im Verbund mit dem städtischen Kindergarten in Weier geführt, dadurch konnte der Erhalt des Kindergartens gesichert werden.

Weiterhin besteht in Bühl ein Grundschulstandort, der als Außenstelle der Grund- und Hauptschule von Weier geführt wird. Hinsichtlich der Hauptschule ist Bühl ebenfalls dem Bezirk der Hauptschule Weier zugeordnet.

2 Allgemeine Konzeption

Die in Bühl vorhandenen Bauflächenausweisungen werden beibehalten. Die Fläche 1.3.9 würde den Erweiterungsschwerpunkt am südöstlichen Ortsrand von Bühl noch ergänzen, allerdings wird diese Flächenausweisung im Hinblick auf den fehlenden Bedarf zurückgestellt und aus der Darstellung der FNP-Ausweisung herausgenommen. Sie ist jedoch als geeignetes Gebiet für eine langfristige Entwicklung zu werten und dementsprechend in der Übersichtskarte M 1:20.000, die der Begründung als Anlage beigefügt ist dargestellt.

Die Gemarkungsfläche von Bühl reicht bis an den Siedlungsrand von Offenburg. Im bisherigen FNP waren im Anschluss an die Gewerbe- und Mischbauflächen am nördlichen Stadtrand Offenburgs ('Im Lehbühl') die Flächen 1.3.5 und 1.3.6 als geplante Mischbauflächen enthalten.

Die Fläche 1.3.5 wird auch weiterhin beibehalten, um den angrenzenden Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu geben. Aufgrund der Nähe zum Tesa-Werk mit entsprechenden Beein-

trächtigungen durch Lärm, Geruch etc. wird die Flächenausweisung 1.3.5 jedoch von bisher M (gemischte Baufläche) in G (gewerbliche Baufläche) umgewidmet.

Die Fläche 1.3.6 östlich der B 33 wird dagegen größtenteils herausgenommen. Damit soll die Verzahnung bzw. der Übergang der Kernstadt OG in die Kammbachsenke, die als Bereich für die Naherholung gestärkt werden sollen, ermöglicht und verbessert werden. Die Bauflächenabgrenzung wird in diesem Bereich auf die bestehenden Nutzungen beschränkt. Die vorgenommene Reduzierung der Fläche 1.3.8 (Erweiterung GE Holderstock) ist auch in diesem Zusammenhang zu sehen.

3 Flächenausweisungen

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

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

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
a) beibehaltene und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)										
1.3.1	W	B-Plan	Talacker	--	4	--	--	I	--	4
1.3.2	W	B-Plan	Am Krestenweg	--	19	--	--	I	--	19
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									23	
1.3.3	W	FNP	Östl. B 33 / BA 1	2,1	66	--	--	I		66
1.3.4	W	FNP	Krestenweg Süd	2,1	66	--	--	II		66
1.3.7	G	FNP	Erweiterung TESA	7,6	--	--	--	--	7,6	--
Zwischensumme FNP - Reserve									132	
Gesamtsumme gesetzte Reserven aus a)									155	

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

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
1.3.5	G	FNP	Lehbühl Süd	0,95	--	grün	grün	--	0,95	--
1.3.6 ¹	M	FNP	Lehbühl / östl. B 33	2,22	23	grün	grün	entfällt	--	--
1.3.8	G	FNP	Erweiterung Holderstock	4,82	--	grün	grün	--	3,79	--
1.3.9 ³	W	V+G	Östl. B 33 / Süd	5,18	119	grün	grün	III	entfällt	--
1.3.10 ²	W	Antrag	Murberg	4,90	113	orange	gelb	--	entfällt	--
Summe aufgenommener Flächen aus b)									0	

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

- 1.3.6 entfällt aus Bedarfsgründen und Landschaftsschutz (Übergang in den Freiraum), Bauflächen-
ausweisung wird beschränkt auf Bestandsnutzung
- 1.3.10 wurde geprüft und nach Abwägung nicht ins weitere Planverfahren aufgenommen
- 1.3.9 wurde aus Bedarfsgründen zurückgestellt: die Fläche wird nicht weiter ausgewiesen, sie ist je-
doch als langfristiges Entwicklungspotential zu werten

Lehbühl Süd

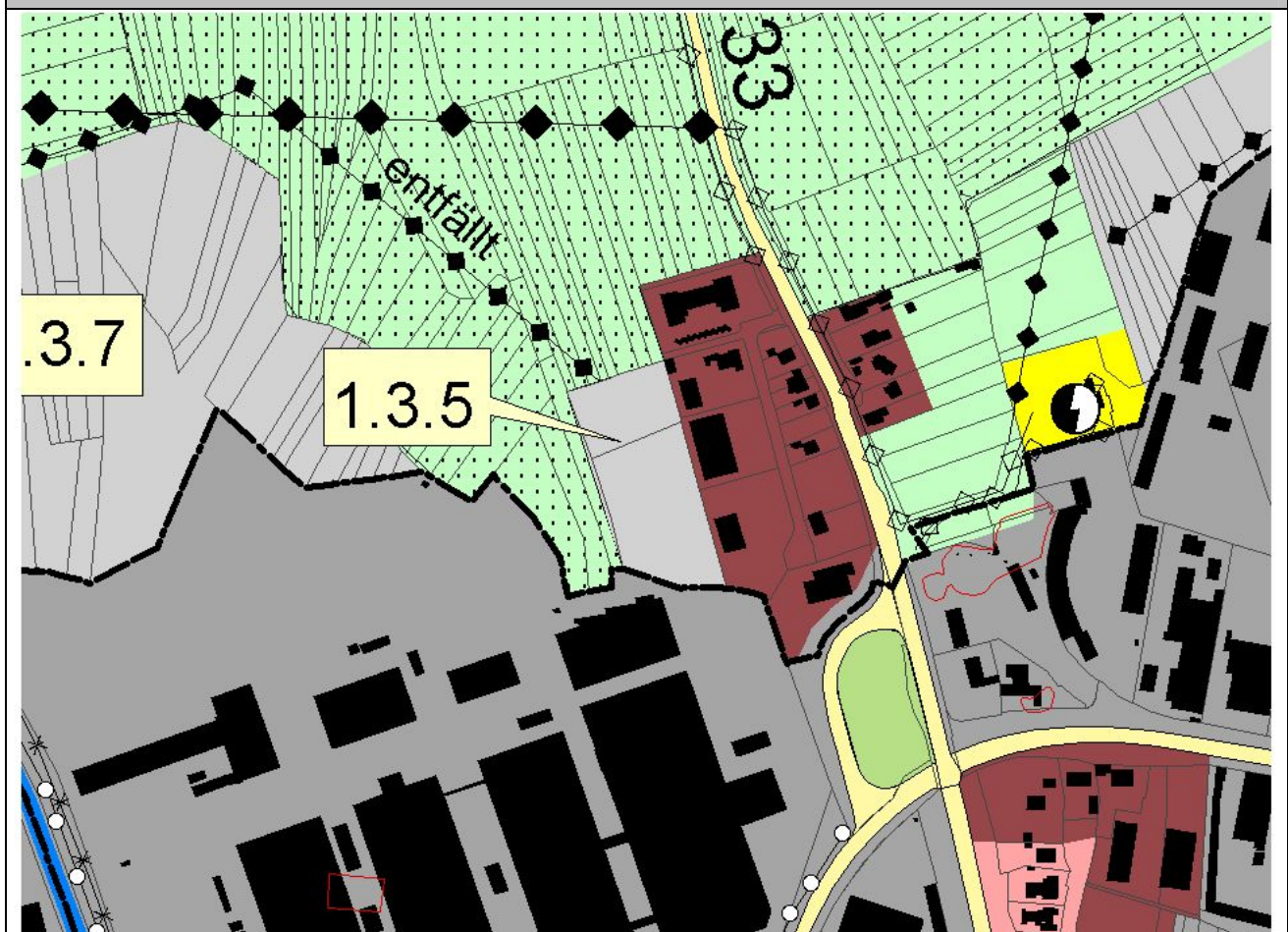
Nr. 1.3.5

Stadt Offenburg / Bühl

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,95 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	keine WE, da Umwidmung in Gewerbefläche (bisher M)
Bisher im FNP	geplante Mischbaufläche
geplant	Gewerbliche Baufläche
Planstand	bisher bereits im FNP enthalten

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Lehbühl Süd

Nr. 1.3.5

Stadt Offenburg / Bühl

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktion	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die B 33 über die bestehende Mischbaufläche 'Im Lehbühl'	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	durch B 33 (Lärm) durch angrenzendes Gewerbe (Tesa) Lärm, Geruch	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	von der Innenstadt Offenburg durch die bestehenden Gewerbeflächen (Tesa/Beiersdorf) getrennt, nach Bühl besteht kein räumlicher Bezug	
Benachbarte Nutzungen	Mischbaufläche, Gewerbefläche, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Fläche gliedert sich an die bestehenden gemischten Bauflächen und Nutzungen 'Im Lehbühl' an; im weiteren westlichen Anschluss folgt die Gewerbefläche von Tesa / Beiersdorf. Insofern ist der Standort für die Erweiterung der bestehenden Nutzungen geeignet. Während die benachbarte Erweiterungsfläche des Tesawerkes topografisch tiefer in der Kinzniederung liegt, sind die Misch- und Gewerbeflächen im Bereich Lehbühl bereits dem Hochgestade zuzuordnen. Daher bietet es sich an, die verbleibende Freifläche zwischen der Fläche 1.3.5 und Tesa für die Eingrünung und Betonung des vorliegenden Gestadebruchs heranzuziehen.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)	aufgrund der Topografie problematisch	

Lehbühl Süd

Nr. 1.3.5

Stadt Offenburg / Bühl

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Im Plangebiet sind Geruchs- und Lärmbelästigungen möglich, da die Emissionen des Tesa-Werkes mit der Hauptwindrichtung (Südwest) in Richtung Plangebiet transportiert werden können. - Die Erstellung eines Lärmgutachtens wird empfohlen, da die Lärmimmissionen voraussichtlich das größte Problem darstellen. Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Es ist aufgrund der Vorbelastung des Gebietes insbesondere mit negativen Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen. - Als Kompensation werden daher hauptsächlich Maßnahmen des technischen Umweltschutzes erforderlich (evtl. Lärmschutz). - Für die ökologisch hochwertigen Brachflächen ergibt sich Kompensationsbedarf. Als Kompensation ist die Stärkung des Grüngürtels zwischen Offenburg und Bühl sinnvoll.	

Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung soll den ansässigen Betrieben im bestehenden Mischgebiet Möglichkeiten für eine Erweiterung bieten, bzw. die Neuansiedlung von kleineren Gewerbe- oder Handwerksbetrieben ermöglichen. Aufgrund der Nähe zum Tesa-Werk mit entsprechenden Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch etc. wird die Flächenausweisung 1.3.5 von bisher M (gemischte Baufläche) in G (gewerbliche Baufläche) umgewidmet. Allerdings sollte die Lärmsituation insgesamt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden. Aufgrund der vorherrschenden topografischen Situation (Gestadebruch) kann ein Zusammenschluss mit den Gewerbeflächen des Tesa-Werkes nicht erfolgen. Vielmehr sollte diese Zäsur durch eine entsprechende Eingrünung und Betonung erhalten bleiben. Bei einer eventuellen Erweiterung der Betriebsfläche von Tesa / Beiersdorf sollte die Gestaltung des nördlichen Siedlungsrandes gesamtkonzeptionell betrachtet werden.	Rangfolge --
------------------------	---	-----------------------------------

Lehbühl Süd / östl. der B 33

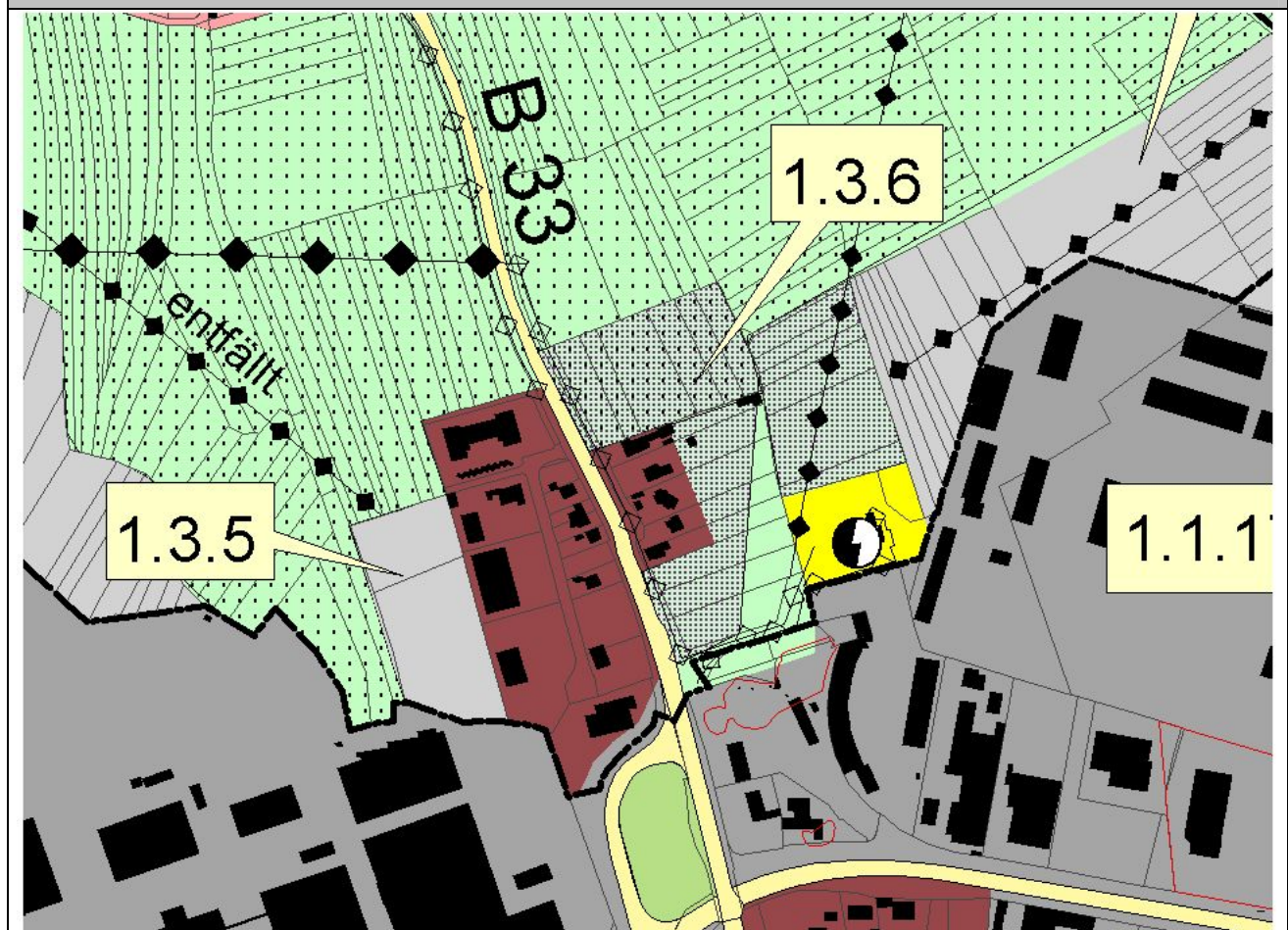
Nr. 1.3.6

Stadt Offenburg / Bühl

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	2,22 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I), davon 50% wg. M ergibt 23 WE; bei Herausnahme der Fläche gemäß planerischem Vorschlag 0 WE
Bisher im FNP	geplante Mischbaufläche
geplant	Landwirtschaftsfläche Bestand, bestehende Bebauung als Bestandsdarstellung M
Planstand	bisher im FNP enthalten

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Lehbühl / östl. der B 33

Nr. 1.3.6

Stadt Offenburg / Bühl

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktion	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	bei Inanspruchnahme der Fläche, wie sie im bisher im FNP enthalten, neuer Straßenanschluss an B 33 erforderlich	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	durch B 33 (Lärm)	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	von der Innenstadt Offenburg durch die bestehenden Gewerbeflächen (Tesa/Beiersdorf) getrennt, nach Bühl besteht kein räumlicher Bezug	
Benachbarte Nutzungen	Mischbaufläche, Gewerbefläche, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	führt zu einer Zersiedelung des nördlichen Stadtrandes von Offenburg ohne dass dafür ein dringender Bedarf besteht oder dieser Standort für gemischte Nutzungen besonders geeignet ist; die Vernetzung der Innenstadt mit dem Freiraum der Kammbachsenke wird bei einer Bebauung der Fläche erschwert	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Lehbühl / östl. der B 33

Nr. 1.3.6

Stadt Offenburg / Bühl

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Im Plangebiet sind Geruchs- und Lärmbelästigungen möglich, da die Emissionen des Tesa-Werkes mit der Hauptwindrichtung (Südwest) in Richtung Plangebiet transportiert werden können. - Erstellung eine Lärmgutachtens, da die Lärmimmissionen voraussichtlich das größte Problem darstellen, wird empfohlen. Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Es ist aufgrund der Vorbelastung des Gebietes insbesondere mit negativen Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen. - Als Kompensation werden daher hauptsächlich Maßnahmen des technischen Umweltschutzes erforderlich (evtl. Lärmschutz).	

Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung führt zu einer Zersiedelung des nördlichen Stadtrandes von Offenburg ohne dass dafür ein dringender Bedarf besteht oder dieser Standort für gemischte Nutzungen besonders geeignet ist. Daher wird aus planerischer Sicht empfohlen, auf die Mischbaufläche zu verzichten und sie aus dem FNP heraus zu nehmen. Außerdem soll der Freiraum der Kammbachsenke in seiner Naherholungsfunktion gestärkt werden. Mit dem Verzicht auf die Flächenausweisung wird die Möglichkeit einer Vernetzung des Innenstadtbereiches mit der Kammbachsenke verbessert. Die bestehende Bebauung wird entsprechend der vorhandenen Nutzung und Baubestand als Mischbaufläche dargestellt.	Rangfolge --
------------------------	---	------------------------

Erweiterung Holderstock

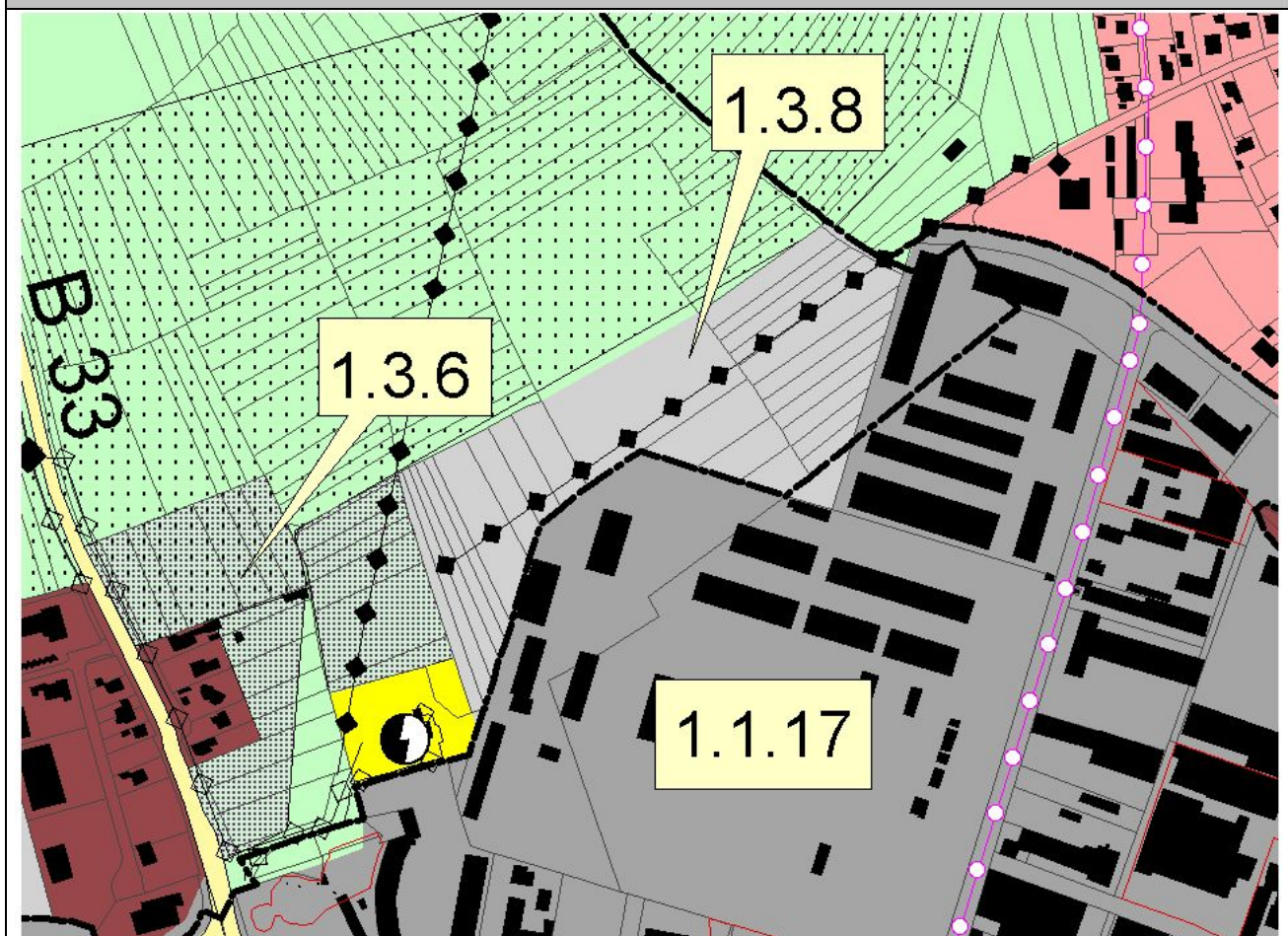
Nr. 1.3.8

Stadt Offenburg / Bühl

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	3,79 ha (reduziert am westlichen Gebietsrand)
Dichtezone / Anzahl der WE	nicht relevant, da GE
Bisher im FNP	geplante Gewerbefläche in einer Flächengröße von 4,82 ha
geplant	geplante Gewerbefläche reduziert von 4,82 ha auf 3,79 ha, Darstellung des reduzierten Flächenbereichs als Landwirtschaft
Planstand	FNP-Reserve, Konzept zur Konversion Holderstock

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Erweiterung Holderstock

Nr. 1.3.8

Stadt Offenburg / Bühl

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	an das Straßennetz der Konversionsfläche Holderstock, derzeit unzureichende ÖPNV-Anbindung, bei Bau eines Fußweges zur B 33 ÖPNV-Anbindung ausreichend	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	Fläche wird von 20 kV-Leitungen gequert, E-Werk grenzt im Süden an	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant, da Gewerbe	
Benachbarte Nutzungen	Gewerbefläche, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Gefahr der Zersiedelung des nördlichen Stadtrandes von Offenburg, Abgrenzung der Erweiterung auf das erforderliche Maß begrenzen	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Klare Ausgestaltung des Ortsrandes: intensive Eingrünung des nördlichen Ortsrandes, evtl. niedere Gebäudehöhen nach Norden, um den Übergang zur freien Landschaft möglichst harmonisch zu gestalten. Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Schwerpunkt der Maßnahmen sollten in der Stärkung der Freiraumstruktur und der Aufwertung der Flächen zwischen Bühl, Bohlsbach und Offenburg liegen.	

Erweiterung Holderstock

Nr. 1.3.8

Stadt Offenburg / Bühl

Gesamtbewertung	Im Zusammenhang mit der Konversion des ehemaligen Kasernenareals Holderstock ist eine Arrondierung der Gewerbeflächen an diesem Standort sinnvoll. Daher wird die Flächenausweisung wie bisher im FNP beibehalten. In der vorliegenden Konzeption, die Grundlage für einen städtebaulichen Rahmenvertrag ist, wird der westliche nicht für eine gewerbliche bauliche Nutzung vorgesehen, sondern soll zur Eingrünung des Gebiets herangezogen werden, denkbar wären evtl. auch Kleingärten. Dementsprechend wird die gewerbliche Bauflächenausweisung im FNP reduziert, es erfolgt die Ausweisung als Landwirtschaftsfläche. Bei der Ausformung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollte jedoch darauf geachtet werden, den Eingriff in den Freiraum der Kammbachsenke möglichst gering zu halten.	Rangfolge --
------------------------	--	--------------------------------

Östlich der B 33 / Süd
Stadt Offenburg / Bühl

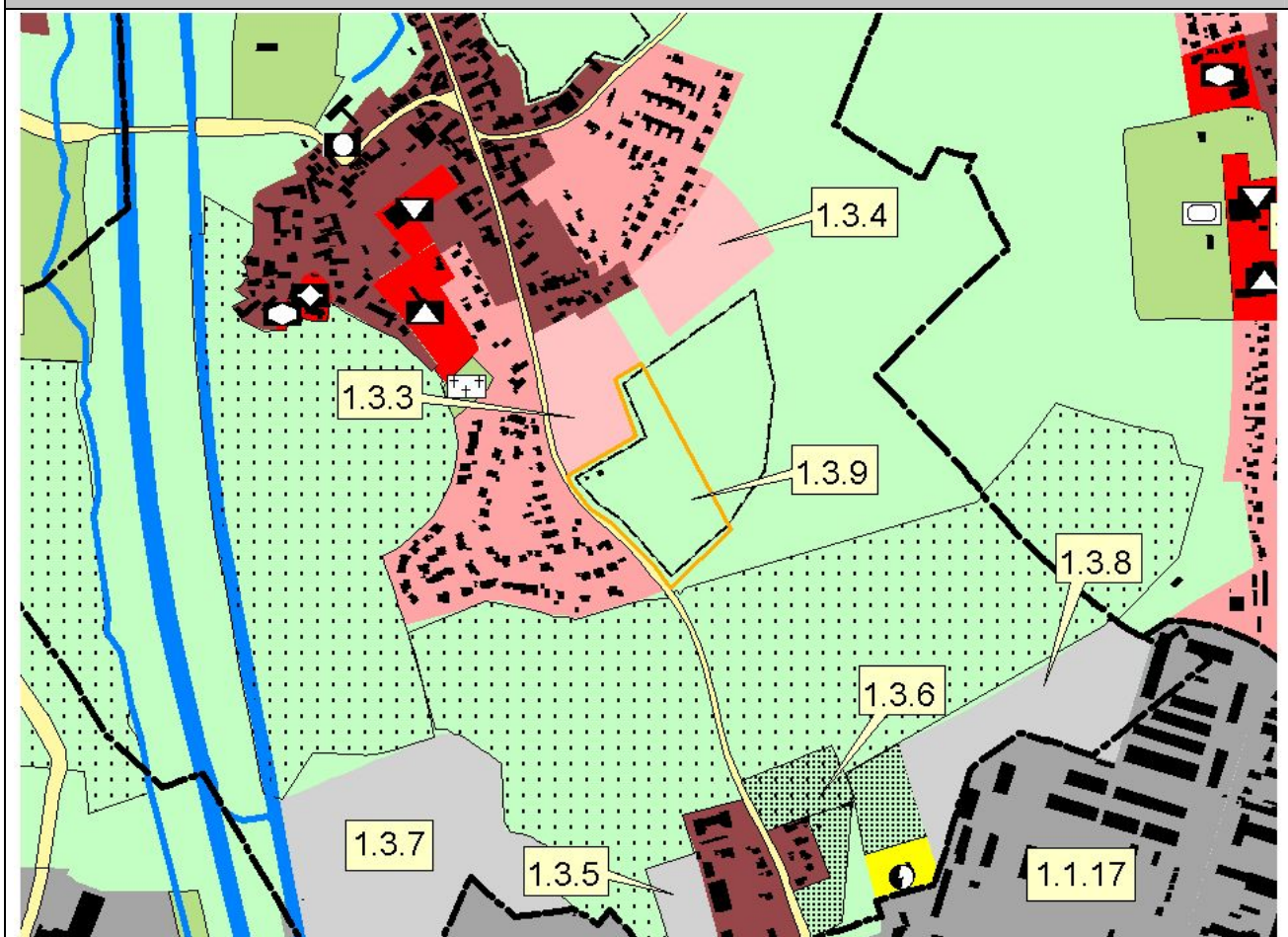
Nr. 1.3.9

Potenzialfläche

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	5,18 ha geprüft, 2,78 ha als langfristiges Entwicklungspotenzial vorgemerkt
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht 64 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaft
geplant	Landwirtschaft
Planstand	Darstellung als Potenzialfläche im Übersichtsplan zum FNP

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 10.000



Östlich der B 33 / Süd

Nr. 1.3.9

Stadt Offenburg / Bühl

Potenzialfläche

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Kehler Straße / B 33 auf Höhe der St. Peter und Paul – Straße, dadurch Möglichkeit die südl. Ortseinfahrt Bühl zu definieren und zu gestalten; gute ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	in Zusammenhang mit der FNP-Reservefläche 1.3.3 zu sehen	
Belastungen	durch B 33 (Lärm)	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern mit seinen Infrastruktureinrichtungen 300 – 400 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Erweiterung der Ortslage östl. der B 33 bis auf den bestehenden Ortsrand westl. der B 33, dadurch Möglichkeit der Ausgestaltung eines geschlossenen Ortsrandes; mit der Fläche ist das Ende der Ausdehnung nach Süden erreicht, Erhalt der verbleibenden Zäsur Richtung Kernstadt	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Östlich der B 33 / Süd

Nr. 1.3.9

Stadt Offenburg / Bühl

Potenzialfläche

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Reduzierung der Fläche im östlichen Bereich insbesondere zur Vermeidung größerer Eingriffe in die Freiraumstruktur. Dadurch verkleinert sich die Fläche von ca. 5 ha auf ca. 3 ha. - Erhalt eines Grünstreifens zwischen den nördlich angrenzenden Wohngebieten zur Erhaltung der hochwertigen Biotope, zum Aufbau einer Grünstruktur im Gebiet und zur Erfüllung der Erholungsvorsorge. Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Stärkung des Grüngürtels zwischen Bühl, Bohlsbach und Offenburg	

Gesamtbewertung	Der Bereich bietet sich als Abrundung der Ortslage östlich der B 33 an und bietet zudem die Möglichkeit, die südliche Ortseinfahrt von Bühl zu definieren. Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen erfolgt eine Reduzierung der ursprünglich abgeprüften Fläche im östlichen Bereich. Die Problematik der Lärmbeeinträchtigung durch die B 33 wäre im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen. Im Hinblick auf den Bedarf wurde die Flächenausweisung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zurückgestellt. Sie ist jedoch als Entwicklungspotenzial oder eventuelle Alternativfläche zu werten und dementsprechend in der Übersichtskarte zum FNP, die als Anlage der Begründung beige-fügt ist, dargestellt.	Rang- folge III
------------------------	---	---------------------------------------

1 Grundlagen

Laut Regionalplan ist Elgersweier als Ort mit Eigenentwicklung einzustufen.

Naturräumlich ist Elgersweier der Niederungszone zuzuordnen.

In Elgersweier wird die Siedlungserweiterung begrenzt zum einen durch den im Süden / Südosten ausgewiesenen Regionalen Grünzug, zum anderen durch die im Osten / Nordosten verlaufende B 33 und durch die im Westen der Ortslage vorhandenen Gewerbeflächen. Zur B 33 und zum Gewerbegebiet Elgersweier sind entsprechende Abstände zu berücksichtigen, um Beeinträchtigungen für das Wohnen zu vermeiden.

2004 zählte Elgersweier 2.633 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 3.073 Einwohner prognostiziert.

Bezüglich der Kinderbetreuung steht in Elgersweier eine städtische Kindertagesstätte mit 124 Plätzen zur Verfügung. Hier werden zudem 20 Hort-Plätze zur Betreuung von Grundschulkindern angeboten. Derzeit ist die bestehende Kindereinrichtung gut belegt. Nach den Ergebnissen der demografischen Untersuchung ist für den Prognosezeitraum bis 2020 der Erhalt einer wirtschaftlich tragfähigen Kindereinrichtung in Elgersweier gesichert, ein eventuelles Absinken der Belegung auf 80 / 90 Kinder könnte hingenommen werden.

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

2 Allgemeine Konzeption

Den Schwerpunkt der Siedlungserweiterung bildet der südwestliche Bereich der Ortslage. Hier sind im bisherigen FNP bereits die Flächenausweisungen 1.4.2 und 1.4.3 enthalten. Auf Grundlage eines vorliegenden städtebaulichen Konzepts werden diese beiden Flächen um die neue Flächenausweisung 1.4.7 ergänzt, um eine gesamtkonzeptionelle Entwicklung dieses Bereiches, in 2 Bauabschnitten, zu ermöglichen.

Derzeit sind im gültigen FNP mit den Flächen 1.4.4 und 1.4.5 Ausweisungen am östlichen Ortsrand enthalten, die als geringfügige Abrundungsmöglichkeiten beibehalten werden.

Auf Wunsch des Ortschaftsrates wurden darüber hinaus Abrundungsmöglichkeiten nach Westen (Fläche 1.4.12) und nach Südosten (Fläche 1.4.13) geprüft. Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet Elgersweier und wurde die Fläche 1.4.12 nicht in das FNP-Verfahren aufgenommen. Auch die Flächenausweisung 1.4.13 muss aufgrund fehlenden Bedarfs zurückgestellt werden und wird aus der Darstellung des Flächennutzungsplans herausgenommen. Da sie im Gegensatz zu 1.4.12 sie weniger kritisch bewertet wurde, ist sie als langfristiges Entwicklungspotential zu sehen und wird

dementsprechend in der Übersichtskarte M 1:20.000, die der Begründung als Anlage beigelegt ist dargestellt.

Als langfristige Entwicklungsperspektiven wurden aus planerischer Sicht auch die östlich an die Ortslage angrenzenden Bereiche in Richtung B 33 bewertet. Aus landschaftsplanerischer Sicht wurde der südlich der Kinzigtalstraße gelegene Bereich (Fläche 1.4.8) als 'Geeignetes Gebiet', der nördlich der Kinzigtalstraße gelegene Bereich (Fläche 1.4.9) als 'Konfliktgebiet' gewertet. Die Lärmbeeinträchtigungen durch die B 33 müssten bei einer Entwicklung nach Osten jedoch näher untersucht werden und bleiben als Konfliktpotential. Aus diesen Gründen, und auch weil ein entsprechender Bedarf nicht nachzuweisen ist, wurden diese Standorte bei der vorliegenden FNP-Fortschreibung nicht weiter verfolgt.

3 Flächenausweisungen

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

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

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
a) beibehaltene und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)										
1.4.1	W	AS	Westlich des Rothweges		4	--	--	I		4
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									4	
1.4.2	W	FNP	Hinter den Gärten/	1,94	100	--	--	I	1,94	100
1.4.3			An den Gräben	2,39					2,39	
1.4.6 ¹	G	FNP	Erweiterg. GE Elgersweier	5,2	--	--	--	--	5,2	--
1.4.10 ²	G	FNP	Erweiterg. GE Elgersweier	0,3	--	--	--	--	0,3	--
Zwischensumme FNP - Reserve									100	
Gesamtsumme gesetzte Reserven aus a)									104	

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
1.4.4	W	FNP	Am Roten Kreuz	0,91	28	gelb	grün	III	0,91	28
1.4.5	M	FNP	Nördl. Kinzigtalstraße	0,77	8	gelb	grün	II	0,77	8
1.4.7	W	Antrag	In der Nassen Jeuch	2,41	56	rot	orange	I	2,41	56
1.4.8 ³	W	V+G	Sandäcker	3,84	88	gelb	gelb	entfällt	--	--
1.4.9 ⁴	W	V+G	Am Mühlweg	7,31	168	orange	gelb	entfällt	--	--
1.4.11	G	Antrag	Erweitrg. GE Elgersweier	4,29	--	orange	orange	--	4,29	--
1.4.12 ⁵	W	Antrag	In der Wasserfurche	4,24	98	orange	orange	entfällt	--	--
1.4.13 ⁶	W	Antrag	An der Elsenheure	2,48	57	gelb	gelb	III	entfällt	--
Summe aufgenommener Flächen aus b)									92	

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

- 1 6. FNP-Änderung, inzwischen Bestand
- 2 9. FNP-Änderung, inzwischen Bestand
- 3 1.4.8 entfällt aus Bedarfsgründen und Nähe zur B 33 (Lärm)
- 4 1.4.9 entfällt aus Bedarfsgründen und Nähe zur B 33 (Lärm)
- 5 1.4.12 entfällt aus Bedarfsgründen und Freihaltung der Grünzäsur zum GE Elgersweier
- 6 1.4.13 wurde aus Bedarfsgründen zurückgestellt: die Fläche wird nicht weiter ausgewiesen, sie ist jedoch als langfristiges Entwicklungspotential zu werten

Am Roten Kreuz

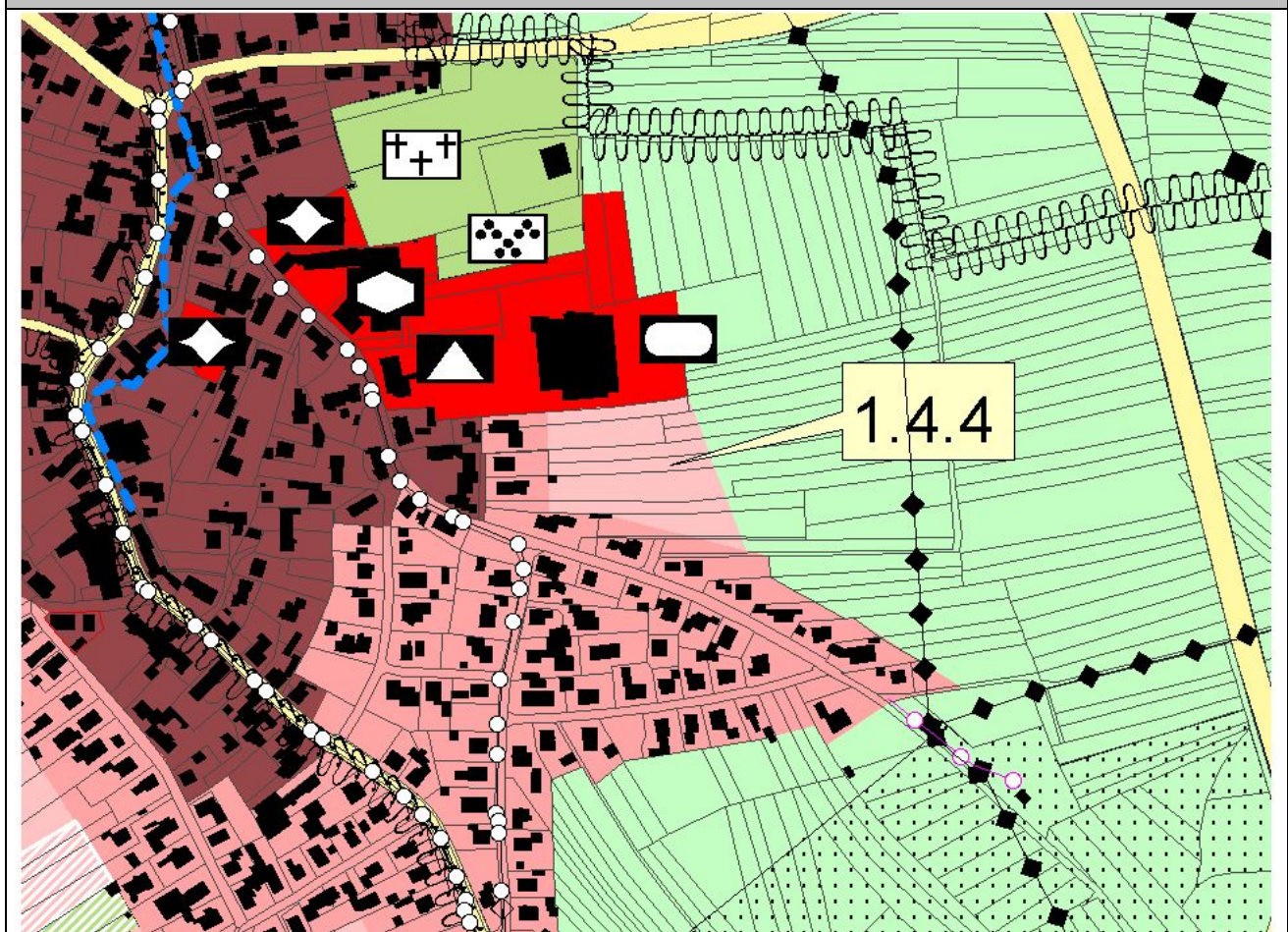
Nr. 1.4.4

Stadt Offenburg / Elgersweiler

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,91 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	gemäß Baulandmodell 28 WE
Bisher im FNP	geplante Wohnbaufläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	bisher bereits im FNP enthalten

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Am Roten Kreuz

Nr. 1.4.4

Stadt Offenburg / Elgersweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand / landbauwürdige Fläche	
Fachplanungen	Lage im WSG Offenburg / Zone III B	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Kirchstraße möglich; unzureichende ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen wegen geringer Flächengröße	
Belastungen	evtl. Lärmbeeinträchtigungen durch B 33 und benachbarte Sport- und Veranstaltungshalle	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Ortskern und Infrastruktureinrichtungen in 200 – 300 m Entfernung	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Gemeinbedarf (Sporthalle)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Abrundung der Ortslage	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Ausrichtung der Gebäudeachsen in Südost-Nordwest-Richtung, um negative Auswirkungen auf die Durchlüftung angrenzender Gebiete zu vermeiden. - Rücknahme der Baugrenze im südlichen Bereich, um den hochwertigen Streuobstbestand zu erhalten - Vermeidung von Eingriffen in das Grundwasser Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme hochwertiger Streuobstbestände. Neupflanzungen sind insbesondere im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung sinnvoll.	

Am Roten Kreuz

Nr. 1.4.4

Stadt Offenburg / Elgersweiler

Gesamtbewertung	Der Standort bietet sich für eine Abrundung der Ortslage an. Zu berücksichtigen sind allerdings eventuelle Lärmbeeinträchtigungen durch die benachbarte Sport- und Veranstaltungshalle sowie die B 33. Vorrangig soll als Siedlungsschwerpunkt zunächst der südwestliche Bereich 'An den Gräben / Hinter den Gärten' entwickelt werden, die Fläche 1.4.4 soll als geringfügige Arrondierung dennoch beibehalten werden.	Rang- folge: III
------------------------	---	---------------------------------

Nördl. Kinzigtalstraße

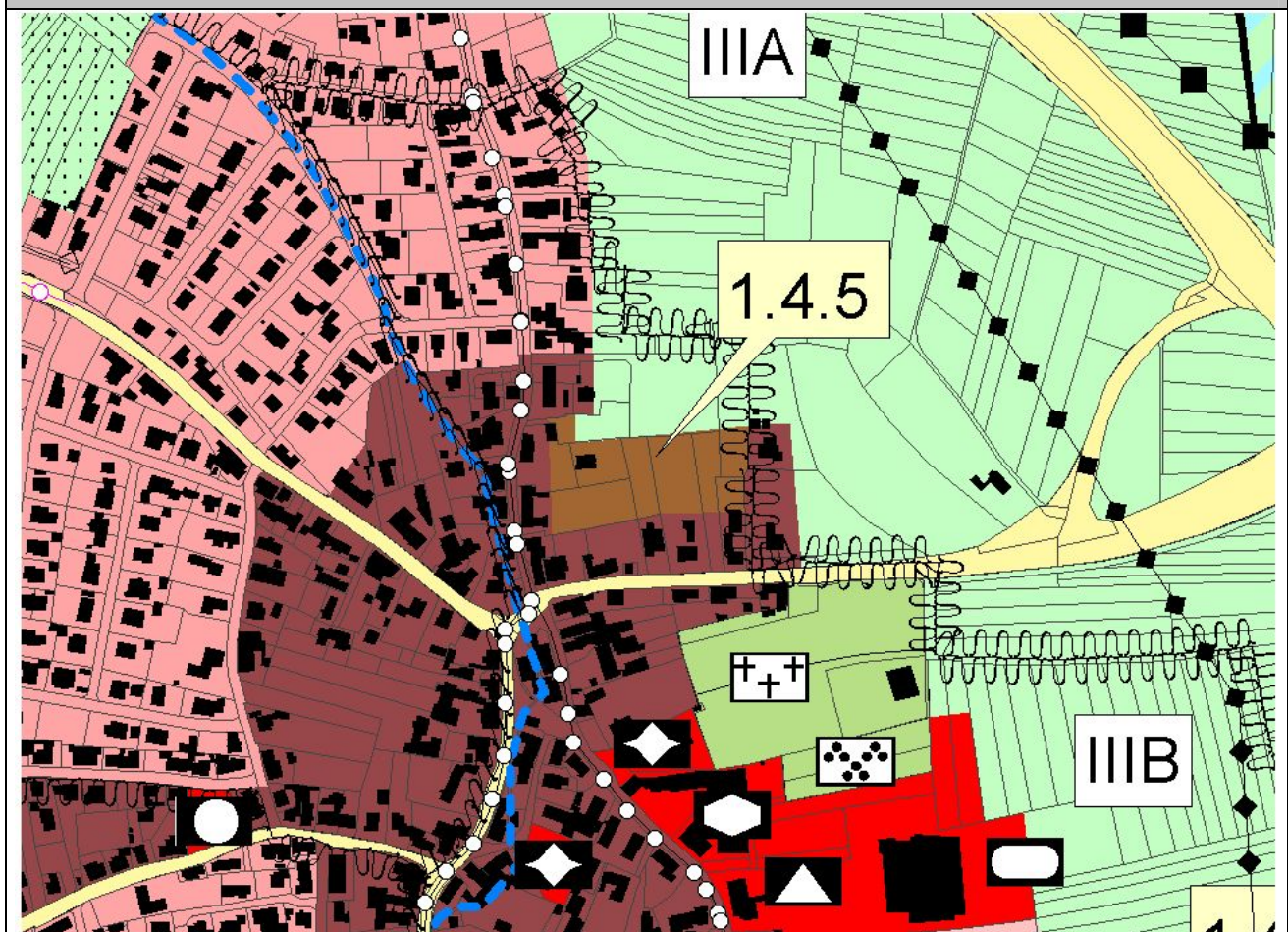
Nr. 1.4.5

Stadt Offenburg / Elgersweier

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,77 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I), davon 50% wg. M ergibt 8 WE
Bisher im FNP	geplante Mischbaufläche
geplant	geplante Mischbaufläche
Planstand	FNP-Reserve

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Nördl. Kinzigtalstraße

Nr. 1.4.5

Stadt Offenburg / Elgersweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand	
Fachplanungen	Lage im WSG Offenburg / Zone III B	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Bebauung rückwärtiger Grundstücksflächen, Erschließung ist noch zu klären bzw. scheint sehr schwierig	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen wegen geringer Flächengröße	
Belastungen	evtl. Lärmbeeinträchtigungen durch B 33	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Ortskern und Infrastruktureinrichtungen in 100 – 200 m Entfernung	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Gemeinbedarf (Sporthalle)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Abrundung der Ortslage	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Ausrichtung der Gebäudeachsen in Südost-Nordwest-Richtung um negative Auswirkungen auf die Durchlüftung angrenzender Gebiete zu vermeiden. - Vermeidung von Eingriffen in das Grundwasser - Erhalt eines möglichst hohen Anteils des Obstbaumbestandes Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme hochwertiger Streuobstbestände. Neupflanzungen sind insbesondere im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung sinnvoll.	

Nördl. Kinzigtalstraße

Nr. 1.4.5

Stadt Offenburg / Elgersweier

Gesamtbewertung	Der Standort bietet sich für eine Abrundung der Ortslage an. In der derzeit im FNP enthaltenen Abgrenzung zielt er auf die Bebauung rückwärtiger Grundstücksbereiche ab, deren Erschließung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung noch zu klären wäre. Gegebenenfalls ist hier auch die Erarbeitung einer Gesamtkonzeption, die über die derzeitige Flächenabgrenzung hinausgeht, sinnvoll. Die Lärmbeeinträchtigung durch die B 33 ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Vorrangig soll als Siedlungsschwerpunkt zunächst jedoch der südwestliche Bereich 'An den Gräben / Hinter den Gärten' entwickelt werden, die Fläche 1.4.5 soll als geringfügige Arrondierung dennoch beibehalten werden.	Rang- folge: II
------------------------	---	--------------------------------

In der Nassen Jeuch

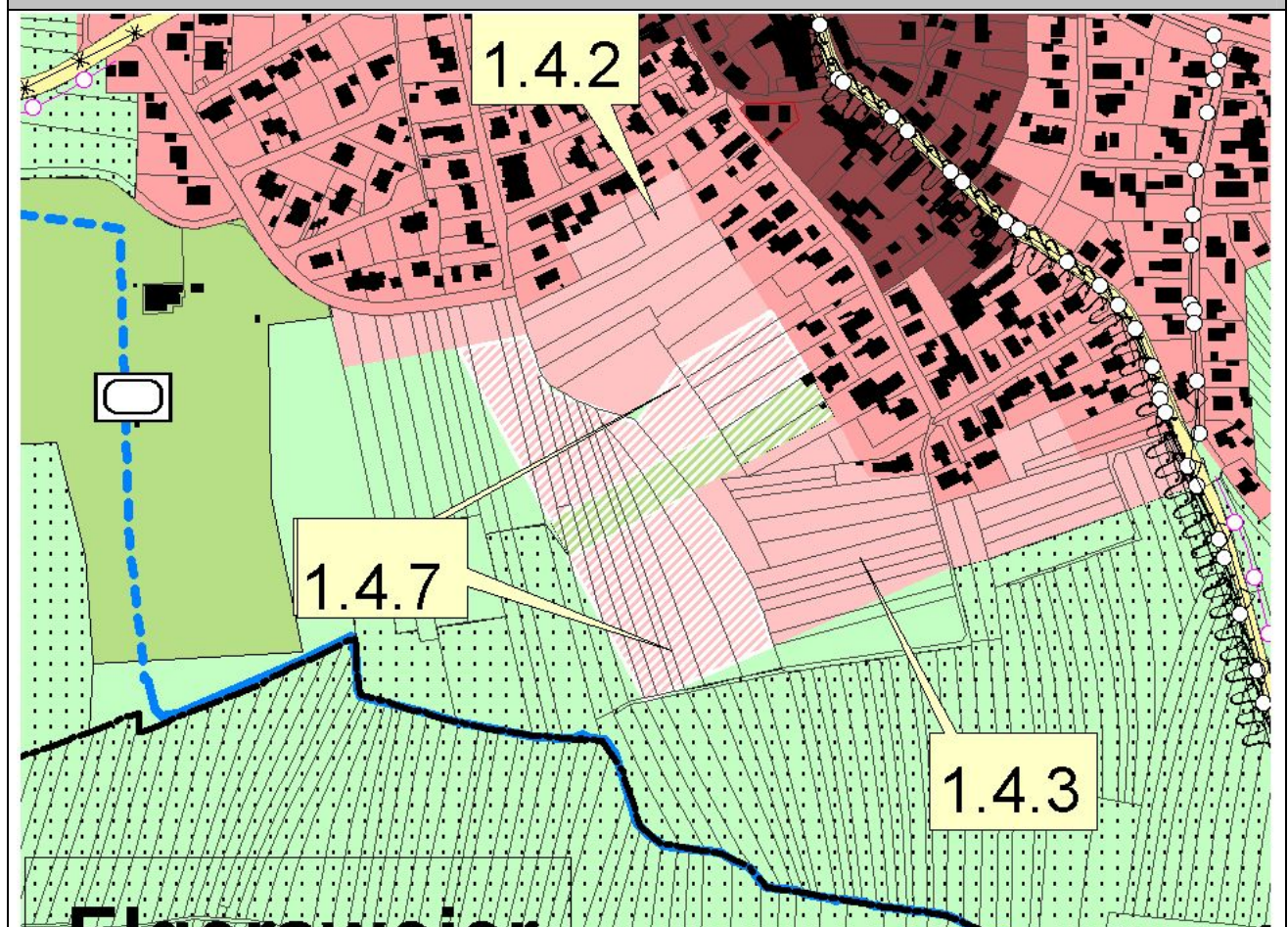
Nr. 1.4.7

Stadt Offenburg / Elgersweier

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	2,41 ha (ohne die gesondert ausgewiesene Grünzone von ca. 0,6 ha)
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht 56 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaft
geplant	Wohnbaufläche
Planstand	Neue Flächenausweisung (Städtebauliches Konzept in Zusammenhang mit den FNP-Reserven 1.4.2 und 1.4.3 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung)

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



In der Nassen Jeuch

Nr. 1.4.7

Stadt Offenburg / Elgersweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	grenzt an Regionalen Grünzug	
Fachplanungen	Geschütztes Biotop (Feldhecke), Lage im WSG Schutterwald / Zone III B	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	in Zusammenhang mit den FNP-Reserveflächen 1.4.2 + 1.4.3 Anbindung an die Ortenaustraße auf Höhe der Gartenstraße und an die Sportplatzstraße; das vorliegende städtebauliche Konzept sieht den verkehrlichen Zusammenschluss der bei- den FNP-Reserveflächen 1.4.2 + 1.4.3 vor. Unzureichende ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	lt. Entwurfskonzept 1. BA im nördlichen Bereich 'Hinter den Gärten' mit Anschluss an die Sportplatzstraße, der südliche Bereich mit Anschluss an die Gartenstraße bildet den 2.BA	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Ortskern und Infrastruktureinrichtungen in ca. 600 m Entfer- nung	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Mit der vorgesehenen Siedlungserweiterung nach Südwesten werden ökologisch hochwertige Standorte in Anspruch ge- nommen (Streuobstwiesen). Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurde ein städtebau- liches Gesamtkonzept für diesen Bereich entwickelt, das Grundlage der Flächenausweisung ist. Grundidee des Kon- zepts ist eine Bebauung auf Lücke, die den Sichtbezug in die freie Landschaft sichern soll. Zwischen den beiden Bauab- schnitten ist eine Grünzäsur vorgesehen, die u.a. ebenso wie die Flächen an den Gebietsrändern für die Versickerung des Niederschlagswassers genutzt werden soll. Damit ist ein ho- her Grad an Durch- und Eingrünung der Fläche gewährleistet. Aufgrund des angrenzenden Regionalen Grünzugs stellt die Fläche die abschließende Siedlungsentwicklung in diesen Bereich dar.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

In der Nassen Jeuch

Nr. 1.4.7

Stadt Offenburg / Elgersweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	sehr konfliktreiches Gebiet (bei Berücksichtigung der Vorgaben aus der Landschaftsplanung und insbesondere des Entwurfs vom September 2006 Realisierung vertretbar – Einstufung als Konfliktgebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Ausrichtung der Gebäudeachsen in Südost-Nordwest-Richtung, um negative Auswirkungen auf die Durchlüftung angrenzender Gebiete zu vermeiden. - Rücknahme der Baugrenze im nordwestlichen Bereich, um den hochwertigen Streuobstbestand zu erhalten - Erhalt der als geschütztes Biotop ausgewiesenen Feldhecke 'In der nassen Jeuch am Nordrand der Fläche - Vermeidung von Eingriffen in das Grundwasser, insbesondere während der Bauphase Hinweise zur Kompensationserfordernis: Die Umsetzung der Fläche ist mit starken Eingriffen in das Schutzgut Flora und Fauna verbunden, die nur bedingt vermeidbar sind. Als Kompensationsmaßnahme sind Maßnahmen zur Stärkung des Obstgürtels um Elgersweier denkbar, die zugleich der Eingrünung des Ortsrandes dienen. Der bestehende Entwurf (Stand Sept. 2006) sieht einen größtmöglichen Erhalt der bestehenden Streuobstbestände sowie die Neupflanzung / Ergänzung des Obstbaumgürtels und damit eine klare Strukturierung und Integration des Gebietes in die Landschaft vor, so dass die Eingriffe bei Umsetzung dieses Entwurfes stark minimiert wurden.	

