

# **Verwaltungsgemeinschaft Offenburg**

## **Flächennutzungsplan 2. Änderung**

**Zusammenfassende  
Erklärung**

Dezember 2023

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB**

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

### **1 Planerfordernis**

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit ihren Mitgliedsgemeinden Durbach, Hohberg, Offenburg, Ortenberg und Schutterwald ist seit dem 21.11.2009 gemäß § 6a BauGB rechtswirksam. Die erste Änderung wurde im Jahr 2014 rechtswirksam.

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

Die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplans hat verschiedene Anlässe. Bei einigen ortsansässigen Gewerbebetriebe in den Mitgliedsgemeinden hat sich ein Erweiterungsbedarf ergeben. Ein Feuerwehrhaus musste in Hohberg dringend gebaut werden und auch neue Wohnbauflächen sollten in den verschiedenen Mitgliedsgemeinden geschaffen werden.

Daher hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg in seiner öffentlichen Sitzung am 20. Juni 2017 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

### **2. Übersicht über die Änderungsflächen**

Zusammenfassend ergeben sich in den einzelnen Mitgliedsgemeinden der VG Offenburg die nachfolgend aufgeführten Änderungsflächen. Sie werden in der Begründung näher beschrieben und in Gegenüberstellung der bisherigen Darstellung Flächennutzungsplan 2009/2015 und geplanter 2. Änderung Flächennutzungsplan als Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Flächen-Nummern sind der Systematik der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2009 bzw. der 1. Änderung 2015 angepasst und führen diese fort.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die nachfolgend aufgeführten Änderungsbereiche:

Fläche Nr.	Nutzungsart	Erläuterung / Name	Fläche in ha
<b>1 Stadt Offenburg</b>			
1.2.11	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung / Bestandssicherung Fa. Burgert, Bohlsbach	1,16 (Bestand) 0,59 (Erweitrg.)
1.8.5	Lagerflächen in Überlagerung der Grundnutzung Wald / Grünfläche	Bunkeranlagen im Stadtwald Waltersweier: Sicherung als Lagerflächen	13,0 gesamt
1.10.10	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung / Restrukturierung Eisengießerei Karcher Guss, Windschläg	0,29
1.12.11	Gewerbliche Baufläche	Bestandssicherung Leistenfabrik Stark in Zunsweier	3,56
<b>2 Gemeinde Durbach</b>			
2.1.13	Gemischte Baufläche	Bestandssicherung Bereich Oberweiler in Durbach	2,17
2.1.14	Gemischte Baufläche	Bestandssicherung Bereich Halbgüttele in Durbach	2,37
2.1.15	Sonderbaufläche / Grünfläche	Bestandssicherung und Erweiterung Hotel Rebstock in Durbach	1,08 (SO) 0,58 (Grü)
2.2.8	Wohnbaufläche	Umwidmung der Grünfläche 'Spielplatz' / Nachvollzug Bestand	0,07
2.2.9	Gemischte Baufläche	Umwidmung der gewerblichen Baufläche an der Wiesenstraße (Bestand)	0,82
2.2.10	Gewerbliche Baufläche	Neuausweisung GE Untermatt (Flächentausch mit 2.2.11)	3,37
2.2.11	Landwirtschaftsfläche	Herausnahme Gewerbefläche 2.2.2 'Breitfeld' (Flächentausch mit 2.2.10)	3,42
2.2.12	Wohnbaufläche	Umwidmung Gemeinbedarfsfläche der ehem. Schule Ebersweier	0,81
2.2.13	Grünfläche 'Sport'	Erweiterung Sportflächen am bestehenden Standort Ebersweier	0,66

2.2.14	Wohnbaufläche	Umwidmung gemischte Baufläche 'In der Au' (Bestand)	0,50
2.2.15	Landwirtschaftsfläche	Herausnahme Grünfläche Sport (Flächentausch mit 2.2.13)	0,59
<b>3 Gemeinde Hohberg</b>			
3.2.13	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung Gewerbegebiet 'Oberlohr II'	2,40
3.2.14	Gemeinbedarfsfläche 'Feuerwehr und Bauhof'	Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses und Bauhof	1,41
3.3.7	Rückhaltebecken Diersburg	Anpassung der Abgrenzung an Bestand bzw. Planfeststellung	1,90
<b>4 Gemeinde Ortenberg</b>			
4.15	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung GE Allmendgrün	0,37 ha
4.16	Gemeinbedarfsfläche 'Bauhof' Gewerbliche Baufläche	Neuer Standort Bauhof und Bestandssicherung Fa. Schille	0,58 (Gb) 0,40 (GE)
4.17	Gewerbliche Baufläche	Umwidmung Mischbaufläche (Bestand Netto-Markt) und Erweiterung GE	0,51 (Bestand) 0,67 (Erweitrg.)
4.20	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung GE Hubergässle	0,23
<b>5 Gemeinde Schutterwald</b>			
5.1.18 a 5.1.18 b	Wohnbaufläche	Arrondierung Wohngebiet 'Im Kirchfeld'	0,49 0,23
5.1.19	Gewerbliche Baufläche	Erweiterung GE Waide für ansässige Betriebe / konkreter Bedarf	0,41
5.1.20	Landwirtschaftsfläche (Flächenrücknahme)	Flächenherausnahme Kirchfeld Erweiterung BA 2 (Wohnbaufläche 5.1.9 c)	2,68
5.2.5	Grünfläche (Flächenrücknahme)	Herausnahme Wohnbaufläche östl. Gottswald	0,92
5.2.6	Wohnbaufläche Grünfläche Bestand	Neue Wohnbaufläche westl. Langhurst	2,67 (W) 0,24 (Gr)

### **3 Berücksichtigung der Umweltbelange im Flächennutzungsplan**

Der Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Büro faktorgrün, Freiburg bearbeitet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Umweltbericht erfolgt zunächst die schutzgutbezogene Bewertung des Umwelt-Risikos durch Bebauung hinsichtlich der Betroffenheit bzw. des Risikos für jedes einzelne Schutzgut 4-stufig: Risiko gering / mittel / hoch / hoch verbunden mit starken, rechtlichen Restriktionen.

Nach der Risikobewertung für die einzelnen Schutzgüter folgt die landschaftsplanerische Gesamtbewertung der Flächeneignung zur Siedlungsentwicklung, ebenfalls 4-stufig: bevorzugt geeignet (Stufe I) / geeignet (Stufe II) / bedingt geeignet (Stufe III) / ungeeignet (Stufe IV).

Soweit aus Gutachtersicht Möglichkeiten zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. Risiken gesehen werden - insbesondere durch Rücknahme von Teilflächen, erfolgt eine diesbezügliche Empfehlung. In die Gesamtbewertung der Flächen ist die Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen eingeflossen (Bewertung der Eignung mit und ohne Maßnahmen).

Während die Flächen der Bewertungsstufe I und II zur Siedlungsentwicklung empfohlen werden, sollte auf Flächen der Bewertungsstufe IV aus landschaftsplanerischer Sicht vorrangig verzichtet werden. Die Flächen der Bewertungsstufe III sind unter Berücksichtigung der im Steckbrief dargelegten Empfehlungen als Siedlungsentwicklungsflächen gerade noch akzeptabel. Ihre Beibehaltung oder Auslese sollte im Einzelfall, je nach Entwicklungsflächenbedarf, entschieden werden.

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

Unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen sind alle Änderungsbereiche den Stufen I oder II zugeordnet.

#### Artenschutzrechtliche Vorprüfung:

Um das Risiko der Nichtvollziehbarkeit des Flächennutzungsplans zu vermeiden, müssen die artenschutzrechtlichen Restriktionen schon bei Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplans in einem für diese Planungsebene angemessenen Umfang geprüft werden. Aus diesem Grund wird für jede einzelne Entwicklungsfläche eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Die Vorprüfung ist nicht mit einer konkreten Arterfassung vor Ort verbunden.

Vielmehr wird auf Grundlage vorhandener Daten und einer Begehung durch einen Experten vor Ort eingeschätzt, ob das Vorkommen einer oder mehrerer artenschutzrechtlich relevanter Arten möglich ist oder ob dies mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausge-

geschlossen werden kann. Die Ergebnisse dieser Vorprüfung werden für jede Entwicklungsfläche im jeweiligen Steckbrief des Umweltberichts unter "besonderer Artenschutz" dargestellt. Sind kritische Arten zu erwarten, für die eine Umsetzung von CEF-Maßnahmen gelegentlich schwierig sein können, wurde für die Entwicklungsfläche ein separater Steckbrief zu artenschutzrechtlichen Voreinschätzung erstellt (siehe Anhang A2 des Umweltberichts).