Gesamtbewertung	Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit ist die Fläche in der vorgesehenen Abgrenzung kritisch zu bewerten, im Vergleich zu anderen Standorten ist der Standort, gerade im Hinblick auf Lärmbeeinträchtigungen durch Straße (B 33) und Gewerbe für das Wohnen jedoch am besten geeignet. Die gesamtkonzeptionelle Betrachtung und der Zusammenschluss der beiden Bereiche 1.4.2 + 1.4.3, der einen verkehrlichen Ringschluss ermöglicht, ist sinnvoll. Die Fläche 1.4.3 wurde gegenüber der früheren Ausweisung im FNP reduziert. In Berücksichtigung der planerischen Vorüberlegungen, die eine intensive Durchgrünung des Gebiets vorsehen, wird die Flächenausweisung in den FNP aufgenommen, dieser Bereich bildet den vorrangigen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in Elgersweier.	Rangfolge I
------------------------	---	------------------------

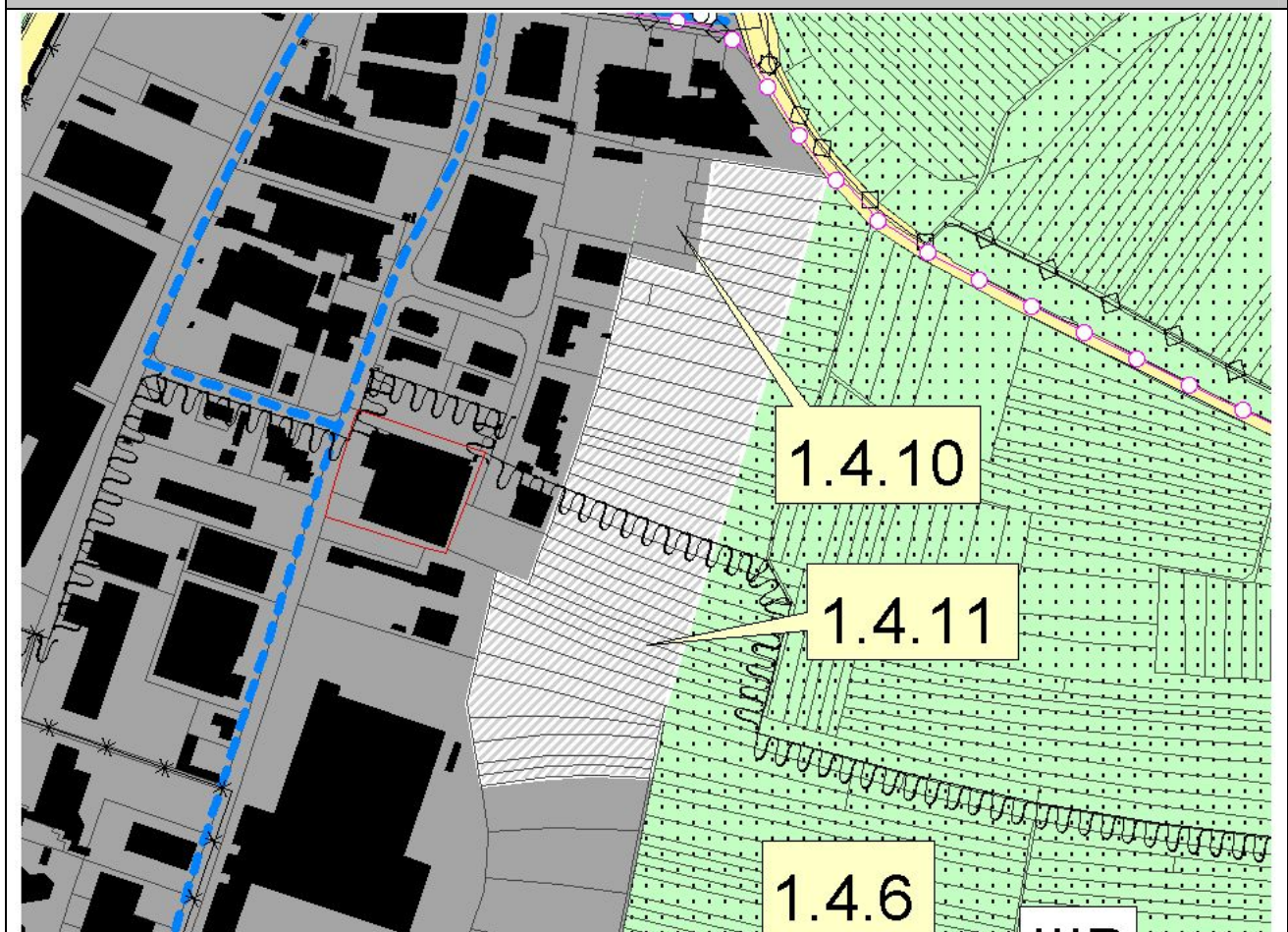
Erweiterung GE Elgersweiler
Stadt Offenburg / Elgersweiler

Nr. 1.4.11

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	4,29 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaft
geplant	Gewerbefläche
Planstand	Neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Erweiterung GE Elgersweiler

Nr. 1.4.11

Stadt Offenburg / Elgersweiler

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktion	
Fachplanungen	teilweise Lage im WSG Schutterwald / Zone III B Archäologische Denkmale: In diesem Bereich wurde römische Keramik und Mauerwerk gefunden. Dadurch besteht der Verdacht auf eine Siedlung dieser Zeitstellung.	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	an das bestehende Straßennetz des GE Elgersweier bzw. als rückwärtige Erweiterungsreserve bestehender Betriebe	
Abschnittsbildung	derzeit nicht absehbar / nicht vorgesehen	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant, da Gewerbefläche	
Benachbarte Nutzungen	Gewerbefläche, Landwirtschaft (Wohnbauflächen Elgersweier in ca. 400 m Entfernung)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die geplante Gewerbeflächenenerweiterung engt die verbleibende Freiraumzone zur Ortslage von Elgersweier weiter ein. In diesem Zusammenhang wurde dem Wunsch des OR Elgersweier nach einer Erweiterung der Wohnbauflächen in Elgersweier nach Westen, Richtung Gewerbegebiet nicht gefolgt.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Erweiterung GE Elgersweier
Stadt Offenburg / Elgersweier

Nr. 1.4.11

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Archäologische Funde sind der unteren Denkmalbehörde zu melden. - Ausrichtung der Gebäudeachsen in Südost-Nordwest-Richtung um negative Auswirkungen auf die Durchlüftung angrenzender Gebiete zu vermeiden, evtl. Begrenzung der Gebäudehöhen - Erhalt eines möglichst hohen Teils des sehr hochwertigen Streuobstbestands - Vermeidung von Eingriffen in das Grundwasser, ggf. Auftrag bindiger Deckschichten bzw. Ausschluss von grundwassergefährdenden Nutzungen Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme hochwertiger Streuobstbestände und Störung des Biotopverbundes. Neupflanzungen sind insbesondere im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung sinnvoll.	

Gesamtbewertung	Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass bereits einige der am östlichen Gebietsrand des GE Elgersweier vorhandenen Betriebe Bedarf für Erweiterungsflächen angemeldet haben. Durch Einzeländerungen des FNP (6. Änderung / Fläche 1.4.6 und 9. Änderung / Fläche 1.4.10) wurde diesen Erfordernissen entsprochen. Mit der nun vorgesehenen Flächenausweisung kann abschließend die Ausdehnung des Gewerbegebietes definiert und ein durchgehender Gebietsrand geschaffen werden. Den angrenzenden Betrieben wird die Option einer Erweiterung am Standort eröffnet. In Abwägung der unterschiedlichen Belange wird die Flächenausweisung trotz der Bedenken aus der Landschaftsplanung in das FNP-Verfahren aufgenommen.	Rangfolge: --
------------------------	---	---------------------------------

An der Elsenheure

Nr. 1.4.13

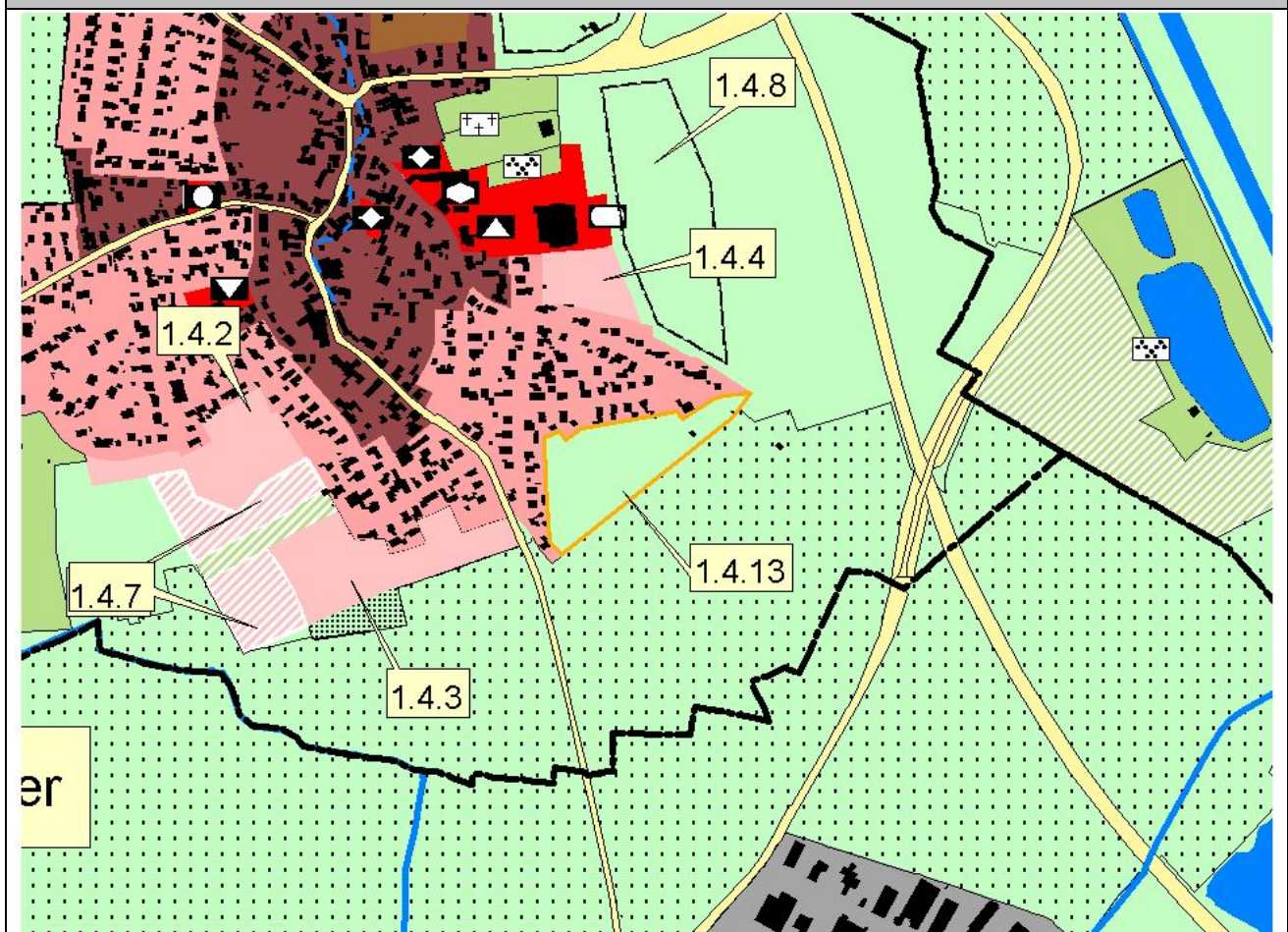
Stadt Offenburg / Elgersweier

Potenzialfläche

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	2,48 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht 57 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaft
geplant	Landwirtschaft
Planstand	Darstellung als Potenzialfläche im Übersichtsplan zum FNP

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 10.000



An der Elsenheure

Nr. 1.4.13

Stadt Offenburg / Elgersweier

Potenzialfläche

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktion grenzt an Regionalen Grünzug	
Fachplanungen	Lage im WSG Offenburg / Zone III B Kulturdenkmale: wegkreuz im gewann Heerweg, Bildstock bei Kirchstr. 60	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung über die Kirchstraße; Die Entwicklung der Fläche führt zu einer erheblichen Belastung bereits bestehender Wohnstraßen	
Abschnittsbildung	sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen	
Belastungen	Lärmbelastung durch B 33, K 5331 und Kirchstraße prüfen	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Ortskern und Infrastruktureinrichtungen in ca. 500 m Entfernung	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Flächenausweisung stellt sich als maßvolle Abrundung der Ortslage dar, die sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen lässt.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

An der Elsenheure

Nr. 1.4.13

Stadt Offenburg / Elgersweier

Potenzialfläche

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Geeignetes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Ausrichtung der Gebäudeachsen in Südost-Nordwest-Richtung und keine Riegelbebauung, um negative Auswirkungen auf die Durchlüftung angrenzender Gebiete zu vermeiden. - Erhalt eines möglichst großen Anteils der Streuobstbestände - Erhalt der Kleindenkmale sowie Einhalten eines Abstands mit der Bebauung - Vermeidung von Eingriffen in das Grundwasser insbesondere während der Bauphase Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme hochwertiger Streuobstbestände. Neupflanzungen sind insbesondere im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung sinnvoll. - Sicherung der Grundwasserneubildung durch Retention (z.B. Dachbegrünung) und Versickerung des gesamten Oberflächenwassers im Gebiet.	
Gesamtbewertung	Die vorgesehene Abrundung bietet sich an und bildet hinsichtlich des angrenzenden Regionalen Grünzuges den Abschluss der Ortsentwicklung in südöstlicher Richtung. Auf eine entsprechende Eingrünung des Ortsrandes sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Wert gelegt werden. Im Hinblick auf den Bedarf wurde die Flächenausweisung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zurückgestellt. Sie ist jedoch als Entwicklungspotenzial oder eventuelle Alternativfläche zu werten und dementsprechend in der Übersichtskarte zum FNP, die als Anlage der Begründung beige-fügt ist, dargestellt.	Rang- folge: III

1 Grundlagen

Laut Regionalplan ist Fessenbach als Ort mit Eigenentwicklung einzustufen.

Naturräumlich ist Fessenbach der Vorbergzone zuzuordnen.

Im Westen und Südwesten grenzt direkt an die Ortslage von Fessenbach das Landschaftsschutzgebiet 'Offenburger Vorbergzone', im südöstlichen Bereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet 'Brandeck' an. Die nördlichen, östlichen und südlichen Bereiche sind darüber hinaus Bestandteil des Regionalen Grünzuges, so dass eine Siedlungserweiterung – nicht zuletzt auch wegen der topografischen Situation – nicht möglich ist.

2004 zählte Fessenbach 1.343 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 – durch Wohnbau- und Bevölkerungsentwicklungen im Bestand – 1.416 Einwohner prognostiziert.

Bezüglich der Kinderbetreuung steht in Fessenbach der städtische Kindergarten mit 50 Plätzen zur Verfügung. Derzeit ist die bestehende Kindereinrichtung noch gut belegt, da auch Kinder aus den Randbereichen der Offenburger Oststadt die attraktiven Angebote des Kindergartens in Anspruch nehmen. Nach den Ergebnissen der demografischen Untersuchung ist für den Prognosezeitraum bis 2020 jedoch ein Rückgang auf 20 – 30 zu befürchten; damit wird eine wirtschaftlich tragfähige Größe unterschritten.

Weiterhin besteht in Fessenbach eine Grundschule, bei der jedoch mit sehr kleinen Klassengrößen ähnliche Probleme wie bei der Kindereinrichtung zu vermerken sind.

Hinsichtlich der öffentlichen Infrastruktur wird für Fessenbach mittel- bis langfristig eine Verbundlösung mit einer anderen (größeren) Kindereinrichtung ein praktikabler Lösungsweg sein, wie er sich z.B. auch in Bühl – Weier bereits bewährt hat.

2 Allgemeine Konzeption

Die Siedlungserweiterungen in den Ortschaften der Vorbergzone haben in der Vergangenheit teilweise bereits zu einem bandartigen Zusammenschluss der Siedlungsflächen geführt. Die noch verbleibenden Zäsuren sollten daher gewahrt werden und sind teilweise auch durch die Ausweisung der Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren sowie der Landschaftsschutzgebiete gesichert. Aus planerischer Sicht sollten in den Ortschaften der Vorbergzone daher nur noch geringfügige Erweiterungen erfolgen, der Schwerpunkt sollte hier auf der Sicherung und Entwicklung des Bestandes liegen.

In Fessenbach wurden aus diesen Gründen bereits im Rahmen der letzten FNP-Änderungen keine neuen Flächenausweisungen vorgenommen. Auch im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung sind keine Neuausweisungen vorgesehen.

3 Flächenausweisungen

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

Aus den oben aufgeführten Gründen liegen in Fessenbach weder Bauflächenreserven vor noch sind Neuausweisungen vorgesehen.

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
a) beibehaltene und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)										
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)					keine Reserve in rechtskräftigen B-Plan-Gebieten					
Zwischensumme FNP - Reserve					Keine Reserven aus Bauflächen im FNP					
Gesamtsumme gesetzte Reserven aus a)										--
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
1.5.1 ¹	W	Antrag	Halde Erweiterung	0,31	5	orange	gelb		--	0
Summe aufgenommenener Flächen aus b)										0

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

1 1.5.1 wurde geprüft und nach Abwägung nicht ins weitere Planverfahren aufgenommen

1 Grundlagen

Laut Regionalplan ist Griesheim als Ort mit Eigenentwicklung einzustufen.

Naturräumlich ist Griesheim der Niederungszone zuzuordnen.

Im Westen der Ortslage verlaufen der Mühlbach und die Kinzig. Sie stellen, auch im Zusammenhang mit den dort ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten, die natürliche Begrenzung der Siedlungserweiterung nach Westen dar.

Im Osten der Ortslage liegt die Kammbachsenke, die aufgrund ihrer ökologischen Hochwertigkeit im Regionalplan als Regionaler Grünzug und Vorrangbereich für wertvolle Biotopie ausgewiesen ist.

Im Norden beeinträchtigt die nahe gelegene A 5 eine Wohnbaurweiterung (Lärm).

2004 zählte Griesheim 1.860 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 2.108 Einwohner prognostiziert.

Bezüglich der Kinderbetreuung steht in Griesheim ein städtischer Kindergarten mit einer Kapazität von 83 Plätzen zur Verfügung. Derzeit ist der Kindergarten mit rund 60 Kindern belegt. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ist ein Absinken der Belegung unter 50 Kinder zu befürchten; damit wäre die Grenze einer wirtschaftlich tragfähigen Einheit erreicht.

Weiterhin besteht in Griesheim eine Grundschule, hinsichtlich der Hauptschule ist Griesheim dem Bezirk der Hauptschule Weier zugeordnet.

2 Allgemeine Konzeption

Die in Griesheim vorhandenen Bauflächenausweisungen werden beibehalten. Um die öffentliche Infrastruktur in Griesheim zu stärken, wurden weitere potentielle Erweiterungsflächen im Norden (1.6.7), Süden (1.6.8) und Osten (1.6.4, 1.6.5 + 1.6.6) der Ortslage untersucht. In Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse wird die Fläche 1.6.4 aufgenommen. Auf eine Flächenausweisung im Süden der Ortslage (1.6.8) wird zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet.

Die Flächenausweisung 1.6.4 ergänzt die einseitig bebaute Hornisgrindestraße um eine Baureihe. Die Fläche 1.6.8 schließt sich an das neue Wohnbaugebiet 'Schwabweg', das bereits vollständig aufgefüllt ist, an. Sie kann dort an die technische Infrastruktur des Neubaugebietes anbinden.

Die Fläche 1.6.5 würde sich auch für eine gemischte Nutzung eignen und könnte bei entsprechendem Bedarf herangezogen werden. Allerdings wäre zu berücksichtigen, dass sich innerhalb der Fläche 1.6.5 die Altablagerung 'Am Schießrain' befindet.

Mit den vorliegenden Flächenausweisungen wird der Versuch unternommen, Griesheim als Wohnstandort mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen zu stärken. Die Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre muss beobachtet werden, gegebenenfalls sind hinsichtlich der öffentlichen Infrastruktur auch Verbundlösungen mit Bühl/Weier oder Windschlag vorstellbar.

3 Flächenausweisungen

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

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

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
a) beibehaltene und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)										
1.6.1	W	B-Plan	Schwabweg	komplett aufgefüllt					0	
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									0	
1.6.2	W	FNP	Hornisgrindestraße Nord	1,19	27	--		I	1,19	27
Zwischensumme FNP - Reserve									27	
Gesamtsumme gesetzte Reserven aus a)									27	
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
1.6.3	M	FNP	Südl. Flößerweg	0,96	10	orange	gelb	--	0,96	10
1.6.4	W	V+G	Im Muhrjeuchle	1,67	38	orange	gelb	II	0,91	21
1.6.5 ¹	W	V+G	Windschläger Straße	0,63	14	gelb	gelb	entfällt	--	0
1.6.6 ²	W	V+G	Im Dirni	2,12	49	orange	gelb	entfällt	--	0
1.6.7 ³	W	V+G	Im See / Im Gassenfeld	4,91	113	rot	gelb	entfällt	--	0
1.6.8 ⁴	W	Antrag	Schwabweg Erweiterung	2,84	65	gelb	gelb	III	entfällt	0
1.6.9 ⁵	W	Antrag	B33 / Hornisgrindestraße	0,44	10	orange	gelb	--	--	0
Summe aufgenommener Flächen aus b)									31	

* grün: bevorzugtes Gebiet, gelb: geeignetes Gebiet, orange: Konfliktgebiet, rot: sehr konfliktreiches Gebiet

A: Einstufung ohne Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

B: Einstufung bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- 1 1.6.5 entfällt da eher Eignung für Mischbaufläche, dafür derzeit kein Bedarf
- 2 1.6.6 entfällt aus Gründen des Landschaftsschutzes und Problemen in der Entsorgung (Abwasser)
- 3 1.6.7 entfällt aus Gründen des Landschaftsschutzes und Lärmbelastung
- 4 1.6.8 entfällt als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- 5 1.6.9 wurde geprüft und nach Abwägung nicht ins weitere Planverfahren aufgenommen

Südl. Flößerweg

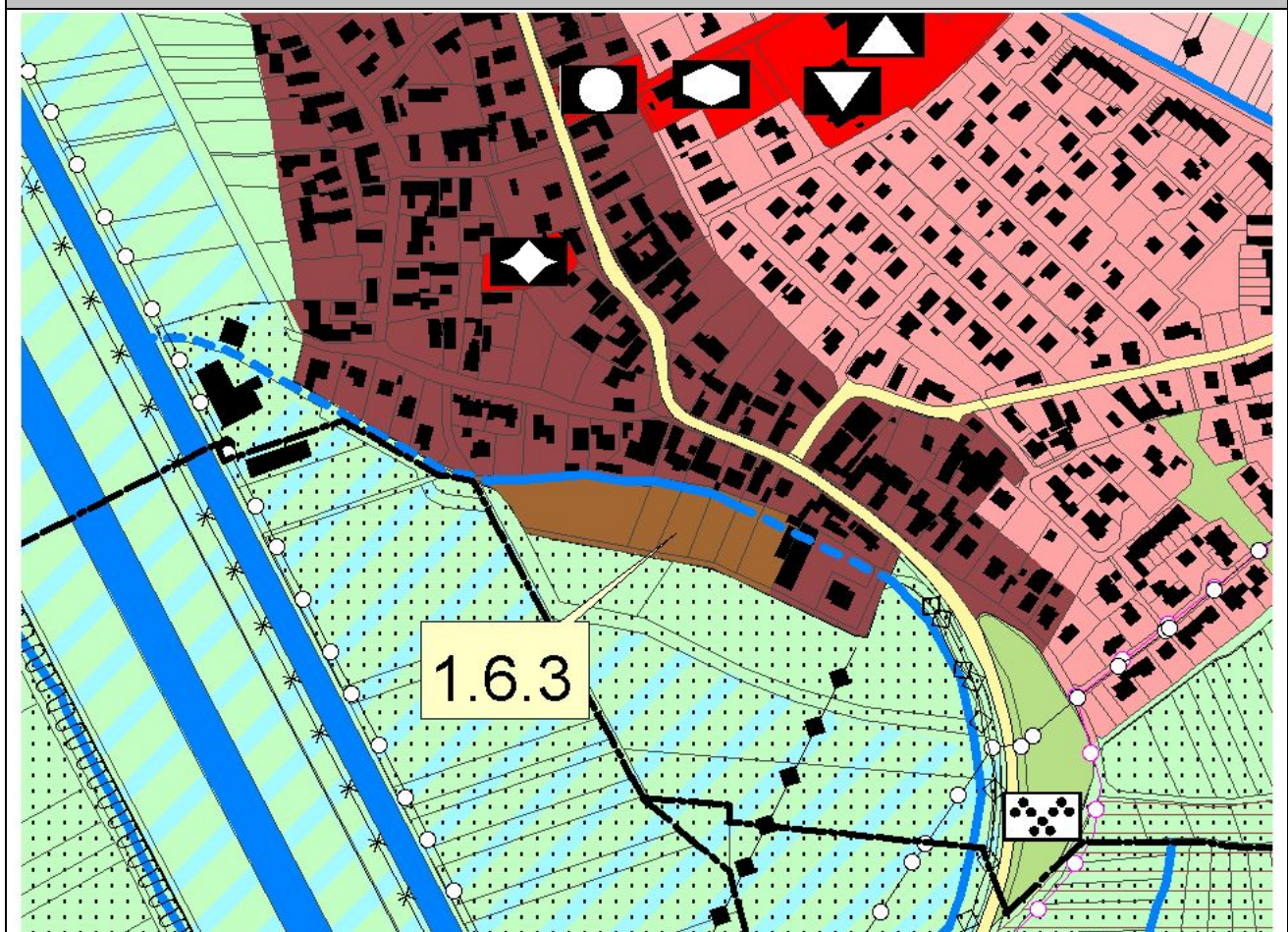
Nr. 1.6.3

Stadt Offenburg / Griesheim

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,96 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I), davon 50% wg. M ergibt 10 WE; bei Herausnahme der Fläche gemäß planerischem Vorschlag 0 WE
Bisher im FNP	geplante Mischbaufläche
geplant	Mischbaufläche
Planstand	FNP-Reserve

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Südl. Flößerweg

Nr. 1.6.3

Stadt Offenburg / Griesheim

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand Regionaler Grundwasserschonbereich	
Fachplanungen	Überschwemmungsgebiet direkt angrenzend	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Erweiterung bestehender, angrenzender Handwerksbetriebe, gesonderte Erschließung nicht erforderlich	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen wg. geringer Flächengröße	
Belastungen	evtl. Hochwassergefährdung, grundwasserbeeinflusstes Gebiet	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur		
Benachbarte Nutzungen	Mischbauflächen, Wassergraben, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Erweiterung der baulichen Nutzung in den Niederungsbe- reich der Kinzig ist kritisch zu bewerten.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Einhalten des Gewässerrandstreifens am Bach, - Vermeidung von Eingriffen in das Grundwasser, ggf. Auftrag bindiger Deckschichten bzw. Ausschluss von grundwasser- gefährdenden Nutzungen Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Eingriffe in den Boden-Wasserhaushalt sind auszugleichen, denkbar ist die Anhebung des Grundwasserstandes in ei- nem anderen Gebiet	

Südl. Flößerweg

Nr. 1.6.3

Stadt Offenburg / Griesheim

Gesamtbewertung	Aufgrund der Lage im Grund- und Oberflächenwasser beeinflussten Bereich der Kinzig und des Mühlbachs, ist der Erweiterungsstandort aus planerischer Sicht kritisch zu bewerten. Jedoch soll dem angrenzenden Handwerksbetrieb die Möglichkeit auf eine Erweiterung erhalten werden. In Abwägung dieser Gesichtspunkte wird die Flächenausweisung, wie bisher im FNP bereits ausgewiesen, beibehalten.	Rangfolge: -- nach Bedarf
------------------------	--	---

Im Muhrjeuchle

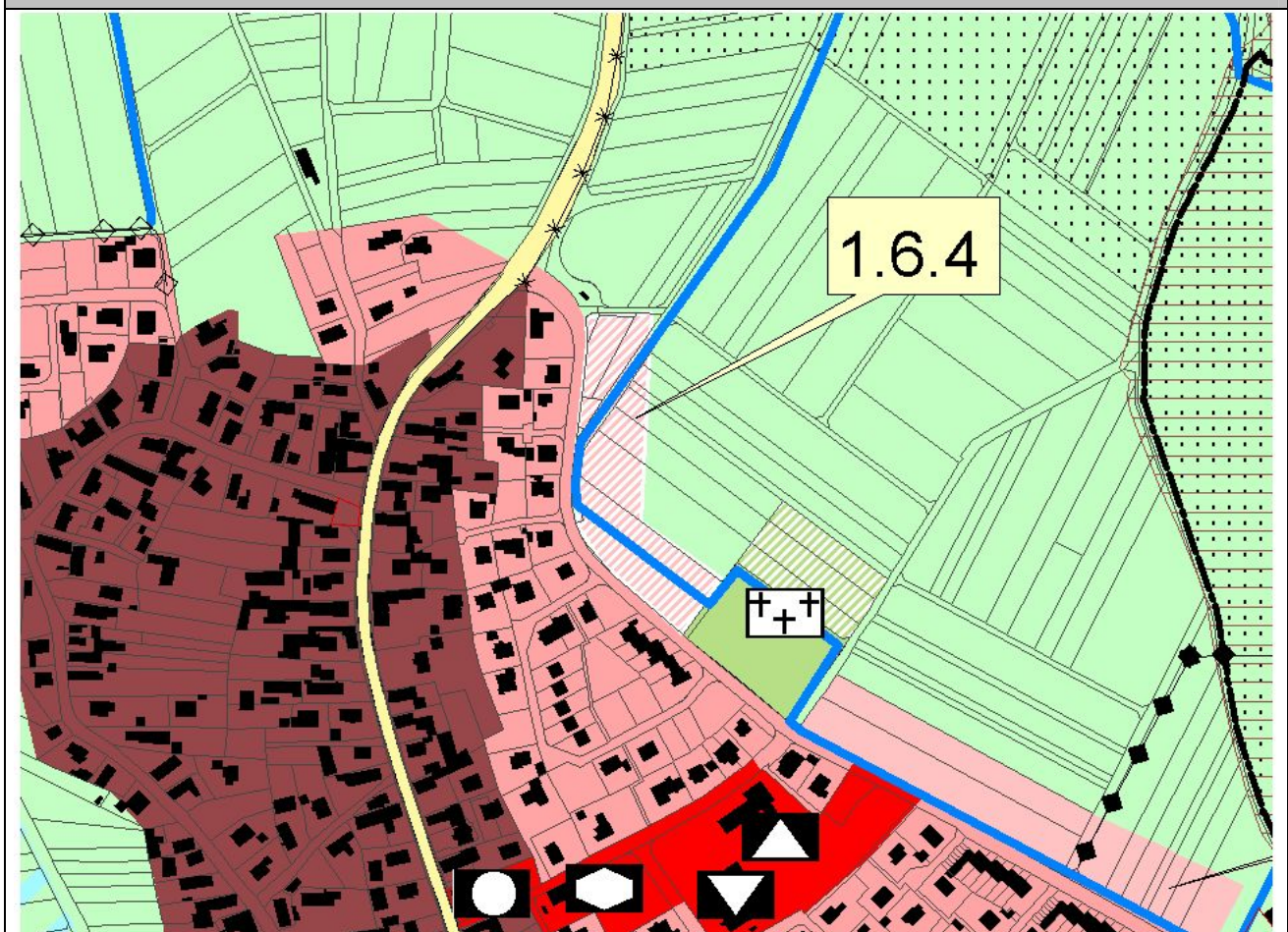
Nr. 1.6.4

Stadt Offenburg / Griesheim

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	1,67 ha bei Reduzierung gemäß planerischem Vorschlag 0,91 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I), entspricht ca. 38 WE; bei Reduzierung gemäß planerischem Vorschlag ca. 21 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaft
geplant	Wohnbaufläche
Planstand	--

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Im Muhrjeuchle

Nr. 1.6.4

Stadt Offenburg / Griesheim

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Landbauwürdige Fläche Regionaler Grundwasserschonbereich	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Bebauung entlang der bisher einseitig bebauten Hornisgrindestraße	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen wg. geringer Flächengröße	
Belastungen	Berücksichtigung Friedhofgraben, grundwasserbeeinflusstes Gebiet	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur		
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft, Friedhof	
Ortsbild / Landschaftsbild	Eine Abrundung entlang der einseitig bebauten Hornisgrindestraße bietet sich an.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Im Muhrjeuchle

Nr. 1.6.4

Stadt Offenburg / Griesheim

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Artenschutz: Planung muss bei RP / LUBW überprüft werden, ob ein Konflikt für geschützte Arten besteht - Klima: keine Riegelbebauung, um die Durchlüftung entlang der Hornisgrindestraße nicht zu behindern - Vermeidung von Eingriffen in das Gewässer, Einhaltung des Gewässerrandstreifens - Erhalt eines möglichst hohen Anteils des Streuobstbestandes Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme des Streuobstbestandes sowie der ggf. erforderlichen Verlegung des Grabens und den Eingriffen in den Boden-Wasserhaushalt.	
Gesamtbewertung	Eine Abrundung entlang der einseitig bebauten Hornisgrindestraße bietet sich an. Aufgrund der ökologischen Konflikte wird die Flächenabgrenzung auf eine Baureihe entlang der Straße empfohlen. Um die Baufläche sinnvoll nutzen zu können, wird eine Verlegung des Friedhofgrabens erforderlich. Eine naturnahe Ausgestaltung des neuen Grabenverlaufs kann dabei zur Eingrünung des Siedlungsrandes und für den Ausgleich herangezogen werden.	Rangfolge: II

1 Grundlagen

Laut Regionalplan ist Rammersweier als Ort mit Eigenentwicklung einzustufen.

Naturräumlich ist Rammersweier der Vorbergzone zuzuordnen.

Im Westen und Südwesten grenzt direkt an die Ortslage von Rammersweier das Landschaftsschutzgebiet 'Offenburger Vorbergzone', im Osten liegt das Landschaftsschutzgebiet 'Brandeck' und im Nordosten das Naturschutzgebiet 'Talebuckel'. Der Freiraum zwischen der Ortslage Rammersweier und den Siedlungsbereichen der Kernstadt ist durch eine Regionale Grünzäsur gesichert. Durch die vorab genannten Ausweisungen ist eine Siedlungserweiterung – nicht zuletzt auch wegen der topografischen Situation – nur sehr eingeschränkt möglich.

2004 zählte Rammersweier 2.540 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 3.330 Einwohner prognostiziert.

Bezüglich der Kinderbetreuung steht die städtische Kindertagesstätte mit 90 Plätzen zur Verfügung. In der Kindertagesstätte werden zudem 16 Hort-Plätze zur Betreuung von Grundschulkindern angeboten.

Die bestehenden Kindereinrichtungen sind derzeit gut belegt. Nach den Ergebnissen der demografischen Untersuchung ist für den Prognosezeitraum bis 2020 der Erhalt einer wirtschaftlich tragfähigen Kindereinrichtung in Rammersweier gesichert.

Weiterhin besteht in Rammersweier eine Grundschule, hinsichtlich der Hauptschule ist Rammersweier dem Bezirk der Hauptschule Zell-Weierbach zugeordnet.

2 Allgemeine Konzeption

Die Siedlungserweiterungen in den Ortschaften der Vorbergzone haben in der Vergangenheit teilweise bereits zu einem bandartigen Zusammenschluss der Siedlungsflächen geführt. Die noch verbleibenden Zäsuren müssen daher gewahrt werden und sind teilweise auch durch die Ausweisung der Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren sowie der Landschaftsschutzgebiete gesichert. Aus planerischer Sicht sollten in den Ortschaften der Vorbergzone daher nur noch geringfügige Erweiterungen erfolgen, der Schwerpunkt sollte hier auf der Sicherung und Entwicklung des Bestandes und der Innenentwicklung liegen.

In Rammersweier steht als Baulandreserve noch die im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche 'Schleichgässchen' zur Verfügung, für die auch bereits Vorentwurfsplanungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorliegen. Die Flächenausweisung für den 1. und 2. Bauabschnitt wird im Vorentwurf beibehalten (Fläche 1.7.1). Aufgrund der problematischen verkehrlichen Erschließung und der landschaftsplanerischen Bewertung als 'Konfliktgebiet' wird auf den Teilbereich des 3. Bauabschnitts verzichtet.

Weiterhin sind im derzeit gültigen FNP die Flächen 1.7.2 'Schellenberg' und 1.7.3 'Sommerhalde' als Wohnbauflächen enthalten. Aufgrund ihrer Topografie in starker Hanglage, den in diesen Bereichen vorhandenen Biotopstrukturen sowie den befürchteten Einwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wurden sie bisher nicht umgesetzt. Dementsprechend wurden sie auch aus Sicht der Landschaftsplanung als 'Konfliktgebiet' eingestuft. Während der Ortschaftsrat der Herausnahme der größeren Fläche 1.7.3 / Sommerhalde im Laufe des Fortschreibungsverfahrens zum FNP zugestimmt hat, soll die kleinere Abrundungsfläche 1.7.2 / Schellenberg weiter im Flächennutzungsplan verbleiben.

3 Flächenausweisungen

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

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

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP – Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
a) beibehaltene und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)										
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)				keine Reserve in rechtskräftigen B-Plan-Gebieten						
1.7.1 a	W	FNP	Schleichgässchen BA 1 + 2	4,56	135	orange	gelb		4,56	135
1.7.4	G	FNP	GE Rammersweier	5,5	--	--	--		5,5	--
Zwischensumme FNP – Reserve									135	
Gesamtsumme gesetzte Reserven aus a)									135	

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

Flächendaten						LP – Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
1.7.1 b ¹	W	FNP	Schleichgässchen BA 3 Ost	1,01	36	orange	gelb	entfällt	--	0
1.7.2	W	FNP	Schellenberg	0,81	11	orange	gelb		0,81	11
1.7.3 ²	W	FNP	Sommerhalde	1,88	26	orange	orange	entfällt	--	0
Summe aufgenommener Flächen aus b)									11	

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

- 1 1.7.1.b entfällt aus Gründen des Landschaftsschutzes und Problemen der verkehrlichen Anbindung
2 1.7.3 entfällt aus Gründen des Landschaftsschutzes (mit Einverständnis des OR)

Schleichgässchen

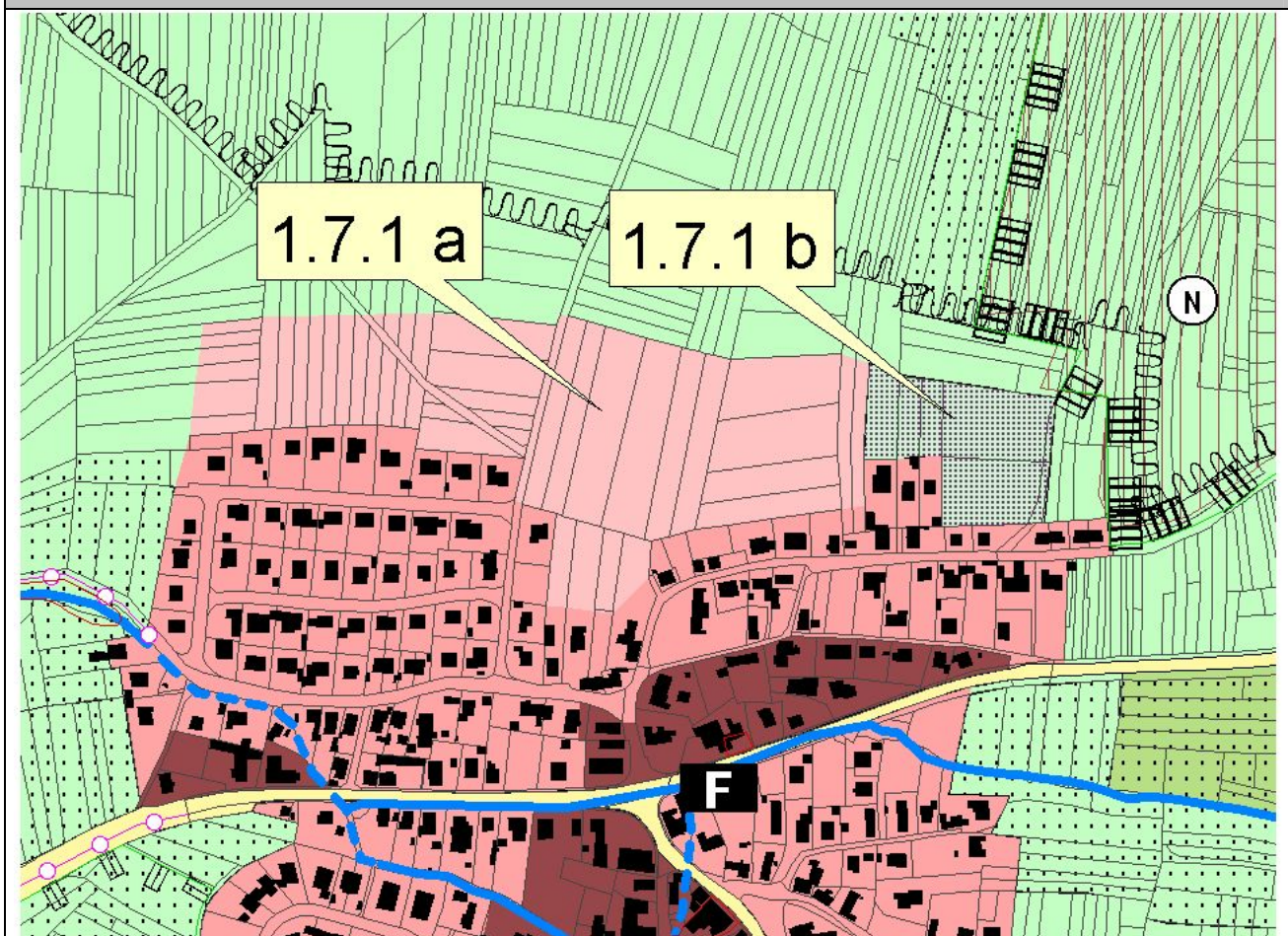
Nr. 1.7.1 a + b

Stadt Offenburg / Rammersweier

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	1.7.1a: 4,56 ha 1.7.1b: 1,01 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	1.7.1a: gemäß Baulandmodell ca. 135 WE (BA 1 + 2) 1.7.1b: entfällt, keine WE
Bisher im FNP	geplante Wohnbaufläche
geplant	1.7.1a: geplante Wohnbaufläche 1.7.1b: Landwirtschaftsfläche (Flächenreduzierung)
Planstand	FNP-Reserve, für den Bereich 1.7.1.a Bebauungsplan im Verfahren (in zwei Bauabschnitten)

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Schleichgässchen

Nr. 1.7.1 a + b

Stadt Offenburg / Rammersweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung, im Westen angrenzend Grünzäsur zur Kernstadt Offenburg	
Fachplanungen	im Osten angrenzend NSG 'Talebuckel' und FFH-Gebiet	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anknüpfung an das bestehende Ortsstraßennetz, hinsichtlich BA 3 Anbindung über bestehendes Straßennetz aufgrund der beengten Verhältnisse problematisch; schlechte ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	Die westlichen Bereiche der Fläche sind als 1. und 2. Bauabschnitt Bestandteil des laufenden B-Plan-Verfahrens. Der östlichste Teilbereich in einer Größenordnung von rd. 1 ha war bisher als 3. BA vorgesehen.	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung vom Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen 600 – 850 m, Querung der K 5369 / Durbacher Straße erforderlich: entsprechende Querungshilfen vorsehen	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Hinsichtlich der natürlichen Gegebenheiten (Topografie, Bachlauf) und der regionalplanerischen Restriktionen (Grünzug, Grünzäsur) bleibt die Siedlungserweiterung nach Norden als einzig mögliche Entwicklungsrichtung. Während die Bauabschnitte 1 + 2 bzgl. des Orts- und Landschaftsbildes weniger problematisch sind, ist der 3. Bauabschnitt aufgrund der topografischen Verhältnisse und der Inanspruchnahme hochwertiger Biotopstrukturen kritisch einzustufen.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Schleichgässchen

Nr. 1.7.1 a + b

Stadt Offenburg / Rammersweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Verzicht auf den östlichen Teil (3. BA) zum Schutz der hochwertigen Streuobstwiesen sowie als Puffer zum FFH- und Naturschutzgebiet - Flächen, die im Westen innerhalb der Grünzäsur liegen, aus der Planung herausnehmen bzw. den Übergangsbereich zur Grünzäsur besonders ausgestalten und eine klare Abrundung und Eingrünung schaffen - aufgelockerte Bebauungsstruktur (Abstand zwischen Häusern > Haushöhe) mit Schneisen in Nord-Süd-Richtung, um Durchlüftung in angrenzenden Wohngebieten zu gewährleisten - Erhalt der Einzelbäume entlang der Feldwege - Erhalt und attraktive Ausgestaltung der Wegeverbindungen in die freie Landschaft Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme der (Streu-)Obstbestände und des Grünlands sowie aus den Eingriffen in das Landschaftsbild und die für die Erholungsnutzung hochwertigen Bereiche.	
Gesamtbewertung	Durch die Erschließung der beiden ersten Bauabschnitte der Wohnbaufläche im 'Schleichgässchen' kann der Erweiterungsbedarf in Rammersweier ausreichend gedeckt werden. Die beiden ersten Bauabschnitte sind als Fläche 1.7.1a in der Baulandreserve erfasst. Aufgrund der problematischen verkehrlichen Erschließung sowie der Inanspruchnahme hochwertiger Biotopstrukturen wird auf den ursprünglich vorgesehenen 3. Bauabschnitt (Fläche 1.7.1b) der Flächenausweisung verzichtet. Damit wird auch ausreichender Puffer zum östlich angrenzenden Naturschutz- und FFH-Gebiet eingehalten.	Rangfolge: 1.7.1a in der Bauland- reserve erfasst

Schellenberg

Nr. 1.7.2

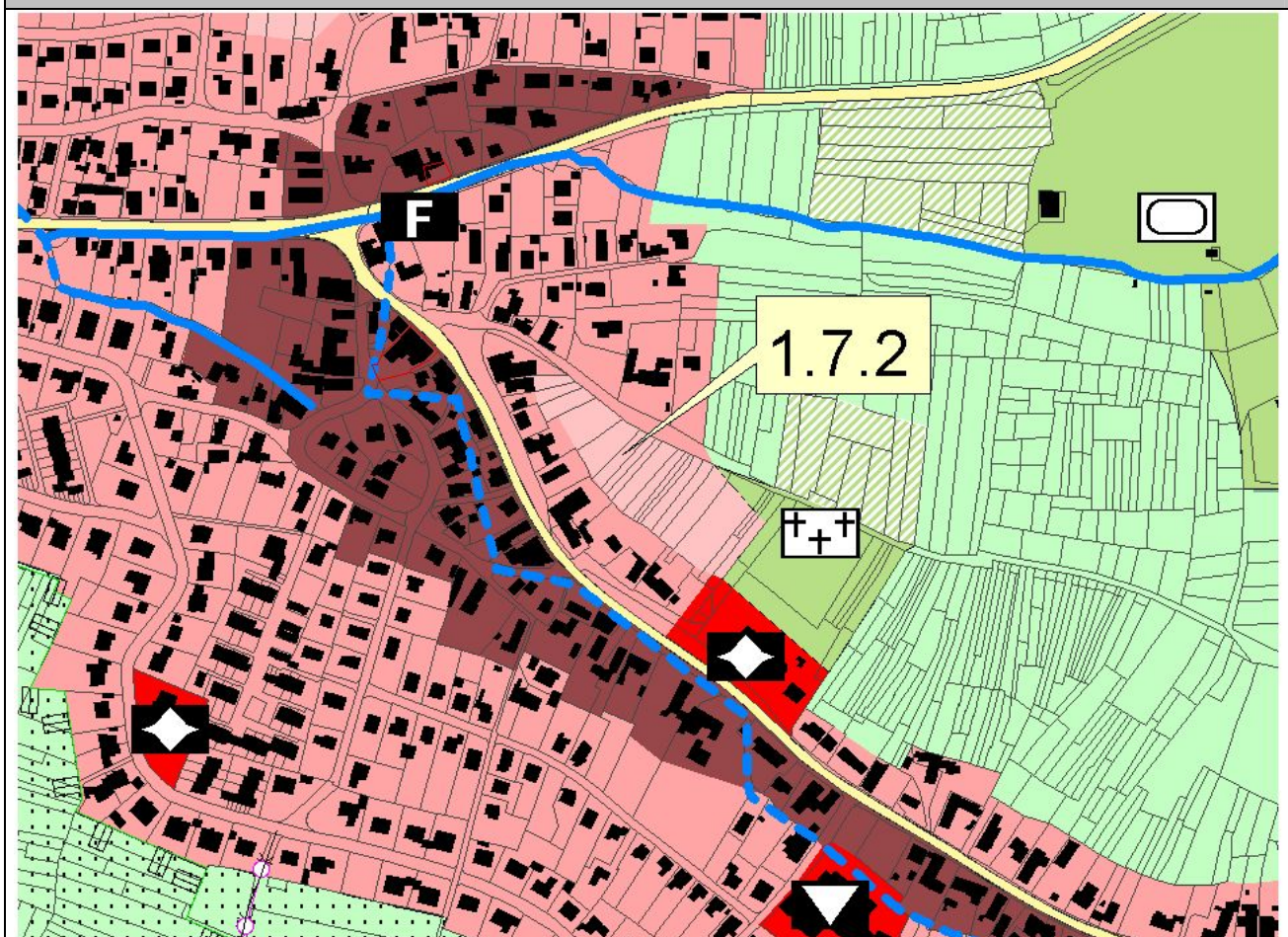
Stadt Offenburg / Rammersweier

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	0,81 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	gemäß Baulandmodell ca. 11 WE
Bisher im FNP	geplante Wohnbaufläche
geplant	Wohnbaufläche (Flächenausweisung wird beibehalten)
Planstand	FNP-Reserve (Bebauungsvorschläge 1998)

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Schellenberg

Nr. 1.7.2

Stadt Offenburg / Rammersweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Schellenberggasse, dadurch Eingriff in diesen als erhaltenswertes Biotop einzustufenden Hohlweg	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen wg. geringer Flächengröße; nach den Bebauungsvorschlägen 1998 sollte nur der untere Hangbereich für eine Bebauung vorgesehen werden	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 300 – 500 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft, Friedhof	
Ortsbild / Landschaftsbild	starke Beeinträchtigung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes in den ansteigenden, stark hängigen Bereichen nördlich der Weinstraße mit den ausgedehnten Streuobstbereichen	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Schellenberg

Nr. 1.7.2

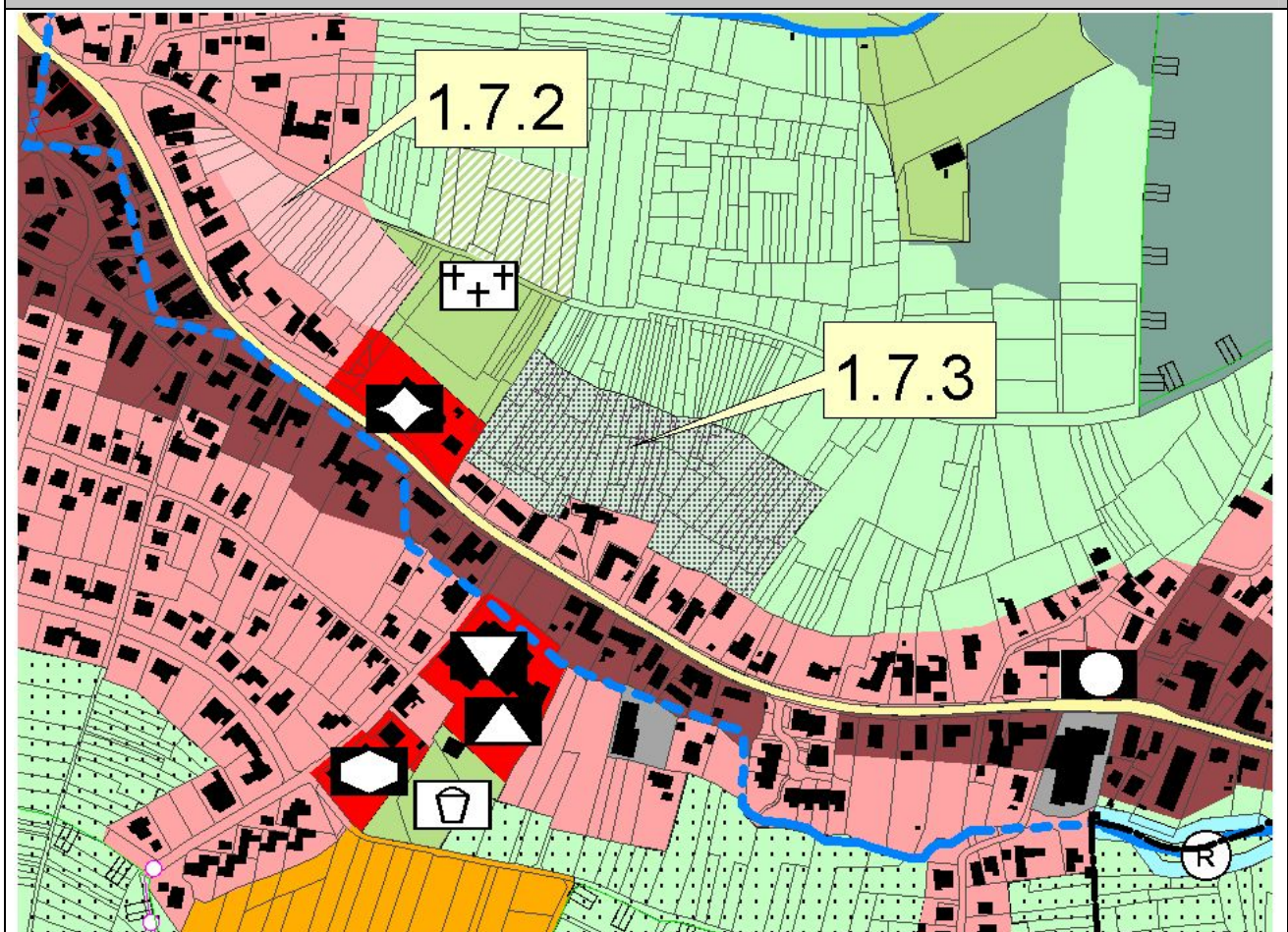
Stadt Offenburg / Rammersweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Nach Osten ist der Übergang zu dem Friedhof harmonisch auszugestalten - aufgelockerte Bebauung zur Durchlüftung der westlich angrenzenden Bebauung (Abstand zwischen den Häusern > Haushöhen), keine offenen Kamine - Erhalt eines möglichst hohen Anteils des Streuobstbestandes Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme der (Streu-)Obstbestände und des Grünlands sowie aus den Eingriffen in das Landschaftsbild.	
Gesamtbewertung	Die Erschließung kann nur über die Schellenberggasse erfolgen, was aufgrund der vorhandenen Topografie sehr aufwändig ist. Die Schellenbergstraße in ihrer Ausprägung als Hohlweg mit entsprechendem Böschungsbewuchs erfüllt die Schutz-Kriterien nach § 32 NatSchG. Durch die starke Hanglage ist davon auszugehen, dass eine Bebauung dieses Bereichs das Orts- und Landschaftsbild deutlich verändert. Aufgrund der aufgezeigten Problematik wurde nach Beratung durch den Planungsausschuss der Stadt Offenburg im Dezember 2001 die Neuaufstellung des B-Plans 'Schellenberg' auf Grundlage der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Bebauungsvorschläge nicht mehr weiter verfolgt, zumal sich eine freiwillige Umlegung nicht durchführen ließ. Diese Kriterien werden auch in Zukunft eine Erschließung dieses Bereiches erschweren, weshalb aus fachlicher Sicht eine Herausnahme der Fläche aus dem Flächennutzungsplan empfehlenswert wäre. Auf Grund des Entwicklungsziels des Ortschaftsrats und auf Grund der vorgebrachten Bürgeranregungen, in Rammersweier über das Baugebiet Schleichgässchen hinaus weitere Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen, soll die Fläche 1.7.2 jedoch im Flächennutzungsplan beibehalten werden Auf die kritischen Punkte der landschaftlichen Einbindung und einer möglichst verträglichen Erschließung ist im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung besonderes Augenmerk zu legen.	Rangfolge: III

Nr. 1.7.3

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	1,88 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha (Dichtezone II), entspricht ca. 26 WE;
Bisher im FNP	geplante Wohnbaufläche
geplant	Landwirtschaft (Herausnahme der Fläche)
Planstand	FNP-Reserve

M 1: 5.000



Sommerhalde

Nr. 1.7.3

Stadt Offenburg / Rammersweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Weinstraße	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen wg. geringer Flächengröße;	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 300 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft (Rebflächen), Friedhof	
Ortsbild / Landschaftsbild	starke Beeinträchtigung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes in den ansteigenden, stark hängigen Bereichen nördlich der Weinstraße mit den ausgedehnten Streuobst- und Weinbergbereichen	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Sommerhalde

Nr. 1.7.3

Stadt Offenburg / Rammersweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Nach Westen ist der Übergang zu dem Friedhof harmonisch auszugestalten - aufgelockerte Bebauung zur Durchlüftung der westlich angrenzenden Bebauung (Abstand zwischen den Häusern > Haushöhen), keine offenen Kamine - Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild durch Eingrünung und Strukturierung des Gebietes - harmonische Ausgestaltung des Übergangs zur freien Landschaft - Vermeidung von Eingriffen in die sehr hochwertigen Biotopstrukturen Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme (sehr) hochwertiger Biotopstrukturen sowie der Eingriffe in das Landschaftsbild.	
Gesamtbewertung	Aufgrund der vorhandenen Topografie, die zum einen die Erschließung erschwert und zum anderen eine starke Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bedeutet, wird die Herausnahme der Flächenausweisung aus dem FNP und damit der Verzicht auf eine Bebauung dieses Hangbereiches empfohlen. Durch die Erschließung des Wohnbaufläche 'Schleichgässchen' (1.7.1) kann der Erweiterungsbedarf in Rammersweier ausreichend gedeckt werden.	Rangfolge: entfällt

1 Grundlagen

Waltersweier ist im Regionalplan als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Naturräumlich ist Waltersweier der Niederungszone zuzuordnen.

Im Südosten der Ortslage liegt das Gewerbegebiet Waltersweier. Der noch bestehende Freiraum zwischen Ortslage und Gewerbegebiet sollte auf jeden Fall erhalten werden. Langfristig ist die Verlängerung der im Gewerbegebiet verlaufenden Hanns-Martin-Schleyer-Straße nach Norden mit Anschluss an die Römerstraße nördlich der Ortslage von Waltersweier geplant. Eine Siedlungserweiterung nach Osten ist daher nicht möglich.

2004 zählte Waltersweier 1.154 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 1.558 Einwohner prognostiziert.

Bezüglich der Kinderbetreuung steht in Waltersweier der städtische Kindergarten mit 50 Plätzen zur Verfügung. Der Kindergarten wird derzeit ergänzend für den überörtlichen Bedarf im Bereich der Betreuung 1-2-jähriger Kinder genutzt und ist auf dieser Basis im Bestand nicht gefährdet.

Hinsichtlich der Grund- und Hauptschule ist Waltersweier dem Bezirk der Grund- und Hauptschule in Weier zugeordnet, ein eigener Grundschulstandort ist in Waltersweier nicht vorhanden.

2 Allgemeine Konzeption

Die Überlegungen zur zukünftigen Siedlungserweiterung konzentrieren sich auf den nordwestlichen und südwestlichen Bereich der Ortslage.

Auf Antrag von Waltersweier wird die derzeit im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche 1.8.2 'Spitalbühnd' bis auf eine Bauzeile entlang der einseitig bebauten Freihofstraße reduziert. Dafür wird die nördlich angrenzende Flächenausweisung 1.8.4 in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Hintergrund dieses Flächentausches sind bessere Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung (Anschluss an die Weierstraße). Die eventuelle Bildung von Teilabschnitten ist in der nachfolgenden Bebauungsplanung festzulegen und unabhängig von der im FNP dargestellten Flächen-Nummerierung, die sich aus dem Planungsprozess des FNP ergeben hat, zu sehen.

Als weiterer Entwicklungsschwerpunkt wird der südwestliche Bereich mit den Flächen 1.8.3 + 1.8.5 gesehen. Auch hier wäre zur Entlastung bestehender Wohngebiete eine parallele Straßenführung mit Anschluss an die Gottswaldstraße möglich. Aus Bedarfsgründen müssen beide Flächen im derzeitigen Verfahren zurückgestellt werden. Als langfristige Entwicklungsperspektive, die über den Zeithorizont der vorliegenden Flächennutzungsplanung hinausgeht, ist zunächst die Fläche 1.8.3 zu sehen, die gegenüber 1.8.5 aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher weniger kritisch zu bewerten ist. Dementsprechend ist die Fläche 1.8.3 in der Übersichtskarte M 1:20.000, die der Begründung als Anlage beigefügt ist, als Potenzialfläche dargestellt.

Mit den vorliegenden Flächenausweisungen füllt Waltersweier seine Rolle als Siedlungsbereich und Ergänzungsstandort für die Kernstadt aus. Sie können außerdem dazu beitragen, die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Ort zu stärken. Die Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre muss beobachtet werden, gegebenenfalls sind hinsichtlich der öffentlichen Infrastruktur auch Verbundlösungen mit Bühl/Weier vorstellbar.

3 Flächenausweisungen

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

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

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
a) beibehaltene und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)										
1.8.1	W	B-Plan	Rain	komplett aufgefüllt					0	
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									0	
Zwischensumme FNP - Reserve				keine FNP-Reserven					--	
Gesamtsumme gesetzte Reserven aus a)									0	
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
1.8.2	W	FNP	Spitalbühnd	3,12	117	gelb	grün	I	0,67	15
1.8.3 ²	W	Antrag	Auf der Ritt	5,02	127	gelb	grün	III	entfällt	0
1.8.4	W	Antrag	Erweiterung Spitalbühnd	4,03	93	gelb	gelb	II	4,03	93
1.8.5 ¹	W	Antrag	Am Bannweg	3,36	77	gelb	gelb	entfällt	--	0
Summe aufgenommenener Flächen aus b)									108	

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

- 1.8.5 entfällt aus Bedarfsgründen, ist jedoch als langfristige Entwicklungsperspektive, die über den Zeithorizont der vorliegenden F-Planung hinaus geht, zu werten
- 1.8.3 wurde aus Bedarfsgründen zurückgestellt: die Fläche wird nicht weiter ausgewiesen, sie ist jedoch als langfristiges Entwicklungspotential zu werten

Spitalbühnd

Nr. 1.8.2

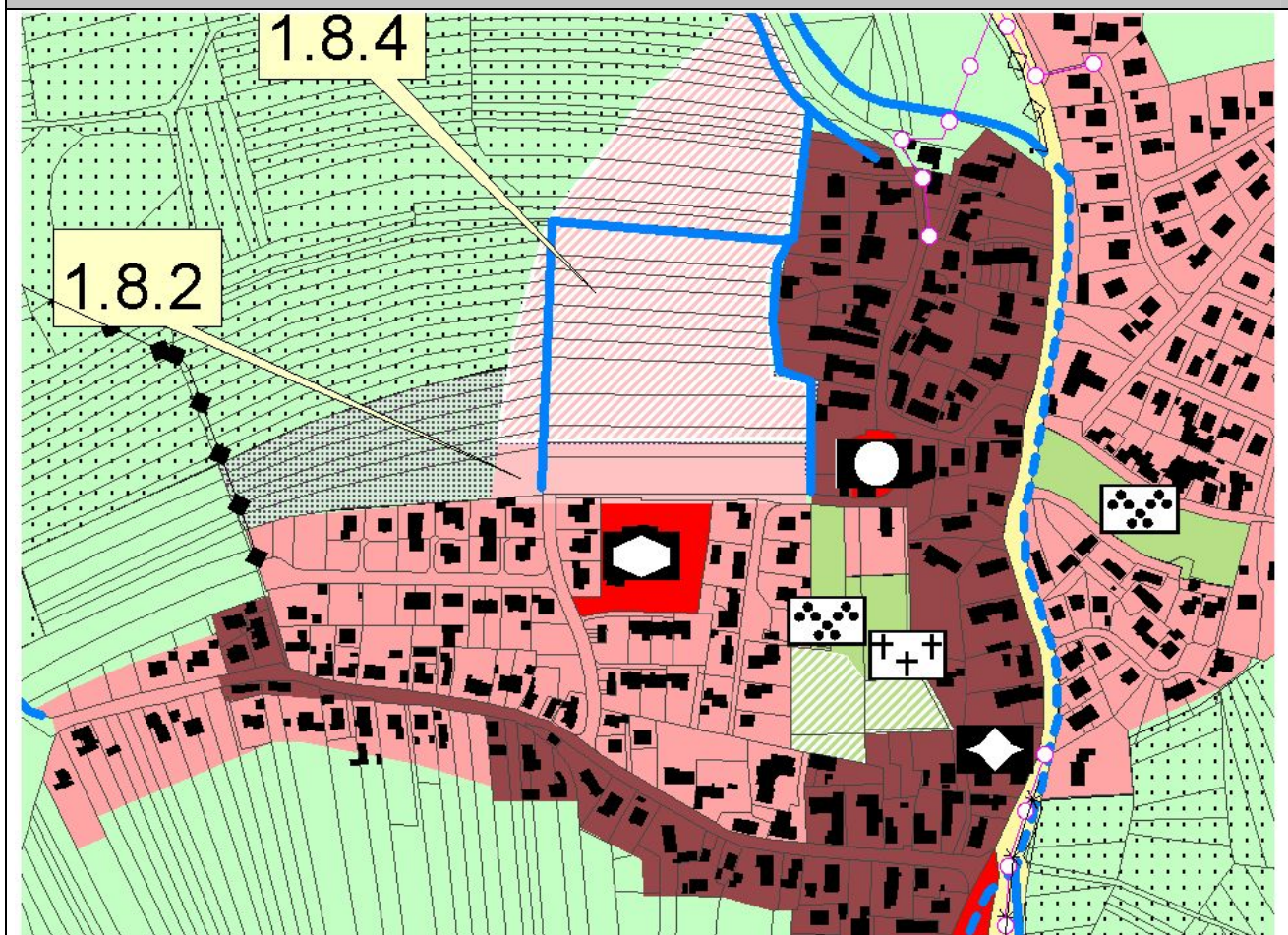
Stadt Offenburg / Waltersweiler

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	3,12 ha (bei Reduzierung 0,67 ha)
Dichtezone / Anzahl der WE	gemäß Baulandmodell ca. 117 WE (bei Reduzierung 15 WE)
Bisher im FNP	geplante Wohnbaufläche
geplant	geplante Wohnbaufläche und Landwirtschaft (Reduzierung der Fläche s.o.)
Planstand	FNP-Reserve

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Spitalbühnd

Nr. 1.8.2

Stadt Offenburg / Waltersweiler

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Archäologische Denkmale: Auf dem unmittelbar westlich anschließenden Gelände deuten Luftbilder auf überpflügte Grabhügel hin.	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung über das örtliche Straßennetz an die übergeordnete Römerstraße; die Entwicklung der Fläche führt zu einer erheblichen Belastung bereits bestehender Wohnstraßen; schlechte ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	(Reduzierung auf eine Baureihe entlang einseitig bebauten Freihofstraße)	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 50 – 150 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	In der reduzierten Abgrenzung stellt die Fläche eine Abrundung an der bisher einseitig bebauten Freihofstraße dar.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser insbesondere während der Bauphase - Erhalt des Grabens Spitalbühnd, Einhaltung der Gewässer-randstreifen - Erhalt der Baumreihe an der Freihofstraße Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Eingriffe in den Gehölzbestand, den Graben und den Boden-Wasserhaushalt sind zu kompensieren.	

Spitalbühnd

Nr. 1.8.2

Stadt Offenburg / Waltersweiler

Gesamtbewertung	Insgesamt bietet sich dieser Bereich zur Abrundung der Ortslage im Nordwesten an. Allerdings kann es bei Bebauung der bisher im FNP ausgewiesenen Fläche zu einer verstärkten Belastung des bestehenden Ortsstraßennetzes kommen, das dafür in der derzeitigen Ausformung nicht ausreichend ausgelegt ist. Dies war Anlass für eine gesamtkonzeptionelle Überlegung zur Weiterentwicklung der Siedlungsflächen mit dem Ergebnis die bisherige Baufläche auf eine Baureihe entlang der einseitig bebauten Freihofstraße zu reduzieren. Dafür soll die Flächenausweisung 1.8.4 in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, bei deren Erschließung eine zusätzliche Anbindung an die Weierstraße erfolgen soll, um eine zusätzliche Belastung des bestehenden Ortsstraßennetz für die neuen Wohnbaugebiete zu vermeiden. Die eventuelle Bildung von Teilabschnitten ist in der nachfolgenden Bebauungsplanung festzulegen und unabhängig von der im FNP dargestellten Flächen-Nummerierung, die sich aus dem Planungsprozess des FNP ergeben hat, zu sehen.	Rangfolge: I
------------------------	--	-------------------------------

Erweiterung Spitalbühnd

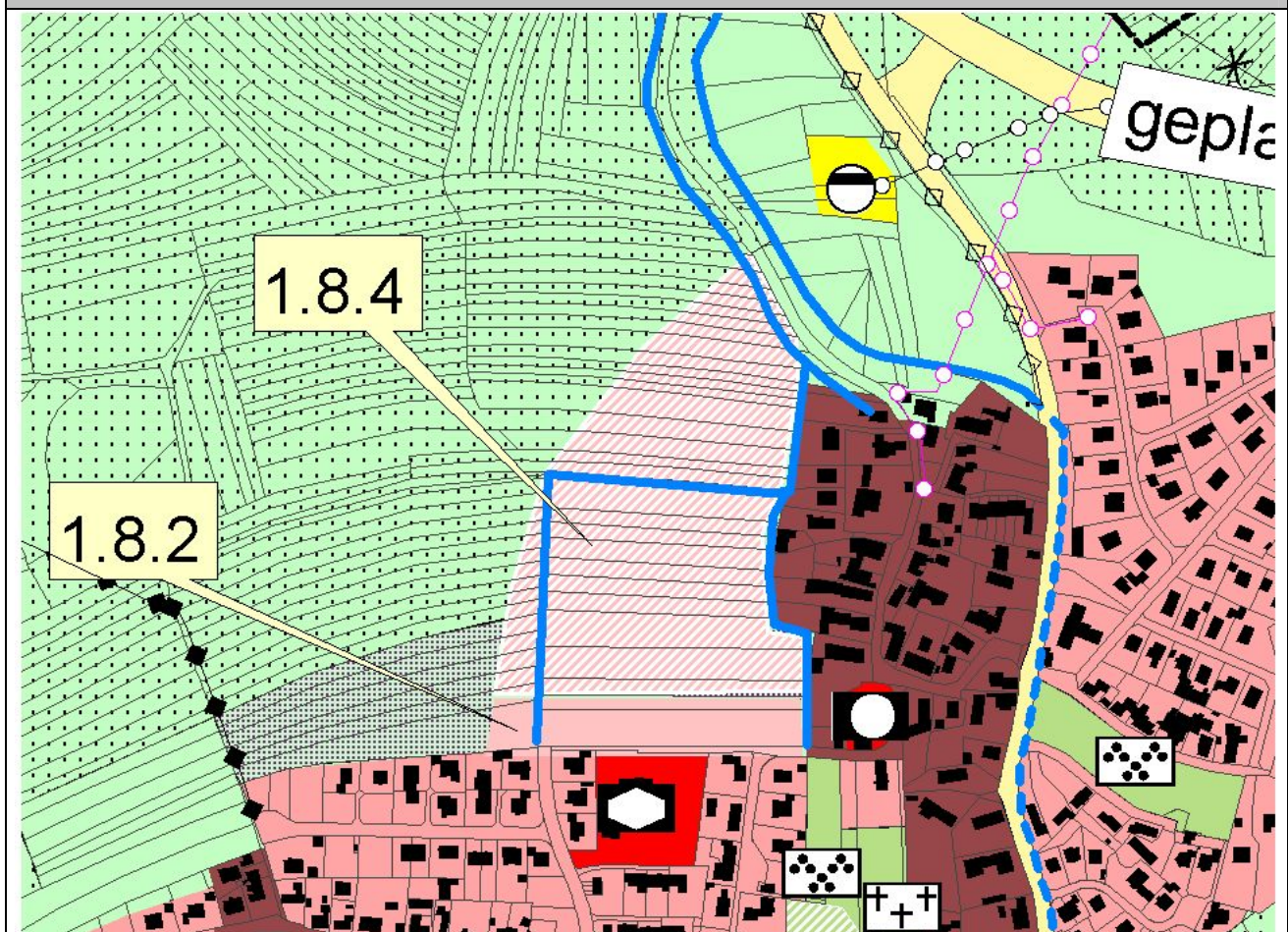
Nr. 1.8.4

Stadt Offenburg / Waltersweiler

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	4,30 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	gemäß Dichtezone I ca. 99 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaft
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	--

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Erweiterung Spitalbühnd

Nr. 1.8.4

Stadt Offenburg / Waltersweiler

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Archäologische Denkmale: Auf dem unmittelbar westlich anschließenden Gelände deuten Luftbilder auf überpflügte Grabhügel hin.	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	im Zusammenhang mit Erschließung dieser Fläche soll eine neue Anbindung des Ortsstraßennetzes an die Weierstraße vorgesehen werden; unzureichende ÖPNV-Anbindung	
Abschnittsbildung	im Hinblick auf die vorgesehene neue Anbindung Weierstraße nicht sinnvoll	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 150 – 250 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Eingrünung des 'neuen' Ortsrandes erforderlich, Berücksichtigung des Grabensystems soweit möglich	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Geeignetes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser insbesondere während der Bauphase - Integration und Aufwertung der Gräben im Gebiet, Einhalten der Gewässerrandstreifen - Ausgestaltung des neuen Ortsrandes zur Integration des Gebietes in die Landschaft Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Eingriffe in die Grabenstrukturen sowie den Boden-Wasserhaushalt und die Wirtschaftswiese mittlerer Standorte sind zu kompensieren.	

Erweiterung Spitalbühnd

Nr. 1.8.4

Stadt Offenburg / Waltersweier

Gesamtbewertung	Im Hinblick auf die vorgesehene Gesamtkonzeption hinsichtlich der Verkehrsführung wird die Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan als mittelfristige Perspektive empfohlen. Einer Siedlungserweiterung in dem vorgesehenen Bereich, nordwestlich der Ortslage, stehen keine grundlegenden Konflikte entgegen. Die eventuelle Bildung von Teilabschnitten ist in der nachfolgenden Bebauungsplanung festzulegen und unabhängig von der im FNP dargestellten Flächen-Nummerierung, die sich aus dem Planungsprozess des FNP ergeben hat, zu sehen.	Rang- folge: II
------------------------	--	--------------------------------

Auf der Ritt

Nr. 1.8.3

Stadt Offenburg / Waltersweier

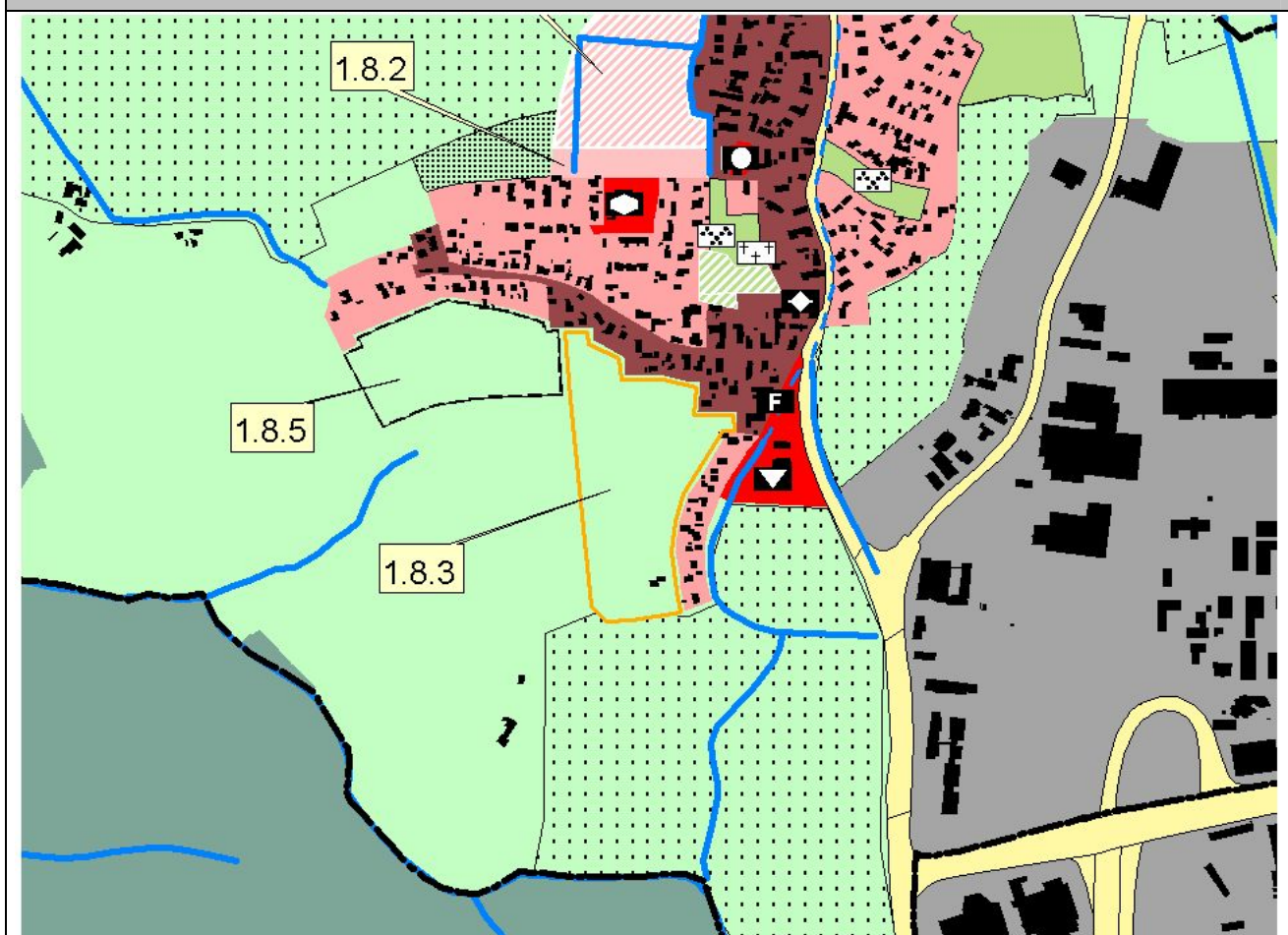
Potenzialfläche

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	5,02 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	115 WE (23 WE/ha gemäß Dichtezone I)
Bisher im FNP	Landwirtschaft
geplant	Landwirtschaft
Planstand	Darstellung als Potenzialfläche im Übersichtsplan zum FNP

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 10.000



Auf der Ritt	Nr. 1.8.3
Stadt Offenburg / Waltersweiler	Potenzialfläche

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Linden- und an die Gottswaldstraße mit paralleler Straßenführung zur Lindenstraße, dadurch kaum zusätzliche Belastung des Ortsstraßennetzes	
Abschnittsbildung	möglich, ist jedoch anhand konkreter Planungen und der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer zu prüfen	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 450 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Eingrünung des 'neuen' Ortsrandes erforderlich	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Auf der Ritt	Nr. 1.8.3
Stadt Offenburg / Waltersweiler	Potenzialfläche

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet (Fläche 1.8.3: bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung - aufgelockerte Bebauung (Abstand zwischen den Häusern > Haushöhen) um die Durchlüftung der angrenzenden Gebiete zu gewährleisten - Erhalt der (sehr) hochwertigen Streuobstbestände - Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung insbesondere während der Bauphase - Fläche 1.8.3: Reduzierung der Fläche im südlichen Bereich um Eingriffe in die Böden mit hoher Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation und die sehr hochwertigen Streuobstbestände zu vermeiden (Erschließung?) - Fläche 1.8.5: Reduzierung der Fläche im westlichen und südlichen Bereich, um einen Puffer zu den sehr hochwertigen westlich gelegenen Landschaftsräumen zu erhalten und sehr hochwertige Grünland- und Streuobstbestände zu erhalten Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Die Eingriffe in die Streuobstbestände, das Grünland sowie hochwertige Gehölzstrukturen und die Eingriffe in den Boden-Wasserhaushalt sowie die Eingriffe in Böden mit hoher Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation sind zu kompensieren.	
Gesamtbewertung	Einer Siedlungserweiterung in dem vorgesehenen Bereich, südwestlich der Ortslage, stehen keine grundlegenden Konflikte entgegen. Gegenüber der Flächenerweiterungen im Nordwesten ist die Entwicklung des südwestlichen Standorts jedoch nachrangig zu sehen, da im Nordwesten die Gesamtkonzeption bzgl. der geplanten Verkehrsführung mittelfristig eher verwirklicht werden kann. Im Hinblick auf den Bedarf wurde die Flächenausweisung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zurückgestellt. Sie ist jedoch als Entwicklungspotenzial oder eventuelle Alternativfläche zu werten und dementsprechend in der Übersichtskarte zum FNP, die als Anlage der Begründung beige-fügt ist, dargestellt.	Rang- folge: III

1 Grundlagen

Weier ist im Regionalplan als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Naturräumlich ist Weier der Niederungszone zuzuordnen.

Der historische Ortskern liegt im östlichen Bereich der Ortslage und wird hier vom Verlauf der Kinzig beschränkt. Im Westen bildet derzeit die von Waltersweier kommende Römerstraße die Grenze der Siedlungsentwicklung.

Eine Siedlungsentwicklung nach Norden, über das bestehende Wohnbaugebiet 'Alme' hinaus, ist aufgrund des dort vorhandenen großflächigen Biotops 'Nasswiese Alme' (geschützt nach § 32 NatSchG) nicht möglich.

Im Süden besteht mit der Fläche 1.9.2 'Obere Matten' eine weitere Baulandreserve. Es besteht seit 1997 ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der aus verschiedenen Gründen bisher nicht umgesetzt werden konnte.

2004 zählte Weier 1.534 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 1.934 Einwohner prognostiziert.

Bezüglich der Kinderbetreuung steht in Weier der städtische Kindergarten mit 69 Plätzen zur Verfügung. Der Kindergarten wird im Verbund mit dem städtischen Kindergarten in Bühl geführt, was ein flexibleres Betreuungsangebot hinsichtlich der Öffnungszeiten ermöglicht. Insgesamt weist der Standort Bühl / Weier derzeit eine gute Belegung auf.

In Weier besteht eine Grund- und Hauptschule. Die Grundschule wird im Verbund mit der Grundschule in Bühl geführt und nimmt auch die Grundschüler von Waltersweier auf. Die Hauptschule wird zudem von den Schülern aus Bühl, Griesheim und Waltersweier besucht.

2 Allgemeine Konzeption

Weiterhin liegt bereits seit 1987 der rechtskräftige Bebauungsplan 'Obere Matten' (Fläche 1.9.2) vor, der jedoch noch nicht umgesetzt werden konnte. Aufgrund der Feuchtwiesen und des Bachlaufes, der nach der vorliegenden Bebauungsplanung verlegt werden soll, wird die Fläche aus Sicht der Landschaftsplanung als sehr konfliktreiches Gebiet bewertet. Daher wird eine Reduzierung der Fläche empfohlen, so dass der bestehende Grabenverlauf beibehalten werden kann (Reduzierung von rd. 8,6 ha auf 3,3 ha).

Die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sind gerade auch aufgrund der bereits bestehenden Verbundlösungen als gesichert anzusehen.

3 Flächenausweisungen

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

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

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
a) beibehaltene und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)										
1.9.1	W	B-Plan	Alme	komplett aufgefüllt					0	
1.9.3	M	AS	Hubertusstraße (GE, Misch)	--	4	--		I	--	4
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									4	
Zwischensumme FNP - Reserve				keine FNP-Reserven					--	
Gesamtsumme gesetzte Reserven aus a)									4	
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
1.9.2 ¹	W	B-Plan	BP Obere Matten	8,57	138	rot	gelb	II	3,29	76
Summe aufgenommenener Flächen aus b)									76	

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

1 1.9.2 nach Reduzierung: Geeignetes Gebiet

Obere Matten

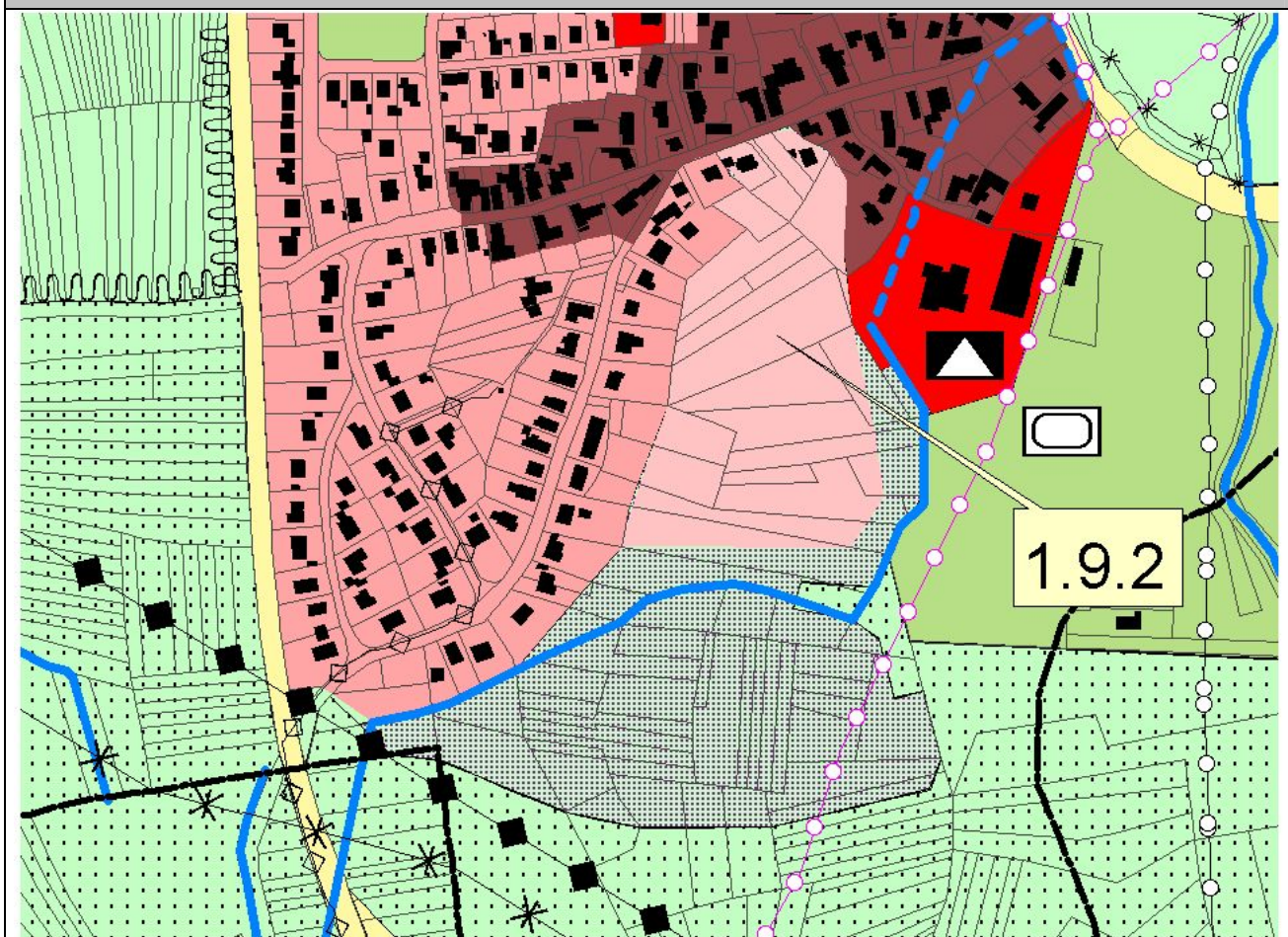
Nr. 1.9.2

Stadt Offenburg / Weier

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	bisher 8,57 ha (im Baulandmodell mit 7,4 ha angesetzt) künftige Reduzierung auf 3,29 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	bisher gemäß Baulandmodell ca. 138 WE bei Reduzierung 76 WE (bei 23 WE/ha gemäß Dichtezone I)
Bisher im FNP	geplante Wohnbaufläche
geplant	geplante Wohnbaufläche und Landwirtschaft (Reduzierung der Fläche)
Planstand	rechtskräftiger Bebauungsplan seit 1987

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Obere Matten

Nr. 1.9.2

Stadt Offenburg / Weier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen tw. Regionaler Grundwasserschonbereich	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Anbindung sowohl an die Dorfstraße als auch an die Sommerstraße (auf Höhe der Sternenstraße) vor	
Abschnittsbildung	Bildung eines nördlichen 1. BA und südlichen 2.BA vorstellbar	
Belastungen	110 kV-Leitung am südlichen Gebietsrand	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 150 – 450 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gemeinbedarf, Grünfläche (Sportanlagen), Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Gemäß rechtskräftigem B-Plan war bei vollständiger Bebauung entsprechend der bisherigen Abgrenzung die Verlegung des bestehenden Wassergrabens vorgesehen. Damit würde man eine derzeit bestehende natürliche Siedlungsbegrenzung aufgeben und erheblich in ökologisch wertvolle Feuchtstandorte eingreifen.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Obere Matten

Nr. 1.9.2

Stadt Offenburg / Weier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	sehr konfliktreiches Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Reduzierung der Fläche: Maximale Erweiterung des Gebietes bis zum Graben Obere Matten (Einhaltung eines großräumigen Gewässerrandstreifens, evtl. Renaturierungsmaßnahmen), - Erhalt der hochwertigen Biotope (vereinzelt Grünlandbereiche sowie ein Streuobstbestand) im Gebiet - Bei den Erdarbeiten ist auf einen besonderen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen zu achten - Struktureiche Ausgestaltung des Gebietes als Übergang und Zugang zur freien Landschaft für die Feierabend- und Wochenenderholung Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in den Boden-Wasserhaushalt und den Eingriffen in die Grabenstrukturen sowie die hochwertigen Biotopstrukturen. - Zur Kompensation der Eingriffe in das Landschaftsbild und die Erholungseignung ist eine harmonische Integration des Gebietes in die Umgebung zu erreichen.	
Gesamtbewertung	In Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Bewertung der Fläche als sehr konfliktreiches Gebiet und der Tatsache, dass der bereits seit 1987 rechtskräftige B-Plan bisher nicht umgesetzt werden konnte, wird die Reduzierung der Fläche auf den nördlichen Teilabschnitt empfohlen (3,29 ha). Der bestehende Graben könnte dann in seinem bisherigen Verlauf beibehalten und als Eingrünung der Ortslage aufgewertet werden. Zur Ortslage von Waltersweier bleibt zudem ein deutlich ausgeprägter Freiraum als Zäsur erhalten.	Rangfolge: II

1 Grundlagen

Laut Regionalplan ist Windschläg als Ort mit Eigenentwicklung einzustufen.

Naturräumlich ist Windschläg der Niederungszone zuzuordnen.

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

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

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

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

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

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

2 Allgemeine Konzeption

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

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

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

3 Flächenausweisungen

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

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

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

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

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

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

An der Schule

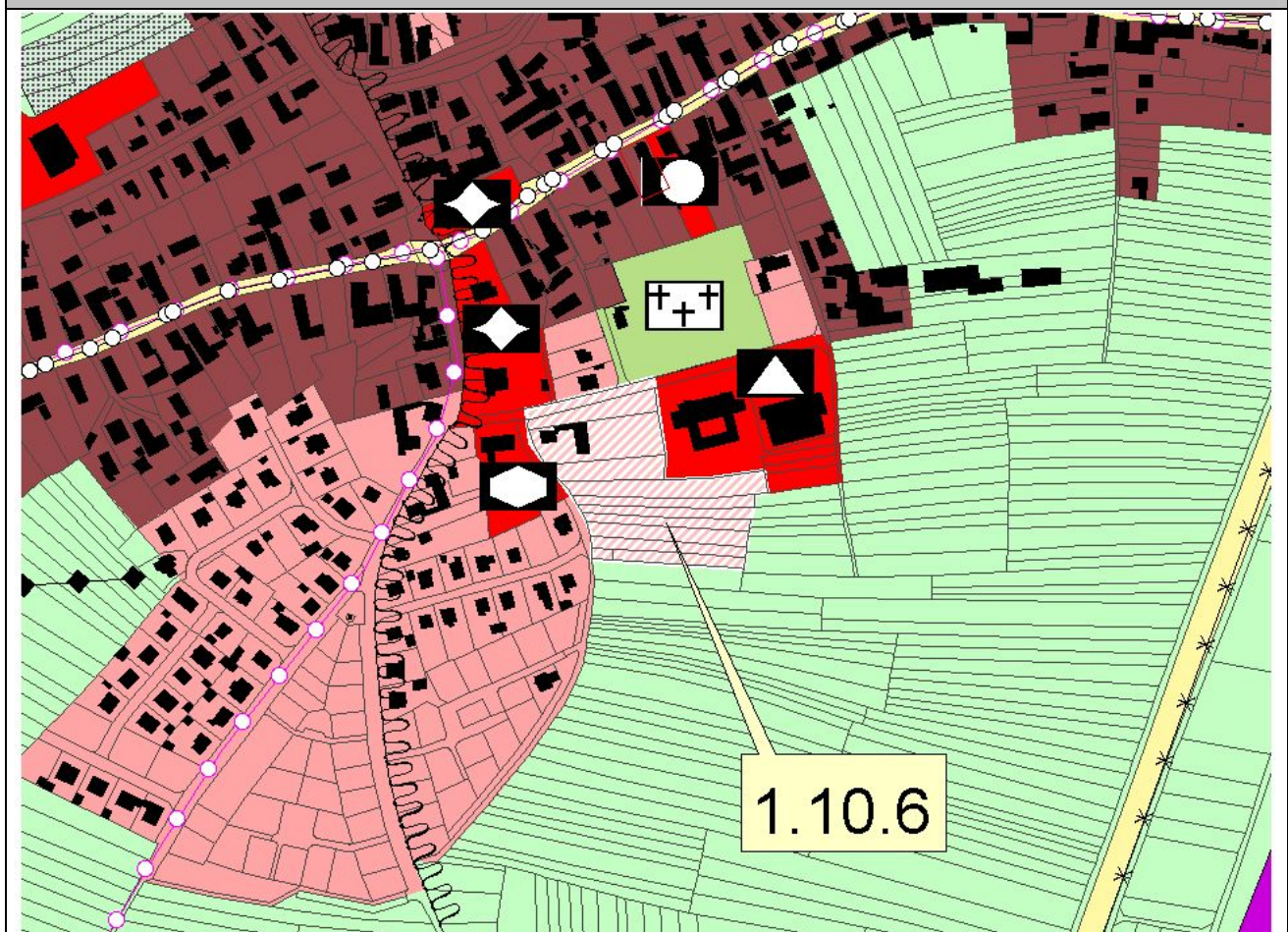
Nr. 1.10.6

Stadt Offenburg / Windschlag

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

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



An der Schule

Nr. 1.10.6

Stadt Offenburg / Windschläg

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

An der Schule

Nr. 1.10.6

Stadt Offenburg / Windschläg

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

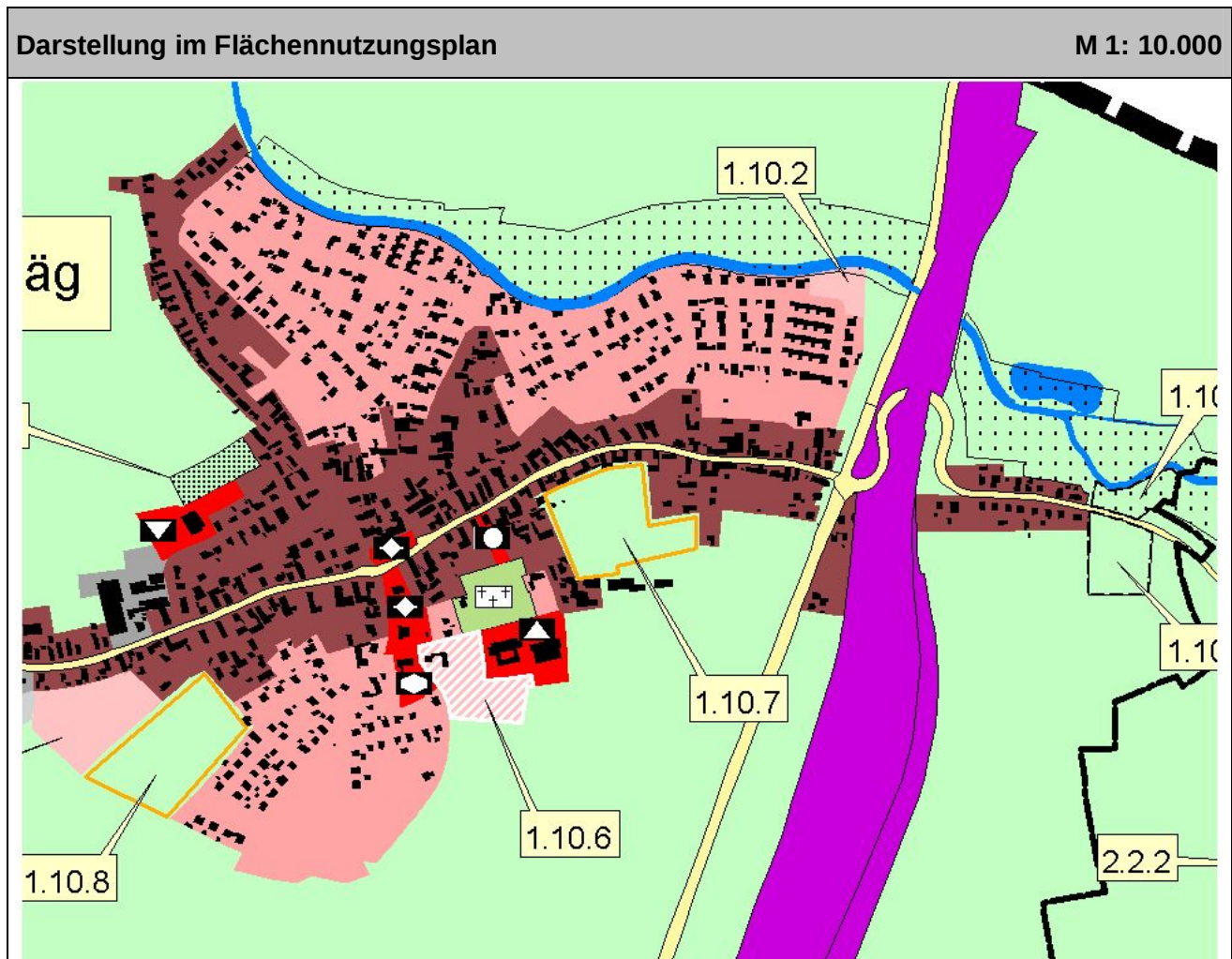
Obersommerfeldstraße

Nr. 1.10.7

Stadt Offenburg / Windschlag

Potenzialfläche

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



Obersommerfeldstraße

Nr. 1.10.7

Stadt Offenburg / Windschlag

Potenzialfläche

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Lage innerhalb Grundwasserschonbereich	
Fachplanungen	Lage im WSG Appenweier 'Effentrich' / Zone III A	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an Obersommerfeldstraße und Georg-Fischer-Straße	
Abschnittsbildung	wg. geringer Flächengröße nicht vorgesehen	
Belastungen	evtl. Belastungen durch angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb prüfen / beachten	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 50 – 200 m	
Benachbarte Nutzungen	gemischte Bauflächen, Landwirtschaft, landwirtschaftlicher Betrieb angrenzend	
Ortsbild / Landschaftsbild	Eine Abrundung im der Ortslage im rückwärtigen Bereich der Windschläger Straße lässt sich gut in das Ortsbild einfügen. Die benachbarten gemischten / landwirtschaftlichen Nutzungen sind jedoch zu berücksichtigen.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Reduzierung der Fläche auf den markierten Bereich - Vermeidung von Eingriffen in die Streuobstbestände Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Eingriffe in die Streuobstbestände und in die landwirtschaftlich sehr hochwertigen Böden sind zu kompensieren.	

Obersommerfeldstraße	Nr. 1.10.7
Stadt Offenburg / Windschlag	Potenzialfläche

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

Muhrberg

Nr. 1.10.8

Stadt Offenburg / Windschlag

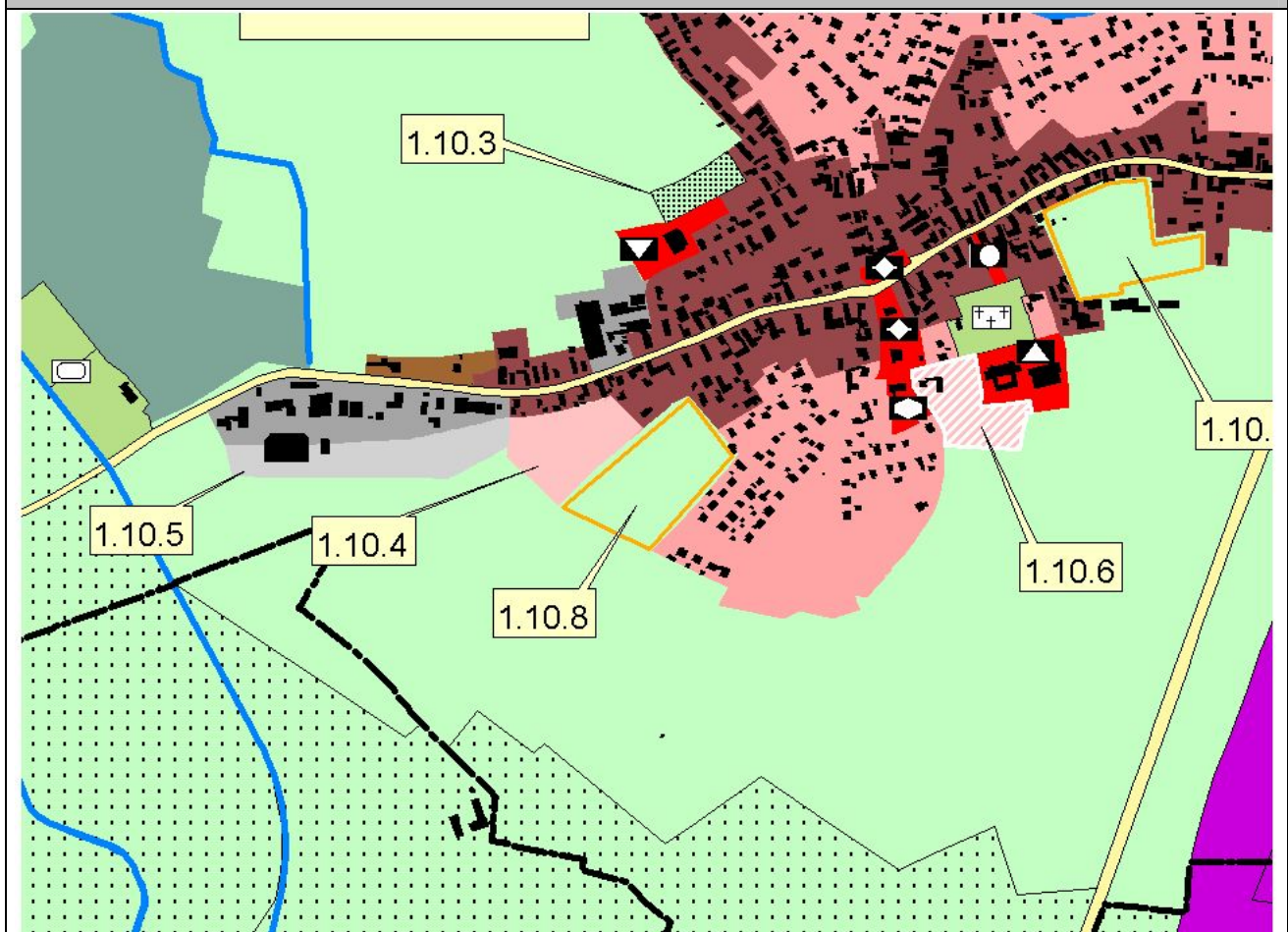
Potenzialfläche

Flächendaten, Rechtsstand

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

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 10.000



Muhrberg	Nr. 1.10.8
Stadt Offenburg / Windschlag	Potenzialfläche

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

Muhrberg	Nr. 1.10.8
Stadt Offenburg / Windschläg	Potenzialfläche

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen - Vermeidung von Eingriffen in die Streuobstbestände - Vor einer Überplanung des Gebietes sollte überprüft werden, ob die Immissionsgrenzwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie eingehalten werden Hinweise zur Kompensationserfordernis: Eingriffe in die Streuobstbestände und in die landwirtschaftlich sehr hochwertigen Böden sind zu kompensieren.	
Gesamtbewertung	In Zusammenhang mit den bereits im FNP enthaltenen Planflächen bzw. den bereits vorhandenen Wohnbaugebieten ist eine Abrundung an diesem Standort sinnvoll und kann auf hier bereits vorhandene Anlagen zur Ver- und Entsorgung aufbauen. Im Hinblick auf den Bedarf wurde die Flächenausweisung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zurückgestellt. Sie ist jedoch als Entwicklungspotenzial oder eventuelle Alternativfläche zu werten und dementsprechend in der Übersichtskarte zum FNP, die als Anlage der Begründung beige-fügt ist, dargestellt.	Rang- folge: II

1 Grundlagen

Laut Regionalplan ist Zell-Weierbach als Ort mit Eigenentwicklung einzustufen.
Naturräumlich ist Zell-Weierbach der Vorbergzone zuzuordnen.

Im Westen, Süden und Norden ist die Ortslage von Zell-Weierbach vom Landschaftsschutzgebiet 'Offenburger Vorbergzone' umschlossen. Im Osten grenzt, mit einigem Abstand von den Siedlungsflächen, das Landschaftsschutzgebiet 'Brandeck' an. Die nördlichen, östlichen und südlichen Bereiche sind darüber hinaus Bestandteil des Regionalen Grünzuges, so dass eine Siedlungserweiterung – nicht zuletzt auch wegen der topografischen Situation – nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich ist.

2004 zählte Zell-Weierbach 3.398 Einwohner. Im Zuge der demografischen Untersuchung wurden für 2020 3.256 Einwohner prognostiziert.

Bezüglich der Kinderbetreuung steht in Zell-Weierbach die städtische Kindertageseinrichtung mit 92 Plätzen und der katholische Kindergarten mit 32 Plätzen zur Verfügung. In der Kindertagesstätte werden zudem 17 Hort-Plätze zur Betreuung von Grundschulkindern angeboten. Die bestehenden Kindereinrichtungen weisen derzeit eine gute Belegung auf.

In Zell-Weierbach besteht eine Grund- und Hauptschule. Die Hauptschule wird zudem von Schülern aus Rammersweier und Fessenbach besucht.

2 Allgemeine Konzeption

Siedlungserweiterungen in den Ortschaften der Vorbergzone sind durch die festgesetzten Landschaftsschutzgebiete, den im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grünzug und der ausgewiesenen Regionalen Grünzäsur sowie die vorhandene Topografie stark eingeschränkt.

Aus planerischer Sicht können in den Ortschaften der Vorbergzone nur noch geringfügige Erweiterungen erfolgen, der Schwerpunkt sollte hier auf der Sicherung des Bestandes und der Innenentwicklung liegen.

In Zell-Weierbach steht als Baulandreserve noch das Baugebiet 'Lerchenberg' (Fläche 1.11.1) zur Verfügung, das teilweise bereits bebaut ist. Innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen ergibt sich eine geringfügige Abrundungsmöglichkeit im Bereich der Schule durch die Umwidmung dort ausgewiesener Gemeinbedarfsflächen zu Wohnbauflächen (Fläche 1.11.4). Weiterhin werden die Flächen 1.11.3 / Auf dem Rain und 1.11.6 / Bereich Turnhalle Riedle als Abrundungen an bereits bestehenden, derzeit einseitig bebauten Straßen in die Planung aufgenommen.

Mit der Flächenausweisung 1.11.2 'Am Sportplatz' soll im Zusammenhang mit der Schule und dem geplanten Neubau der Turnhalle (am jetzigen Standort) die Möglichkeit geschaffen werden, hier eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu erstellen.

Der Erhalt der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen ist angesichts einer Bevölkerungszahl von rd. 3.200 Einwohnern auch bei einem leichten Rückgang der Bevölkerung nach den Ergebnissen der demografischen Untersuchung gesichert.

3 Flächenausweisungen

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

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

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
a) beibehaltene und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)										
1.11.1	W	B-Plan	Lerchenberg	--	23	--		I	--	23
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									23	
Zwischensumme FNP - Reserve				keine FNP-Reserven						
Gesamtsumme gesetzte Reserven aus a)									23	
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
1.11.2	Gb	Antrag	Am Sportplatz	0,70	--	orange	gelb	--	0,70	--
1.11.3 ¹	W	Antrag	Abrundung Auf dem Rain	0,42	7	gelb	gelb	III	0,42	7
1.11.4	W	Antrag	Abrundung a.d. Schule	0,18	3	--	--	I	0,18	3
1.11.5 ²	W	Antrag	Fuchsgasse	0,25	4	orange	grün	--	--	--
1.11.6	W	Antrag	Bereich Turnhalle Riedle	0,18	3	--	--	II	0,18	3
Summe aufgenommenener Flächen aus b)									13	

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

- 1 1.11.3 wird auf Grundlage der Landschaftsbildanalyse aufgenommen; Entscheidung des LRA Ortenaukreis bzgl. des Eingriffs in das LSG steht noch aus, zudem Eingriff in den Regionalen Grünzug
2 1.11.5 wurde geprüft und nach Abwägung nicht ins weitere Planverfahren aufgenommen

Am Sportplatz

Nr. 1.11.2

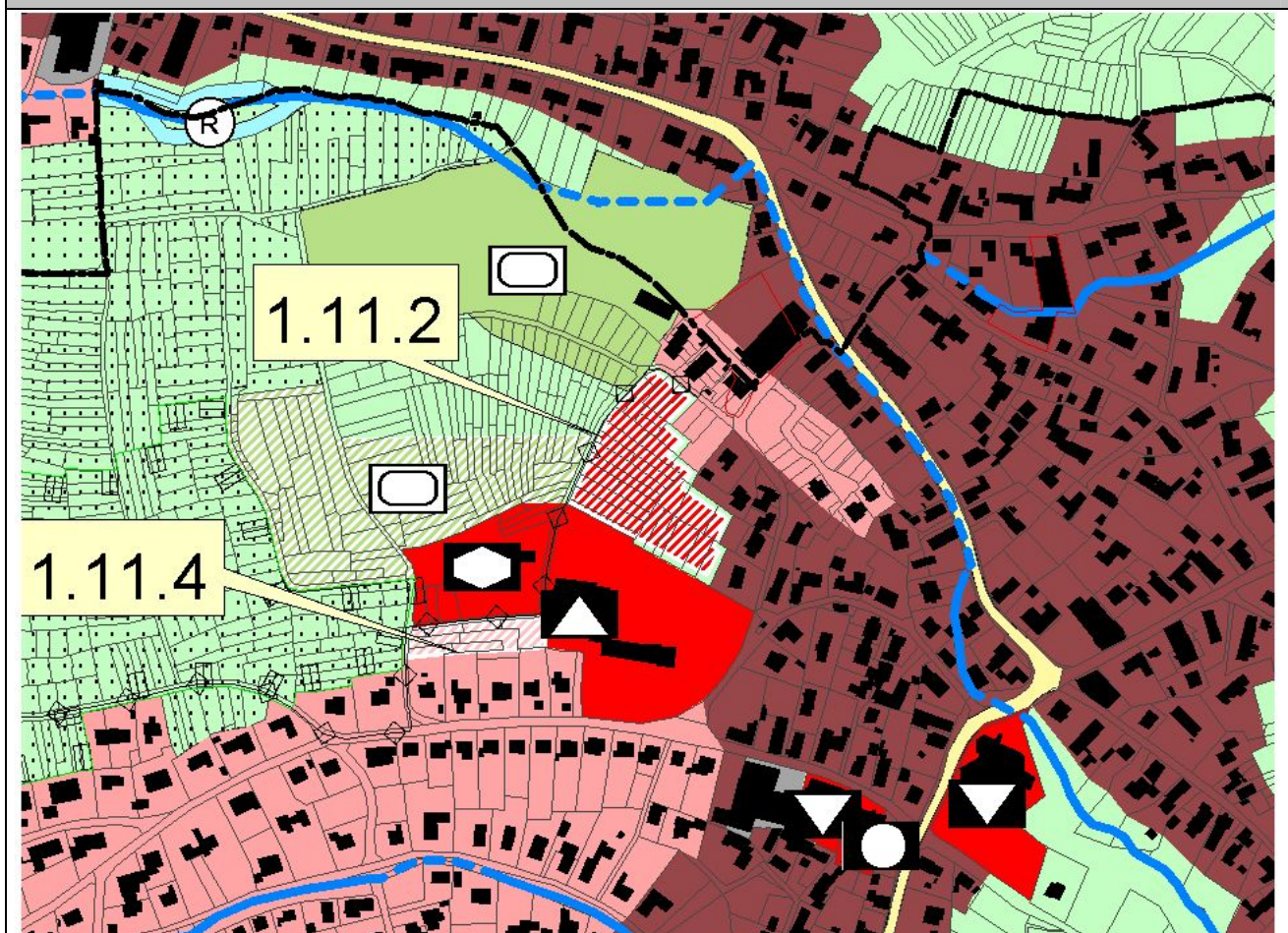
Stadt Offenburg / Zell - Weierbach

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	0,70 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	Gemeinbedarfsfläche für Parkplätze Schule / Turnhalle
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Am Sportplatz

Nr. 1.11.2

Stadt Offenburg / Zell - Weierbach

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	grenzt an Regionalen Grünzug	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an das Ortsstraßennetz über die Straße Winkel / Kindergartenweg, gegebenenfalls über das Schulgelände	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Landwirtschaft, Gemeinbedarf (Schule, Kiga), Grünfläche (Sportanlagen)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Lückenschluss zwischen Sportplatz, Kindergarten und Schule; Durchgrünung der Parkplatzflächen wünschenswert	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Erhalt eines möglichst großen Teils der Streuobst- und hochwertigen Grünlandbestände - harmonische Einbindung der Turnhalle in den Raum, evtl. Höhenbegrenzung und (Fassaden-/ Dach-)Begrünung festsetzen. Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in hochwertige und sehr hochwertige Streuobstbestände, und Grünland mittlerer und sehr hoher Bedeutung sowie den Eingriffen in Böden sehr hoher Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung.	

Am Sportplatz

Nr. 1.11.2

Stadt Offenburg / Zell - Weierbach

Gesamtbewertung	Nördlich der Schule mit Turnhalle soll die Errichtung eines Parkplatzes für die bestehenden öffentlichen Einrichtungen ermöglicht werden. Die erforderliche Größe bzw. der Flächenbedarf stehen noch nicht genau fest, vorsorglich wird jedoch die Fläche 1.11.3 als Standort in die Flächennutzungsplanung aufgenommen. Die Fläche kann aus planerischer Sicht nur für die vorgesehene Nutzung Gemeinbedarf / Parkplatz befürwortet werden, unter der Voraussetzung der Begrünung der Stellplatzflächen und der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, um eine größtmögliche Einbindung der Nutzung in den Landschaftsraum zu erreichen. Eine eventuelle bauliche Nutzung wird abgelehnt.	Rangfolge: --
------------------------	---	-------------------------

Abrundung Auf dem Rain

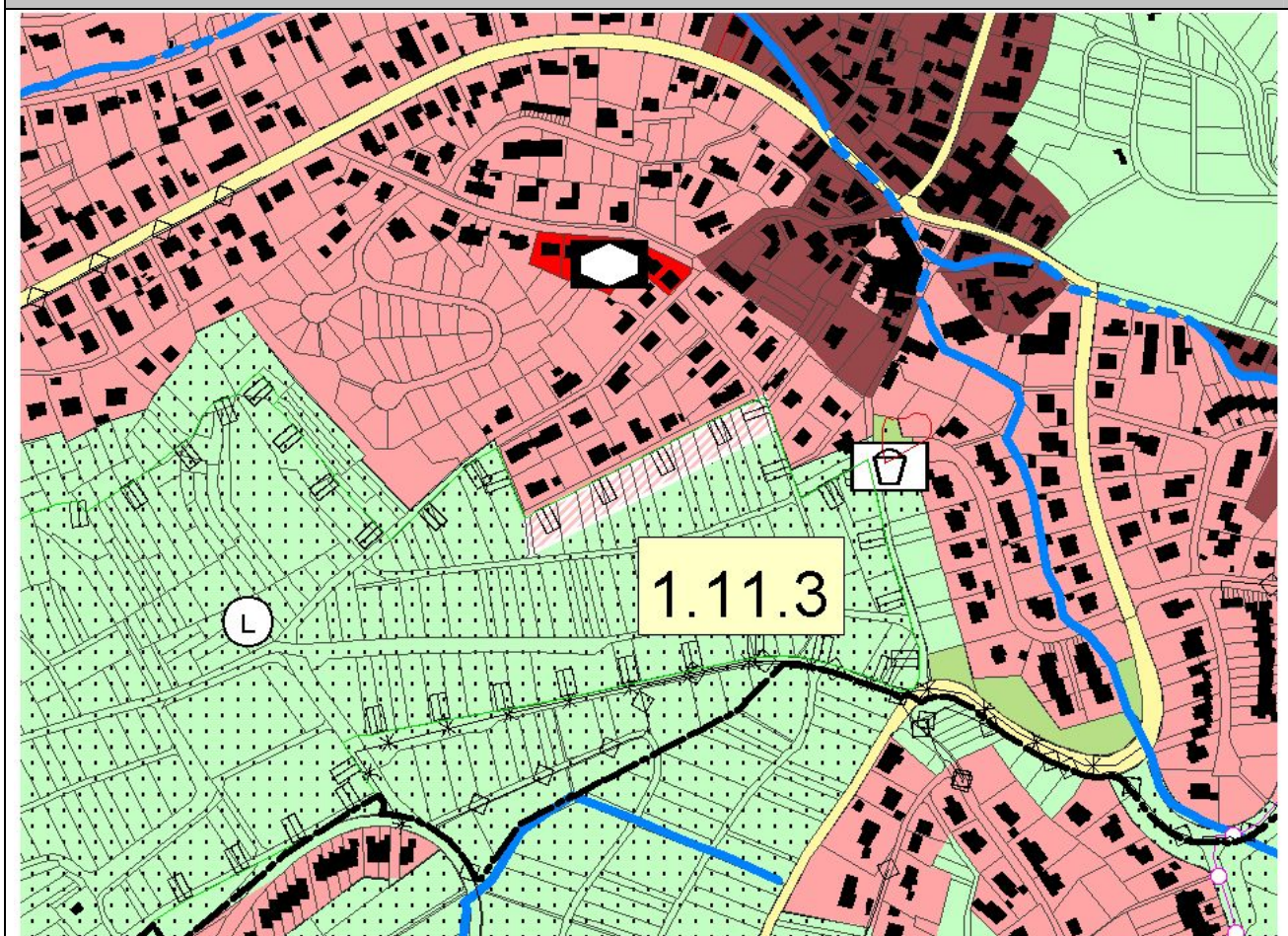
Nr. 1.11.3

Stadt Offenburg / Zell - Weierbach

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,42 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha gemäß Dichtezone II entspricht ca. 7 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Abrundung Auf dem Rain

Nr. 1.11.3

Stadt Offenburg / Zell - Weierbach

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Regionaler Grünzug	
Fachplanungen	LSG 'Offenburger Vorbergzone'	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Bebauung entlang der bestehenden, bisher nur einseitig bebauten Straße 'Auf dem Rain'	
Abschnittsbildung	wg. geringer Flächengröße nicht vorgesehen	
Belastungen	Die Fläche wird derzeit intensiv als Rebland genutzt, dadurch ergeben sich Anhaltspunkte für Schadstoffkontaminationen. Hinsichtlich der vorgesehenen Wohnbebauung ist mit Emissionen aus dem Spritzmitteleinsatz auf angrenzenden Rebflächen zu rechnen (Spritzmittelabdrift). Entsprechende Schutzabstände sind im Zuge der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und Infrastruktureinrichtungen ca. 400 – 500 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft (Rebflächen)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Das Gelände steigt von der bestehenden Straße 'Auf dem Rain' an. Bei einer Bebauung müsste in diese Hangkante eingegriffen werden. Die vom Büro HHP zwischenzeitlich erarbeitete Landschaftsbildanalyse mit Fotosimulation zeigt, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine Bebauung entstehen würde.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Geeignetes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Eingrünung des Gebietes und Integration in die Landschaft - keine blockartige Bebauung, gute Durchlüftung nachfolgender Gebiete durch entsprechende Gebäudestellung gewährleisten - klären der naturschutzrechtlichen Lage (Lage innerhalb des LSG, Befreiung erforderlich) Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in das Landschaftsbild und in den Boden mit sehr hoher Bedeutung für die Landwirtschaft.	

Abrundung Auf dem Rain

Nr. 1.11.3

Stadt Offenburg / Zell - Weierbach

Gesamtbewertung	Die Abrundung an der Straße 'Auf dem Rain' war bereits 1997 Gegenstand einer Beratung im Gemeinderat der Stadt Offenburg. Sie wurde damals knapp abgelehnt. Im laufenden Verfahren zur Fortschreibung des FNP wurden von der Öffentlichkeit und vom Ortschaftsrat Zell-Weierbach erneut angeregt, die Fläche in den FNP aufzunehmen. Für eine Bebauung spricht die vorhandene, nur einseitig bebaute Straße. In Abstimmung mit dem Landratsamt wurde vom Büro HHP eine detaillierte Landschaftsbildanalyse bearbeitet, die zusammengefasst zu folgenden Wertungen kommt: "Der Bereich Auf dem Rain zeigt durch die Reblandnutzung ein für die Vorbergzone charakteristisches Landschaftsbild auf. Eine systematische Bewertung des Eingriffs zeigt ein geringes – mittleres Risiko für das Landschaftsbild auf. Durch eine Bebauung des Bereiches ergibt sich die Chance den Ortsrand dauerhaft und eindeutig auszugestalten und dadurch auch die Fehler der Vergangenheit etwas zu bereinigen." Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund des festgesetzten LSG in diesem Bereich eine Aufnahme der Fläche ohne Zustimmung des Landratsamtes nicht möglich ist. Eine abschließende Stellungnahme des LRA liegt derzeit noch nicht vor. Mit dem Landratsamt wird die Frage vor der Beschlussfassung am 01.04.2009 noch geklärt.	Rangfolge: III
------------------------	--	--

Abrundung an der Schule

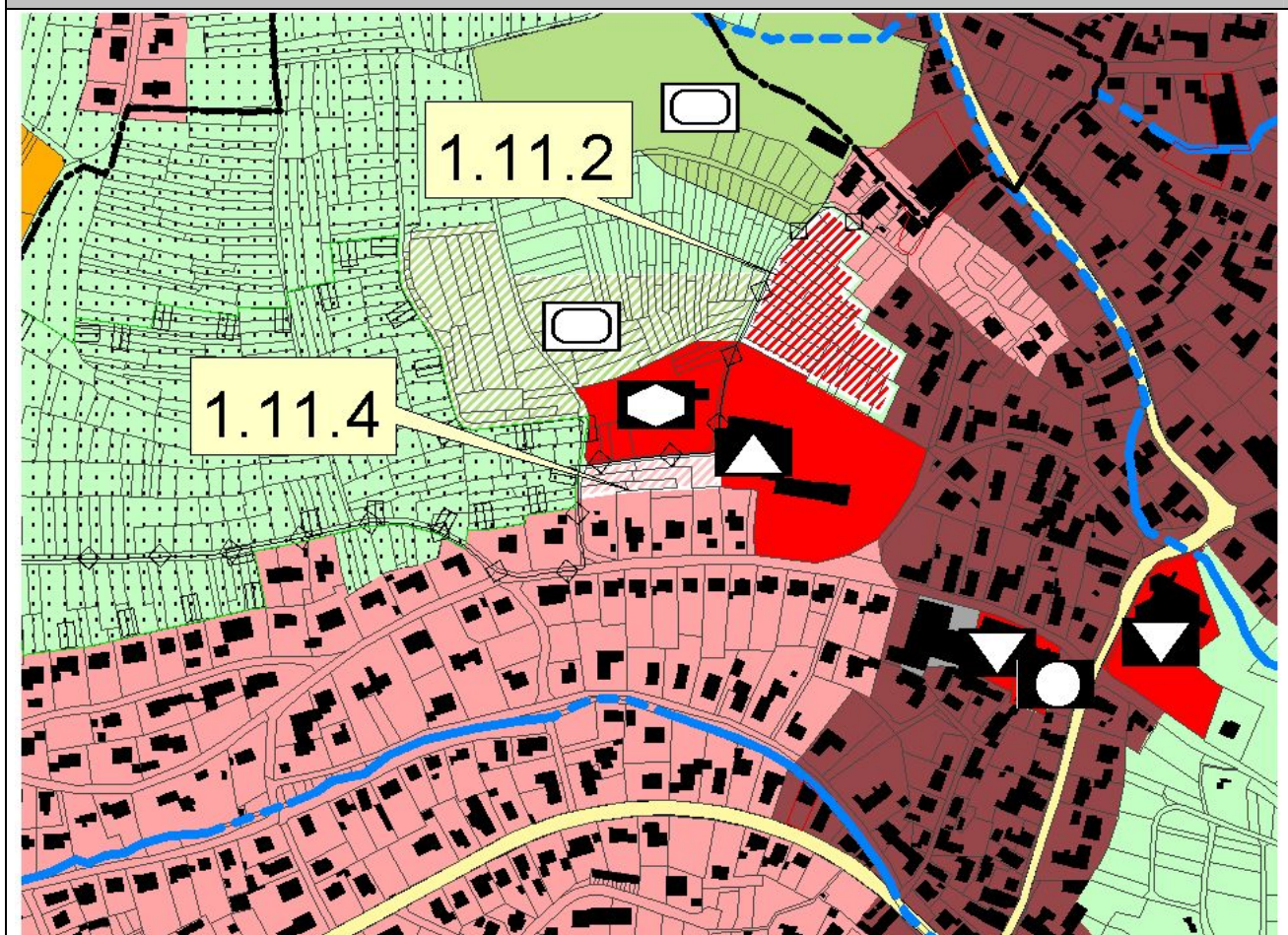
Nr. 1.11.4

Stadt Offenburg / Zell - Weierbach

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,18 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha (Dichtezone I) ca. 3 WE
Bisher im FNP	Gemeinbedarfsfläche
geplant	Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Abrundung an der Schule

Nr. 1.11.4

Stadt Offenburg / Zell - Weierbach

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Bebauung entlang des bestehenden Weges; insgesamt sind die Wegeverhältnisse in diesem Bereich etwas beengt, eine Verbesserung der Erschließungssituation auch für den Kindergarten sollte in diesem Zusammenhang angestrebt werden	
Abschnittsbildung	wg. geringer Flächengröße nicht vorgesehen	
Belastungen	liegen nicht vor	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern ca. 300 m, Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nähe	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kindergarten)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Fläche war bisher bereits für bauliche (Gemeinbedarfs)Nutzungen vorgesehen. mit der Umwidmung für Wohnen wird eine innerörtlich gelegene Fläche umgenutzt. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entsteht dadurch nicht	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Da sich durch die Umwidmung von Gemeinbedarf in Wohnen keine wesentliche Nutzungsänderung ergibt, wurde eine Bewertung hinsichtl. der Umweltauswirkungen nicht vorgenommen.	
Empfohlene Maßnahmen	entfällt	
Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung ermöglicht die Nutzung einer innerörtlichen Fläche für Wohnen. Sie wird in den FNP aufgenommen.	Rangfolge I

Bereich Turnhalle Riedle

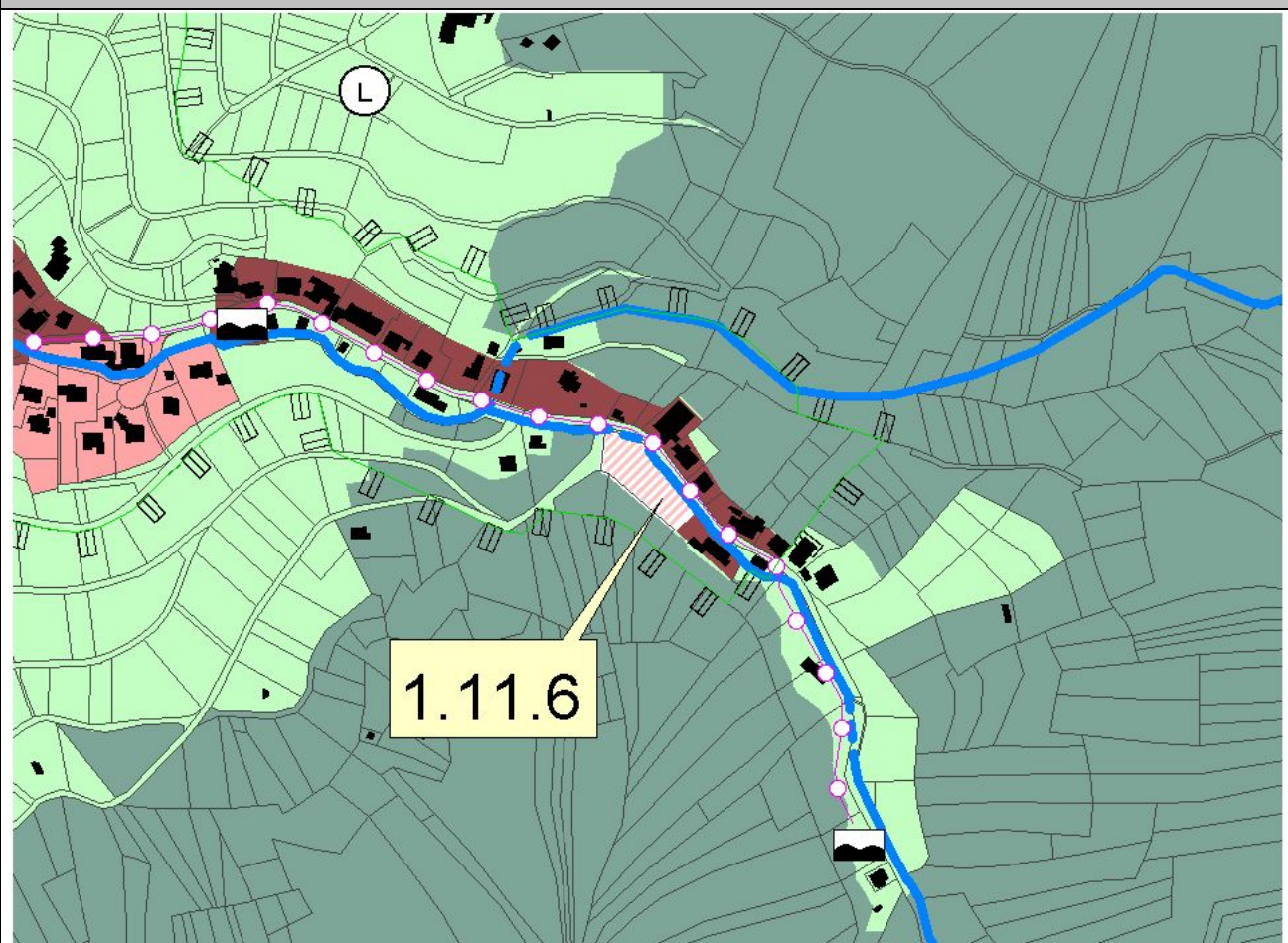
Nr. 1.11.6

Stadt Offenburg / Zell - Weierbach

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,18 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha gemäß Dichtezone II entspricht ca. 3 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Bereich Turnhalle Riedle

Nr. 1.11.6

Stadt Offenburg / Zell - Weierbach

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Keine Restriktionen betroffen	
Fachplanungen	Nicht betroffen (Grenze LSG in ca. 21 m Entfernung)	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Erschließung über den Talweg, der auch die in diesem Bereich bereits bestehende Bebauung erschließt	
Abschnittsbildung	wg. geringer Flächengröße nicht vorgesehen	
Belastungen	Waldflächen unmittelbar angrenzend, abschließende Klärung mit der Forstbehörde bzgl. Waldabstand steht noch aus	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und Infrastruktureinrichtungen ca. 1.580 m	
Benachbarte Nutzungen	Gemischte Bauflächen, darunter Vereins-Turnhalle; Talbach (teilweise verdolt), Landwirtschaftsflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	Geringfügige bauliche Ergänzung, die sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen lässt	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	--	
Empfohlene Maßnahmen	--	
Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung stellt sich als eine geringfügige Abrundungsmöglichkeit dar in einem Bereich, der durch die angrenzende Turnhalle und die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits geprägt ist.	Rangfolge: II
	Hinsichtlich des einzuhaltenden Waldabstandes steht eine abschließende Abstimmung mit der Forstbehörde noch aus. Es wird in diesem Zusammenhang auch darauf verwiesen, dass nach dem derzeitigen Entwurf der Novellierung der LBO die Festsetzung des Waldabstandes entfallen soll. Die Frage der Gefahrenabwehr wird dann durch entsprechende statische Nachweise zu regeln sein.	

1 Grundlagen

Laut Regionalplan ist Zunsweier als Ort mit Eigenentwicklung einzustufen.

Naturräumlich ist Zunsweier der Vorbergzone zuzuordnen.

In Zunsweier ist eine Siedlungserweiterung durch folgende Vorgaben begrenzt:

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

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

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

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

2 Allgemeine Konzeption

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

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

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

3 Flächenausweisungen

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

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

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

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

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

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

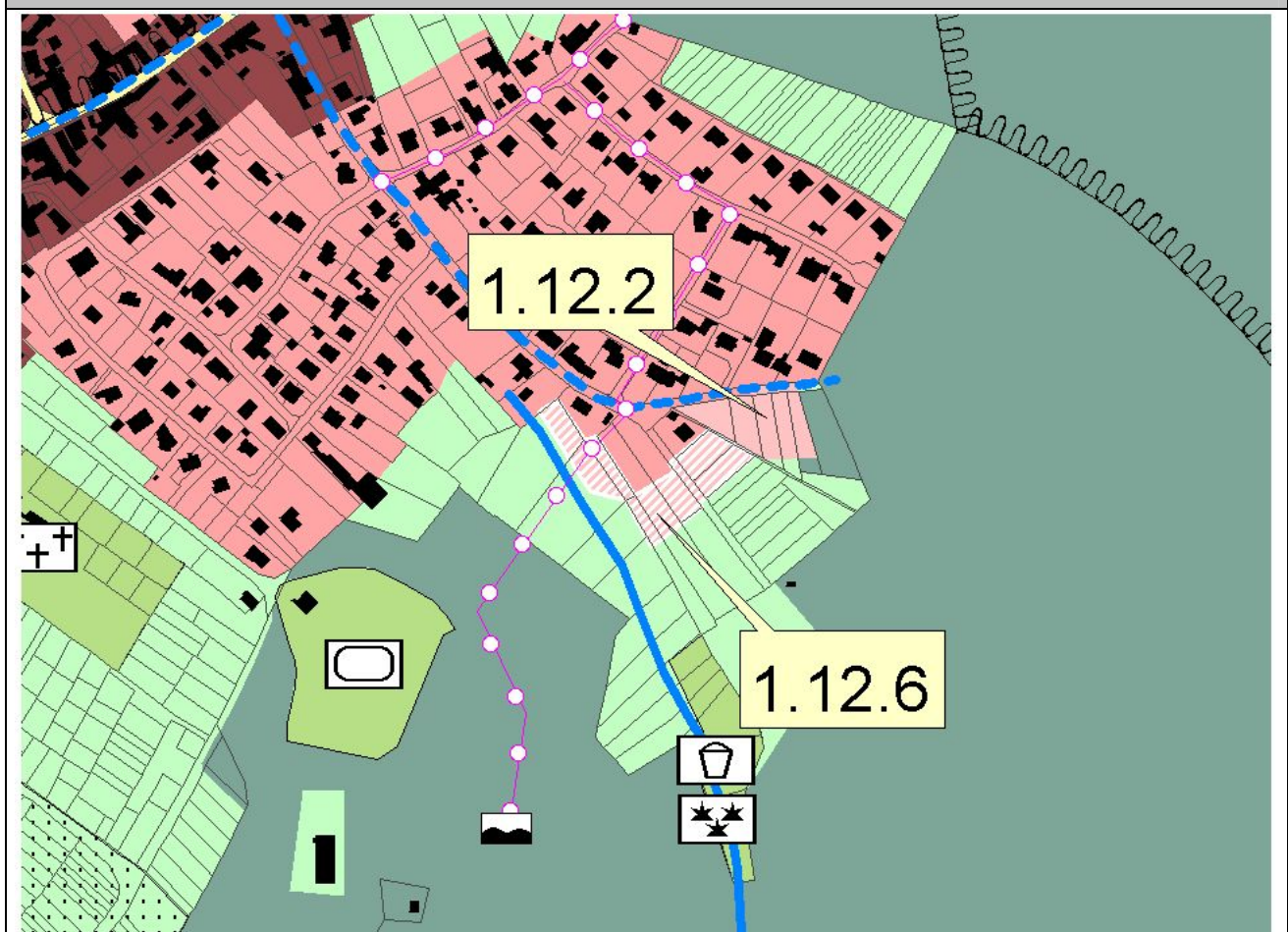
Erweiterung Schelmeneck
Stadt Offenburg / Zunsweier

Nr. 1.12.6

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

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Erweiterung Schelmeneck

Nr. 1.12.6

Stadt Offenburg / Zunsweier

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

Erweiterung Schelmeneck

Nr. 1.12.6

Stadt Offenburg / Zunsweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	sehr konfliktreiches Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Konfliktgebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Reduzierung der Fläche im nordöstlichen Bereich, um Eingriffe in den sehr hochwertigen Streuobstbestand und Übergangsbereich zum Wald zu vermeiden sowie im westlichen Bereich, um Eingriffe in das nach § 32 NatSchG geschützte Biotop zu vermeiden und dem Gewässer und Uferbereich Raum zur Entwicklung zu lassen - Eingrünung des Gebiets zur Integration in die Landschaft - durchlässige Bebauung und Verzicht auf offene Kamine, um die Durchlüftung der nachfolgenden Bebauung zu gewährleisten Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in das nach § 32 NatSchG geschützte Biotop (Röhrichtbestände und Riede), die sehr hochwertigen Streuobstbestände, das Grünland, den Boden mit hoher Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation sowie das Landschaftsbild und insgesamt einen sehr empfindlichen Raum mit sehr hoher ökologischer Bedeutung.	
Gesamtbewertung	Eine Reduzierung auf eine Baureihe entlang des Litzelbach – Weges wäre aus planerischer Sicht wünschenswert, um so einen ausreichenden Puffer zum Litzelbach und den dort bestehenden Biotopstrukturen einzuhalten. Durch die inzwischen erfolgte Reduzierung der Fläche wird ein unmittelbarer Eingriff in das nach § 32 NatSchG geschützte Feuchtbiotop jedoch vermieden. Da es sich bei der vorgesehenen Fläche insgesamt nur um eine sehr geringfügige Abrundung handelt, die in ihrer Ausdehnung auf die Grenzen der nordöstlich angrenzenden Bauflächen Bezug nimmt, wird die Flächenausweisung trotz der vorhandenen Konflikte in den FNP aufgenommen. Die Problematik des nahegelegenen Festplatzes ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.	Rangfolge: III

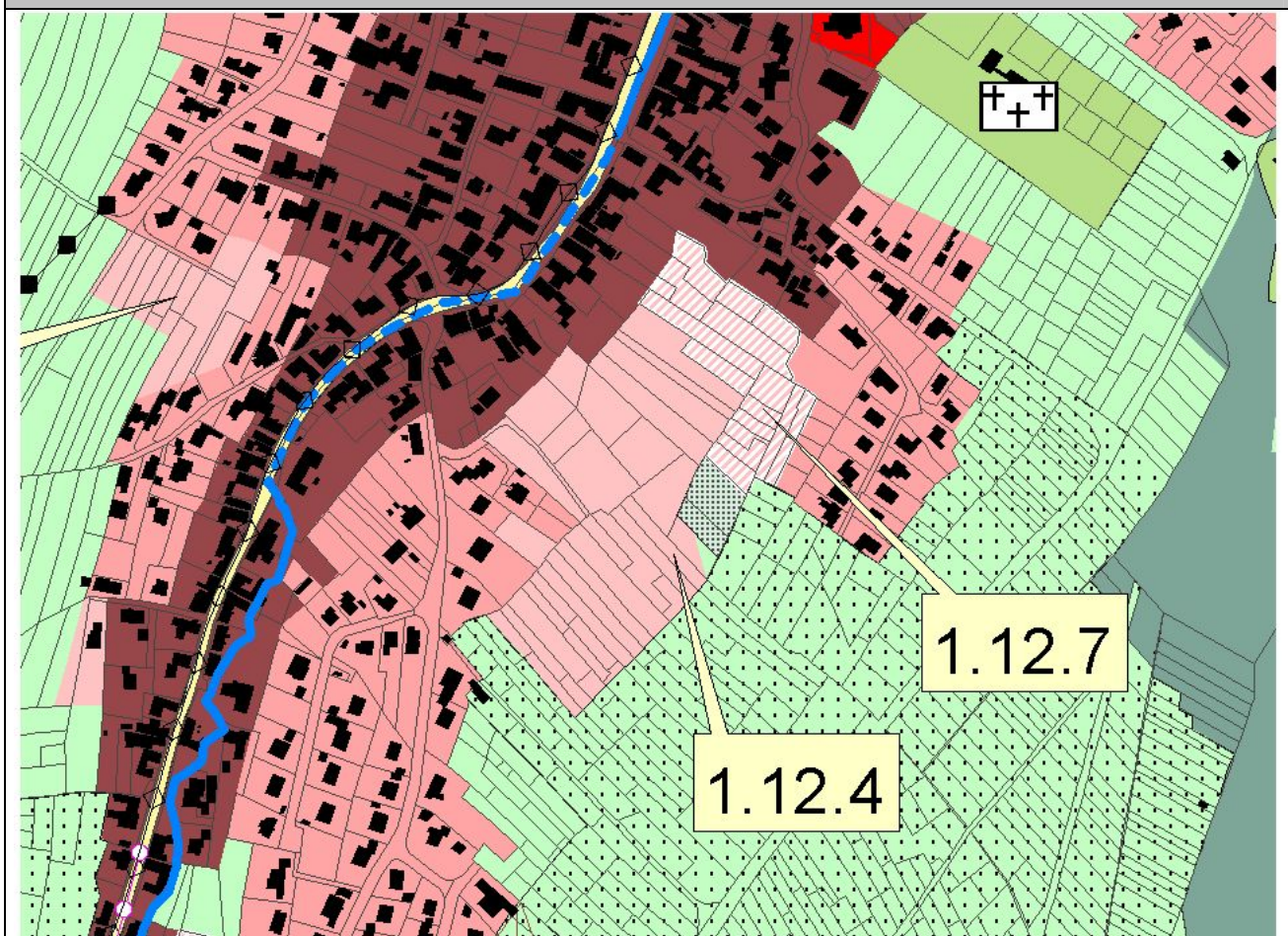
Erweiterung Vorderer Brand
Stadt Offenburg / Zunsweier

Nr. 1.12.7

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

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Erweiterung Vorderer Brand

Nr. 1.12.7

Stadt Offenburg / Zunsweier

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

Erweiterung Vorderer Brand

Nr. 1.12.7

Stadt Offenburg / Zunsweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Erhalt des Gehölzbestandes (insbesondere in den Randbereichen zur Eingrünung) wo möglich - durchlässige Bebauung, um eine Durchlüftung der anschließenden Siedlungsbereiche zu gewährleisten Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in den Gehölzbestand und das Grünland sowie dem Eingriff in Boden mit sehr hoher Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen.	
Gesamtbewertung	Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Gesamtkonzept zum Bereich 'Vorderer Brand' bietet sich die vorgesehene Erweiterung der FNP-Reservefläche nach Norden und Osten an. Dafür wird auf eine Teilfläche der bisher im FNP ausgewiesenen Fläche verzichtet und gekoppelt mit einer vorgesehenen Freifläche für Spielen eine Grünzäsur innerhalb der neuen Wohnbaufläche geschaffen.	Rangfolge: II

Abrundung Nachtigallenstraße

Nr. 1.12.8

Stadt Offenburg / Zunsweier

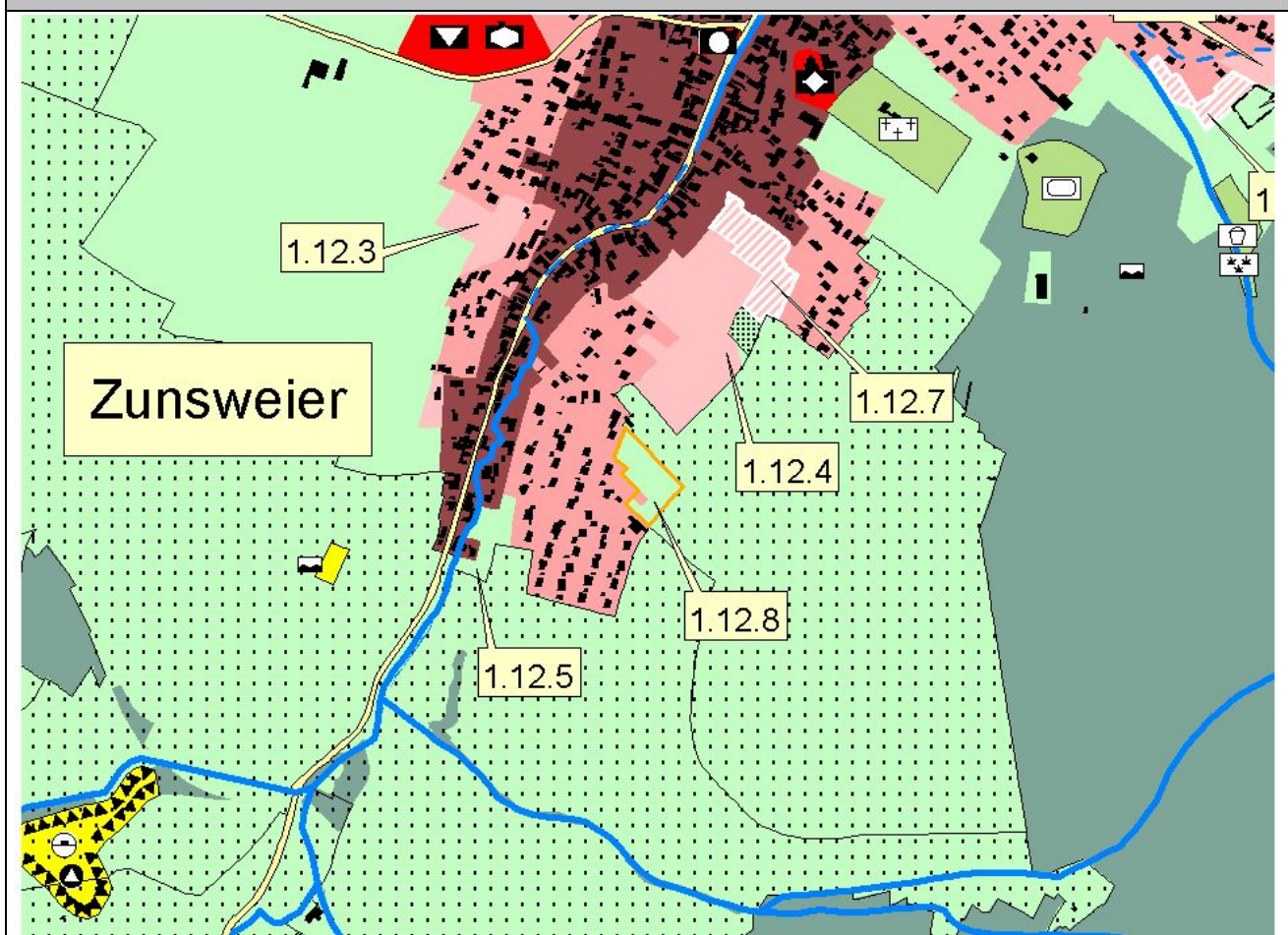
Potenzialfläche

Flächendaten, Rechtsstand

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

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 10.000



Abrundung Nachtigallenstraße

Nr. 1.12.8

Stadt Offenburg / Zunsweier

Potenzialfläche

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

Abrundung Nachtigallenstraße

Nr. 1.12.8

Stadt Offenburg / Zunsweier

Potenzialfläche

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Erhalt des Gehölzbestandes (insbesondere in den Randbereichen zur Eingrünung) wo möglich - durchlässige Bebauung, um eine Durchlüftung der anschließenden Siedlungsbereiche zu gewährleisten Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in sehr hochwertige Biotopstrukturen, das Landschaftsbild und den Boden mit sehr hoher Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen.	
Gesamtbewertung	In der Abwägung ist die Flächenausweisung aufgrund der geringen Flächengröße und der vorgesehenen lockeren Bauweise trotz den Konflikten hinsichtlich des Landschaftsbildes (fernsichtwirksame Lage) noch vertretbar. Im Hinblick auf den Bedarf und die derzeit noch unzureichende verkehrliche Anbindung wurde die Flächenausweisung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zurückgestellt. Sie ist jedoch als späteres Potenzial für eine Abrundung zu werten und dementsprechend in der Übersichtskarte zum FNP, die als Anlage der Begründung beigefügt ist, dargestellt.	Rangfolge: II

1 Grundlagen

Die Gemeinde gliedert sich in die beiden Ortsteile Durbach und Ebersweier. 2004 zählte Durbach 4.013 Einwohner.

Laut Regionalplan ist die Gemeinde Durbach mit beiden Ortsteilen als Gemeinde mit Eigenentwicklung einzustufen. Im Norden von Ebersweier ist im Regionalplan ein Regionaler Grünzug ausgewiesen. Im Süden von Durbach schließt das Landschaftsschutzgebiet 'Brandeck' an.

Durbach ist der Vorbergzone zuzuordnen, wobei sich der Ortsteil Ebersweier schon deutlich zur Niederungszone öffnet und eine entsprechend weniger bewegte Topografie aufweist als Durbach. Charakteristisch ist außerdem die lockere Bebauung der einzelnen Weiler und Höfe im weiteren Verlauf des Durbachs und seinen Seitentälern. Sie sind im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche sondern entsprechend des Charakters einer eigenständigen, historischen Siedlungsform, die sich aus der landwirtschaftlichen Nutzung heraus entwickelt hat, als Gebäudebestand dargestellt. Entwicklungschancen sind durch den Bestandsschutz definiert bzw. könnten im Rahmen von Außenbereichssatzungen nach § 35 (6) BauGB noch weiter konkretisiert werden.

Bezüglich der Kinderbetreuung steht in Durbach der 4-gruppige, katholische Kindergarten mit rd. 100 Betreuungsplätzen und in Ebersweier der gemeindliche Kindergarten für 2 Gruppen mit insgesamt rd. 50 Betreuungsplätzen zur Verfügung. Darüber hinaus besteht in Ebersweier noch ein Waldorf-Kindergarten mit einer Gruppe für 14-18 Kinder.

In Durbach besteht eine Grund- und Hauptschule. Die Grundschule in Ebersweier wird als Außenstelle der Grundschule von Durbach geführt.

In Berücksichtigung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg wurden gegenüber dem FNP-Entwurf April 2008 bei der Bedarfsermittlung die Berechnungsparameter 'Bevölkerung 2020' und die Belegungsdichte verändert. Durch die Reduzierung des angenommenen Bevölkerungswertes von vorher 4.000 Einwohnern auf 3.800 Einwohner (siehe hierzu die Erläuterungen in Kap. 6.1.2 – 6.1.4 in Teil 1 der Begründung) hat sich für den Bedarfswert der Gemeinde Durbach jetzt ein Überhang von 6 WE ergeben, d.h. der ermittelte Bedarf könnte allein durch die noch bestehenden Baulandreserven – und hier ist die Fläche 2.1.4 / Galgenfeld noch nicht berücksichtigt – gedeckt werden.

Das Regierungspräsidium Freiburg hat im Rahmen seiner Stellungnahmen Bedenken hinsichtlich dieser Bedarfsüberschreitung vorgebracht. Durch die Umstrukturierung der Flächen 2.2.4, 2.2.5 und 2.2.7 in Ebersweier und die Reduzierung der Fläche 2.1.4 in Durbach werden nun noch 80 Wohneinheiten ausgewiesen gegenüber dem FNP-Entwurf April 2008 mit 116 WE. Hinsichtlich des ermittelten Bedarfswertes bedeutet dies zwar immer noch einen Überhang von 86 WE bzw. rd. 3,7 ha (bei einer überschlägigen Berechnung mit 23 WE/ha), der nach einem Abstimmungsgespräch mit dem Regierungspräsidium Freiburg so jedoch akzeptiert wird.

2 Allgemeine Konzeption

Aufgrund der Lage des OT Durbachs im landschaftlich sehr sensiblen Bereich des Durbachtals, wird eine Siedlungserweiterung im OT Ebersweier aus planerischer Sicht grundsätzlich weniger konfliktreich beurteilt als in der Ortslage von Durbach. Zudem könnte eine zusätzliche Wohnbauerweiterung in Ebersweier dazu beitragen, die dort vorhandene Infrastruktur zu stärken.

Daher wird in Durbach neben den noch vorhandenen Reserveflächen lediglich eine geringfügige Abrundungsfläche entlang der Straße 'Sendelbach' als neue Flächenausweisung aufgenommen. Sie ist teilweise bereits bebaut, daher wurde anrechenbare Anzahl neuer Wohneinheiten gegenüber dem FNP-Entwurf April 2008 geringfügig reduziert. Weiterhin wird in Berücksichtigung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung die Fläche 2.1.4 'Galgenfeld' im südlichen Teilbereich reduziert (Herausnahme einer Obstplantage).

In Ebersweier soll in Teilabschnitten die Siedlungsfläche am südöstlichen Ortsausgang erweitert und entwickelt werden. Gegenüber der Darstellung im FNP-Entwurf April 2008 werden die Ausweisungen in diesem Bereich umstrukturiert:

Die Fläche 2.2.7 grenzt an bestehende Gewerbeflächen, Sportflächen und die Mehrzweckhalle. Eine ergänzende Nutzung für öffentliche Einrichtungen bietet sich hier an (z.B. Feuerwehrhaus, Vereinshaus, evtl. Fusionierung der einzelnen Sportvereine etc.). Die Fläche wird dementsprechend als geplante Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Um einen konfliktfreien Übergang von diesen Nutzungen zur bestehenden und geplanten Wohnbaunutzung (2.2.4) zu gewährleisten, wird der Flächenbereich 2.2.5 als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Darüber hinaus wird eine geringfügige Abrundungsfläche am nordwestlichen Ortsrand von Ebersweier neu in die FNP-Fortschreibung aufgenommen (Fläche 2.2.3).

Die neu ausgewiesene Gewerbefläche 2.2.2 soll der Ansiedlung bzw. Auslagerung ortsansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe dienen. Es liegen diesbezüglich bereits konkrete Anfragen bestehender Betriebe vor. Aufgrund raum- und siedlungsstruktureller Gesichtspunkte wird sie aus landschaftsplanerischer Sicht kritisch bewertet. Es wurden daher auch alternative Standorte, z.B. im Bereich der Fläche 2.2.7 erwogen: aufgrund der dort vorherrschenden Erschließungssituation sowie der Nähe zu Wohnbaunutzungen würde dies jedoch erhebliche Probleme hervorrufen. Nach Abwägung der verschiedenen Belange und auch nach nochmaliger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg wird die Fläche 2.2.2 in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

3 Flächenausweisungen

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

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

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
a) beibehaltene und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)										
2.1 Durbach										
2.1.1	W	B-Plan	Neun Jeuch II	--	19	--	--	I	--	19
2.1.2	W	B-Plan	Ackermatte / 1. BA	--	9	--	--	I	--	9
2.1.3	W	B-Plan	Langenacker	--	3	--	--	I	--	3
2.1.7	W	B-Plan	Langmatt	--	1	--	--	I	--	1
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									32	
2.1.5	W	FNP	Ackermatte / 2. BA	0,75	11	--		I	0,75	11
2.1.6	W	FNP	Nachtweide	0,17	2	--		I	0,17	2
2.1.8 ¹	G	FNP	Erweiterg. GE Bühlmatte	0,2	-			--	entfällt	--
Zwischensumme FNP - Reserve									13	
2.1.9	M	Antrag	BP Stollenberg	0,18	3	--		I	0,18	3
Gesamtsumme gesetzte Flächen aus a)									48	
2.2 Ebersweier										
Zwischensumme B-Pläne			keine Reserve in rechtskräftigen B-Plan-Gebieten						--	
2.2.1	W	FNP	Hofacker	2,22	25	--		I	2,22	25
Zwischensumme FNP – Reserve									25	
Summe Gemeinde Durbach aus a)									73	

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

1 2.1.8 entfällt auf Wunsch der Gemeinde

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
2.1 Durbach										
2.1.4 ³	W	FNP	Galgenfeld	2,57	36	gelb	grün	I	1,84	26
2.1.10	W	Antrag	Abrundung Sendelbach	0,46	7	grün	grün	I	0,25	4
Summe aufgenommenener Flächen aus b)									30	
2.2 Ebersweier										
2.2.2	G	Antrag	GE Breitfeld	3,4	-	orange	orange	--	3,4	--
2.2.3	W	Antrag	Abrundung Gartenstraße	0,69	11	grün	grün	I	0,69	11
2.2.4	W	Antrag	Mauchenfeld	1,48	31	gelb	grün	II	1,48	31
2.2.5	M	V+G	Mauchenfeld Erweiterung	0,77	8	gelb	grün	II	0,77	8
2.2.6 ²	W	V+G	Abrundung Hasenhalde	0,79	18	grün	grün	entfällt	--	--
2.2.7	Gb	Antrag	Gemeinbedarf Mauchenfeld	1,70	--	gelb	gelb	--	1,70	--
Summe aufgenommenener Flächen aus b)									50	
Summe Gemeinde Durbach aus b)									80	

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

2 2.2.6 entfällt aus Bedarfsgründen / Vorzug der Flächenalternativen

3 2.1.4 wird reduziert aus Bedarfsgründen und Gründen des Landschaftsbildes / Artenschutz

Galgenfeld

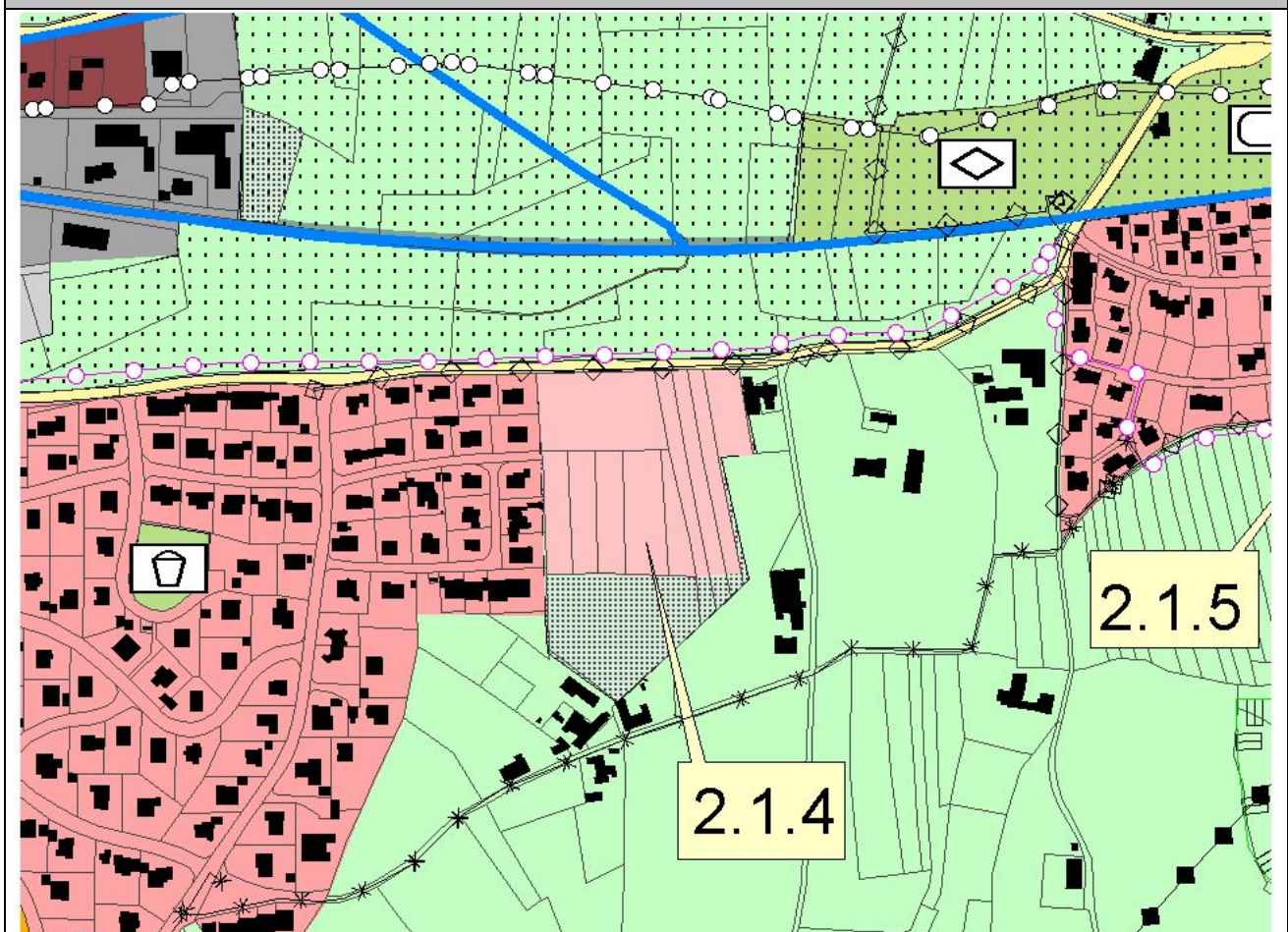
Nr. 2.1.4

Gemeinde Durbach / OT Durbach

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	1,84 ha (nach Reduzierung) 2,57 ha in der ursprünglichen Abgrenzung des bisherigen FNP
Dichtezone / Anzahl der WE	ca. 26 WE (nach reduzierter Abgrenzung) bei 14 WE/ha gemäß der bisher angenommenen Dichte (2,57 ha / 36 WE)
Bisher im FNP	geplante Wohnbaufläche
geplant	geplante Wohnbaufläche, Landwirtschaftsfläche für den Bereich der zurückgenommenen Fläche
Planstand	FNP-Reserve

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Galgenfeld

Nr. 2.1.4

Gemeinde Durbach / OT Durbach

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Clevnerstraße und Almstraße möglich	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	die Fläche gliedert sich im Osten an den Siedlungsteil 'Alm' an, die Infrastruktureinrichtungen im Ortskern von Durbach befinden sich in ca. 800 m Entfernung	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Einbindung des Gebietes in die Landschaft ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Galgenfeld

Nr. 2.1.4

Gemeinde Durbach / OT Durbach

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus dem Landschaftsplan Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - die Fläche sollte im nördlichen Bereich reduziert werden, um so den Eingriff in sehr hochwertige Bereiche (Boden-Wasserhaushalt, Arten und Biotope, Durchlüftung) zu verhindern - Erhalt eines möglichst großen Teils des Streuobstbestandes, auch zur Eingrünung des neuen Ortsrandes - Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser insbesondere während der Bauphase Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Eingriffe in die Streuobstbestände und den Boden-Wasserhaushalt sind zu kompensieren.	
Gesamtbewertung	Die bereits im FNP enthaltene Wohnbaufläche stellt für den Ortsteil Durbach derzeit den einzigen Erweiterungsschwerpunkt dar, abgesehen von geringfügigen Abrundungsmöglichkeiten. Im Vergleich zur Topografie im OT Durbach insgesamt, ist dieser Bereich mit seinem leicht hängigen Gelände noch für eine Siedlungserweiterung geeignet. In Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen (Obstanbau) und im Hinblick auf den erforderlichen Bedarfsnachweis wird die Fläche im südlichen Bereich reduziert. Die Reduzierungsempfehlung aus der Landschaftsplanung wird auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht aufgenommen, um so die Option der Anbindung an die Almstraße zu erhalten. Gegebenenfalls können die Hinweise auf Ebene der Bebauungsplanung berücksichtigt werden.	Rangfolge I

Abrundung Sendelbach

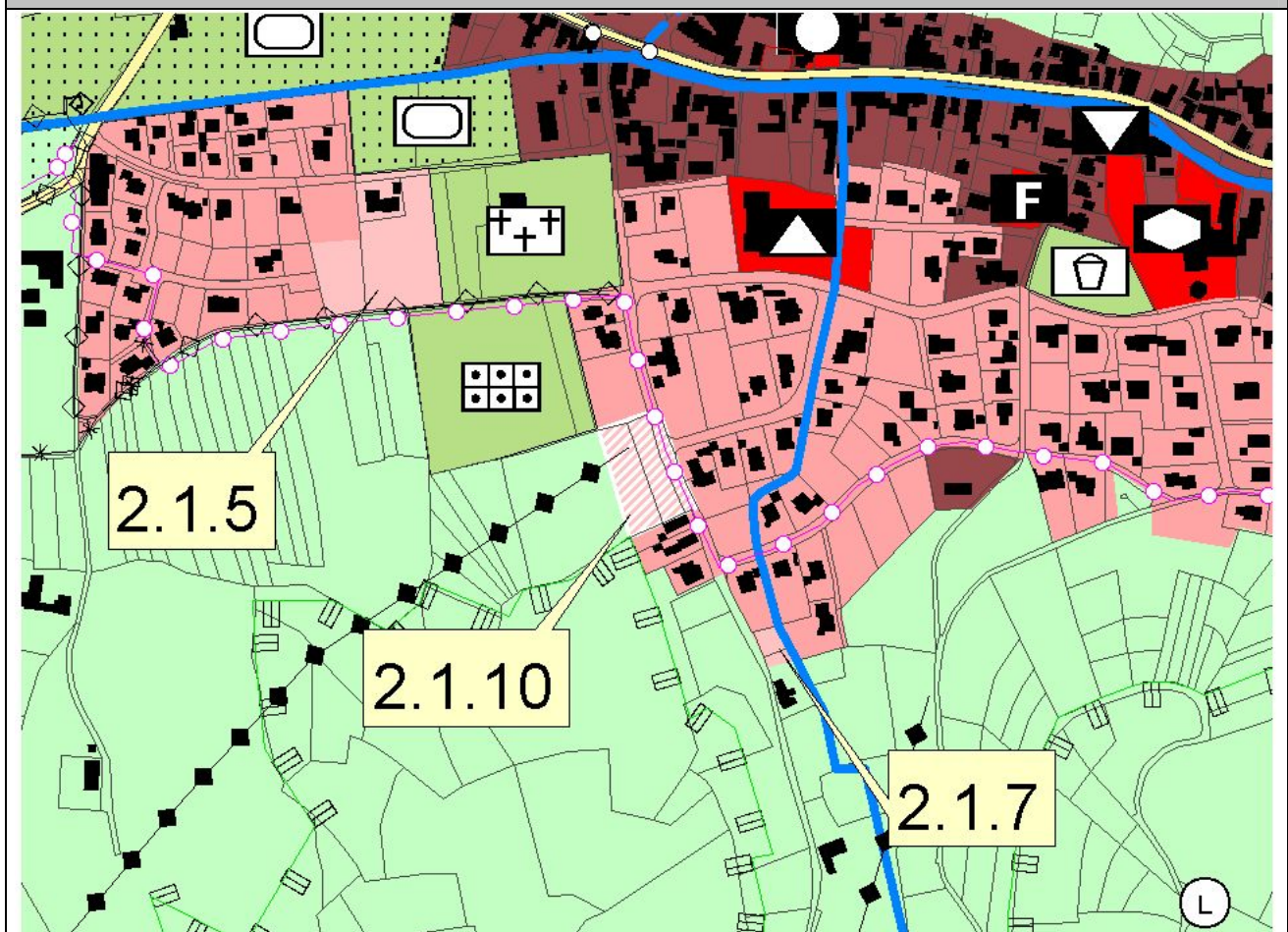
Nr. 2.1.10

Gemeinde Durbach / OT Durbach

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,25 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha (Dichtezone II) entspricht ca. 4 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche (tw. Rebflächen)
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung,

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Abrundung Sendelbach

Nr. 2.1.10

Gemeinde Durbach / OT Durbach

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Bebauung entlang der bisher nur einseitig bebauten Straße 'Sendelbach'	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen wg. geringer Flächengröße	
Belastungen	20 kV-Leitung quert die Fläche	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	die Infrastruktureinrichtungen im Ortskern von Durbach befinden sich in ca. 200 - 400 m Entfernung	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft (tw. Rebflächen)	
Ortsbild / Landschaftsbild	geringfügige Abrundung an einer bereits bestehenden Straße, unproblematisch	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Erhalt einzelner Obstbäume des Streuobstbestandes zur Eingrünung des Gebietes Hinweise zur Kompensationserfordernis: Die Eingriffe in den Streuobstbestand sind zu kompensieren.	
Gesamtbewertung		
	Bei der vorgesehenen Flächenausweisung handelt es sich um einen Lückenschluss an einer bestehenden, bisher teilweise nur einseitig bebauten Straße. Die südlich angrenzende, vorhandene Bebauung war im bisherigen FNP nicht in eine Bauflächen ausweisung eingebunden. Im Zuge der vorliegenden FNP-Fortschreibung wird dieser Bereich als Wohnbaufläche Bestand dargestellt.	Rangfolge: I

Gewerbegebiet Breitfeld

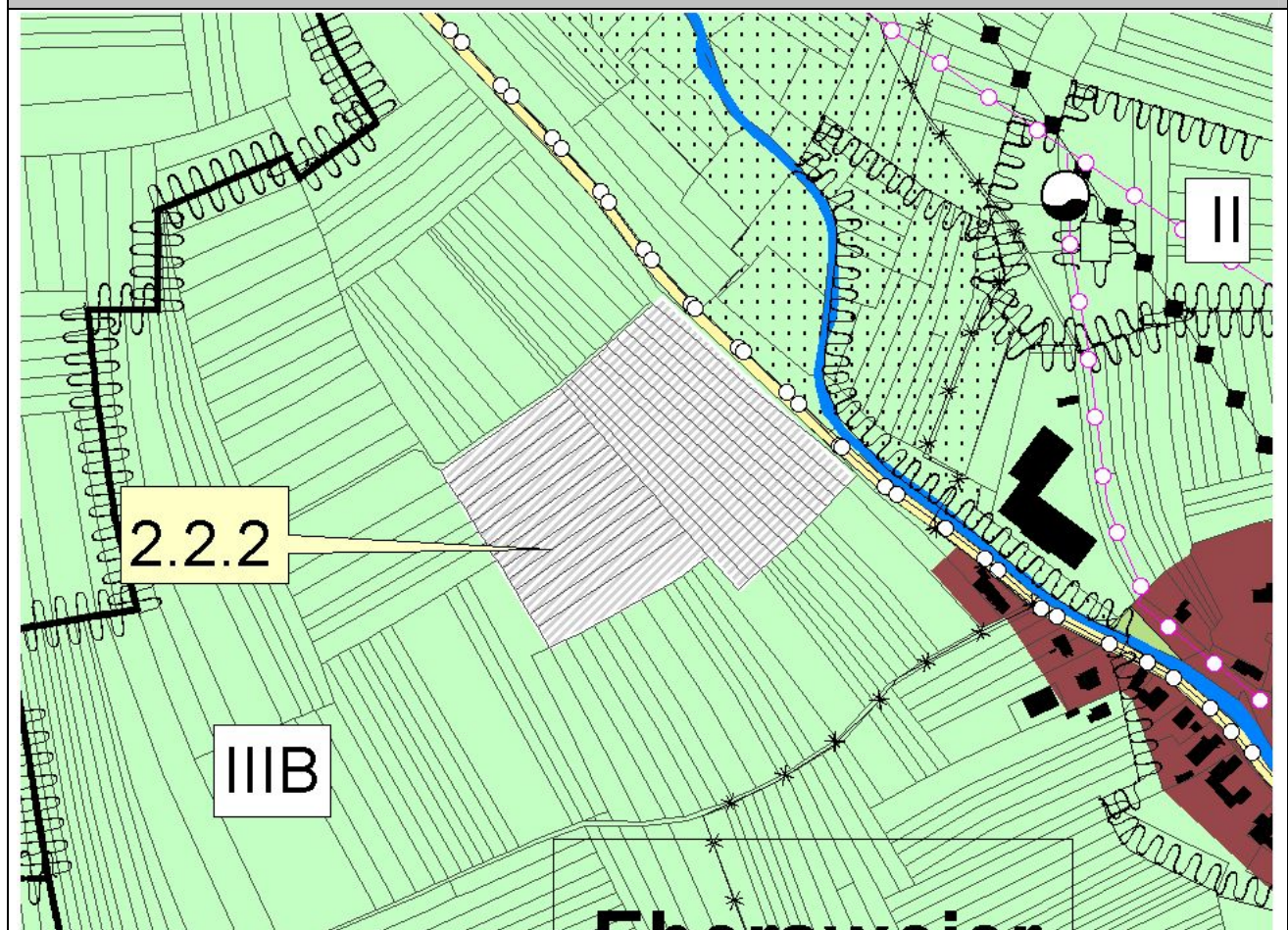
Nr. 2.2.2

Gemeinde Durbach / OT Ebersweiler

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	3,4 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Gewerbefläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Gewerbegebiet Breitfeld

Nr. 2.2.2

Gemeinde Durbach / OT Ebersweiler

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Lage im WSG Appenweiler 'Effentrich' / Zone III B Archäologische Denkmale: aufgrund von Flurnamen besteht der Verdacht auf eine mittelalterliche Wüstung	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	direkte Anbindung an die K 5324	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen wg. geringer Flächengröße	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaft, Entfernung zum Ortseingang (Mischbaufläche) ca. 80 m, zu Wohnbauflächen ca. 600 m	
Ortsbild / Landschaftsbild	Mit der vorgesehenen Gewerbefläche wird ein neuer, von der Ortslage abgetrennter Siedlungsstandort entwickelt. Dies führt zu einer gewissen Zersiedelung entlang des Durbachs. Allerdings lässt die topografische Situation ein stärkeres Heranrücken an die Ortslage kaum zu.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Gewerbegebiet Breittfeld

Nr. 2.2.2

Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - ggf. Aufbringen bindiger Deckschichten und Ausschluss von grundwassergefährdenden Nutzungen - Einbindung des Gebiets in die Landschaft, Stärkung der Grünverbindung zwischen Windschlag und Ebersweier Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in das Landschaftsbild und die Landschaftsstruktur sowie durch die Eingriffe in sehr hochwertige Böden für die Landwirtschaft.	

Gesamtbewertung	Die Gewerbefläche ist für die Ansiedlung ortsansässiger Handwerks- und Kleinbetriebe, die sich zum Teil aus den beengten Verhältnissen in der Ortslage auslagern wollen, vorgesehen. Es liegt dafür bereits eine konkrete Anfrage bzw. ein konkreter Bedarf vor. Aufgrund der topografischen Situation und dem im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grünzug nördlich der K 5324 (Durbach) sind Alternativstandorte nicht vorhanden. Als Flächenalternative wurde auch die Ausweisung einer Gewerbefläche am Standort der Fläche 2.2.7 erwogen: aufgrund der dort vorherrschenden Erschließungssituation sowie der Nähe zu Wohnbaunutzungen würde dies jedoch erhebliche Probleme hervorrufen. Nach Abwägung der verschiedenen Belange und auch nach nochmaliger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg wird die Fläche 2.2.2 in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Grundstücksgroße ist auf max. 5.000 qm zu begrenzen, um zu gewährleisten, dass in diesem Bereich nur kleinere Betriebsstandorte entstehen. Größere Betriebe sollen in das Interkommunale Gewerbegebiet des GRO angesiedelt werden.	Rangfolge: --
------------------------	---	------------------------------------

Abrundung Gartenstraße

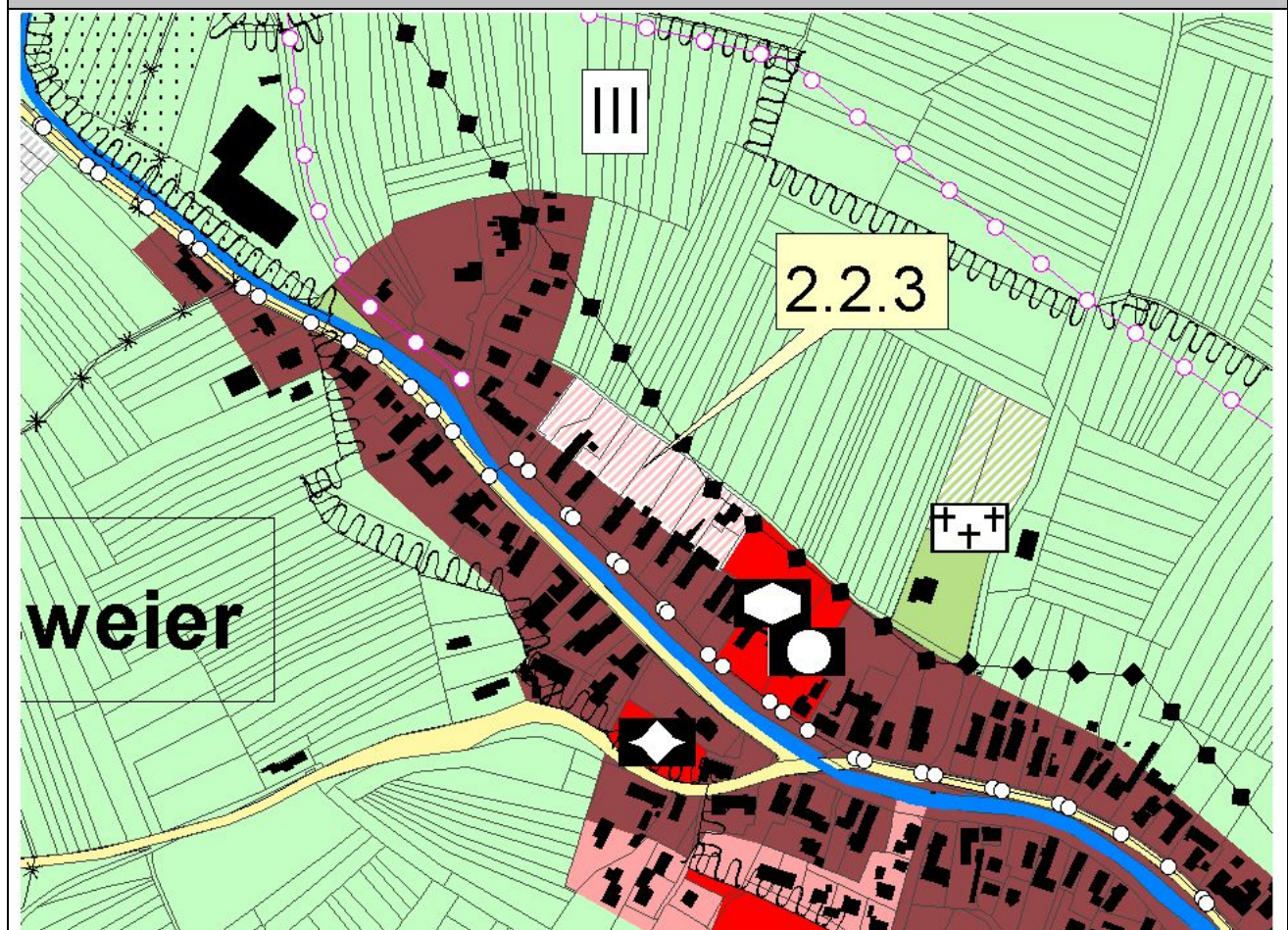
Nr. 2.2.3

Gemeinde Durbach / OT Ebersweiler

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,69 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha (Dichtezone II) entspricht ca. 11 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	Abrundungssatzung Gartenstraße

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Abrundung Gartenstraße

Nr. 2.2.3

Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Lage im WSG Appenweier 'Effentrich' / Zone III B sowie Lage im WSG Durbach-Ebersweier / Zone III	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	rückwärtige Bebauung, Erschließung über die Grundstücke von der Gartenstraße	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen wg. geringer Flächengröße	
Belastungen	20 kV-Leitung im östlichen Bereich	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Ebersweier mit seinen Infrastruktureinrichtungen 100 – 300 m	
Benachbarte Nutzungen	gemischte Bauflächen, Landwirtschaftsflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	geringfügige Abrundung, Eingrünung des Ortsrandes zur freien Landschaft ist vorgesehen (Pflanzstreifen)	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser insbesondere während der Bauphase - Eingrünung und Ausgestaltung des neuen Ortsrandes Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse könnten sich aus dem Verlust älterer Gehölzbestände (innerhalb der Gartenflächen) ergeben.	
Gesamtbewertung		
	Die vorgesehene Bauflächenausweisung ermöglicht die Bebauung der sehr großen Grundstücke des alten Ortskerns im rückwärtigen Bereich. Sie vollzieht die bestehende Abrundungssatzung 'Gartenstraße' nach.	Rangfolge: I

Mauchenfeld

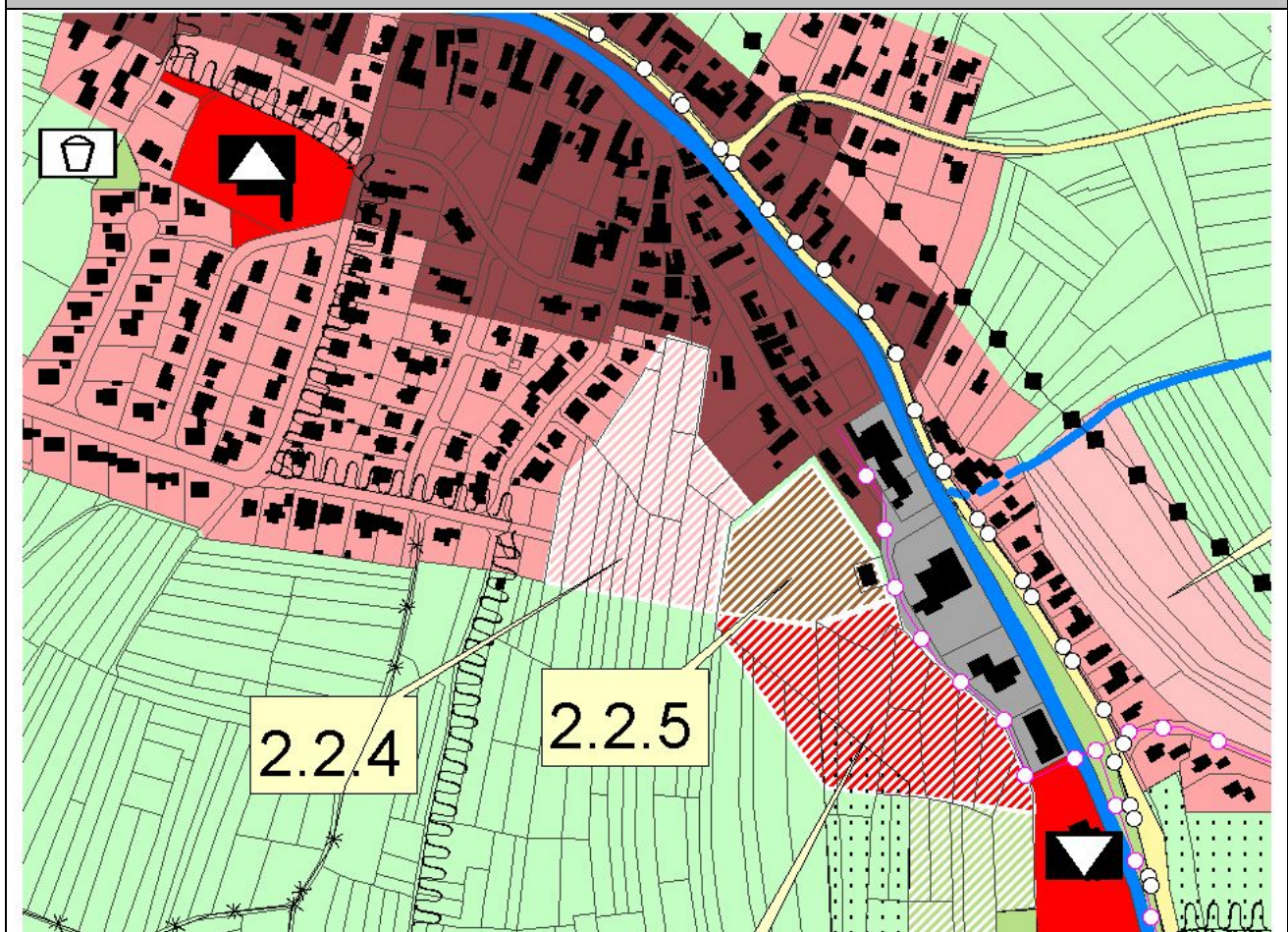
Nr. 2.2.4

Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	1,48 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht ca. 31 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Mauchenfeld

Nr. 2.2.4

Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Lage im WSG Appenweier 'Effentrich' / Zone III B sowie Lage im WSG Durbach-Ebersweier / Zone III	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anknüpfung an Schwarzwaldstraße, in Zusammenhang mit Fläche 2.2.5 Anbindung an Wiesenstraße möglich	
Abschnittsbildung	Abschnittsbildung in Zusammenhang mit Fläche 2.2.5 möglich, Entwicklung einer Gesamtkonzeption	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Ebersweier mit seinen Infrastruktureinrichtungen 300 – 400 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Landwirtschaftsflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	Abrundung der Ortslage, Eingrünung des Ortsrandes zur freien Landschaft auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorsehen	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - nach Möglichkeit Erhalt der Wegeverbindung in die freie Landschaft und gestalterische Aufwertung der Verbindung - Einbindung des neuen südlichen Ortsrandes in die Landschaft - Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden insbesondere während der Bauphase, ggf. Auftrag bindiger Deckschichten Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme von Grünland und einiger Gehölzbestände sowie des Eingriffs in den Boden-Wasserhaushalt.	

Mauchenfeld

Nr. 2.2.4

Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Gesamtbewertung	Die Fläche 2.2.4 ist im Gesamtzusammenhang mit der gemischten Baufläche 2.2.5 sowie der südöstlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche 2.2.7 zu betrachten. Es ergibt sich damit eine sinnvolle Abrundung der Ortslage im Südosten von Ebersweier, die sich gut einbinden und an das vorhandene Straßennetz anknüpfen lässt.	Rang- folge: II
------------------------	--	--------------------------------

Mauchenfeld Erweiterung (M)

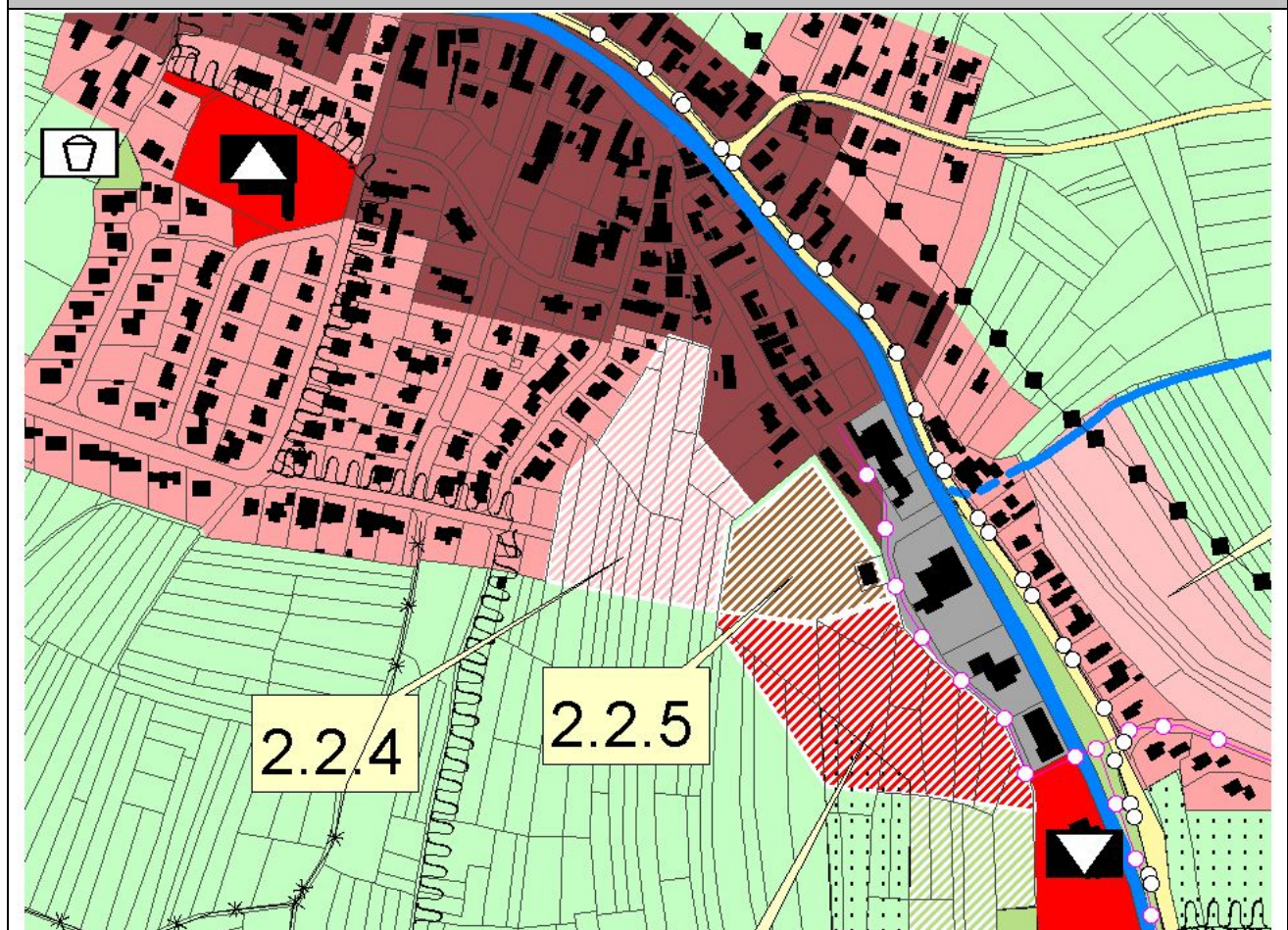
Nr. 2.2.5

Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,77 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht und Anrechnung mit 50% da M Ergibt 8 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante gemischte Baufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Mauchenfeld Erweiterung (M)

Nr. 2.2.5

Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Lage im WSG Appenweier 'Effentrich' / Zone III B sowie Lage im WSG Durbach-Ebersweier / Zone III	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anknüpfung an Wiesenstraße, in Zusammenhang mit Fläche 2.2.4 Anbindung an Schwarzwaldstraße möglich	
Abschnittsbildung	Abschnittsbildung in Zusammenhang mit Fläche 2.2.5 möglich, Entwicklung einer Gesamtkonzeption	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Ebersweier mit seinen Infrastruktureinrichtungen ca. 400 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gewerbeflächen, Landwirtschaftsflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	Abrundung der Ortslage, Eingrünung des Ortsrandes zur freien Landschaft auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorsehen	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - nach Möglichkeit Erhalt der Wegeverbindung in die freie Landschaft und gestalterische Aufwertung der Verbindung - Einbindung des neuen südlichen Ortsrandes in die Landschaft - Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden insbesondere während der Bauphase, ggf. Auftrag bindiger Deckschichten Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in den Boden-Wasserhaushalt	

Mauchenfeld Erweiterung

Nr. 2.2.5

Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

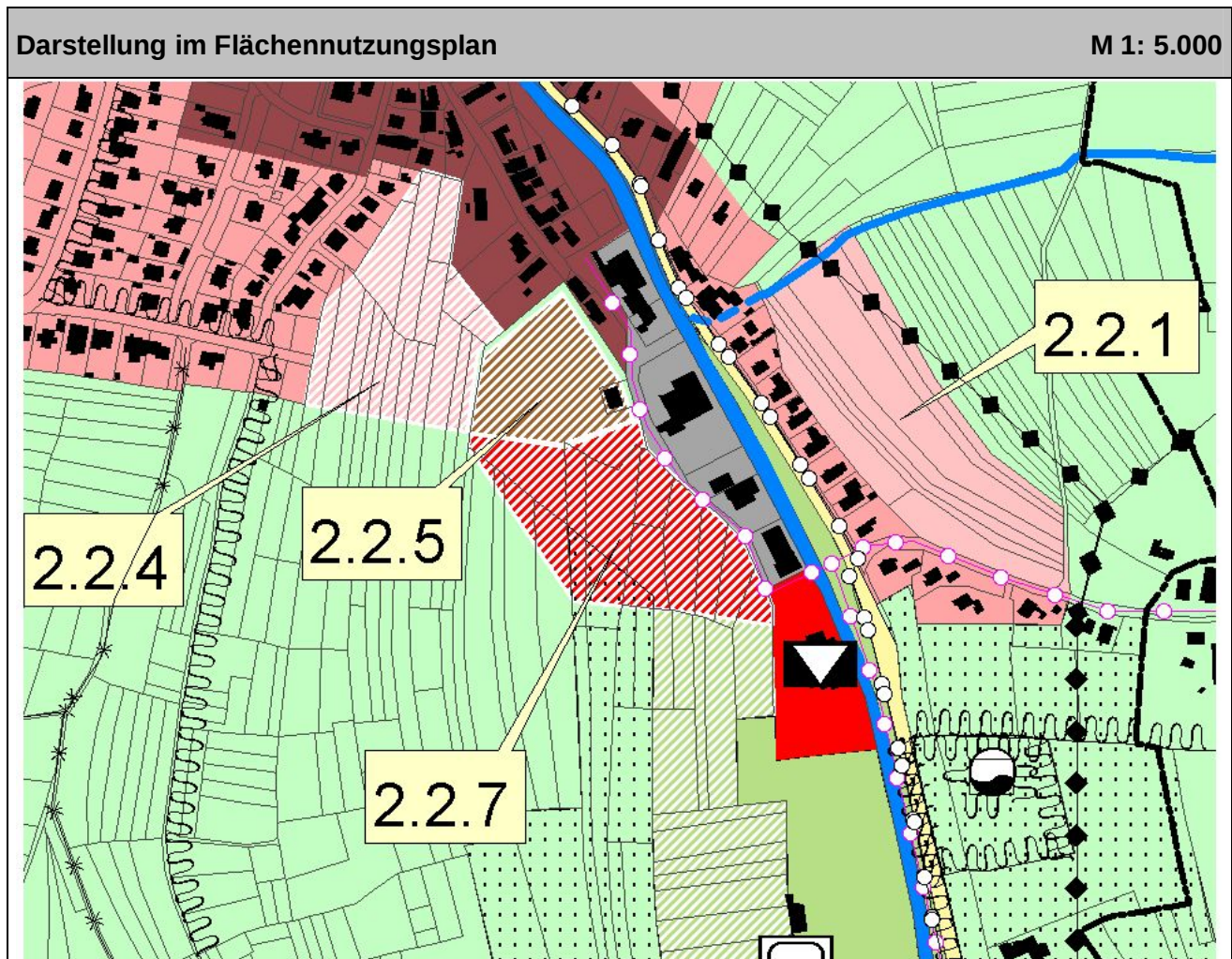
Gesamtbewertung	Die Fläche 2.2.5 ist im Gesamtzusammenhang mit den angrenzenden Flächenausweisungen 2.2.4 und 2.2.7 zu betrachten. Sie bildet den Übergang zwischen der vorgesehenen öffentlichen Nutzung (evtl. Sport, Vereine, Feuerwehr) im Süden, den bestehenden gewerblichen Nutzungen im Osten und der Wohnnutzung im Westen und wird daher als gemischte Baufläche ausgewiesen. Insgesamt ergibt sich damit eine sinnvolle Abrundung der Ortslage im Südosten von Ebersweier, die sich gut einbinden und an das vorhandene Straßennetz anknüpfen lässt.	Rang- folge: II
------------------------	---	--------------------------------

Gemeinbedarf Mauchenfeld

Nr. 2.2.7

Gemeinde Durbach / OT Ebersweiler

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	1,70 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	Fläche für den Gemeinbedarf geplant
Planstand	neue Flächenausweisung



Gemeinbedarf Mauchenfeld

Nr. 2.2.7

Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Lage im WSG Appenweier 'Effentrich' / Zone III B sowie Lage im WSG Durbach-Ebersweier / Zone III	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Bebauung entlang der Wiesenstraße, die in diesem Bereich nur einseitig bebaut ist	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Ebersweier mit seinen Infrastruktureinrichtungen ca. 500 m	
Benachbarte Nutzungen	geplante und bestehende gemischte Bauflächen, Gewerbeflächen, im weiteren Umfeld auch Wohnbauflächen, Grünfläche (Sportanlagen), Gemeinbedarfsfläche (Sport- und Veranstaltungshalle), Landwirtschaftsflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	Mit der Fläche wird, in Zusammenhang mit den geplanten Flächenausweisungen 2.2.4 und 2.2.5, die Ortslage im südwestlichen Bereich insgesamt abgerundet. Die Eingrünung des Ortsrandes zur freien Landschaft ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Gemeinbedarf Mauchenfeld

Nr. 2.2.7

Gemeinde Durbach / OT Ebersweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Erhalt des Streuobstbestandes - Erhalt des Kleindenkmals - ggf. Aufbringen bindiger Deckschichten und Ausschluss von grundwassergefährdenden Nutzungen - Einbindung des neuen Ortsrandes in die Landschaft Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der Inanspruchnahme der Streuobstwiese und des Grünlandes sowie aus den Eingriffen in den Boden-Wasserhaushalt und das Landschaftsbild.	

Gesamtbewertung	Die Fläche 2.2.7 grenzt an bestehende Gewerbeflächen, Sportflächen und die Mehrzweckhalle. Eine ergänzende Nutzung für öffentliche Einrichtungen bietet sich hier an. Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche will die Gemeinde Durbach eine Entwicklungsmöglichkeit schaffen z.B. für die Errichtung eines Feuerwehr- oder Vereinshauses oder auch Raum geben für eine evtl. Fusionierung der einzelnen Sportvereine. Um einen konfliktfreien Übergang von diesen Nutzungen zur bestehenden und geplanten Wohnbaunutzung (2.2.4) zu gewährleisten, wird die nördlich angrenzende Fläche 2.2.5 als gemischte Baufläche ausgewiesen. Insgesamt bietet sich eine ergänzende Nutzung an der bisher nur einseitig bebauten Wiesenstraße an.	Rangfolge: III
------------------------	---	---------------------------

1 Grundlagen

Die Gemeinde gliedert sich in die 3 Ortsteile Hofweier, Niederschopfheim und Diersburg. 2004 zählte Hohberg 7.897 Einwohner.

Laut Regionalplan ist die Gemeinde Hohberg mit allen drei Ortsteilen als Gemeinde mit Eigenentwicklung einzustufen.

Während Hofweier und Niederschopfheim am Übergang von der Vorbergzone zur Niederungszone liegen, ist Diersburg vollständig der Vorbergzone zuzuordnen.

Im Regionalplan ist der Korridor zwischen den westlich gelegenen Ortslagen von Hofweier und Niederschopfheim und den östlichen Ortslagen von Diersburg und dem nördlichen angrenzenden Zunsweier (Stadt Offenburg) als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Der Regionale Grünzug erstreckt sich auch auf die Freiräume zwischen den Ortslagen entlang der B 3 – Oberschopfheim, Niederschopfheim, Hofweier und Elgersweier – und sichert so die noch verbleibenden Zäsuren zwischen diesen Ortschaften. Allerdings lässt die Abgrenzung des Regionalen Grünzugs noch Spielräume für eine Siedlungsentwicklung zu.

Am nördlichen Ortsrand von Niederschopfheim ist als ortsbildprägendes Landschaftselement der Höhenrücken des Zixenbergs zu erwähnen, der sich bis in die Ortslage hinein schiebt und aufgrund der sehr steilen Topografie die Bebauung in diesem Bereich begrenzt. Im Osten von Niederschopfheim ist der Niederungsbereich des Erlenbachs, der auch die Ortslage durchfließt, teilweise als Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) ausgewiesen. Als prägende Elemente sind außerdem die zahlreichen Hohlwege zu erwähnen, die als Biotop nach § 32 NatSchG geschützt sind.

Im Westen bildet die B 3 und die Bahnstrecke der Rheintalbahn die Begrenzung der Siedlungsflächen und eventueller Erweiterungen. Niederschopfheim liegt unmittelbar an der Bahnlinie: Der ehemalige Bahnhof wird derzeit als Haltepunkt nicht mehr bedient, für den Nahverkehr ist die Einrichtung eines Haltepunkts jedoch vorgesehen.

Diersburg ist über Kreisstraßen an Zunsweier und Oberschopfheim angebunden, nach Hofweier und Niederschopfheim bestehen örtliche Verbindungsstraßen.

Örtliche Gewerbegebiete sind in Hofweier und Niederschopfheim vorhanden. Sie liegen jeweils im Westen der Ortslagen (B 3, Bahnlinie). Darüber hinaus verfügt Hohberg über Flächen innerhalb des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes 'Gewerbepark Raum Offenburg'.

Bezüglich der Kinderbetreuung stehen in Hofweier zwei katholische Kindergärten mit 68 bzw. 61 Betreuungsplätzen, in Niederschopfheim zwei katholische Kindergärten mit 45 bzw. 78 Betreuungsplätzen und in Diersburg der ökumenische Kindergarten mit rd. 86 Betreuungsplätzen zur Verfügung. In Hofweier und Diersburg werden auch Hort-Plätze für die Betreuung von Grundschulkindern angeboten.

In Hofweier besteht eine Grund- und Hauptschule. Darüber hinaus sind Grundschulen in Niederschopfheim und Diersburg vorhanden.

In Berücksichtigung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg wurden gegenüber dem FNP-Entwurf April 2008 bei der Bedarfsermittlung die Berechnungsparameter 'Bevölkerung 2020' und die Belegungsdichte verändert. Durch die Reduzierung des angenommenen Bevölkerungswertes von vorher 8.100 Einwohnern auf 7.700 Einwohner (siehe hierzu die Erläuterungen in Kap. 6.1.2 – 6.1.4) hat sich der Bedarfswert für Hohberg von vorher 233 WE auf jetzt nur noch 164 WE reduziert.

Bereits im letzten Verfahrensschritt hat sich die Gemeinde Hohberg die Zurückstellung der Flächenausweisungen 3.1.7 und 3.2.8 entschieden. Es ergibt sich daraus eine Flächenausweisung im FNP-Entwurf von insgesamt 211 WE. Die Überschreitung des Bedarfswertes in einer Größenordnung von 47 WE bzw. rd. 2,0 ha wurde vom Regierungspräsidium Freiburg akzeptiert.

2 Allgemeine Konzeption

In Hofweier sind Erweiterungsmöglichkeiten nur im Norden der Ortslage vorhanden, die dort jedoch durch die Verkehrsstrassen und durch die Topografie begrenzt werden. Am südöstlichen Ortsrand sind aufgrund der bewegten Geländeformation nur geringfügige Abrundungen denkbar. Eine Ausdehnung des Ortes Richtung Südwesten / Niederschopfheim sollte vermieden werden, um die räumliche Trennung der beiden Ortschaften aufrecht zu erhalten. Im Westen bzw. Nordwesten liegen die bestehenden Gewerbegebiete (GE Binzbürgstraße).

In Niederschopfheim ist insbesondere der relativ ebene Bereich im südlichen und östlichen Anschluss an Grundschule, Kindergarten und Hohberghalle für eine Siedlungserweiterung geeignet. Östlich des Friedhofes wird das Gelände bewegter und steigt deutlich an – hier sollten Siedlungserweiterungen nur noch begrenzt erfolgen.

In Diersburg werden Siedlungserweiterungen aus planerischer Sicht nur in geringfügigem Ausmaß, im Sinne der Eigenentwicklung und zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur mitgetragen.

Die in die FNP-Fortschreibung neu aufgenommenen Flächenausweisungen spiegeln diese Konzeption wider. In allen Bereichen ist auf die Möglichkeiten der Bestandsentwicklung und der Innenentwicklung zu verweisen.

Die im Planverfahren zurückgenommenen Flächen 3.1.7 und 3.2.8 wurden in der Vorentwurfsplanung geprüft und werden derzeit aus Bedarfsgründen zurückgestellt. Sollte nach Auffüllung der verbleibenden Flächen nachweislich weiterer Bedarf bestehen, können die Flächen im Zuge einer FNP-Änderung wieder reaktiviert werden.

Die Erweiterungen der örtlichen Gewerbegebiete (Binzbürgstraße / Hofweier und Oberlohr / Niederschopfheim) dienen der An- bzw. Umsiedlung ansässiger Handwerker- und Kleinbetriebe. (siehe hierzu auch die Erläuterungen in den Flächensteckbriefen). Für beide Gebiete wurden parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans Bebauungspläne aufgestellt, die zwischenzeitlich rechtskräftig sind.

3 Flächenausweisungen

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

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

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
a) beibehaltene Baulandreserven und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)										
3.1 Hofweier										
3.1.1	W	B-Plan	Obere Lissen II	--	4	--	--	I	--	4
3.1.2	W	B-Plan	Obere Lissen III	--	9	--	--	I	--	9
3.1.3	W	B-Plan	Im Windenloch	--	10	--	--	I	--	10
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									23	
3.1.4	G	FNP	GRO Hohberg BA 1	8,0	--	-	--	--	8,0	--
Zwischensumme FNP - Reserve									--	
Gesamtsumme gesetzte Flächen aus a)									23	
3.2 Niederschopfheim										
3.2.2	W	B-Plan	Schlei im Löcherig	zu mehr als 80 % bebaut						
3.2.3	W	B-Plan	Marienhalde	zu mehr als 80 % bebaut						
3.2.9	W	Antrag	BP Zixenberg	0,2	3	--	--	I	0,2	3
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									3	
3.2.4	W	FNP	Kleine Ritti	0,26	4	--	--	I	0,26	4
3.2.5	W	FNP	Alte Landstraße	1,05	15	--	--	I	1,05	15
3.2.6	G	FNP	Südl. der Alten Landstr.	0,5			--	--	0,5	--
Zwischensumme FNP - Reserve									19	
Gesamtsumme gesetzte Flächen aus a)									22	

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
3.3 Diersburg										
3.3.1	W	B-Plan	Ölerstraße	zu mehr als 80 % bebaut						
3.3.2	W	B-Plan	Weinbergstraße	--	3	--	--	I	--	3
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									3	
3.3.3	W	FNP	Liebgraben	0,99	15	--	--	I	0,99	15
Zwischensumme FNP - Reserve									15	
Gesamtsumme gesetzte Reserven									18	
3.3.4	W	Antrag	Abrundung Liebgraben	0,28	4	--	--	I	0,28	4
Gesamtsumme gesetzte Flächen aus a)									22	
Summe Gemeinde Hohberg aus a)									67	
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
3.1 Hofweier										
3.1.5	W	Antrag	Bühlengasse BA 1	0,18	3	grün	grün	I	0,18	3
3.1.6	G	Antrag	Erweiterg. GE Binzburgstr.	2,50	--	grün	grün	--	2,50	--
3.1.7 ²	W	Antrag	Breitmattenfeld	2,57	59	gelb	grün	II	entfällt	0
3.1.8	W	Antrag	Untere Lissen	3,12	50	orange	gelb	I	3,12	50
3.1.9	G	Antrag	GRO Hohberg BA 2	27,9		orange	gelb	--	27,9	--
3.1.10	W	V+G	Bühlengasse BA 2	0,53	8	grün	grün	III	0,53	8
3.1.11 ⁴	W	Antrag	Obere Lissen Erweiterung	1,23	20	orange	gelb	--	--	--
3.1.12 ⁵	G	Antrag	Südlich Ziegelweg / GRO	0,39	--	grün	grün	--	--	--
3.1.13	S	Antrag	Freizeit- u. Vereinsnutzung / Angelsport (Königswaldsee)	0,30	--	gelb	gelb	--	0,30	--
Summe aufgenommener Flächen aus b)									61	
3.2 Niederschopfheim										
3.2.1	S	Antrag	Fröschlach / Einzelhandel	0,70	--	--	--	--	0,70	--
3.2.7	W	Antrag	Lauggasserfeld	2,36	54	gelb	grün	I	2,36	54
3.2.8 ³	W	Antrag	Schlei im Löcherig II	2,38	55	gelb	grün	III	entfällt	0
3.2.10	G	Antrag	Oberlohr II	1,80		gelb	grün	--	1,80	--
3.2.12	W	V+G	Im Bindenesel	2,99	69	grün	grün	II	2,99	69
Summe aufgenommener Flächen aus b)									123	

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

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
3.3 Diersburg										
3.3.5	W	Antrag	Gaisbrunnen	1,68	27	orange	gelb	I	1,68	27
3.3.6 ¹	W	V+G	An der Rütli / Am Tiergarten	1,72	28	grün	grün	entfällt	--	0
Summe aufgenommener Flächen aus b)									27	
Summe Gemeinde Hohberg aus b)									211	

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

- 1 3.3.6 entfällt aus Bedarfsgründen, verkehrliche Anbindung und Entsorgung problematisch
- 2 3.1.7 wird aufgrund der Anregungen des Regierungspräsidiums Freiburg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Bedarf) zurückgestellt
- 3 3.2.8 wird aufgrund der Anregungen des Regierungspräsidiums Freiburg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Bedarf) zurückgestellt
- 4 3.1.11 wurde geprüft und nach Abwägung nicht ins weitere Planverfahren aufgenommen
- 5 3.1.12 wurde geprüft und nach Abwägung nicht ins weitere Planverfahren aufgenommen

Bühlengasse BA 1

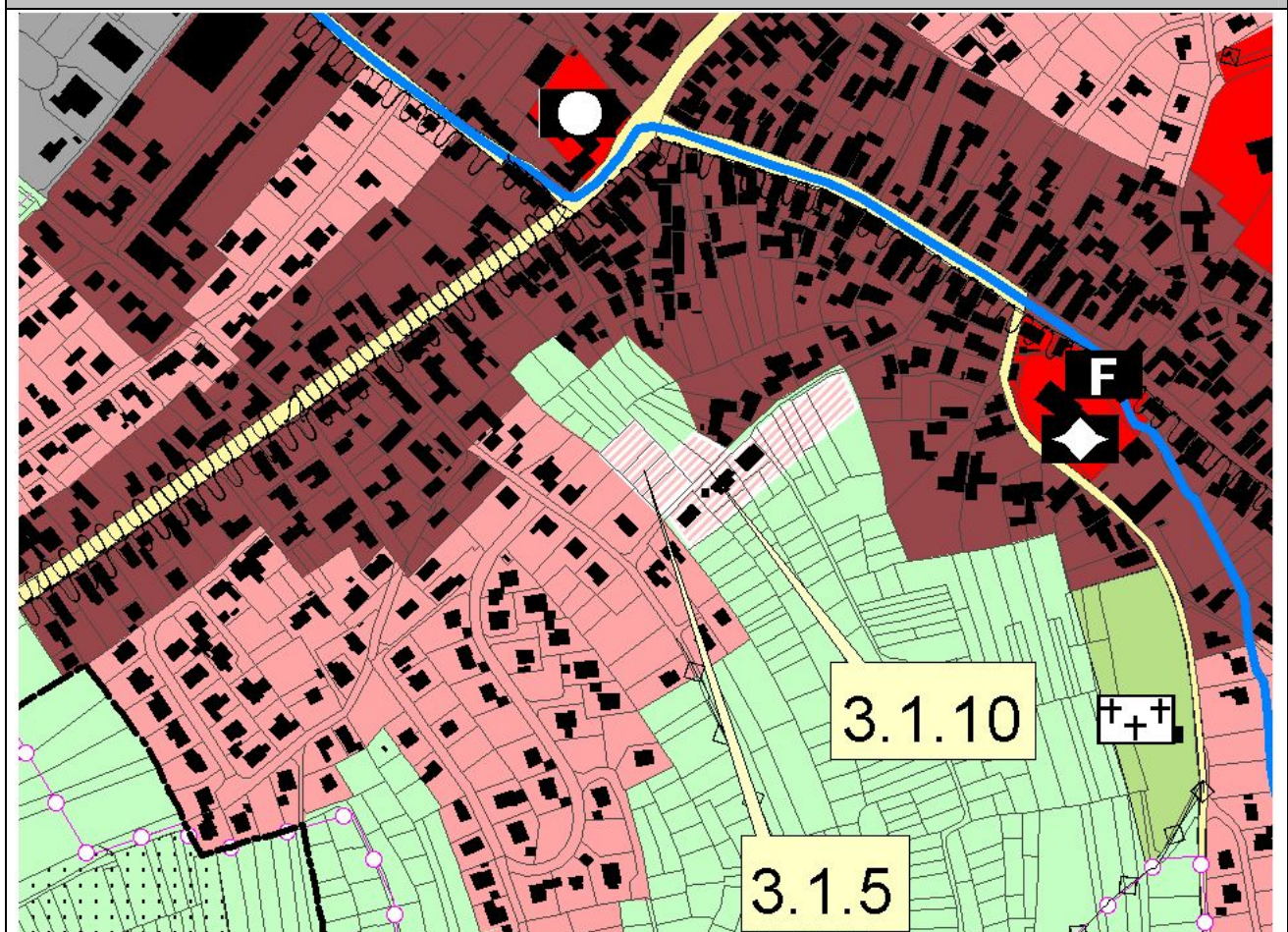
Nr. 3.1.5

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,18 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha (Dichtezone II) entspricht ca. 3 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	Bebauungsplan im Verfahren, Bebauung teilweise bereits erfolgt

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Bühlengasse BA 1

Nr. 3.1.5

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand	
Fachplanungen	Lage im WSG Hohberg-Hofweier / Zone III B	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Erschließung über einen Stichweg von der Bühlengasse	
Abschnittsbildung	nein	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Hofweier und den Infrastruktureinrichtungen ca. 300 - 500 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	Lückenschluss der Bebauung entlang der Bühlengasse, Bebauung bereits Bestand	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Berücksichtigung der klimatischen Verhältnisse bei der Gebäudestellung und Gebäudehöhe, um eine Durchlüftung zu gewährleisten. Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus dem Eingriff in Gehölzstrukturen, Eingriffe in den Boden-Wasserhaushalt können aufgrund fehlender Informationen nicht getroffen werden.	
Gesamtbewertung		
	Die Flächenausweisung vollzieht eine teilweise bereits bestehende Bebauung, für die sich der Bebauungsplan jedoch noch im Verfahren befindet, nach	Rangfolge: I

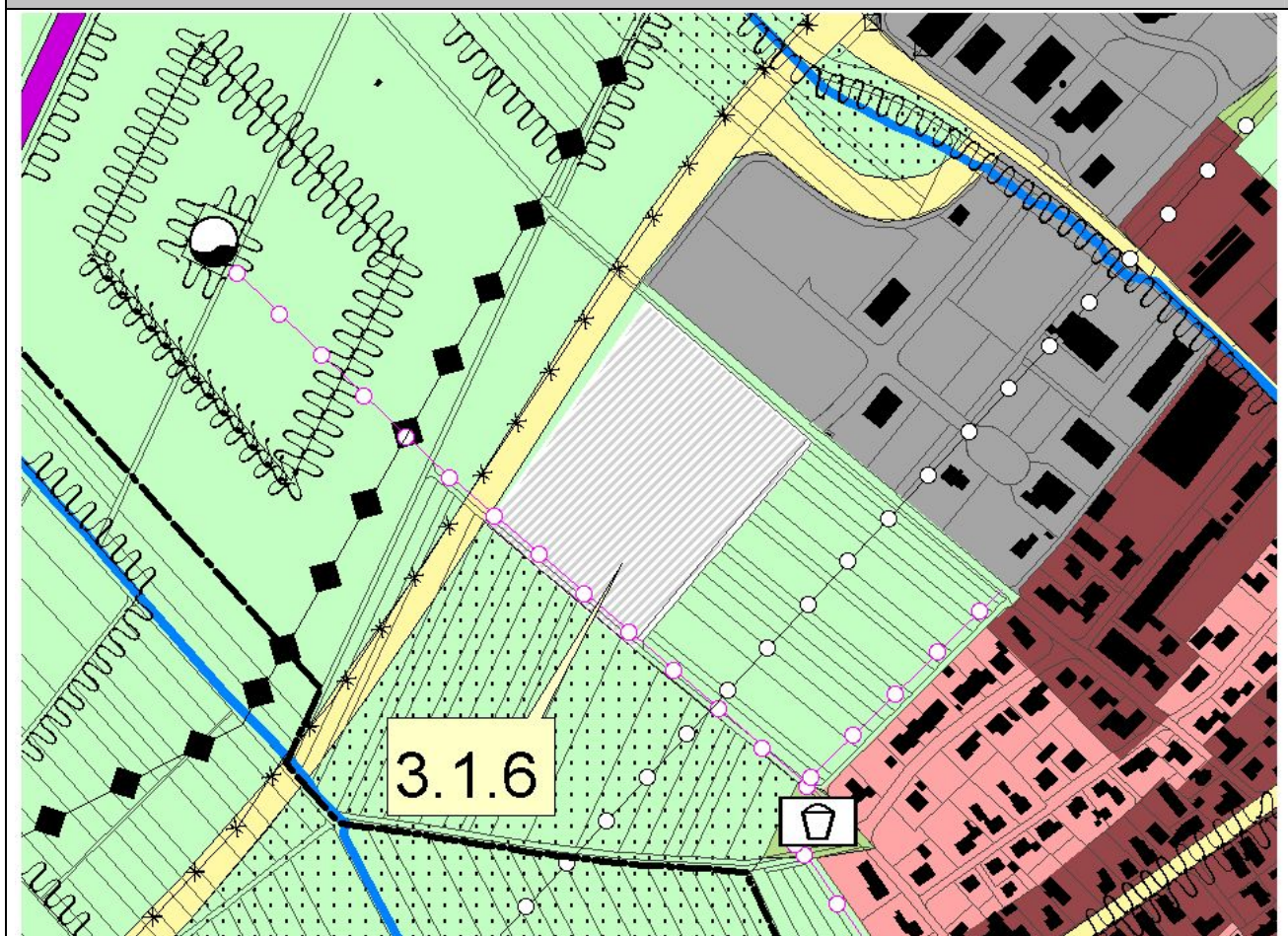
Erweiterung GE Binzbürgstraße
Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Nr. 3.1.6

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	2,50 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Gewerbefläche
Planstand	B-Plan in Parallel-Aufstellung inzwischen rechtskräftig / genehmigt

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Erweiterung GE Binzburgstraße

Nr. 3.1.6

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Lage im WSG Hohberg-Hofweier / Zone III A	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anknüpfung an die Franckensteinstraße, d.h. an das bereits bestehende Gewerbegebiet möglich.	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Gewerbeflächen, Landwirtschaft, B 3 - Umgehungsstraße	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Fläche liegt in ebenem Gelände und gliedert sich an bereits bestehende Gewerbeflächen an. Mit der Flächenausweisung wird die südliche Kante der Ortsbebauung erreicht, eine weitere Ausdehnung nach Süden sollte nicht erfolgen.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Einhaltung der Vorgaben durch das Wasserschutzgebiet - Vermeidung von Schadstoffeintrag während der Bauphase, ggf. Auftrag bindiger Deckschichten Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in den Boden-Wasserhaushalt.	

Erweiterung GE Binzbürgstraße

Nr. 3.1.6

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Gesamtbewertung	Der Standort bietet sich für die Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen an, damit sollte die Ausdehnung nach Süden jedoch ihren Abschluss finden. Der Gebietsrand sollte zur freien Landschaft eingegrünt werden. Es ist vorgesehen, die Flächen des GE Binzbürgstraße für die Ansiedlung kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu nutzen. Um eine Konkurrenzsituation zu den Flächen des GRO, der vorrangig großflächige Gewerbe- und Industriebetriebe aufnehmen soll, zu vermeiden ist die Grundstücksgröße auf maximal 5.000 qm zu begrenzen. Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde von der Gemeinde Hohberg der Bebauungsplan für diesen Bereich aufgestellt, der mit Datum vom 26.05.2008 vom LRA Ortenaukreis genehmigt wurde.	Rang- folge: --
------------------------	--	-------------------------------

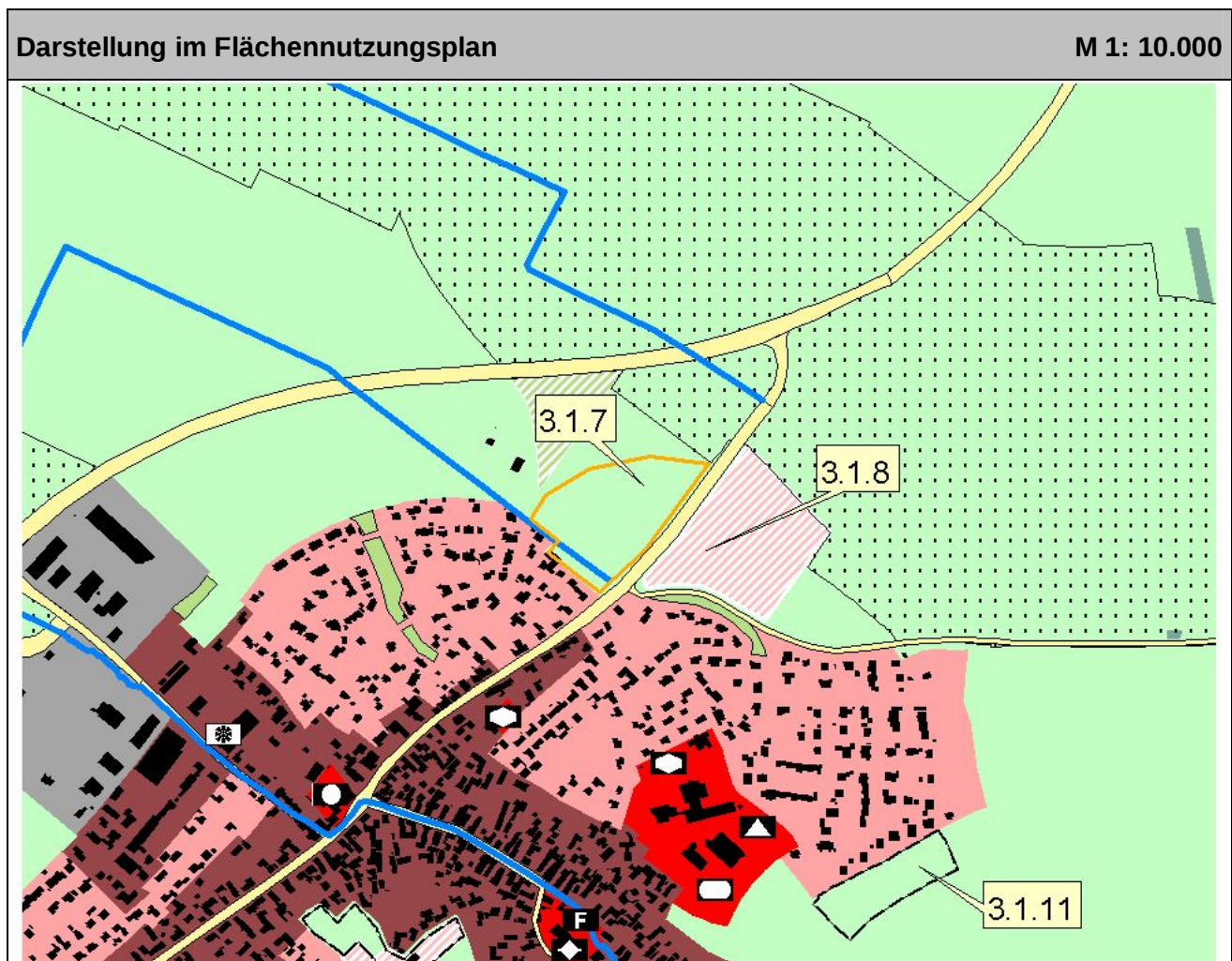
Breitmattenfeld

Nr. 3.1.7

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Potenzialfläche

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	2,57 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht ca. 59 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	Landwirtschaftsfläche
Planstand	Darstellung als Potenzialfläche im Übersichtsplan zum FNP



Breitmattenfeld	Nr. 3.1.7
Gemeinde Hohberg / OT Hofweier	Potenzialfläche

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	direkte Anbindung an die Freiburger Straße denkbar, weiterhin Anknüpfung an die Breitmattstraße	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	Lärmbeeinträchtigungen durch B3 – Umgehung	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Hofweier und den Infrastruktureinrichtungen ca. 400 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Der Flächenstandort befindet sich im ebenen Geländebereich und entfaltet somit keine Fernsichtwirkung. Die Gestaltung und Eingrünung des Ortsrandes ist dennoch von Bedeutung.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Breitmattenfeld

Nr. 3.1.7

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Potenzialfläche

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung - Evtl. werden Lärmschutzmaßnahmen im westlichen Bereich erforderlich, alternativ ist eine Reduzierung der Fläche und intensive Eingrünung in diesem Bereich denkbar. - Schutz des Boden-Wasserhaushaltes insbesondere während der Bauphase Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Zum Lärmschutz sind insbesondere technische Maßnahmen (Lärmschutzwall/-Wand) erforderlich sowie eine intensive Eingrünung des Bereichs bzw. Reduzierung der Baufläche im westlichen Teil. - Als Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Boden-Wasserhaushalt ist das gesamte anfallende Regenwasser im Gebiet zu versickern und nach Möglichkeit an anderer Stelle empfindliche Böden zu entsiegeln.	
Gesamtbewertung	Aufgrund seiner Lage in der Ebene ist die Fläche hinsichtlich des Landschaftsbildes und der verkehrlichen Erschließung unproblematisch, auf der anderen Seite handelt es sich hier jedoch um feuchte Standorte. Zudem sind Lärmbelastungen von der ca. 150 m entfernten B 3 zu befürchten. Daher wird die Fläche 3.1.7 gegenüber der Flächenausweisung 3.1.8 nachrangig eingestuft. Im Hinblick auf den Bedarf wurde die Flächenausweisung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zurückgestellt. Sie ist jedoch als Entwicklungspotenzial oder eventuelle Alternativfläche zu werten und dementsprechend in der Übersichtskarte zum FNP, die als Anlage der Begründung beige-fügt ist, dargestellt.	Rang- folge: II

Untere Lissen

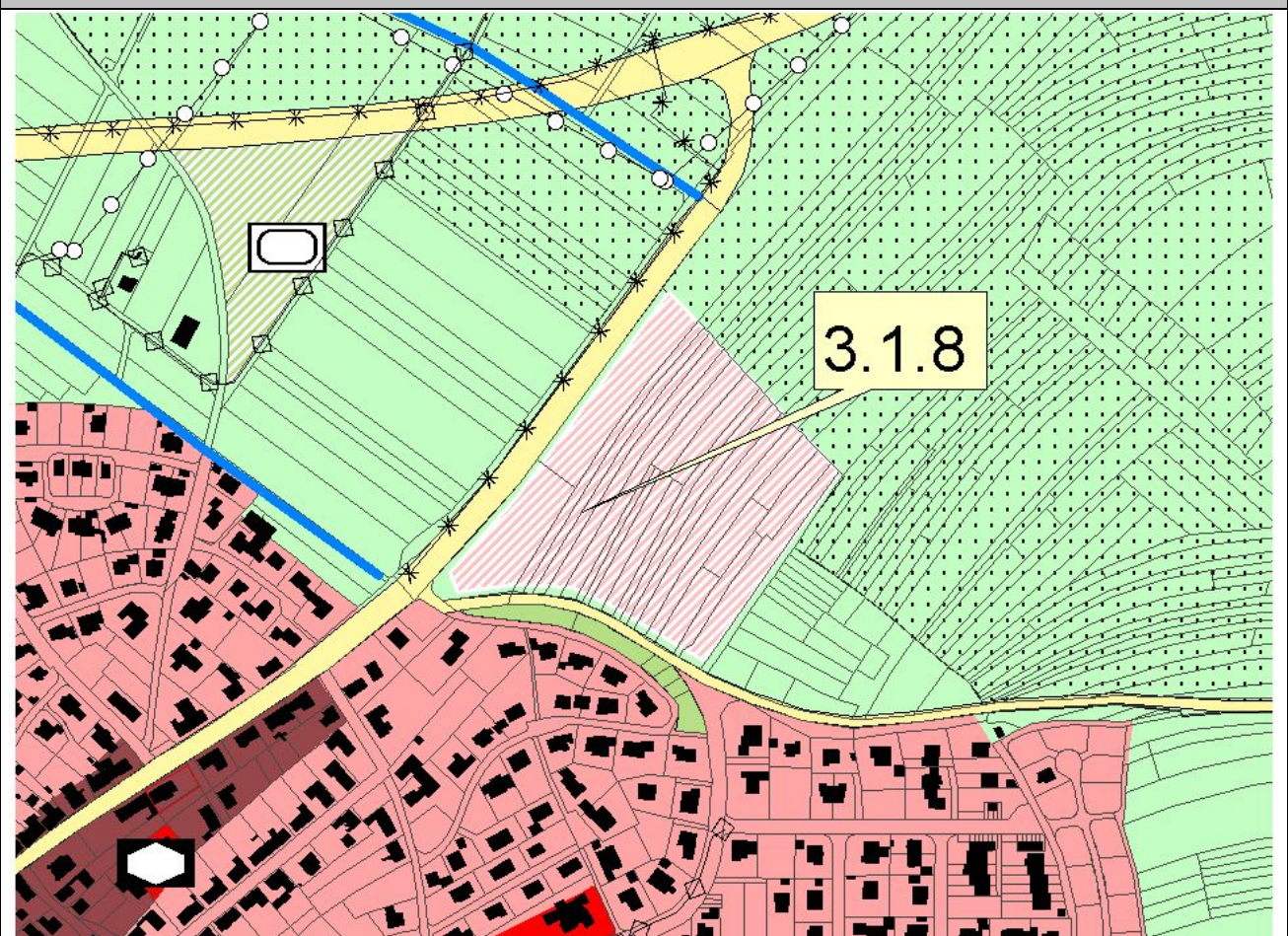
Nr. 3.1.8

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	3,12 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha (Dichtezone II) entspricht ca. 50 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Untere Lissen

Nr. 3.1.8

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Direkte Anbindung an die Freiburger Straße möglich. Die am südlichen Gebietsrand vorbeiführende Straße (Richtung Zunsweier) ist als Hohlweg teilweise unter Schutz gestellt (§ 32 NatSchG). Langfristig sieht die Gemeinde eine veränderte Trassenführung dieser Straße entlang des nördlichen Gebietsrandes vor, um so eine Schonung und Rekultivierung des Hohlwegs zu ermöglichen. Damit wäre eine weitere Anbindungsmöglichkeit der Fläche gegeben.	
Abschnittsbildung	derzeit noch nicht absehbar (evtl. Inanspruchnahme des ebeneren Flächenteils an der Freiburger Straße als 1. BA)	
Belastungen	evtl. Lärmbeeinträchtigungen durch B3 – Umgehung prüfen	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Hofweier und den Infrastruktureinrichtungen ca. 400 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaft	
Ortsbild / Landschaftsbild	Entlang der Freiburger Straße ist die Fläche auf einer Breite von ca. 70 m zunächst noch relativ eben, danach steigt sie deutlich an (Höhenunterschied ca. 15 m). Durch eine Bebauung des hängigen Bereiches ist eine entsprechende Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Untere Lissen

Nr. 3.1.8

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - der östliche Bereich sollte aufgrund des ansteigenden Geländes, der starken Böschungskante zum Hohlweg am südlichen Rand sowie des hochwertigen Landschaftsbildes nicht bebaut werden. - Erhalt der hochwertigen Streuobstbestände sowohl als Biotop an sich und als Lebensraum als auch als Eingrünung des Ortsrandes. - Insgesamt wird eine Bebauung nicht empfohlen, die Fläche westlich der Straße ist vorzuziehen (ebene Lage, ausgeräumt, stark vorbelastet); sollte eine Bebauung dennoch erfolgen wird eine Reduzierung der Fläche auf den westlichen Bereich empfohlen. - Höhenbegrenzung der Gebäude und Aufnehmen der Hanglage bei der Gebäudestellung sowie intensive Durchgrünung des Gebietes, um eine Integration der Gebäude in die Landschaft zu ermöglichen Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich für das Landschaftsbild, die Raumstruktur und die Ortsrandgestaltung sowie für das Schutzgut Arten und Biotope. Denkbar ist die Neuanlage von Streuobstbeständen nördlich der geplanten Wohnbebauung sowie eine intensive Eingrünung des neuen Ortsrandes auch entlang der Straße.	

Untere Lissen

Nr. 3.1.8

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Gesamtbewertung	Aufgrund der topografischen Situation ist die Fläche hinsichtlich des Landschaftsbildes und der verkehrlichen Erschließung nicht unkritisch. Im Zusammenhang mit der Erschließung der Fläche soll langfristig die Situation des vorhandenen Hohlweges verbessert werden, gleichzeitig bedeutet die geplante, neue Trassenführung einen weiteren Einschnitt in das Landschaftsbild. Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (Begrenzung durch Verkehrstrassen im Westen, durch die Topografie im Osten) stehen außer den beiden Flächenausweisungen 3.1.8 und 3.1.7 weitere Alternativstandorte zur Wohnbauerweiterung in Hofweier nicht zur Verfügung. Die Flächenausweisung wird daher in das frühzeitige Verfahren zur Abprüfung durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange eingebracht. Im Hinblick auf die Problemstellungen der Fläche 3.1.7 sieht die Gemeinde Fläche 3.1.8 vorrangig gegenüber 3.1.7. Die Einbindung in das Landschaftsbild ist bei der späteren Bebauung des hängigen Geländeteils aufgrund der Fernsichtwirkung entsprechend zu berücksichtigen (Eingrünung, Gebäudehöhen).	Rang- folge: I
------------------------	---	-------------------------------------

GRO Hohberg BA 2

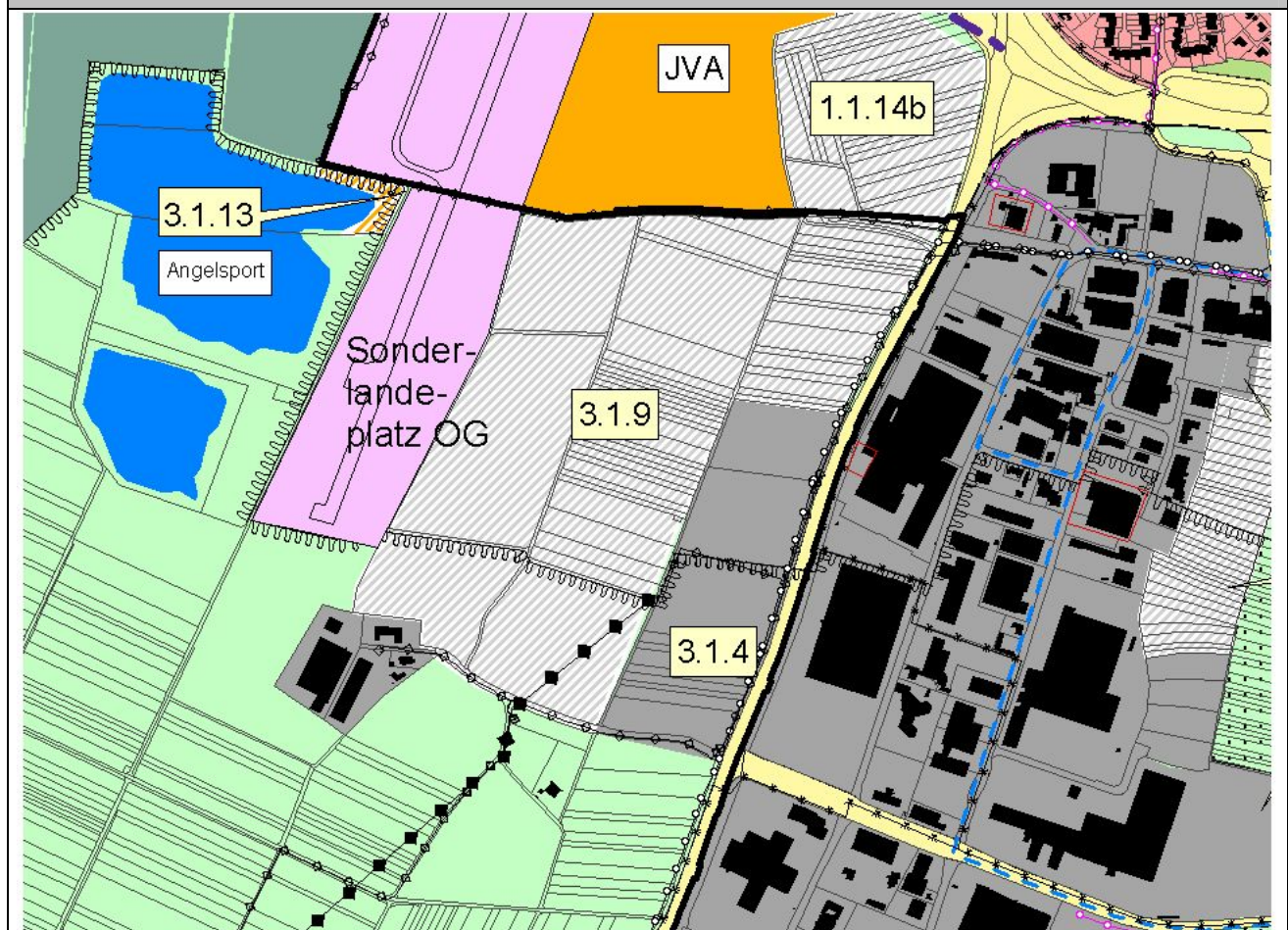
Nr. 3.1.9

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	27,9 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Gewerbefläche
Planstand	Gesamtkonzept GRO

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 10.000



GRO Hohberg BA 2

Nr. 3.1.9

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet (4. Änderung des Regionalplans 1995, verbindlich erklärt am 16.08.2000)	
Fachplanungen	kleinflächig sind Geschützte Biotope innerhalb der Fläche betroffen (Feldgehölze und Hecken), tw. Lage innerhalb WSG Schutterwald / Zone III B	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die B 3 und den geplanten Südzubringer: der Trassenverlauf ist noch offen. Im FNP ist diejenige Freihaltetrasse, die geplante Bauflächen im Bereich des GRO berührt, dargestellt; weitere Trassenvarianten sind als Beiplan in der FNP-Begründung / Teil 1 (Kap. 13) enthalten.	
Abschnittsbildung	Fläche bildet den 2. BA innerhalb der Flächen des GRO auf Gemarkung Hohberg	
Belastungen	evtl. Einschränkungen bzgl. des Landeplatzes beachten (Bauschutzbereiche); 110 kV-Leitung im Süden; Flächen mit Entsorgungsrelevanz im südwestl. Bereich	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Gewerbeflächen, Landeplatz, Sonderbaufläche JVA, Landwirtschaftsflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild		
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

GRO Hohberg BA 2

Nr. 3.1.9

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus dem Landschaftsplan Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Besondere Berücksichtigung (Erhalt, Befreiung, Ausgleich) der nach § 32 geschützten Biotop sowie der noch vorhandenen Einzelgehölze des ursprünglich als Obstwiese erfassten 'Geschützten Grünbestandes' - Erhalt des Streuobstbestandes als Eingrünung des Gebietes - Auftrag bindiger Deckschichten bzw. Ausschluss von grundwassergefährdenden Nutzungen zur Vermeidung der Gefährdung des Grundwassers - klären der Altlastensituation - Auf eine Begrenzung der Gebäudehöhe sowie eine Südost-Nordwest-Ausrichtung der Gebäude, um die Durchlüftung auch der nachfolgenden Gebiete zu gewährleisten, ist zu achten Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Ein Kompensationserfordernis ist durch den Eingriff in hochwertige Biotopstrukturen sowie die Gefährdung des Grundwassers gegeben.	
Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung ist Teil des abgestimmten Gesamtkonzeptes zum Interkommunalen Gewerbegebiet 'Gewerkepark Raum Offenburg' und wird entsprechend in die Flächennutzungsplanung aufgenommen. Damit ist die Voraussetzung zur Weiterentwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gegeben.	Rangfolge: --

Bühlengasse BA 2

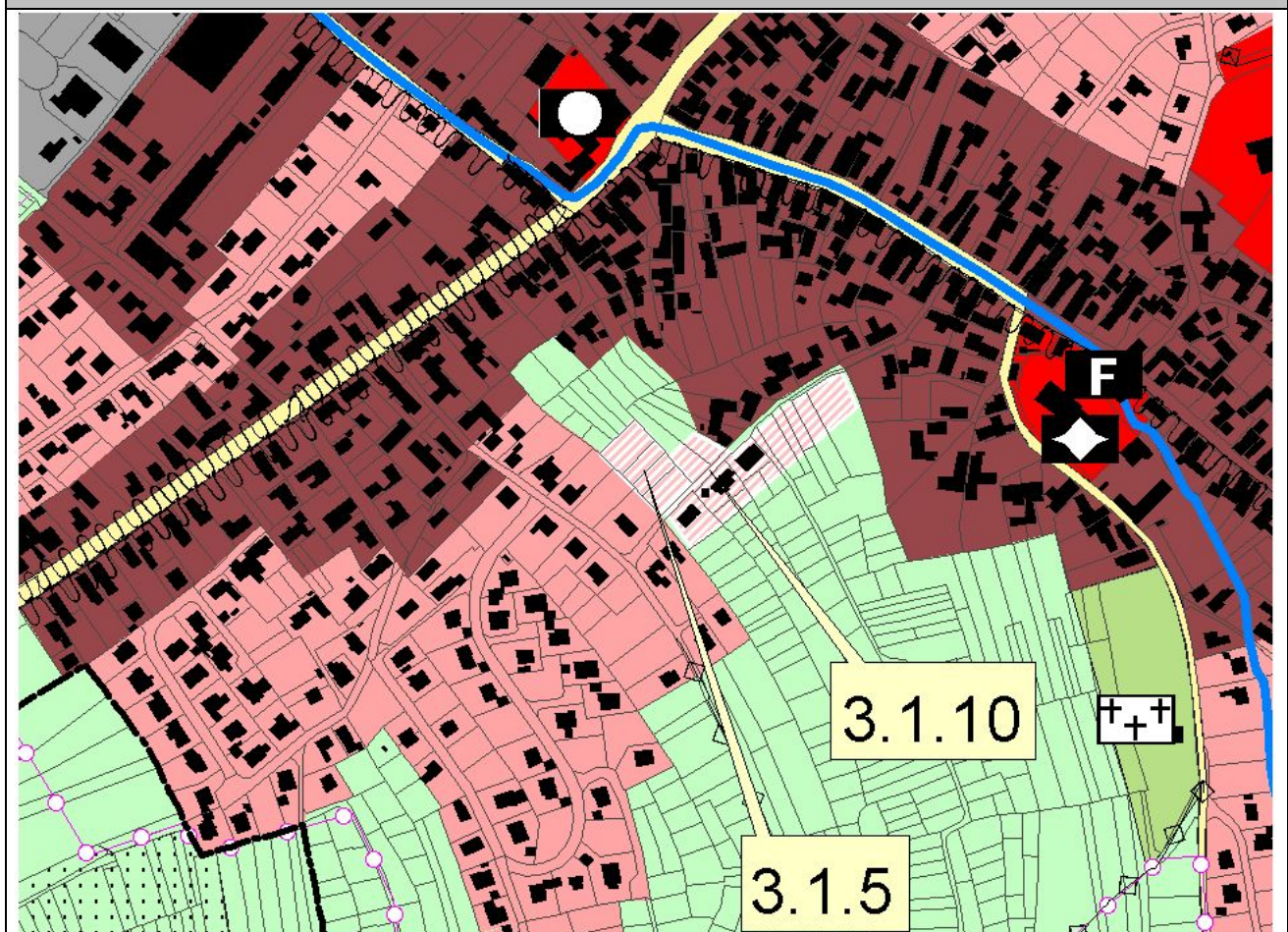
Nr. 3.1.10

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,53 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha (Dichtezone II) entspricht ca. 8 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung teilweise bestehende Bebauung (ohne Bauflächenausweisung im FNP)

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Bühlengasse BA 2

Nr. 3.1.10

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	tw. Siedlungsfläche Bestand, tw. keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Lage im WSG Hohberg-Hofweier / Zone III B	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Bebauung entlang der Bühlengasse mit jeweils einer Baureihe, Ergänzung der dort bereits vorhandenen Bebauung, die im bisherigen FNP jedoch ohne Bauflächenausweisung war	
Abschnittsbildung	Auffüllung je nach Bedarf und Interesse möglich	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Hofweier und den Infrastruktureinrichtungen ca. 300 - 500 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Landwirtschaft (Rebflächen)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Lückenschluss der Bebauung entlang der Bühlengasse, Bebauung teilweise bereits Bestand, Anpassung der Bebauung an die Topografie	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - aufgelockerte Bebauung mit Gebäudestellung in Ost-West-Ausrichtung, um die klimatische Durchlüftung des nachfolgenden Siedlungsbereichs sowie eine Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten Hinweise zur Kompensationserfordernis - Die Eingriffe in die Ortsrandgestaltung sind durch eine entsprechende harmonische Neugestaltung und Eingrünung des neuen Ortsrandes zu kompensieren.	

Bühlengasse BA 2

Nr. 3.1.10

Gemeinde Hohberg / OT Hofweier

Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung stellt eine geringfügige Nachverdichtungsmöglichkeit dar. Die Bauflächenausweisung im FNP schafft eine der planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür. Die Fläche kann je nach Bedarf und Interesse der betreffenden Grundstückseigentümer aufgefüllt werden.	Rang- folge: III
------------------------	--	---------------------------------

Sonderbaufläche 'Freizeit' am Königswaldsee

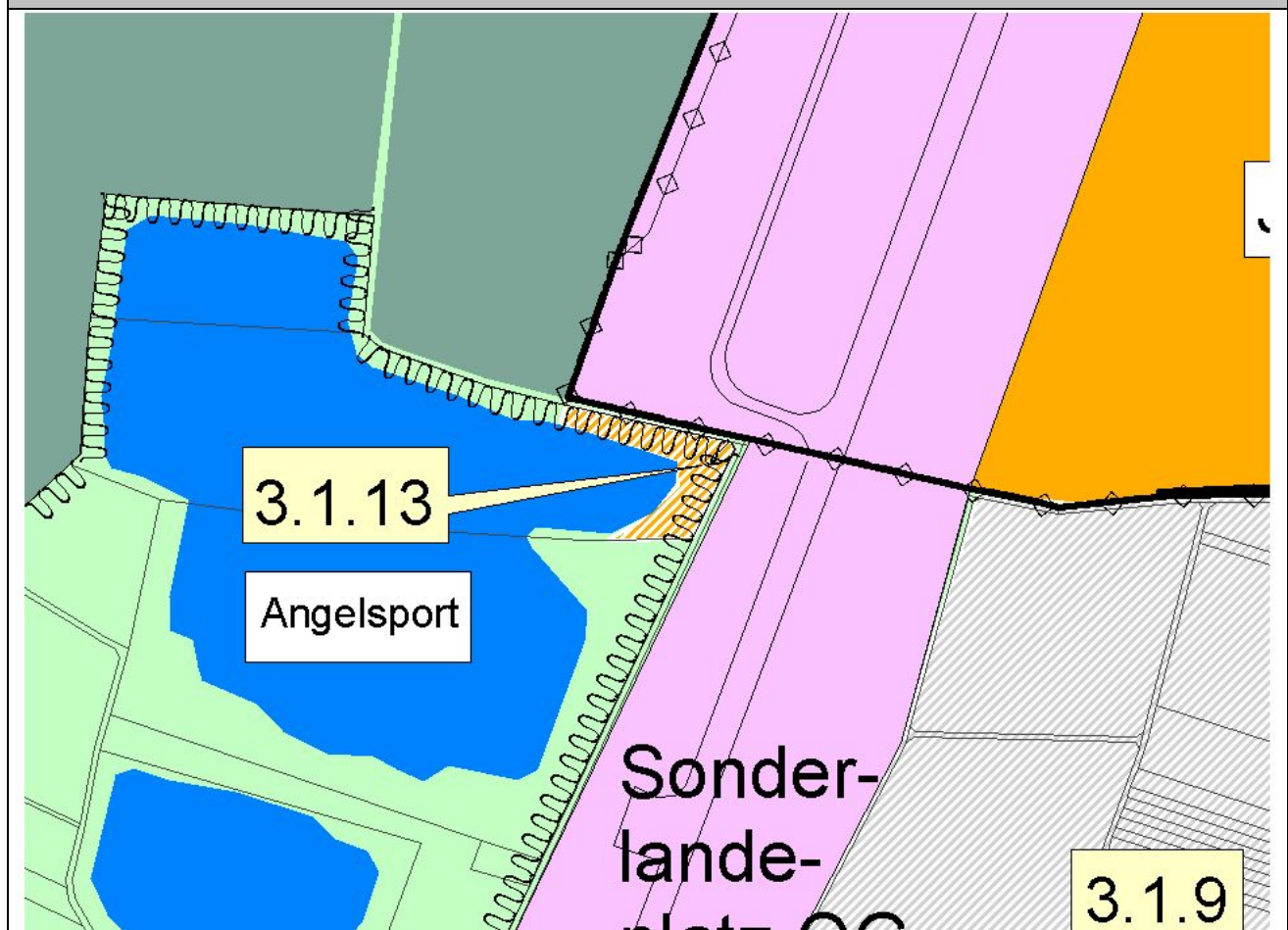
Nr. 3.1.13

Gemeinde Hohberg / Hofweier

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,3 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaft
geplant	Sonderbaufläche 'Freizeit- und Vereinsnutzungen / Angelsport' in Zusammenhang mit den Königswaldseen
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Sonderbaufläche 'Freizeit' am Königswaldsee

Nr. 3.1.13

Gemeinde Hohberg / Hofweier

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	Lage im WSG Schutterwald / Zone III B	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	über das bestehende Wegenetz gut erschlossen	
Abschnittsbildung	--	
Belastungen	Lärmbeeinträchtigungen durch Gewerbe, Straßen- und Schienenverkehr, evtl. auch durch den Landeplatz	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur		
Benachbarte Nutzungen	Sonderlandeplatz Offenburg, Wald, Landwirtschaft, Wasserflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	Der Königswaldsee ist ein Zielpunkt für die Naherholung, insbesondere auch für die südlichen Siedlungsbereiche der Stadt Offenburg. Am nordöstlichen Uferrand befindet sich das Vereinsheim des Angelsportvereins Hofweier, das geringfügig erweitert werden soll. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist dadurch nicht zu erwarten.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Sonderbaufläche 'Freizeit' am Königswaldsee

Nr. 3.1.13

Gemeinde Hohberg / Hofweier

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Geeignetes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Vermeidung von Eingriffen in das Gewässer und Schadstoffeinträgen in den Boden oder das Gewässer während der Bauphase - Reduzierung des Erweiterungsbaus auf das unbedingt erforderliche Maß - Erhalt des Gehölzbestandes Hinweise zur Kompensationserfordernis Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in das Landschaftsbild und evtl. in die Gehölzbestände und Wasserfläche.	
Gesamtbewertung	Auslöser der Flächenausweisung ist die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Vereinsheims des Angelsportvereins Hofweier. Parallel zur Flächennutzungsplanung soll die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen. Damit sind die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Außerdem dient der B-Plan dazu, eine Regelung für zukünftige Nutzungen und Erweiterungen zu treffen, was positiv zu bewerten ist.	Rangfolge --

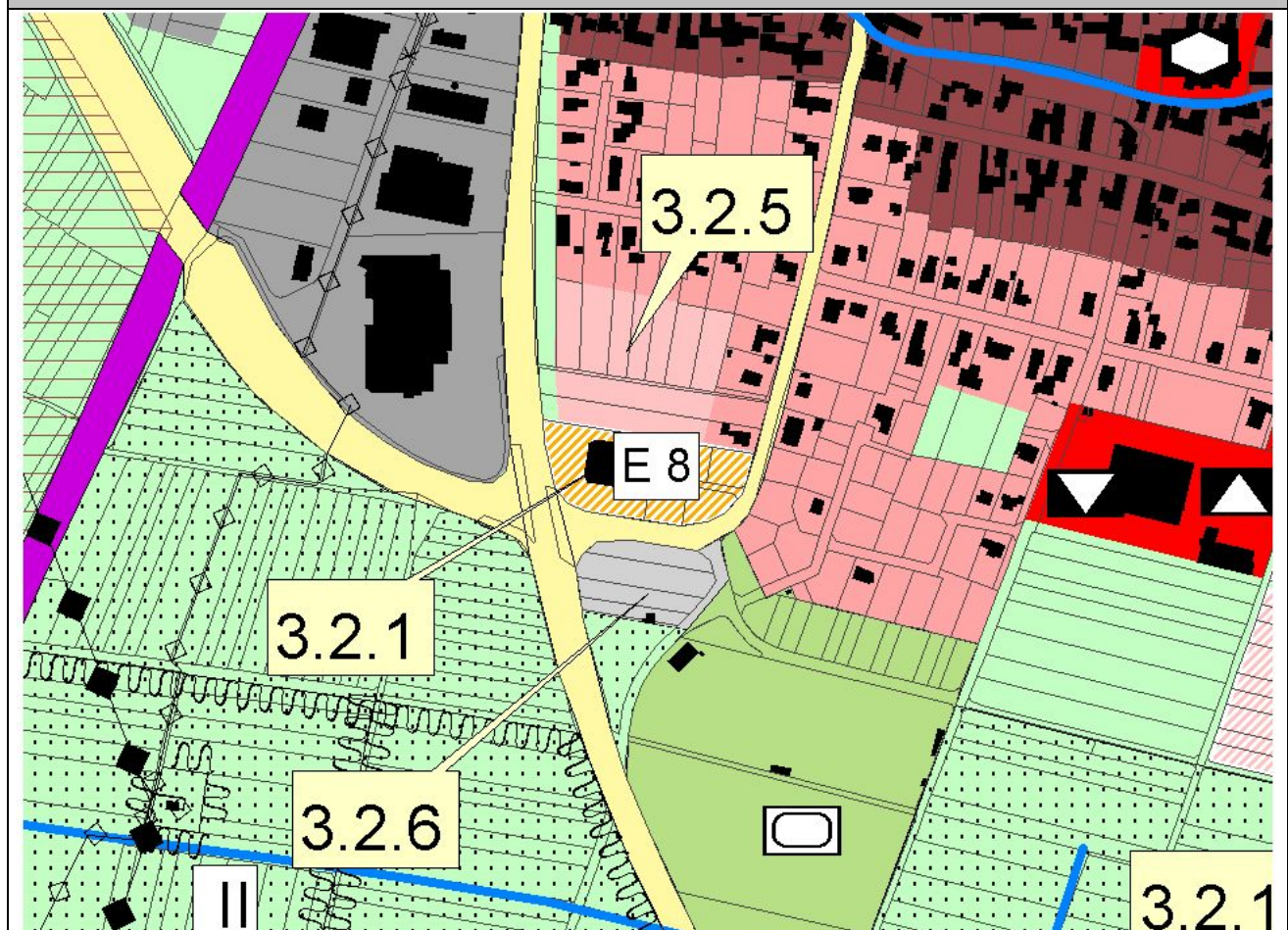
Nr. 3.2.1

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,7 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	gemischte Baufläche
geplant	Sonderbaufläche für den Lebensmitteleinzelhandel, maximal zulässige Verkaufsfläche 1.500 qm
Planstand	Umwidmung einer bisher bereits ausgewiesenen Baufläche von M in S

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Fröschlach / Einzelhandel

Nr. 3.2.1

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Erschließung und Zufahrt von der Alten Landstraße	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Niederschopfheim und Wohnbauflächen ca. 500 - 600 m,	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gewerbliche Baufläche 3.2.6 südl. der Alten Landstraße	
Ortsbild / Landschaftsbild	keine Konflikte: die Fläche liegt am Rande der Ortslage und war auch bisher für eine Bebauung vorgesehen bzw. ist mit dem derzeit bestehenden Lebensmittelmarkt teilweise bereits bebaut.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	keine landschaftsplanerische Bewertung, da Bestandsfläche	
Empfohlene Maßnahmen	--	

Fröschlach / Einzelhandel

Nr. 3.2.1

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Gesamtbewertung	Der an diesem Standort bereits bestehende Lebensmittelmarkt im östlichen Bereich der Flächenausweisung soll erweitert werden. Dazu werden die noch unbebauten Bereiche im Westen der Flächenausweisung herangezogen werden. Mit der vorgesehenen Erweiterung überschreitet der Lebensmittelmarkt die Grenze zur Großflächigkeit, was eine Ausweisung als Sonderbaufläche im FNP erfordert. Aus städtebaulicher Sicht wird die Erweiterung am bestehenden Standort befürwortet, die raumordnerische Verträglichkeit wurde im Vorfeld nachgewiesen und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Es wurde eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.500 qm festgesetzt, die entsprechend in den FNP übernommen wird.	Rangfolge: I
------------------------	---	-------------------------------

Lauggasserfeld

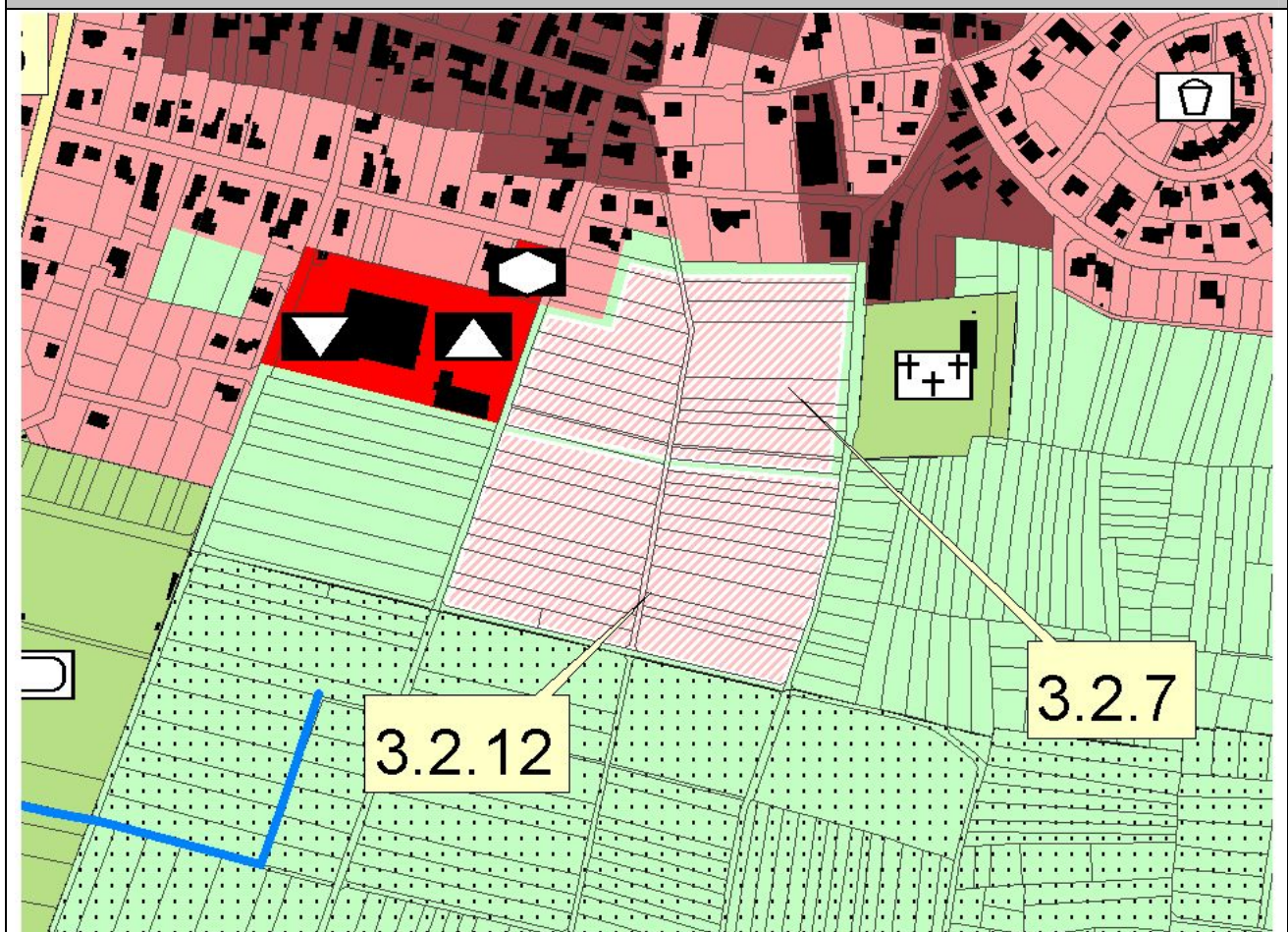
Nr. 3.2.7

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	2,36 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht ca. 54 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Lauggasserfeld

Nr. 3.2.7

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anknüpfung an das örtliche Straßennetz (Gartenstraße, Lindenstraße) möglich	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen, in Zusammenhang mit Fläche 3.2.12 ist die Fläche 3.2.7 als 1. BA zu sehen	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Niederschopfheim ca. 300 m, Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kiga) in unmittelbarer Nähe	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Landwirtschaft, Gemeinbedarf (Schule, Kiga), Grünfläche (Friedhof)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Fläche rundet die Ortslage zwischen den öffentlichen Einrichtungen und dem Friedhof ab. Während das Gelände östlich der Weberstraße ansteigt und mit einer deutlichen Hangkante eine natürliche Begrenzung bildet, bietet sich der ebene südwestliche Bereich für eine Siedlungserweiterung an.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Lauggasserfeld

Nr. 3.2.7

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung - eine durchlässige Bebauung mit Höhenbegrenzung ist zur Durchlüftung hintergelegener Bereiche des Ortes zu empfehlen - Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser insbesondere während der Bauphase - Versickerung des gesamten anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet, evtl. Dachbegrünung als Festsetzung - Einhalten der Gewässerrandstreifen und Vermeidung von Eingriffen in den Graben - Erhalt und attraktive Ausgestaltung der Wegeverbindungen in die freie Landschaft Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in den Boden-Wasserhaushalt und die Brachfläche.	
Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung ist hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung, der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Ver- und Entsorgung unproblematisch und wird daher von der Gemeinde in erster Priorität der Erschließung gesehen.	Rangfolge: I

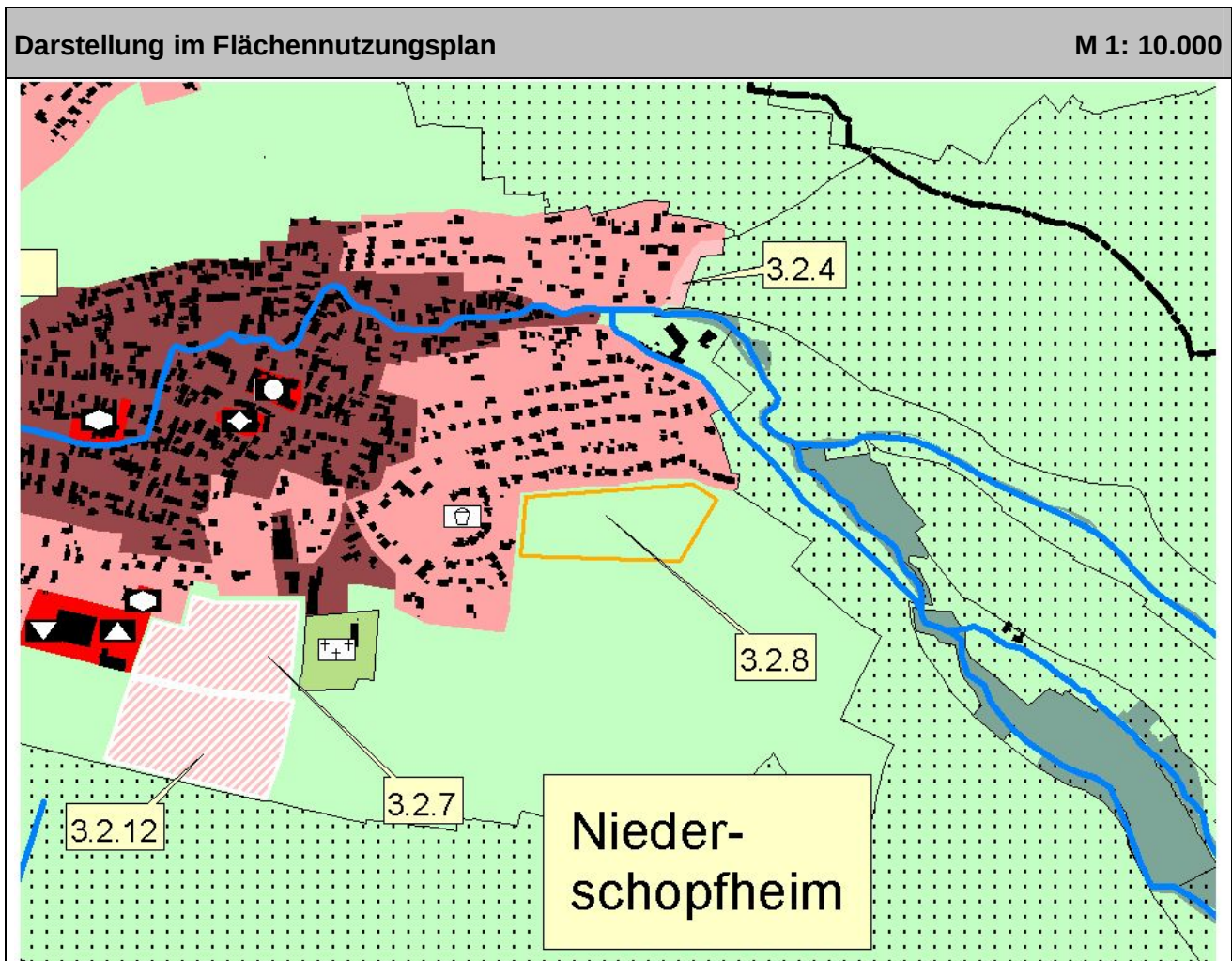
Schlei im Löcherig

Nr. 3.2.8

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Potenzialfläche

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	2,38 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht ca. 55 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	Landwirtschaftsfläche
Planstand	Darstellung als Potenzialfläche im Übersichtsplan zum FNP



Schlei im Löcherig

Nr. 3.2.8

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Potenzialfläche

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anknüpfung an das örtliche Straßennetz (Verlängerung Rosenstraße), eine Durchbindung zur Steinebühlstraße ist aufgrund der topografischen Verhältnisse (u.a. Hohlweg) auch langfristig nicht möglich; daher Prüfung, in welchem Ausmaß die Abwicklung zusätzlicher WE über das bestehende Ortsnetz in diesem Bereich noch verträglich ist	
Abschnittsbildung	derzeit nicht abzusehen	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Niederschopfheim und Infrastruktureinrichtungen ca. 500 – 750 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, Landwirtschaftsfläche	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Fläche schließt sich an das bereits bestehende Baugebiet 'Schlei im Löcherig' an und dehnt sich weiter in Richtung Höhenlage / Kuppe aus. Entsprechend sensibel muss die Einbindung und Eingrünung der späteren Bebauung erfolgen.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Schlei im Löcherig

Nr. 3.2.8

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Potenzialfläche

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Reduzierung der Fläche im östlichen Bereich, um das Überschreiten oder Bebauen der Kuppenlage und damit den Eingriff in den angrenzenden Landschaftsraum zu vermeiden, - dichte Abpflanzung des neuen östlichen Ortsrandes zur Integration des Gebietes in die Landschaft - Erhalt eines möglichst großen Teils des bestehenden Gehölzbestandes - Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in das Landschaftsbild und Landschaftsstruktur sowie in die hochwertigen Brachflächen, die Gehölzbestände, Grünland und Weiden und die Böden mit sehr hohem Potential als Standort für Kulturpflanzen	
Gesamtbewertung	Die Fläche ist hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und der Einbindung in das Landschaftsbild nicht ohne Konflikte. Gleichzeitig bietet sie sich als abschließende Abrundung des Bereichs 'Schlei im Löcherig' an. Sie wurde daher gegenüber den Flächen 3.2.7 und 3.2.12 nachrangig gesehen. Im Hinblick auf den Bedarf wurde die Flächenausweisung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zurückgestellt. Sie ist jedoch als Entwicklungspotenzial oder eventuelle Alternativfläche zu werten und dementsprechend in der Übersichtskarte zum FNP, die als Anlage der Begründung beigefügt ist, dargestellt.	Rangfolge III

GE Oberlohr II

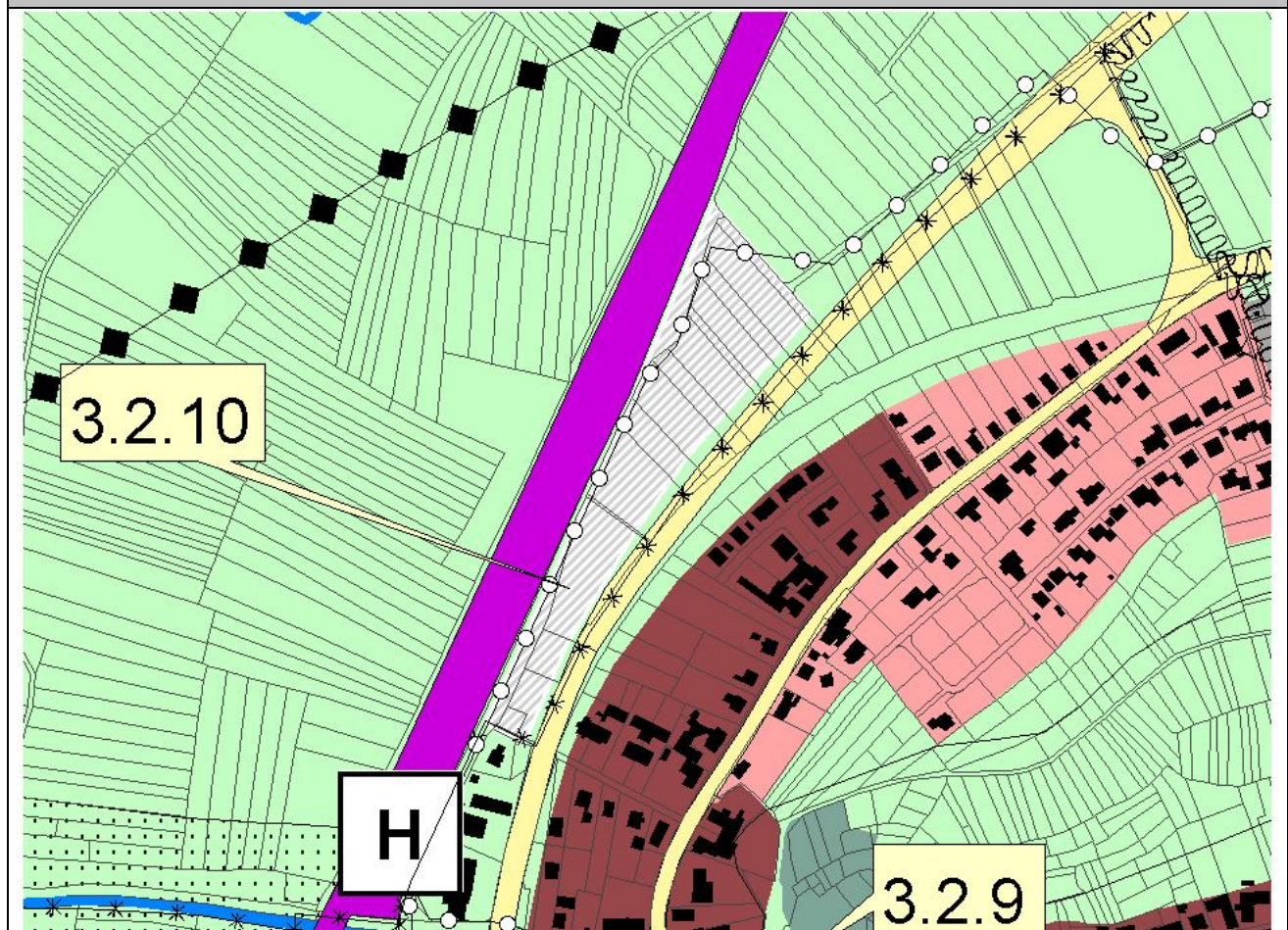
Nr. 3.2.10

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	1,80 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Gewerbefläche
Planstand	neue Flächenausweisung, für den südlichen Teilbereich parallel aufgestellter B-Plan rechtskräftig (Oberlohr II)

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



GE Oberlohr II

Nr. 3.2.10

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	ABS / NBS Rheintalbahn, Regionaler Grundwasserschonbereich	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Kurz- bis mittelfristig ist eine durchgehende Straßenführung entlang der Bahn geplant. Auf Höhe des Anschlusses der Alten Landstraße an die B3-Umgehung soll über einen Kreisel auch der Anschluss der neuen Gewerbeflächen erfolgen. Gegenüber dem ehemaligen Bahnhofsgebäude sollen Stellplätze für Park-and-Ride entstehen.	
Abschnittsbildung	südlicher Teilabschnitt als 1. BA (B-Plan im Verfahren)	
Belastungen	Lärmbeeinträchtigungen durch Bahn und B3, Planung der ABS / NBS (eventueller Flächenanspruch) und einzuhaltender Abstand von Bundesstraßen beachten	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Gewerbeflächen, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsflächen (Bahn, B 3)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Der Bereich zwischen Bahn und B 3 eignet sich für die Ansiedlung von Gewerbe. Eine über die jetzige Flächenausweisung hinausgehende Ausdehnung ist im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung bis Höhe des geplanten Anschlusspunktes 'Alte Landstraße' im Norden noch vertretbar. Auf eine weitere bandartige Ausdehnung der Gewerbeflächen sollte jedoch verzichtet werden. Die Erweiterung sollte erst erfolgen, wenn ein nachweislicher Bedarf besteht und die vorhandenen Gewerbeflächen aufgefüllt sind.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

GE Oberlohr II

Nr. 3.2.10

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Vermeidung von Eingriffen in das Grundwasser, ggf. Auftrag bindiger Deckschichten bzw. Ausschluss von grundwassergefährdenden Nutzungen - Vermeidung von Eingriffen in die Grabenstrukturen, Einhalten der Gewässerrandstreifen - Vermeidung von Oberflächenabfluss durch Dachbegrünung der Gewerbebauten - Eingrünung des Gebiets zur Integration in die Landschaft Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in den Boden-Wasserhaushalt.	

Gesamtbewertung	Die Fläche ist für die Ansiedlung kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die sich teilweise aus beengten Verhältnissen in der Ortslage auslagern möchten, vorgesehen. Da diesbezüglich schon ein konkreter Bedarf besteht, wurde für den südlichen Teilabschnitt das B-Plan-Verfahren parallel zur FNP-Fortschreibung eingeleitet. Kurz- bis mittelfristig ist die oben beschriebene, nördliche Anbindung an die B 3 vorgesehen, um eine reibungslose Verkehrsabwicklung in dem Gewerbegebiet zu gewährleisten. Eine über die jetzige Flächenausweisung hinausgehende Ausdehnung ist im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung bis Höhe des geplanten Anschlusspunktes 'Alte Landstraße' im Norden noch vertretbar. Die Erweiterung sollte jedoch erst erfolgen, wenn ein nachweisbarer Bedarf besteht und die vorhandenen Gewerbeflächen aufgefüllt sind. Um eine Konkurrenzsituation zu den Flächen des GRO, der vorrangig großflächige Gewerbe- und Industriebetriebe aufnehmen soll, zu vermeiden ist die Grundstücksgröße auf maximal 5.000 qm zu begrenzen. Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde von der Gemeinde Hohberg der Bebauungsplan für diesen Bereich aufgestellt, der mit Datum vom 30.01.2008 vom LRA Ortenaukreis genehmigt wurde.	Rangfolge: --
------------------------	--	------------------------------------

Im Bindenesel

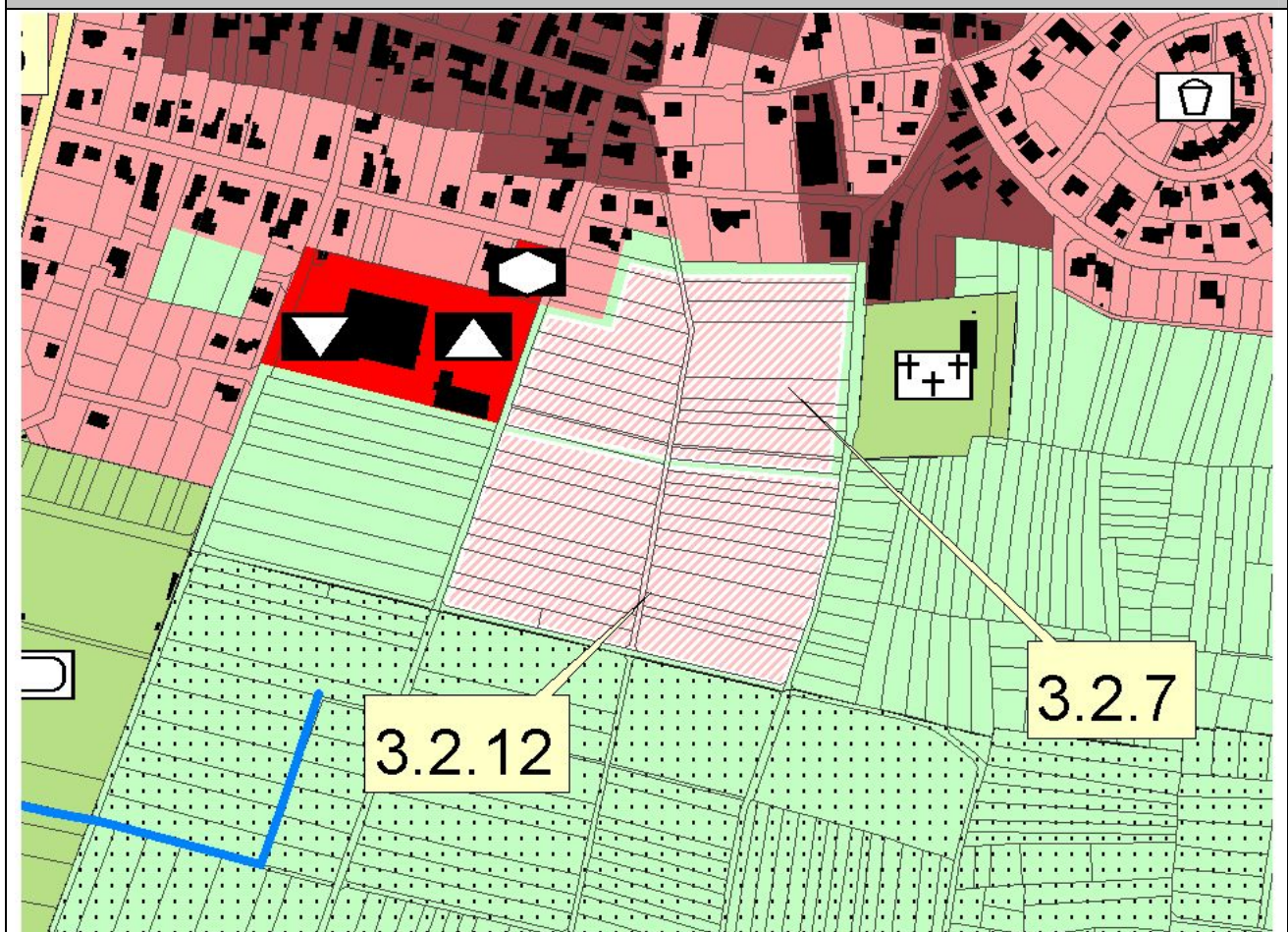
Nr. 3.2.12

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	2,99 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht ca. 69 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Im Bindenesel

Nr. 3.2.12

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen, regionaler Grünzug südlich angrenzend	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anknüpfung an das örtliche Straßennetz (Gartenstraße, Lindenstraße) möglich, ggfls. auch Anschluss an die Alte Landstraße über Ausbau der Straße am Sportplatz	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen, in Zusammenhang mit Fläche 3.2.7 ist die Fläche 3.2.12 als 2. BA zu sehen	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Niederschopfheim ca. 400 m, Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kiga) in unmittelbarer Nähe	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Landwirtschaft, Gemeinbedarf (Schule, Kiga)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Während das Gelände östlich der Weberstraße ansteigt und mit einer deutlichen Hangkante eine natürliche Begrenzung bildet, bietet sich der ebene südwestliche Bereich für eine Siedlungserweiterung an. Aufgrund des südlich angrenzenden regionalen Grünzugs ist mit dieser Fläche die Ausdehnung der Ortslage nach Süden erreicht, eine entsprechende Eingrünung und Gestaltung des Ortsrandes zur freien Landschaft sollte entsprechend berücksichtigt werden.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Im Bindenesel

Nr. 3.2.12

Gemeinde Hohberg / OT Niederschopfheim

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - eine durchlässige Bebauung mit Höhenbegrenzung ist zur Durchlüftung hintergelegener Bereiche des Ortes zu empfehlen - Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser insbesondere während der Bauphase - Versickerung des gesamten anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet, evtl. Dachbegrünung als Festsetzung - Erhalt der Gehölzbestände - Erhalt und attraktive Ausgestaltung der Wegeverbindungen in die freie Landschaft Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in den Boden-Wasserhaushalt, die Brachfläche und die Gehölzbestände.	
Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung ist hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung und der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild unproblematisch. Sie wird daher von der Gemeinde in zweiter Priorität der Erschließung nach 3.2.7 gesehen.	Rang- folge II

An der Kreisstraße (Gaisbrunnen)

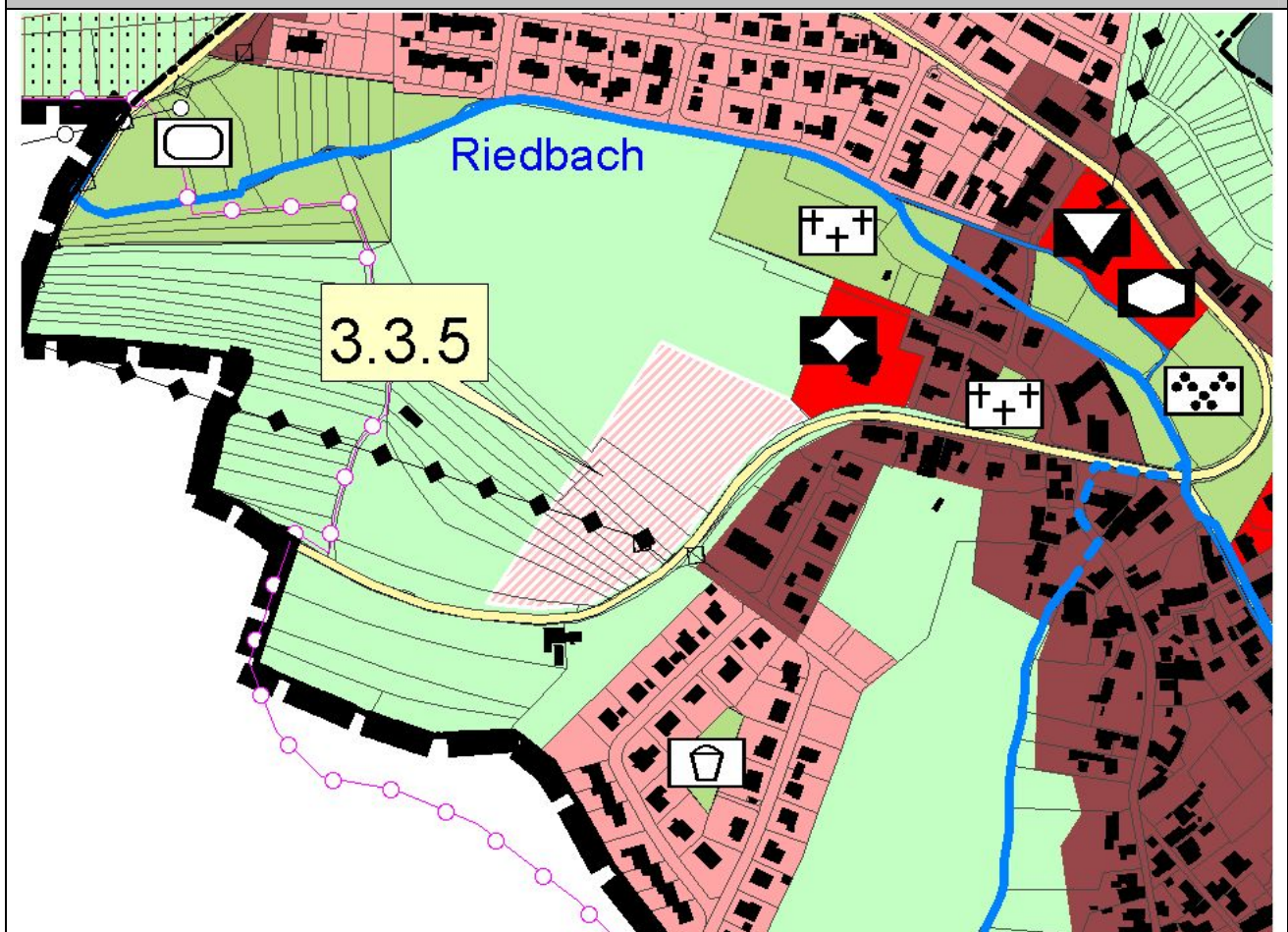
Nr. 3.3.5

Gemeinde Hohberg / OT Diersburg

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	1,68 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	16 WE/ha (Dichtezone II) entspricht ca. 27 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



An der Kreisstraße (Gaisbrunnen)

Nr. 3.3.5

Gemeinde Hohberg / OT Diersburg

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen (§ 32 Biotop angrenzend, an der K 5326)	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Kreisstraße auf Höhe der Einmündung der Ellenrieder Straße, dadurch Definition und Neugestaltung der Ortseinfahrt möglich, aufgrund der abgetrennten Lage ist die Herstellung einer fußläufige Anbindung an den Ortskern wichtig und vorzusehen	
Abschnittsbildung	derzeit nicht abzusehen	
Belastungen	Fläche wird von 20 kV-Leitung gequert. Aufgrund der intensiven Nutzung durch Weinbau in Teilbereichen ergeben sich Anhaltspunkte für Schadstoffkontaminationen.	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern Diersburg und Infrastruktureinrichtungen ca. 400 – 500 m	
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaftsfläche	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Fläche bildet einen neuen Siedlungsbereich, der als Pendant zum gegenüberliegenden Baugebiet 'Lehnacker' (Felix- / Ellenriederstr.) gesehen werden kann. Es handelt sich um leicht hängiges Gelände, das für eine Wohnbebauung jedoch verträglich ist.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

An der Kreisstraße (Gaisbrunnen)

Nr. 3.3.5

Gemeinde Hohberg / OT Diersburg

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Konfliktgebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Geeignetes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Vermeidung von Eingriffen in das geschützte Biotop sowie in die hochwertigen Streuobst- und sonstigen Gehölzbestände auf der Fläche - Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude und harmonische Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Eingrünung des neuen Ortsrandes zur Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild und Gestaltung des Übergangs zum Friedhof und zum Schloss Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in das Landschaftsbild und die Raumstruktur sowie in die Streuobst- und Gehölzbestände und das Grünland.	
Gesamtbewertung	Trotz der Inanspruchnahme eines bisher noch unberührten Außenbereiches ist die Flächenausweisung aufgrund der noch verträglichen topografischen Situation und der guten verkehrlichen, ver- und entsorgungstechnischen Erschließung, auch im Vergleich abgeprüfter Alternativstandorte, vertretbar. Zunächst stehen für Diersburg jedoch mit dem derzeit im Verfahren befindlichen Baugebiet 'Am Liebgraben' (3.3.4 + 3.3.5) noch Reserven zur Verfügung.	Rangfolge: I

1 Grundlagen

2004 zählte Ortenberg 3.226 Einwohner.

Laut Regionalplan ist die Gemeinde Ortenberg als Gemeinde mit Eigenentwicklung einzustufen.

Naturräumlich ist Ortenberg der Vorbergzone zuzuordnen. Während die Bereiche westlich der Hauptstraße recht eben sind, steigen die Bereiche östlich der Hauptstraße deutlich an. Hier schließen ausgedehnte Rebflächen an die Ortslage an, die ein prägendes Element für das Orts- und Landschaftsbild sind.

Im Osten der Ortslage schließt das Landschaftsschutzgebiet 'Brandeck' an, im Nordwesten das Landschaftsschutzgebiet 'Offenburger Vorbergzone'. Darüber hinaus sind im Regionalplan auch die Bereiche westlich von Ortenberg, jenseits der geplanten Umgehung als Regionaler Grünzug ausgewiesen, ebenso wie der Bereich zwischen Ortenberg und Fessenbach im Norden.

Ortenberg gliedert sich in den die eigentliche Ortslage von Ortenberg und den nördlich anschließenden Siedlungsbereich Käfersberg, der jedoch mit den Siedlungsflächen von Ortenberg zusammengewachsen ist. Im Südwesten der Ortslage, jenseits der L 99 und der Bahnlinie liegen die Gewerbeflächen des Gewerbegebiets 'Allmendgrün'. Für das Ortsbild prägend ist das östlich auf der Anhöhe gelegene Schloss Ortenberg, das heute als Jugendherberge genutzt wird.

Durch Ortenberg verläuft die L 99, die aus dem Kinzigtal / Gengenbach kommend nach Offenburg führt. Es ist eine Umgehung der Ortslage im Westen von Ortenberg geplant. Weiterhin wird die Ortslage im Südwesten von der Bahnlinie (Kinzigtal / Schwarzwaldbahn) tangiert. Der ehemalige Bahnhof wird derzeit als Haltepunkt nicht mehr bedient, für den Nahverkehr ist die Einrichtung eines Haltepunkts jedoch vorgesehen.

Bezüglich der Kinderbetreuung steht in Ortenberg der 6-gruppige, katholische Kindergarten mit 144 Betreuungsplätzen zur Verfügung.

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

In Berücksichtigung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg wurden gegenüber dem FNP-Entwurf April 2008 bei der Bedarfsermittlung die Berechnungsparameter 'Bevölkerung 2020' und die Belegungsdichte verändert. Durch die Reduzierung des angenommenen Bevölkerungswertes von vorher 3.250 Einwohnern auf 3.150 Einwohner (siehe hierzu die Erläuterungen in Kap. 6.1.2 – 6.1.4) ergibt sich für Ortenberg nun ein Überhang von 64 WE / rd. 3,3 ha (vorher 58 WE). Das heißt der Bedarf ist durch die vorhandenen Baulandreserven, und hier ist insbesondere das neue Baugebiet Weizenfeld zu nennen, bereits überschritten.

Angesichts der Tatsache, dass es sich bei den vorhandenen Baulandreserven rechtskräftige Bebauungspläne handelt, die sich derzeit in Erschließung befinden und der Tatsache, dass die Ge-

meinde Ortenberg lediglich im Zusammenhang mit der geplanten Seniorenwohnanlage nur eine geringfügige Anzahl an neuen Wohneinheiten schaffen will, ist dieser Überhang vertretbar. Es erfolgen keine Änderungen bezüglich der Flächenausweisungen in Ortenberg.

2 Allgemeine Konzeption

Im Zusammenhang mit der geplanten Seniorenwohnanlage (Fläche 4.5) ist in einer Größenordnung von ca. 9 Grundstücken (ca. 12 WE) eine ergänzende Wohnbebauung mit freistehenden Einzelhäusern geplant, die im städtebaulichen Zusammenhang sinnvoll ist und daher auch trotz des leichten Überhangs vertretbar ist.

Aufgrund der vorhandenen Schutzgebietsausweisungen (LSG Brandeck, LSG Offenburger Vorbergzone), des im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grünzugs sowie der vorherrschenden Topografie sind Siedlungserweiterungen in östlicher, nördlicher und nordwestlicher Richtung nicht möglich. Auch die von der Gemeinde beantragte Flächenausweisung 4.8 gerät in Konflikt mit dem Regionalen Grünzug sowie mit auf der Fläche vorhandenen geschützten Biotopen (Nasswiese, großflächiges geschütztes Biotop) und den Schutzgütern Boden / Grundwasser. Sie wurde daher nicht weiter verfolgt.

Als langfristige Entwicklungsperspektive wurde aus planerischer Sicht der Bereich 4.6 westlich des Ortskerns, zwischen Bruchstraße und Kochgässle bewertet, der im gültigen FNP als Grünfläche ausgewiesen ist, derzeit vorwiegend landwirtschaftlich / gärtnerisch für den Obstbau genutzt wird. In der landschaftsplanerischen Gesamtbewertung wird dieser Bereich insgesamt als 'geeignetes Gebiet' für eine Siedlungserweiterung beurteilt.

Derzeit besteht jedoch kein Bedarf für eine weitere Flächenentwicklung, zudem müsste für diesen Bereich die Frage der verkehrlichen Anbindung untersucht werden, so dass im Rahmen der vorliegenden FNP-Fortschreibung keine Flächenausweisung erfolgt.

Der Erhalt der Kindereinrichtung in einer wirtschaftlich tragfähigen Größe ist angesichts einer Bevölkerungszahl von rd. 3.250 Einwohnern gesichert. Im Bereich der Hauptschule ist die Verbundlösung – wie bereits praktiziert – eine funktionierende Lösung.

3 Flächenausweisungen

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

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

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
a) beibehaltene und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)										
4.1	W	B-Plan	Hundweg	--	3	--	--	I	--	3
4.2	W	B-Plan	Im Muhrfeld	--	18	--	--	I	--	18
4.3	W	AS	Kochgässle	--	3	--	--	I	--	3
4.4	W	B-Plan	Im Weizenfeld	3,91	83	--	--	I	3,91	83
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									107	
Zwischensumme FNP - Reserve									0	
Gesamtsumme gesetzte Flächen aus a)									107	
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
4.5	W	Antrag	Seniorenwohnanlage	0,70	12	gelb	grün	I	0,70	12
4.6 ¹	W	V+G	Die Krummen Äcker	9,60	221	gelb	grün	entfällt	--	0
4.7	M	Antrag	Weizenfeld / Einzelhandel	0,46	--	gelb	gelb	--	0,46	--
4.8 ²	W	Antrag	Weizenfeld Erweiterung	0,69	16	rot	rot	entfällt	--	0
4.9	S	Antrag	Schützenverein	0,33	--	--	--	--	0,33	--
4.10 ³	W	Antrag	Gewann Auf dem Hund	0,10	2	gelb	grün	--	--	--
Summe aufgenommenener Flächen aus b)									12	

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

- 4.6 entfällt aus Bedarfsgründen, Probleme der verkehrlichen Erschließung
- 4.8 entfällt aus Bedarfsgründen, aus raumstrukturellen und landschaftsplanerischen Gründe (Regionaler Grünzug, § 32 Biotop)
- wurde geprüft und nach Abwägung nicht ins weitere Planverfahren aufgenommen

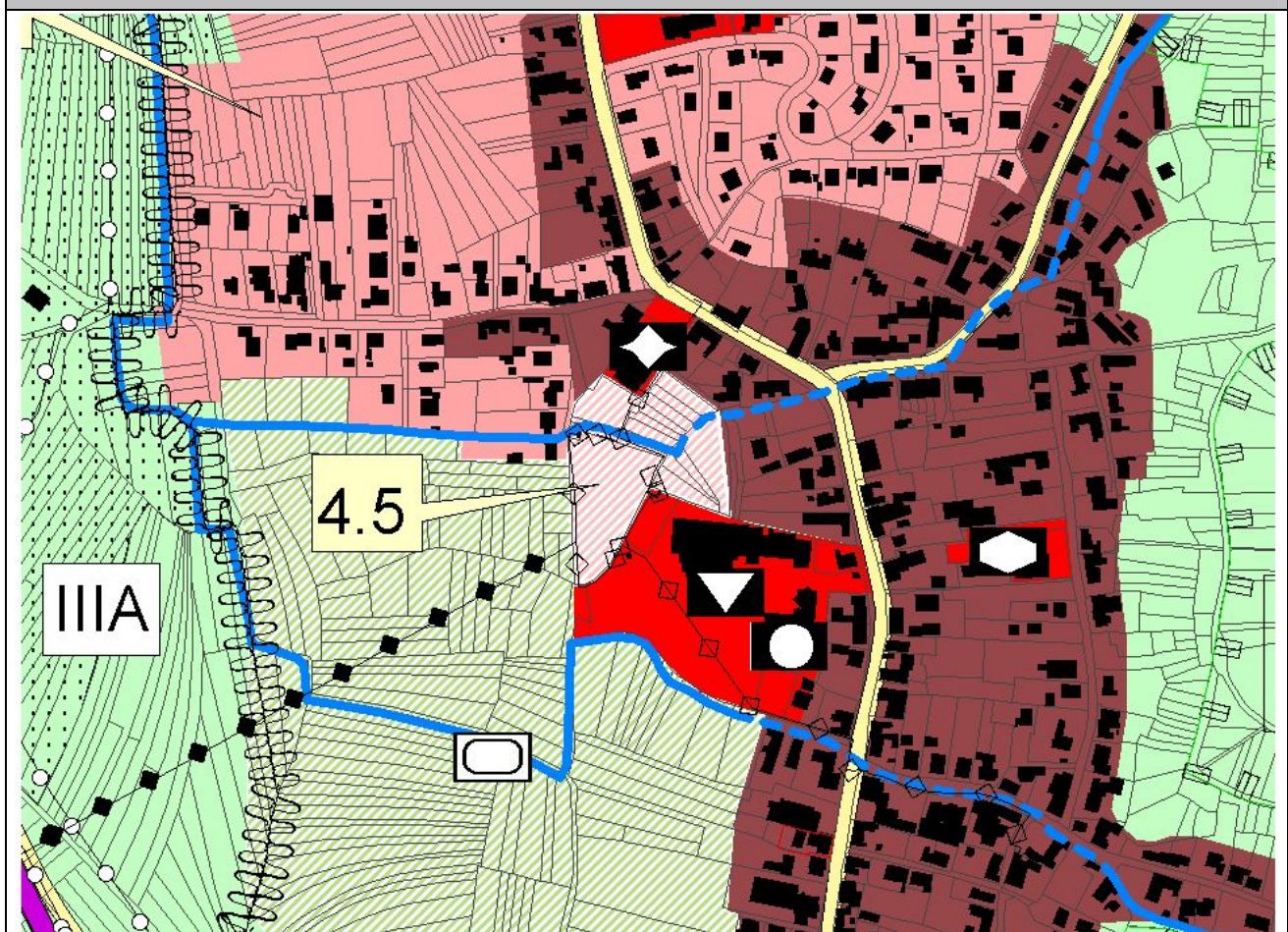
Seniorenwohnanlage
Gemeinde Ortenberg

Nr. 4.5

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,70 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	Wohnanlage für betreute Seniorenwohnungen ergänzende Wohnbebauung mit freistehenden Einzelhäusern ca. 9 Grdst. X 1,3 ergibt ca. 12 WE
Bisher im FNP	Grünfläche (Bolzplatz)
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Seniorenwohnanlage

Nr. 4.5

Gemeinde Ortenberg

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand	
Fachplanungen	Lage im WSG Offenburg / Zone III B Kulturdenkmale: Berücksichtigung der benachbarten, als Kulturdenkmal erfassten Pfarrkirche St. Bartholomäus; die baumbestandene Wiese auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1180, zwischen der Kirche und dem südlich verlaufenden Kanal, trägt wesentlich zum überlieferten Erscheinungsbild der Kirche am Rande des historischen Ortskerns von Ortenberg bei.	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Bruchstraße über Straße 'Untere Matt'	
Abschnittsbildung	--	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	unmittelbar im Ortskern	
Benachbarte Nutzungen	gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen (Kirche und Rathaus), Grünfläche	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Flächenausweisung nutzt eine Lücke im Innenbereich und kann daher gut in das Ortsbild eingefügt werden. Als Übergang zu Rathaus und Kirche, insbesondere der als Kulturdenkmal erfassten Pfarrkirche St. Bartholomäus, sollte auf eine attraktive Gestaltung der Außenanlagen besonders Wert gelegt werden.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Seniorenwohnanlage

Nr. 4.5

Gemeinde Ortenberg

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser insbesondere während der Bauphase - Vermeidung von Eingriffen in den Bachgraben, Einhalten der Gewässerrandstreifen - Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort, evtl. Festsetzung von Dachbegrünung - attraktive Gestaltung der Außenanlagen als Übergang zu Rathaus und Kirche Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in den Boden-Wasserhaushalt und den Bachgraben.	
Gesamtbewertung	Angesichts der demografischen Entwicklung werden Einrichtungen für die Betreuung von Senioren immer wichtiger. In Ortenberg sind bisher keine Einrichtungen für das Seniorenwohnen vorhanden. Mit der geplanten Errichtung der Seniorenwohnanlage für betreute Seniorenwohnungen wird dies nachgeholt. Der Standort unmittelbar im Ortskern mit Anbindung an den westlich angrenzenden Freibereich ist für Wohnen, insbesondere für Senioren, sehr gut geeignet. Die vorgesehene ergänzende Wohnbebauung rundet den Standort ab. Die Benachbarung zu öffentlichen und historischen Gebäuden (Kulturdenkmal Kirche) erfordert eine attraktive Gestaltung der Baukörper und der Außenanlagen.	Rangfolge: I

Einzelhandel Weizenfeld

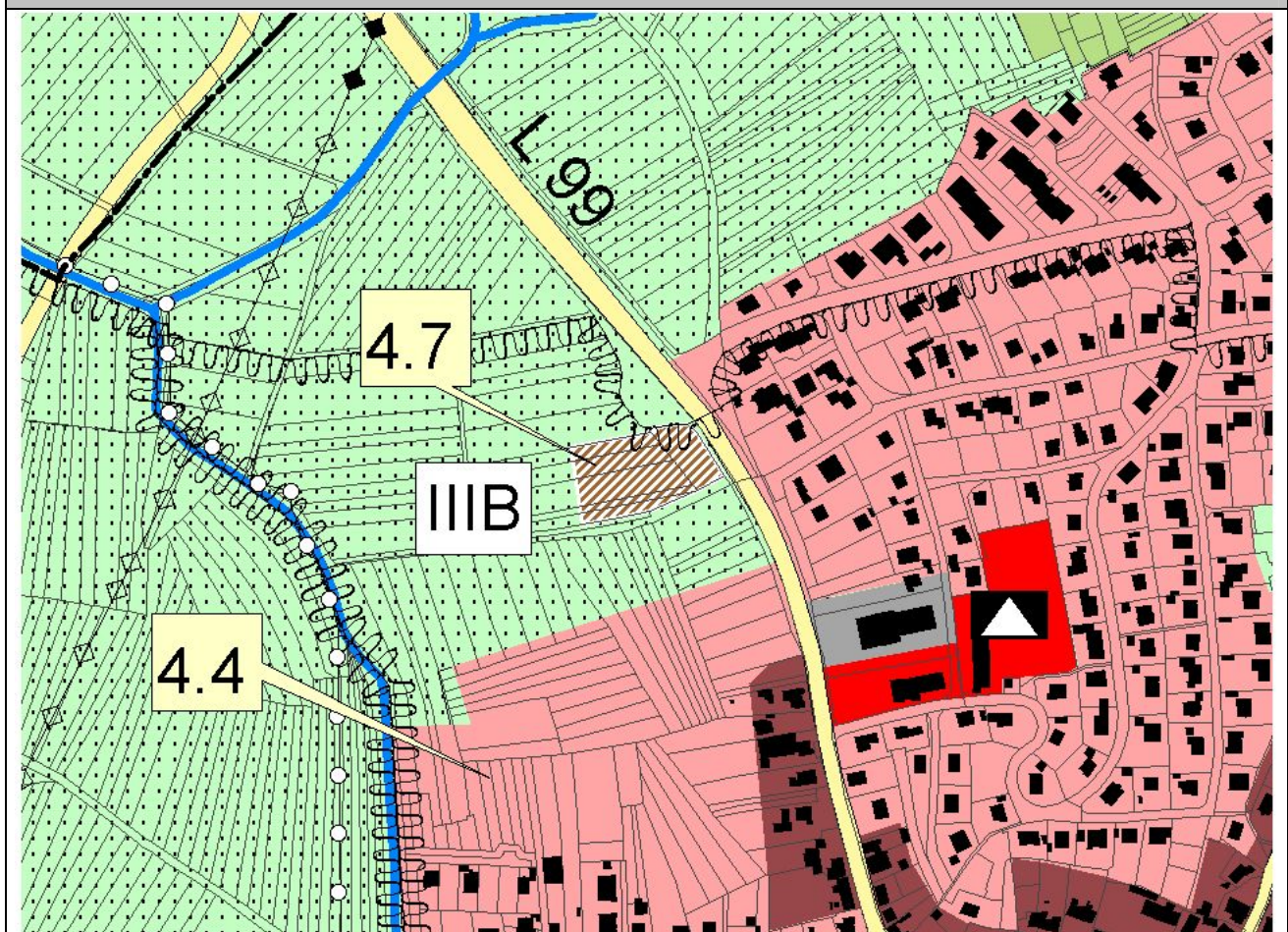
Nr. 4.7

Gemeinde Ortenberg

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,46 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	gemischte Baufläche
Planstand	neue Flächenausweisung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Einzelhandel Weizenfeld

Nr. 4.7

Gemeinde Ortenberg

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen grenzt an Regionalen Grünzug	
Fachplanungen	Lage im WSG Offenburg / Zone III B	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Zufahrt von der Offenburger Straße / L 99	
Abschnittsbildung	--	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	am nördlichen Ortseingang, zur Ortsmitte ca. 500 – 700 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen (gegenüber der Straße), Landwirtschaftsflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	Der Standort setzt sich von der Ortslage etwas ab, was zu einer leicht zersiedelten Ortsstruktur in diesem Bereich führt; aufgrund fehlender Alternativen und des dringenden Bedarfs jedoch vertretbar.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Geeignetes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser insbesondere während der Bauphase, ggf. Aufbringen bindiger Deckschichten - Festsetzung von Dachbegrünung um die Rückhaltung des Oberflächenwassers zu gewährleisten - ansprechende Ausgestaltung des neuen Ortsrandes, evtl. Fassadenbegrünung Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Die Eingriffe in den Boden-Wasserhaushalt und die Gehölzbestände sind zu kompensieren.	

Einzelhandel Weizenfeld

Nr. 4.7

Gemeinde Ortenberg

Gesamtbewertung	Nach Aufgabe mehrerer Läden gibt es in Ortenberg, abgesehen von den Lebensmittelfachgeschäften, keinen Lebensmittelmarkt mehr. Die Flächenausweisung soll nun die Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (evtl. eines Discounters) schaffen. Die Verkaufsfläche soll unter der Großflächigkeitsgrenze von 800 qm bleiben, daher erfolgt die Ausweisung als Mischbaufläche. Der vorgesehene Standort liegt am Ortsausgang und erfüllt damit die Voraussetzungen für eine gute Verkehrsanbindung und bietet den erforderlichen Flächenbedarf. Gleichzeitig liegt er aber auch günstig zu den größeren Wohnbaugebieten wie Muhrfeld und Weizenfeld. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurde alternativ ein Standort geprüft, der sich direkt an die Ortslage anschließt, sich jedoch aus den gegebenen Eigentumsverhältnissen als nicht realisierbar herausgestellt hat. Vor diesem Hintergrund ist der nun gewählte Standort, der zu einer leichten Zersiedelung der Ortsstruktur führt, vertretbar.	Rangfolge: --
------------------------	---	---------------------------------

Schützenverein

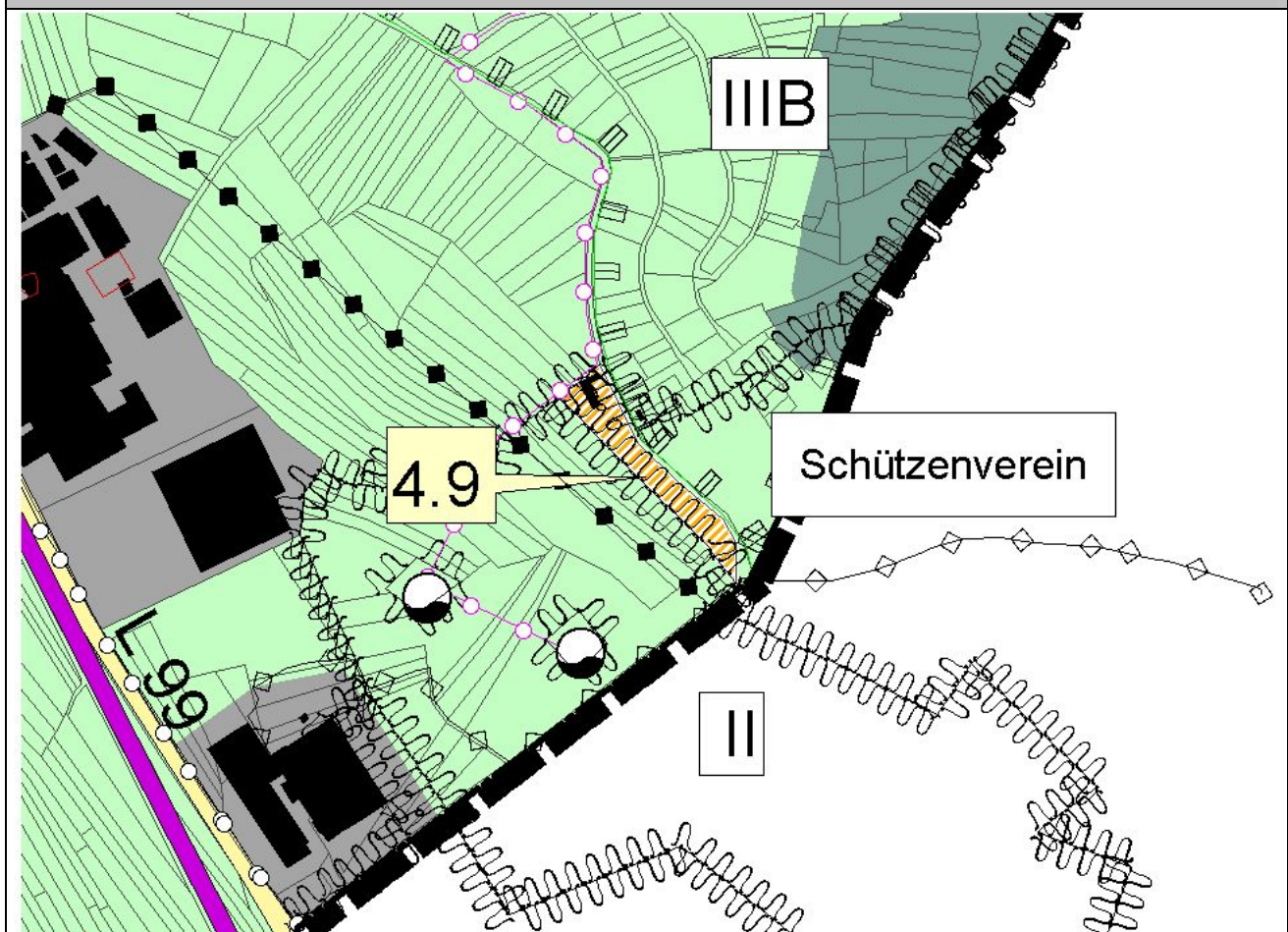
Nr. 4.9

Gemeinde Ortenberg

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,33 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	Sonderbaufläche 'Schützenverein'
Planstand	neue Flächenausweisung, jedoch als Nachvollzug einer bestehenden Nutzung (Schützenverein Bestand)

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Schützenverein

Nr. 4.9

Gemeinde Ortenberg

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Regionaler Grünzug	
Fachplanungen	Lage im WSG Ortenberg – Ohlsbach: Zone III A, Geschütztes Biotop 'Steinbruch Schlauchberg' angrenzend	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Zufahrt über bestehenden Weg	
Abschnittsbildung	--	
Belastungen	Altlastenverdacht: im nördlichen Bereich Fläche eines Altstandorts (Bauunternehmung) mit Entsorgungsrelevanz.	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant (Entfernung zur Ortslage ca. 500 m)	
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaftsflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Flächenausweisung vollzieht eine bereits bestehende Nutzung nach, deren Ansiedlung nur im Außenbereich möglich ist.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	keine landschaftsplanerische Bewertung, da Nachvollzug einer bestehenden Nutzung	
Empfohlene Maßnahmen	--	
Gesamtbewertung	Der Schützenverein hat im Jahre 2005 den Standort bezogen, der sich in entsprechenden Abstand zur Ortslage befindet. Mit der Flächenausweisung wird im Rahmen der FNP-Fortschreibung diese bereits bestehende Nutzung nachvollzogen.	Rangfolge: --

1 Grundlagen

Die Gemeinde gliedert sich in die 3 Ortsteile Schutterwald, Langhurst und Höfen, wobei Schutterwald und Langhurst durch die zwischen ihnen liegenden Gewerbeflächen fast zusammengewachsen ist. Schutterwald ist der größte Ortsteil und Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde. 2004 zählte Schutterwald 7.056 Einwohner.

Im Regionalplan ist Schutterwald (Kernort Schutterwald) als Siedlungsbereich und als Gewerbestandort ausgewiesen. Die Ortsteile Langhurst und Höfen sind als Orte mit Eigenentwicklung einzustufen.

Durch Schutterwald führen die L 99 und die K 5330, die eine Ost-West-Verbindung von Offenburg Richtung Neuried herstellen. Zudem besteht über die Bahnhof- bzw. Gottswaldstraße eine Anbindung zu L 98, die als übergeordnete Ost-West-Verbindung, gerade auch in Zusammenhang mit dem geplanten Neubau einer weiteren Rheinbrücke südlich von Kehl / Straßburg zunehmend an Bedeutung gewinnt. Derzeit laufen Planungen, die Anbindungsstrasse an die L 98 weiter nach Osten zu verlegen, um so die Ortslage Langhurst bzgl. der Lärmbeeinträchtigungen zu entlasten. Im Osten der Ortslage Schutterwald verläuft die A 5 in einem Abstand von ca. 500 – 800 m.

Naturräumlich ist Schutterwald der Niederungszone zuzuordnen.

Im Westen schließt sich, teilweise direkt an die Ortslagen von Schutterwald, Höfen und Langhurst die Schutterniederung an, die mit ihren zahlreichen geschützten Biotopbeständen auch im Regionalplan als Regionaler Grünzug ausgewiesen ist.

Südwestlich von Höfen liegt das Naturschutzgebiet 'Unterwassermatten', das auch Bestandteil des FFH-Gebietes 'Untere Schutter und Unditz' ist.

Bezüglich der Kinderbetreuung stehen in Schutterwald der katholische Kindergarten mit rd. 100 Betreuungsplätzen und der evangelische Kindergarten mit rd. 84 Betreuungsplätzen zur Verfügung. Der gemeindliche Kindergarten in Höfen (rd. 50 Plätze) wird im Verbund mit dem evangelischen Kindergarten in Schutterwald geführt. In Langhurst steht zudem noch der katholische Kindergarten mit rd. 70 Plätzen zur Verfügung.

In Schutterwald besteht eine Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule. Außerdem verfügt Langhurst noch über einen Grundschulstandort.

In Berücksichtigung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg wurde auch der für Schutterwald angenommene Bevölkerungswert 2020 sowie die Annahme zur Verringerung der Belegungsdichte anhand des vom RP übermittelten Prüfschemas nachvollzogen: hier ergaben sich gegenüber den Werten vom FNP-Entwurf April 2008 keine Änderungen. Als Grundlage für die Bedarfsermittlung 2020 wird von 7.100 Einwohner und einer Belegungsdichte von 2,3 E/WE ausgegangen. Daraus ergibt sich ein Bedarfswert von 168 WE.

Diesem Bedarfswert stehen, nach Herausnahme der Fläche 5.1.16, Wohnbauflächenausweisungen in einem Umfang von 253 WE gegenüber, was bei einer überschlägigen Berechnung mit 23 WE/ha einem Flächenüberhang von rd. 3,7 ha entspricht.

2 Allgemeine Konzeption

Die Gemeinde Schutterwald sieht den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung am südöstlichen Ortsrand des OT Schutterwald und hat dementsprechend beantragt, hier eine Flächenausweisung von rd. 10,4 ha neu in den FNP aufzunehmen (Fläche 5.1.9 a-d). Ein Teilbereich von ca. 1,5 ha dieses Standorts wurde durch einen Bebauungsplan bereits entwickelt und wird derzeit bebaut (Fläche 5.1.9 a). Die Landschaftsplanung bewertet diesen Bereich insgesamt als 'geeignetes Gebiet' für die Siedlungsentwicklung.

Aus Bedarfsgründen erfolgte eine Reduzierung der Fläche 5.1.9 auf die ersten beiden Bauabschnitte (Flächen 5.1.9 b+c). Sobald ein entsprechender Bedarf, nach Auffüllung der beiden ersten Bauabschnitte im Bereich 5.1.9 'Kirchfeld' nachgewiesen wird, kann der 3. Bauabschnitt (5.1.9 d) im Rahmen einer FNP-Änderung weiter verfolgt werden.

In diesem Zusammenhang ist auch die Möglichkeit einer Abrundung im südlichen Teilstück der bisher einseitig bebauten Straße 'Im Kirchfeld' zu sehen (Fläche 5.1.16). Aufgrund der vorgebrachten Bedenken im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird diese Fläche nun zurückgestellt und aus der Ausweisung im FNP herausgenommen. Da sie jedoch mit relativ geringem Aufwand zu erschließen wäre, wird sie als weiteres Entwicklungspotenzial gesehen und im Übersichtsplan zum FNP entsprechend dargestellt.

Eine Realisierung der Flächenausweisungen in Langhurst, (5.2.2 und 5.2.4 Bereich 'Obere Meierbündt') hängt stark von der Entscheidung über die geplante Trassenänderung der Umgehung bei Langhurst ab. Ohne die geplante Umgehung besteht für diesen Bereich eine erhebliche Belastung, so dass eine Wohnnutzung in der dargestellten Abgrenzung kaum konfliktfrei möglich wäre. Parallel zur Flächennutzungsplanung werden derzeit konkretisierende Untersuchungen und Planungen bzgl. der Umgehungsstraße durchgeführt. Eine endgültige, gesicherte Entscheidung über die Trasse bzw. die konkrete Trassenführung liegt noch nicht vor.

Hinsichtlich der Überschreitung des Bedarfswertes ist zu beachten, dass die Flächenausweisungen in Langhurst erst nach Realisierung der geplanten Umgehung beansprucht werden sollen und die Flächenausweisungen aus Gründen einer wirtschaftlichen und städtebaulich sinnvollen Erschließung in der Abgrenzung nicht weiter reduziert werden können. Ohne die Flächenausweisungen in Langhurst würden noch 105 WE in der Ausweisung verbleiben, d.h. damit könnte der ermittelte Bedarf nicht gedeckt werden. Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte ist die Überschreitung des Bedarfswertes in der vorliegenden Größenordnung zu bewerten und zu vertreten.

Für den Ortsteil Höfen wird aufgrund der Lagebedingungen die Entwicklung im Rahmen des Bestandes und der Innenentwicklung gesehen.

Der Erhalt der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen ist angesichts einer Bevölkerungszahl von rd. 7.100 Einwohnern gesichert, für die kleineren Ortsteile Höfen und Langhurst sind gegebenenfalls Verbundlösungen – wie bereits praktiziert - erforderlich.

3 Flächenausweisungen

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

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

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
a) beibehaltene und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)										
5.1 Schutterwald										
5.1.1	W	B-Plan	Kirchfeld Nord	--	9	--	--	I		9
5.1.2	W	B-Plan	Kirchfeld Süd	--	5	--	--	I		5
5.1.3	W	B-Plan	Freizeitzentrum (Anteil W)	--	9	--	--	I		9
5.1.4	M	B-Plan	Am Ziegelplatz (M)	--	15	--	--	I		15
5.1.6	W	B-Plan	Nachverdichtung Parkweg	komplett aufgefüllt						0
5.1.5	W	B-Plan	Hauptstraße West	1,76	20	--	--	I		20
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)										58
5.1.7 ²	G	FNP	GE südl. der L 99	6,0	--	--	--	--	4,5	--
5.1.8	G	FNP	GRO Schutterwald BA 1	20,2	--	--	--	--	20,2	--
Zwischensumme FNP - Reserve										0
Gesamtsumme gesetzte Reserven										58
5.1.9 a	W	Antrag	B-Plan Kirchfeld Ost	1,49	24	--	--	I	1,49	24
5.1.14	S	Antrag	Erweiterung Einzelhandel	0,6	--	--	--	--	0,6	--
Gesamtsumme gesetzte Flächen aus a)										82
5.2 Langhurst										
5.2.1	W	B-Plan	Hanfbündt - West	zu mehr als 80 % aufgefüllt						
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)				keine Reserven aus B-Plänen						
Zwischensumme FNP - Reserve				keine FNP – Reserven gesetzt						
Gesamtsumme gesetzte Flächen aus a)				keine Flächenreserven aus a)						
5.3 Höfen (keine Flächenausweisungen)										
Summe Gemeinde Schutterwald aus a)										82

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
5.1 Schutterwald										
5.1.9 b	W	Antrag	Kirchfeld Erweiterg. BA 1	1,86	43	gelb	grün	I	1,86	43
5.1.9 c			Kirchfeld Erweiterg. BA 2	2,68	62			II	2,68	62
5.1.9 d ¹			Kirchfeld Erweiterg. BA 3	4,32	99			entfällt	--	--
5.1.10 ⁴	G	Antrag	GRO Schutterwald BA 2	14,2	--	gelb	gelb	--	12,90	--
5.1.15	G	Antrag	Erweiterg. GE Ziegelplatz	1,81	--	gelb	grün	--	1,81	--
5.1.16 ³	M	Antrag	Abrundg. Kirchfeld – Str.	0,78	9	gelb	grün	II	entfällt	0
Summe aufgenommener Flächen aus b)									105	
5.2 Langhurst										
5.2.2	W	FNP	Obere Meierbündt	5,85	126	gelb	grün	II	5,85	126
5.2.4	W	Antrag	Abrundung Meierbündt	0,96	22	grün	grün	II	0,96	22
Summe aufgenommener Flächen aus b)									148	
5.3 Höfen (keine Flächenausweisungen)										
Summe Gemeinde Schutterwald aus b)									253	

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

- 1 5.1.9 d entfällt aus Bedarfsgründen
- 2 In Berücksichtigung der Anregungen des Regierungspräsidiums Freiburg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird als Ausgleich für die neu aufgenommene gewerbliche Baufläche 5.1.15 die Flächenausweisung 5.1.7 (bisher bereits im FNP enthalten) um 1,5 ha reduziert
- 3 5.1.16 wird in Berücksichtigung der Anregungen aus der Öffentlichkeit zurückgestellt, ist jedoch als langfristiges Entwicklungspotenzial zu werten und im Übersichtsplan zum FNP entsprechend dargestellt
- 4 5.1.10 wurde in Berücksichtigung der Freihaltetrasse Südzubringer reduziert

Kirchfeld Erweiterung SO

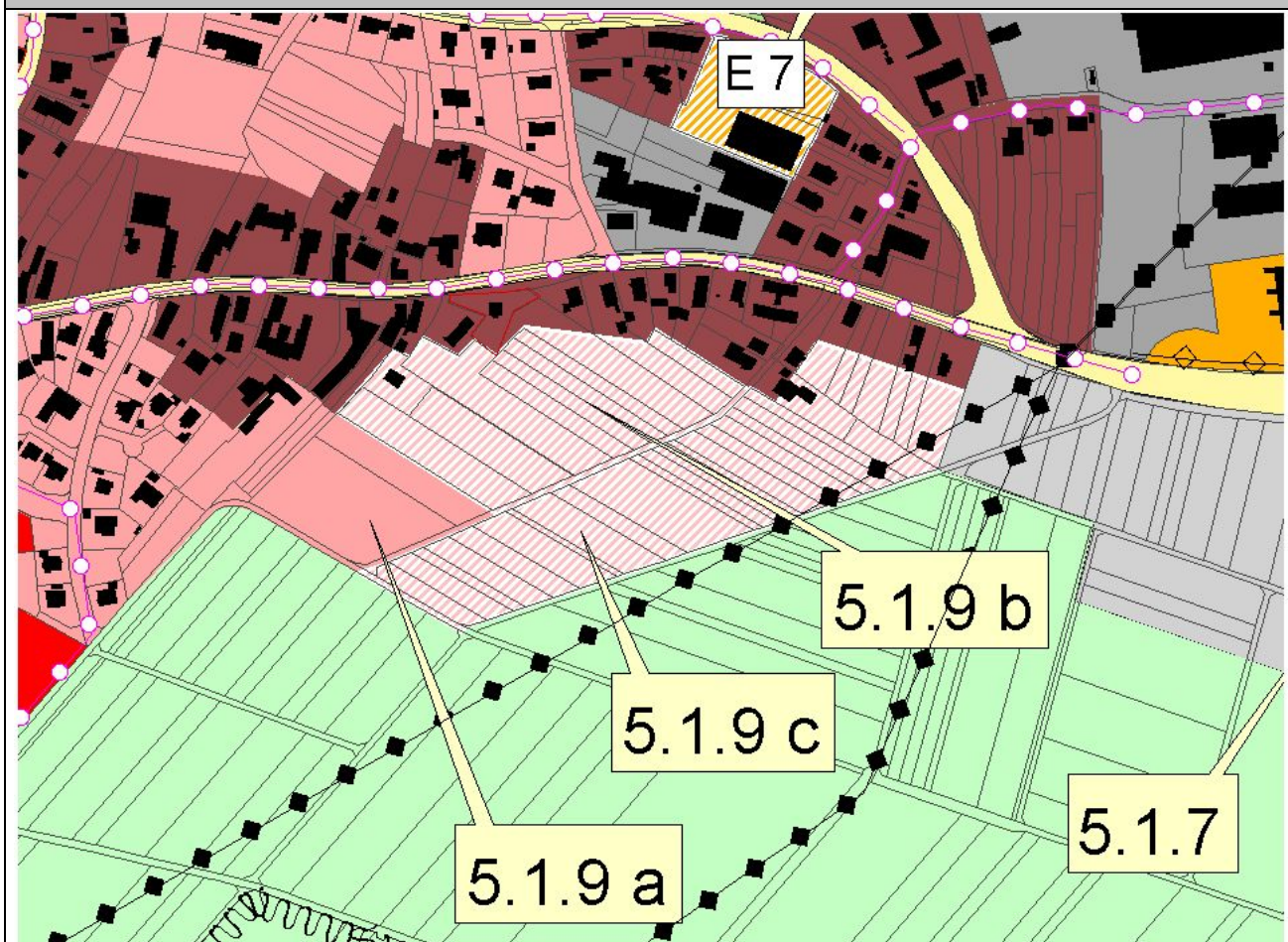
Nr. 5.1.9 b-d

Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	8,86 ha insgesamt 5.1.9 b: 1,86 ha / 5.1.9 c: 2,68 ha / 5.1.9 d: 4,32 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht ca. 204 WE insgesamt BA 1: 43 WE / BA 2: 62 WE/ BA 3: 99 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche (5.1.9 b + c) Landwirtschaftsfläche (5.1.9 d) / Reduzierung der beantragten Fläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 7.500



Kirchfeld Erweiterung SO

Nr. 5.1.9 b-d

Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktion	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	im 1. BA (5.1.9 b) Anknüpfung an das örtliche Straßennetz über die Straße 'Im Kirchfeld' und die E.A-Seigel-Straße; mit Erschließung des 2. BA (5.1.9 c) soll eine neue Anbindung an die Hauptstraße etwa auf Höhe der Hindenburgstraße mit Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes erfolgen	
Abschnittsbildung	BA 1: nördl. Bereich zwischen Ortslage und E.A-Seigel-Straße BA 2: nordöstlicher Bereich mit neuer Anbindung s.o. BA 3: Bereich südlich des rechtskräftigen B-Plan-Gebietes 'Kirchfeld Ost' (zurückgestellt)	
Belastungen	Lärmbeeinträchtigung durch A 5 ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, Lärmschutzwall entlang der A 5 wird durch Gemeinde gewünscht; 20 kV-Leitung quert die Fläche im östlichen Bereich	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 400 – 500 m	
Benachbarte Nutzungen	gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Gemeinbedarf (Mörburghalle), geplantes Gewerbe im Osten angrenzend	
Ortsbild / Landschaftsbild	Hinsichtlich der wertvollen Biotopstrukturen in der Schutterniederung westlich von Schutterwald verbleibt der südöstliche Bereich als Erweiterungsschwerpunkt. Die Gestaltung und Eingrünung des neuen Ortsrandes ist bei der Inanspruchnahme der Fläche besonders zu beachten.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Kirchfeld Erweiterung SO

Nr. 5.1.9 b-d

Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Lärmschutzmaßnahmen erforderlich - keine Blockbebauung, um Durchlüftung angrenzender Bebauung nicht zu behindern - Erhalt der hochwertigen Streuobstbestände Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Das Gebiet sollte insgesamt für die Naherholung (Feierabend- und Wochenenderholung) aufgewertet werden. Z.B. kann entlang der Streuobstbestände eine Grünverbindung in die Landschaft geschaffen werden. Entsprechend wären dann die Wegeverbindungen durch Gehölzstrukturen aufzuwerten.	
Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung stellt den langfristig angelegten Entwicklungsschwerpunkt für Schutterwald dar. Wie oben erläutert soll die Fläche entsprechend Bedarf und Nachfrage abschnittsweise erschlossen werden. Angesichts der deutlichen Überschreitung des ermittelten Bedarfswerts von rd. 8 ha insgesamt wird aus planerischer Sicht empfohlen, auf die Ausweisung des 3. Bauabschnitts im derzeitigen Fortschreibungsverfahren zu verzichten. Sobald ein entsprechender Bedarf, nach Auffüllung der beiden ersten Bauabschnitte im Bereich 5.1.9 'Kirchfeld' nachgewiesen wird, kann der 3. Bauabschnitt im Rahmen einer FNP-Änderung weiter verfolgt werden.	Rangfolge: I + II (BA 1 +2)

GRO Schutterwald BA 2

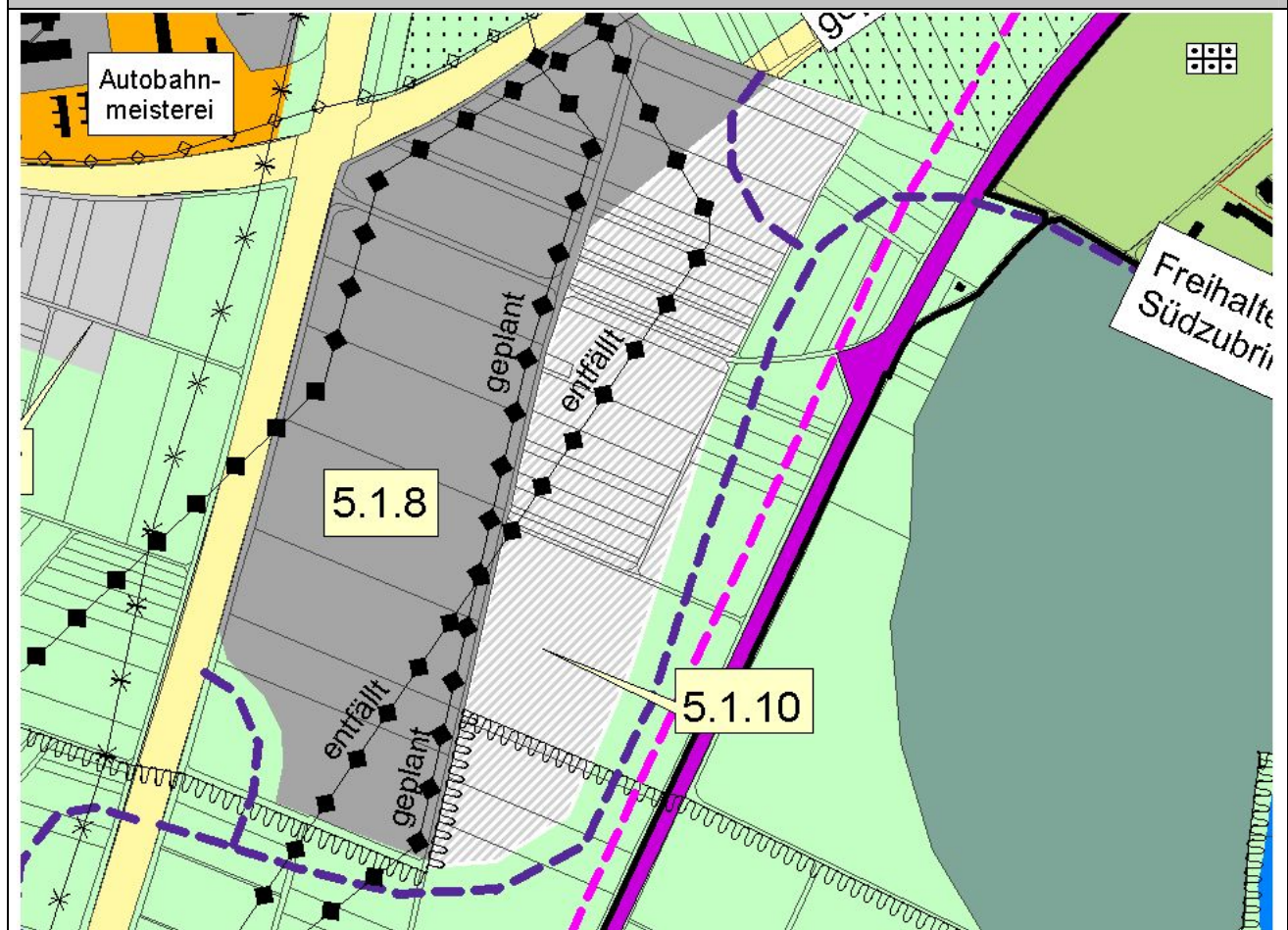
Nr. 5.1.10

Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	12,90 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Gewerbefläche
Planstand	Gesamtkonzept GRO

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 7.500



GRO Schutterwald BA 2

Nr. 5.1.10

Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet (4. Änderung des Regionalplans 1995, verbindlich erklärt am 16.08.2000)	
Fachplanungen	kleinflächig sind Geschützte Biotope innerhalb der Fläche betroffen (Feldgehölze und Hecken); WSG III A im südlichen Bereich	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Erschließungsstraße des 1. BA, insgesamt wird das Gewerbegebiet an die B 3 und den geplanten Südzubringer sowie an die L 99 angebunden. Der genaue Trassenverlauf des Südzubringers ist noch offen. Im FNP ist diejenige Freihaltetrasse, die geplante Bauflächen im Bereich des GRO berührt, dargestellt; weitere Trassenvarianten sind als Beiplan in der FNP-Begründung / Teil 1 (Kap. 13) enthalten.	
Abschnittsbildung	Fläche bildet den 2. BA innerhalb der Flächen des GRO auf Gemarkung Schutterwald	
Belastungen	evtl. Lärmbeeinträchtigungen durch Bahn, evtl. Flächeninanspruchnahmen durch geplanten Ausbau der Bahnstrecke sowie einzuhaltende Abstände von der Trasse des Südzubringers beachten; 110 kV-Leitung am Rand der Fläche	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Gewerbeflächen, Landwirtschaftsflächen, Verkehrsflächen (Bahn)	
Ortsbild / Landschaftsbild		
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

GRO Schutterwald BA 2

Nr. 5.1.10

Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - es ist eine Verbindungsachse zwischen Stadtwald, Baggersee und Unterwald bzw. den nach Norden angrenzenden Grünflächen freizuhalten. Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus der großflächigen Inanspruchnahme von Boden und (Zer-)Störung seiner Funktionen. Kompensationsmaßnahmen können Entsiegelungsmaßnahmen, Offenhalten und Stärken von Verbindungsachsen und Aufwertungen für den Boden-Wasserhaushalt darstellen (Versickerung des Oberflächenwassers)	
Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung ist Teil des abgestimmten Gesamtkonzeptes zum Interkommunalen Gewerbegebiet 'Gewerbpark Raum Offenburg' und wird entsprechend in die Flächennutzungsplanung aufgenommen. Damit ist die Voraussetzung zur Weiterentwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gegeben.	Rangfolge: --

SO Einzelhandel / Erweiterung Verbrauchermarkt

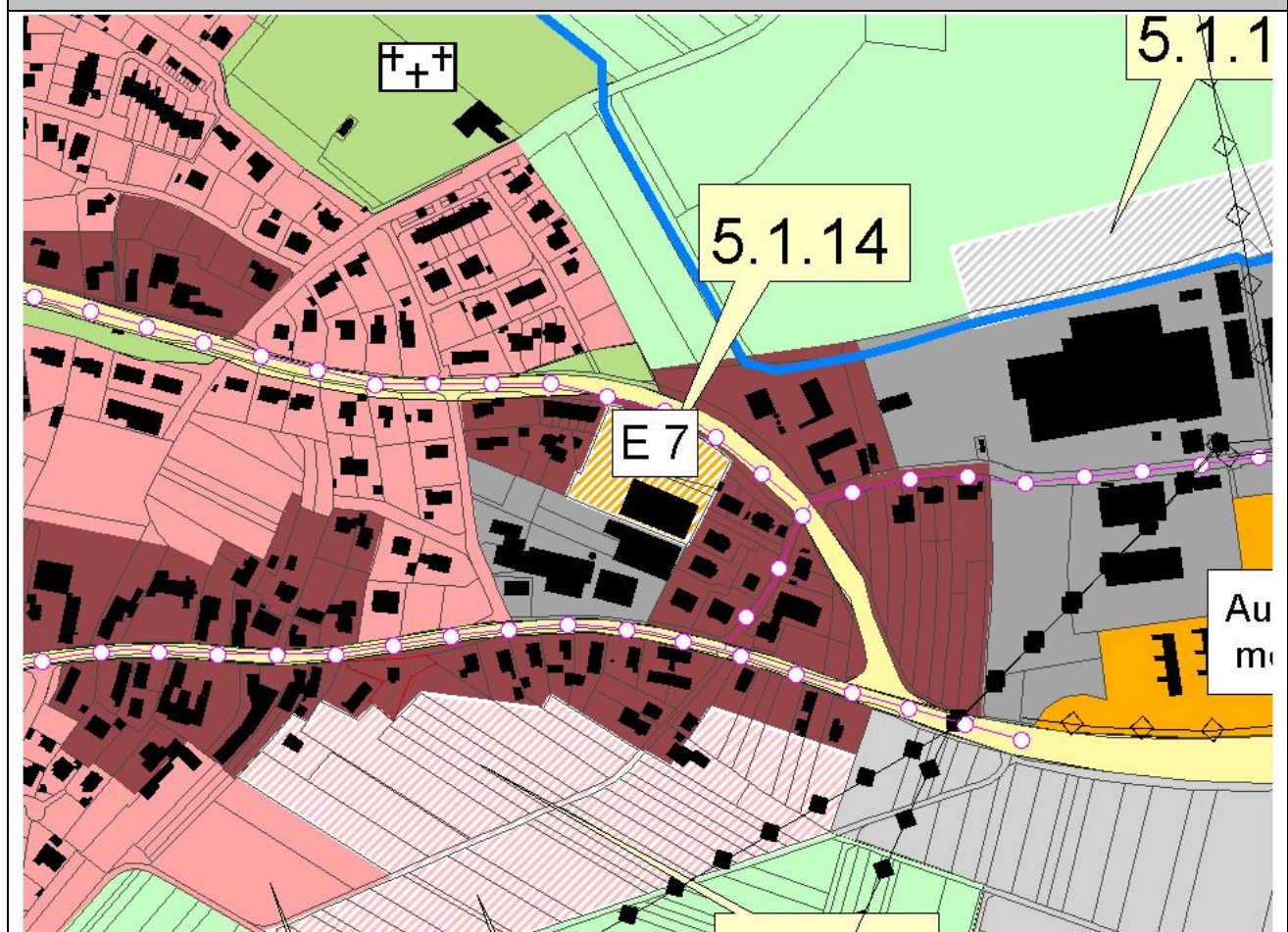
Nr. 5.1.14

Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,60 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	gemischte Baufläche (Verkaufsfläche Bestand rd. 748 qm)
geplant	Sonderbaufläche für den Lebensmitteleinzelhandel maximal zulässige Verkaufsfläche 1.320 qm
Planstand	zwischenzeitlich rechtskräftiger B-Plan, Aufstellung erfolgte parallel zur FNP-Fortschreibung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



SO Einzelhandel / Erweiterung Verbrauchermarkt

Nr. 5.1.14

Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	Schutterwald ist als Siedlungsbereich und Schwerpunkt für Gewerbe ausgewiesen, Vorgaben zum Einzelhandel für Einzelhandelsgroßprojekte ab 5.000 qm Verkaufsfläche, für die übrigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe ab 800 qm Vkl. Gilt die Einfügung in Verflechtungsbereiche und die Ansiedlung in städtebaulich und verkehrlich integrierten Lagen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Zufahrt für Kunden und Andienung wie bisher von der Hindenburgstraße, jedoch in getrennten Zufahrten, was eine erhebliche Verbesserung der jetzigen Situation bedeutet; Neuordnung der Kundenstellplätze mit Schaffung von 28 zusätzlichen Stellplätzen	
Abschnittsbildung	--	
Belastungen	im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurden die Lärmauswirkungen des Vorhabens für die Anwohner durch ein Schallgutachten geklärt und entsprechende Festsetzungen getroffen	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Gewerbeflächen, gemischte Bauflächen (darin überwiegend Wohnnutzungen)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Es handelt sich hierbei um einen bestehenden Standort, der erweitert werden soll. Er befindet sich in einer städtebaulich und verkehrlich integrierten Lage und ist insofern positiv zu bewerten.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	Bestandsgebiet, daher keine Prüfung aus landschaftsplanerischer Sicht	
Empfohlene Maßnahmen	--	

SO Einzelhandel / Erweiterung Verbrauchermarkt

Nr. 5.1.14

Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald

Gesamtbewertung	Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche von 748 qm auf 1.320 qm wird die Grenze zur Großflächigkeit (800 qm) überschritten, was die Ausweisung des Standortes als Sonderbaufläche erforderlich macht. Die Erweiterung zielt vor allem auf die Möglichkeit einer großzügigeren Präsentationsmöglichkeit der Ware (Frischetheken) und großzügigeren Verkehrsflächen (breitere Gänge und Vorzonen vor Theken und Kassen) sowie einer besseren Abwicklung des Getränkesortimentes (Leergutannahme etc.) ab. Die Verträglichkeit des Vorhabens bzgl. der Einfügung in den Verflechtungsbereich wurde in einer vorliegenden Vorhaben- und Strukturbetrachtung durch den Betreiber überprüft. Positiv zu bewerten ist, dass es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bereits bestehenden Marktes an einem integrierten Standort handelt. Dadurch wird eine eventuelle Neuansiedlung an anderer Stelle vermieden. Der Standort liegt günstig zu dem geplanten Siedlungserweiterungs-Schwerpunkt 'Kirchfeld' im Südosten der Ortslage. Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der am 27.02.2008 von der Gemeinde Schutterwald als Satzung beschlossen wurde. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde die Verkaufsfläche auf max. 1.320 qm festgesetzt, diese Größe wird entsprechend in den FNP übernommen.	Rang- folge: --
------------------------	--	--

Erweiterung GE Ziegelplatz Nord

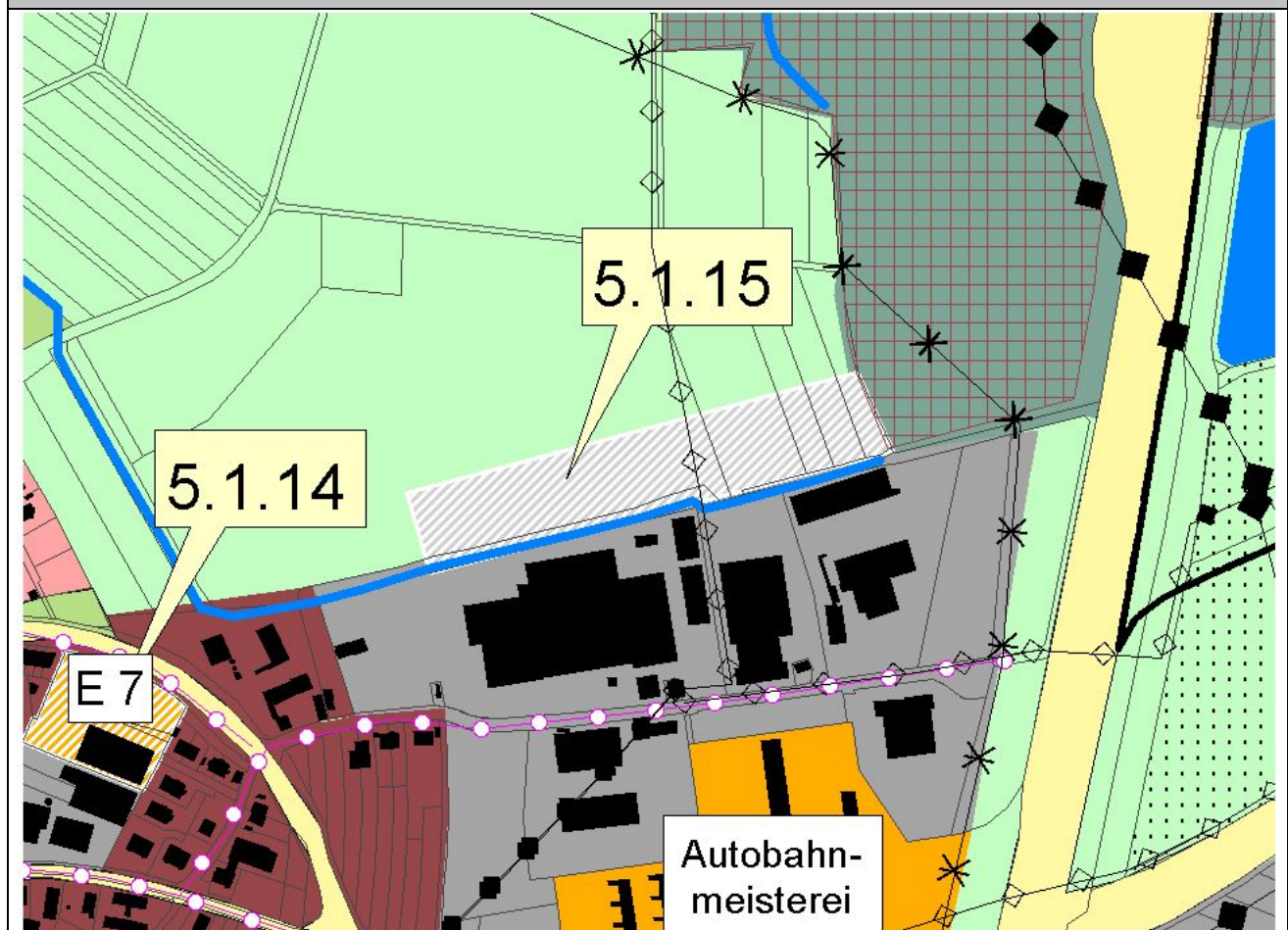
Nr. 5.1.15

Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	1,81 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Gewerbefläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Erweiterung GE Ziegelplatz Nord

Nr. 5.1.15

Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	§ 32-Biotope (Schlehenhecken) an der Grenze zur bestehenden Gewerbefläche	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Die Flächenausweisung dient der Erweiterung der angrenzenden Betriebsgelände, eine gesonderte Verkehrserschließung ist nicht erforderlich.	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen	
Belastungen	Einhaltung des Waldabstand von mind. 30 m ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu klären	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant	
Benachbarte Nutzungen	Gewerbeflächen, Landwirtschaftsflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	Eingrünung der gewerblichen Nutzungen nach Norden wünschenswert	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Erweiterung GE Ziegelplatz Nord

Nr. 5.1.15

Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald

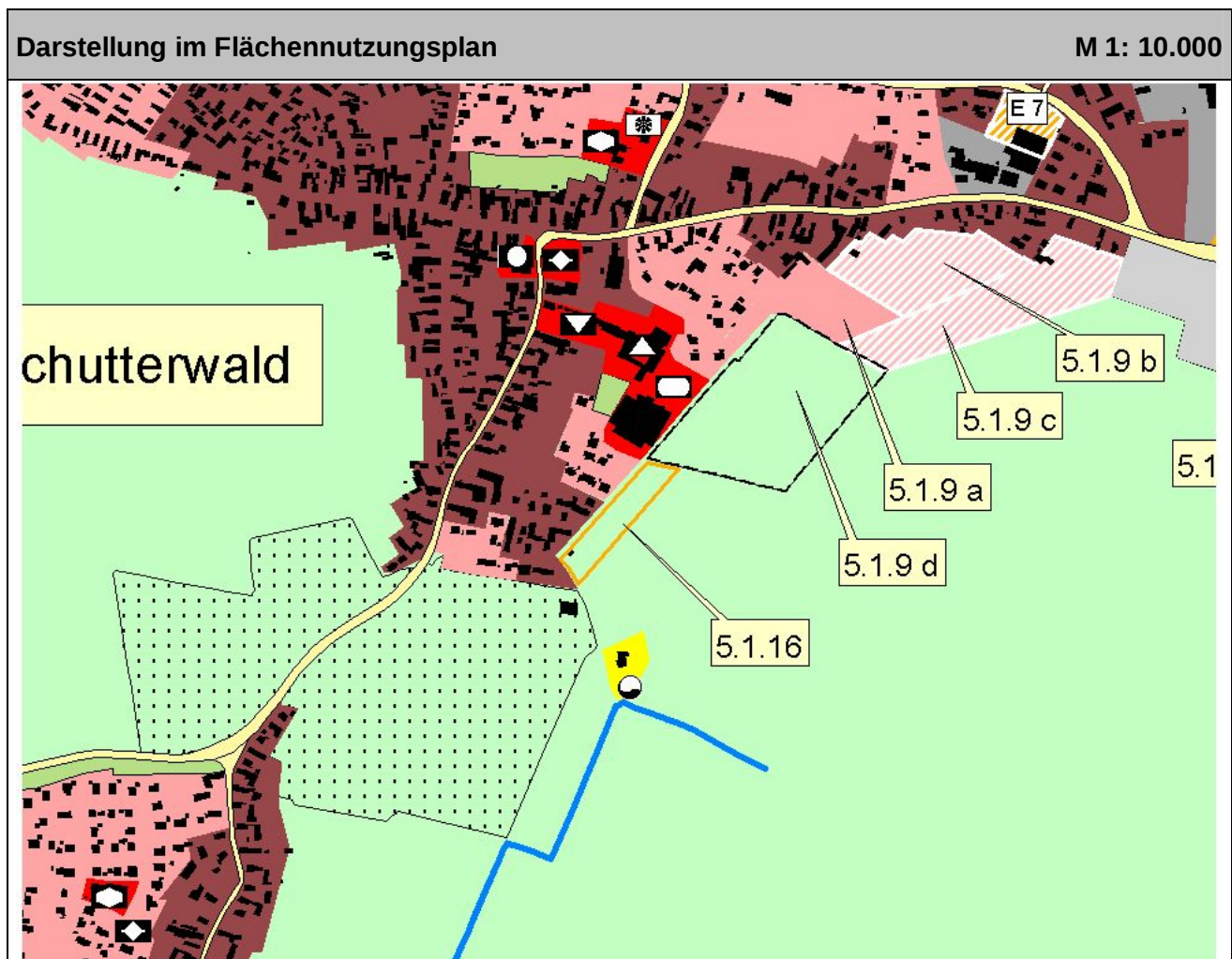
Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - ggf. Auftrag bindiger Deckschichten bzw. Ausschluss von grundwassergefährdenden Nutzungen - Erhalt der geschützten Schlehenhecken entlang des Bettelgrabens - Erhalt der offenen Führung des Bettelgrabens - Schaffung eines harmonischen Übergangs zum Waldrand Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse können sich aus einer Beeinträchtigung der geschützten Biotope und des Grabens sowie durch die Reduzierung der Grundwasserneubildung ergeben. Als Kompensation sind Maßnahmen zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Übergangs zum Wald sowie Versickerungsmaßnahmen und Oberflächenwasserrückhaltmaßnahmen (Dachbegrünung etc.) denkbar.	
Gesamtbewertung	Für die angrenzenden Betriebe besteht der konkrete Bedarf zur Erweiterung. Mit der Flächenausweisung soll die Erweiterung am Standort für die ortsansässigen Betriebe ermöglicht werden. Als Ausgleich für die Ausweisung einer neuen Gewerbefläche an diesem Standort wird die Flächenausweisung 5.1.7, die bereits bisher im FNP ausgewiesen war, um 1,5 ha reduziert.	Rangfolge: --

Abrundung Im Kirchfeld Süd

Nr. 5.1.16

Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,78 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) und Anrechnung zu 50% da M: entspricht ca. 9 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	Landwirtschaftsfläche
Planstand	Darstellung als Potenzialfläche im Übersichtsplan zum FNP



Abrundung Im Kirchfeld Süd

Nr. 5.1.16

Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Bebauung mit einer Baureihe entlang der in diesem Bereich nur einseitig bebauten Straße 'Im Kirchfeld'	
Abschnittsbildung	nicht vorgesehen wg. der geringen Flächengröße	
Belastungen	evtl. Lärmbeeinträchtigung durch A 5 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung prüfen, Lärmschutzwall entlang der A 5 ist vorgesehen; 20 kV-Leitung am östlichen Gebietsrand; landwirtschaftlicher Betrieb gegenüberliegend	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 400 – 500 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Landwirtschaftsflächen	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Bebauung entlang der bestehenden, nur einseitig bebauten Straße 'Im Kirchfeld' stellt eine sinnvolle Abrundung dar.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Abrundung Im Kirchfeld Süd

Nr. 5.1.16

Gemeinde Schutterwald / OT Schutterwald

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - keine Blockbebauung, um Durchlüftung angrenzender Bebauung nicht zu behindern - Erhalt möglichst vieler Obstbäume - Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in das Grundwasser insbesondere während der Bauphase Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Eingriffe werden insbesondere in den Streuobstbestand erwartet. Zur Kompensation sollte das Wohngebiet und die angrenzenden Flächen gut eingegrünt werden, um so auch die angrenzenden Bereiche landschaftlich und für die Erholungsnutzung aufzuwerten.	
Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung stellt sich als geringfügige, sinnvolle Abrundung dar an einer bestehenden, bisher nur einseitig bebauten Straße. Sie wird daher als Potenzialfläche gesehen und im Übersichtsplan zum FNP entsprechend dargestellt, eine Ausweisung als Baufläche wird derzeit zurückgestellt. In Berücksichtigung der derzeit umgebenden Nutzungsstruktur (landwirtschaftliche Nutzungen) sollte eine Ausweisung als gemischte Baufläche erfolgen.	Rangfolge: II

Obere Meierbündt

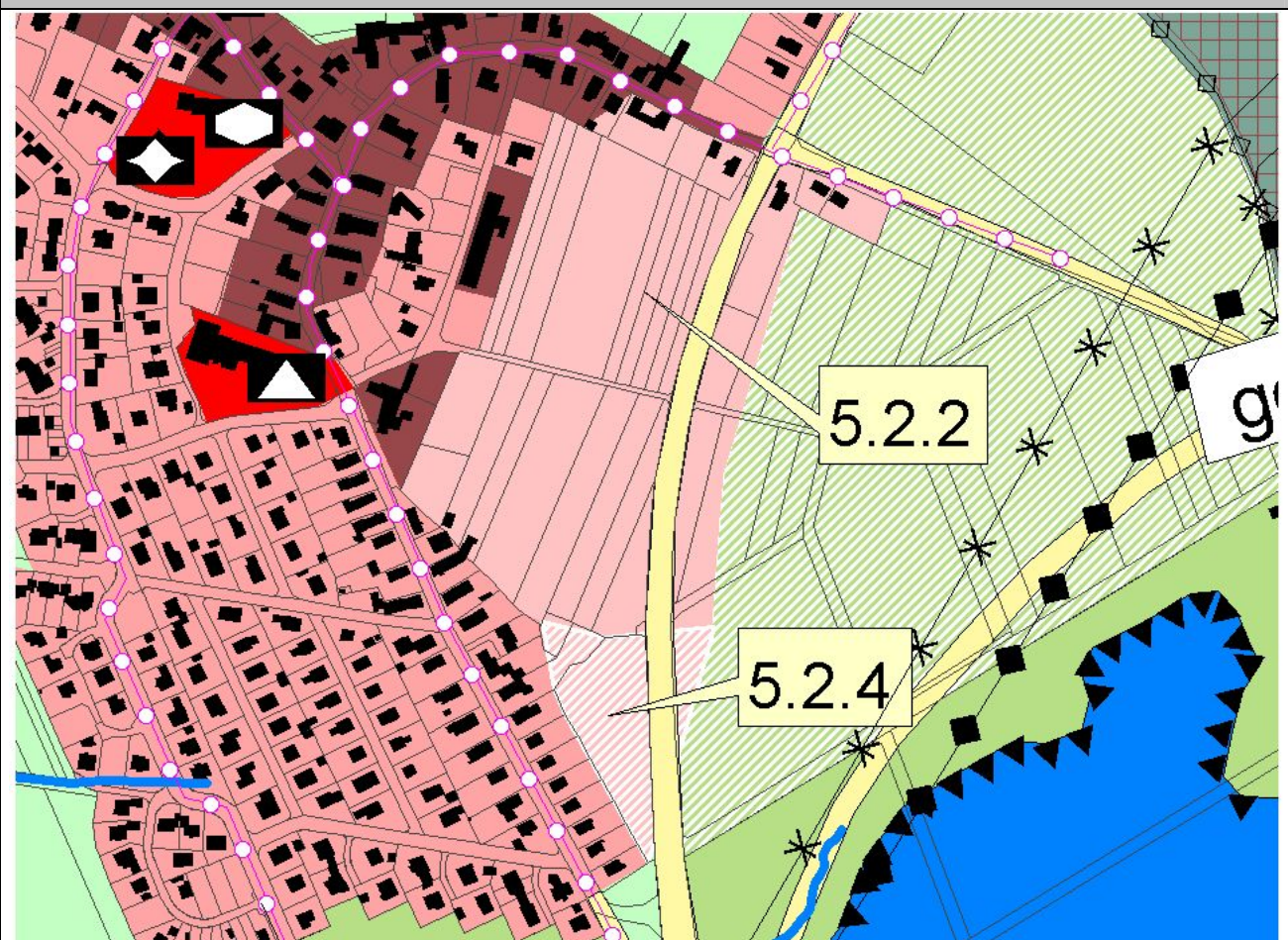
Nr. 5.2.2

Gemeinde Schutterwald / OT Langhurst

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	5,85 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht ca. 126 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	FNP-Reserve

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Obere Meierbündt

Nr. 5.2.2

Gemeinde Schutterwald / OT Langhurst

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Die verkehrliche Erschließung der Fläche ist in Zusammenhang mit der geplanten Trassenänderung zur Umfahrung von Langhurst zu sehen. Mit Bau dieser Trasse kann die derzeit bestehende Verbindung zur L 98 gekappt und im Bereich der Waldflächen zurückgebaut werden. Die Bahnhofstraße erhält dann im Bereich der Flächenausweisung 5.2.2. den Charakter einer Ortsstraße, so dass an sie ohne Probleme angebaut und angebunden werden kann.	
Abschnittsbildung	derzeit noch nicht abzusehen	
Belastungen	Bei der derzeitigen Verkehrsführung Belastung durch den Verkehr Richtung L 98. Mit dem Bau der veränderten Trassenführung würde diese Beeinträchtigung entfallen.	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 200 – 300 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Grünfläche (Freizeitnutzungen um den Baggersee)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Siedlungserweiterung lässt sich insgesamt gut in das Ortsbild einfügen. Hinsichtlich der wertvollen Biotopstrukturen im Westen der Ortslage stellt dieser Bereich die einzige Entwicklungsrichtung für den OT Langhurst dar.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Obere Meierbündt

Nr. 5.2.2

Gemeinde Schutterwald / OT Langhurst

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Grundwasser insbesondere während der Bauphase - Erhalt und attraktive Ausgestaltung der Wegeverbindungen im bzw. durch das Gebiet - Vermeidung von Eingriffen in Böden mit hoher Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation - Schaffen eines harmonischen Übergangs in die Landschaft am neu zu gestaltenden östlichen Ortsrand Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in Grünlandbestände, den Boden-Wasserhaushalt und die Böden mit hoher Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation.	
Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung ist hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes vertretbar, hängt aber – zumindest in der dargestellten Abgrenzung – von der Realisierung der veränderten Trassenführung zur Umfahrung von Langhurst ab.	Rangfolge: II

Erweiterung Meierbündt Süd

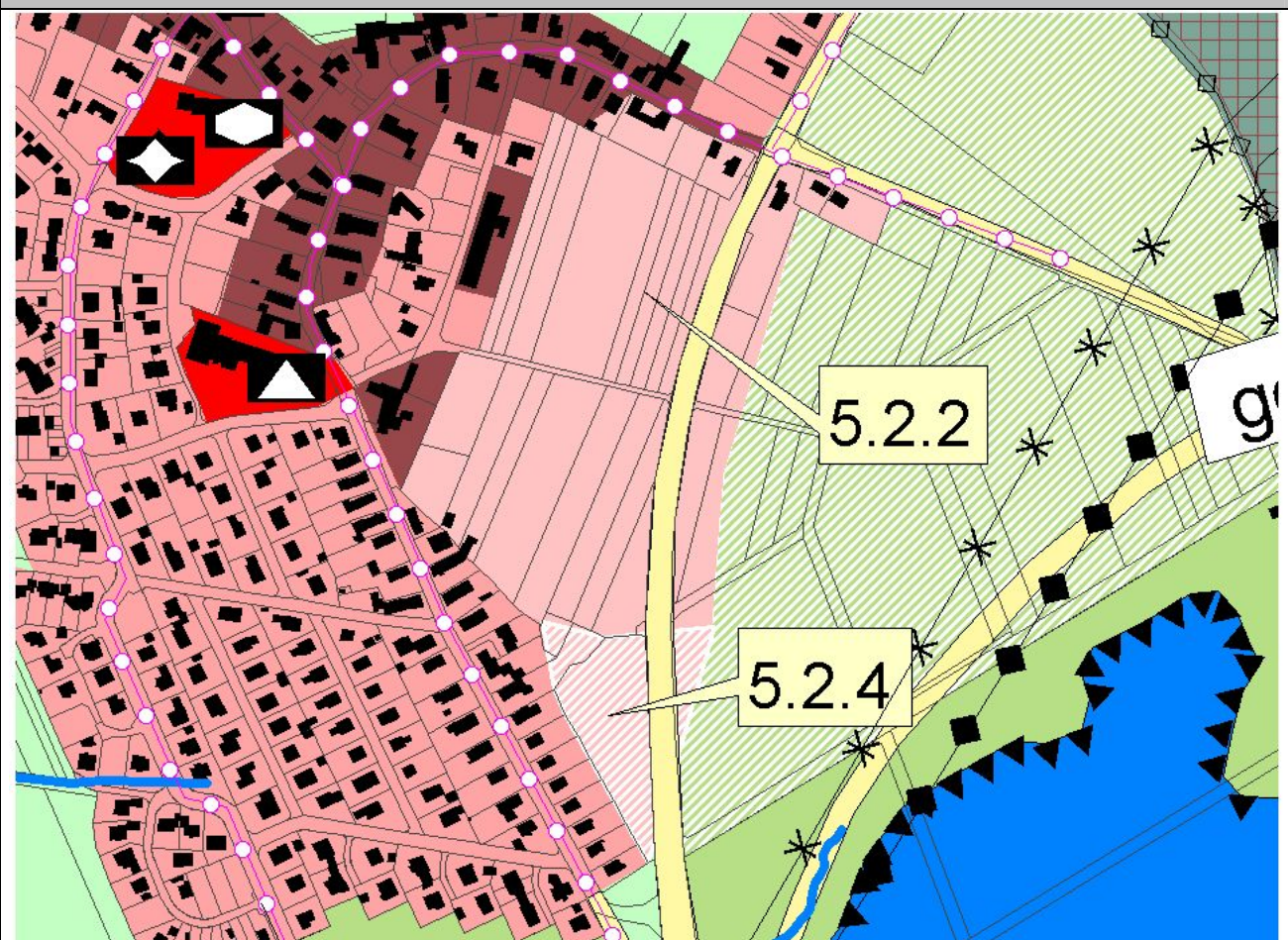
Nr. 5.2.4

Gemeinde Schutterwald / OT Langhurst

Flächendaten, Rechtsstand	
Flächengröße	0,96 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	23 WE/ha (Dichtezone I) entspricht ca. 22 WE
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Erweiterung Meierbündt Süd

Nr. 5.2.4

Gemeinde Schutterwald / OT Langhurst

Fach- und Regionalplanerische Aussagen		
Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen	
Fachplanungen	nicht betroffen	
Städtebauliche Beschreibung / Bewertung		
verkehrliche Anbindung	Die verkehrliche Erschließung der Fläche ist in Zusammenhang mit der geplanten Trassenänderung zur Umfahrung von Langhurst zu sehen. Mit Bau dieser Trasse kann die derzeit bestehende Verbindung zur L 98 gekappt und im Bereich der Waldflächen zurückgebaut werden. Die Bahnhofstraße erhält dann im Bereich der Flächenausweisung 5.2.4 den Charakter einer Ortsstraße, so dass an sie ohne Probleme angebaut und angebunden werden kann.	
Abschnittsbildung	derzeit noch nicht abzusehen	
Belastungen	Bei der derzeitigen Verkehrsführung Belastung durch den Verkehr Richtung L 98. Mit dem Bau der veränderten Trassenführung würde diese Beeinträchtigung entfallen.	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	Entfernung zum Ortskern und den Infrastruktureinrichtungen ca. 200 – 300 m	
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Grünfläche (Freizeitnutzungen um den Baggersee)	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Fläche ist als Abrundung in Zusammenhang mit der Flächenausweisung 5.2.2 zu sehen und lässt sich ebenso wie diese insgesamt gut in das Ortsbild einfügen. Hinsichtlich der wertvollen Biotopstrukturen im Westen der Ortslage stellt dieser Bereich die einzige Entwicklungsrichtung für den OT Langhurst dar.	
Ver- und Entsorgung		
Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

Erweiterung Meierbündt Süd

Nr. 5.2.4

Gemeinde Schutterwald / OT Langhurst

Prognose der Umweltauswirkungen		
Einstufung	bevorzugtes Gebiet	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Vermeidung von Eingriffen in das Grundwasser - Schaffen eines harmonischen Übergangs in die Landschaft am neu zu gestaltenden östlichen Ortsrand Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen das Grünland, in Böden mit hoher Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation, in den Boden-Wasserhaushalt.	
Gesamtbewertung	Die Flächenausweisung ist in einer Gesamtkonzeption mit Fläche 5.2.2 zu sehen. Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes ist der geplante östliche Entwicklungsschwerpunkt vertretbar, hängt aber – zumindest in der dargestellten Abgrenzung – von der Realisierung der veränderten Trassenführung zur Umfahrung von Langhurst ab.	Rangfolge: II