Davon betroffen waren die Flächen: 1.8.5, 2.1.15, 2.2.10, 2.2.12, 2.2.14, 4.20 und 5.2.6.

#### Natura 2000 – Verträglichkeitsvorabschätzung:

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete bilden zusammen das Netz „Natura 2000“. Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Projekte, die die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" erheblich beeinträchtigen können, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura-2000-Gebiets zu überprüfen. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.

Einige geplante Entwicklungsflächen der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg berühren FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung der Flächennutzungsplan-Änderung wurde für die betreffenden Gebiete daher eine Vorabschätzung durchgeführt, ob eine Unverträglichkeit der Erhaltungsziele (des Vogelschutzgebiets oder FFH-Gebietes) mit der geplanten Siedlungsentwicklung eintreten kann.

Die Prüfung der „erheblichen Beeinträchtigungen“ erfolgt in zwei aufeinander folgenden Schritten:

- „Natura-2000-Vorprüfung“: Gegenstand der Prüfung ist, ob es prinzipiell zu „erheblichen Beeinträchtigungen“ kommen kann („Screening“). Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhalts eine „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ erfolgen.
- „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“: Diese erfolgt auf Basis der für das Gebiet festgelegten Erhaltungsziele. Es ist anhand einer detaillierten Prüfung zu klären, ob der Plan zu „erheblichen Beeinträchtigungen“ eines Natura-2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Für folgende Flächen wurde eine Natura 2000 – Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt (siehe Anhang A2 des Umweltberichts):

- **Fläche 1.12.11**  
grenzt an FFH-Gebiet "Schwarzwald-Weststrand von Herbolzheim bis Hohberg", geringfügige Überschneidung (50 qm)  
→ Ergebnis: Entwicklungsziele der Schutzgebiete werden nicht berührt
- **Fläche 1.2.11b**  
Teilfläche im FFH-Gebiet 'Untere Schutter und Unditz' (ca. 15%)

- und im Vogelschutzgebiet 'Kammbach Niederung' (60%)
- Ergebnis: erhebliche Beeinträchtigungen können nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, Durchführung einer „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ erforderlich. Die zwischenzeitlich bearbeitete „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ hat ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden können, sofern im ökologisch funktionalen Zusammenhang geeignete Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Vermeidungsmaßnahmen aus der Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung werden auf Ebene der Bebauungsplanung gesichert.
- **Fläche 1.8.5**  
vollständig im FFH-Gebiet 'Untere Schutter und Unditz' und im Vogelschutzgebiet 'Gottswald'
- Ergebnis: Entwicklungsziele der Schutzgebiete werden nicht berührt

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

Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander dargestellt.

##### **4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**

- **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand durch die Auslegung der Planunterlagen vom 19.06.2017 bis 14.07.2017, vom 31.07.2017 bis 15.09.2017 und vom 19.11.2018 bis 21.12.2018 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden vier Anregungen oder Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht.

Eine Stellungnahme richtet sich generell gegen die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans aufgrund der Flächeninanspruchnahme und des Klimawandels.

Zwei weitere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit beziehen sich auf die Änderungsfläche der Firma Burgert in Offenburg-Bohlsbach. Eine Stellungnahme davon bezog sich auf eine Alternativfläche zur Erweiterung, bei welcher nun die andere Alternative weiterverfolgt wird. Die andere Stellungnahme zur Erweiterung der Firma Burgert betrifft vor allem die geplante Erweiterung in ein bestehendes FFH- und Vogelschutzgebiet. Unter der Voraus-

setzung, dass im Rahmen der „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der Natura-2000-Schutzgebiete festgestellt wird, ist die Änderung der Flächennutzungsplandarstellung insoweit mit den naturschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar.

Eine weitere Stellungnahme betrifft die zukünftige Flächennutzung der Änderungsfläche 2.1.3 Bestandsbebauung Oberweiler.

- **öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 20.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020 durchgeführt. Die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen wurde vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 durchgeführt.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung sind 11 überwiegend sehr umfangreiche Stellungnahmen zur geplanten Ausweisung der Baufläche „Westlich Langhurst“ in Schutterwald eingegangen. Teils war die Stellungnahme durch mehrere Personen verfasst. Sowohl bei der ersten Offenlage wie auch bei der erneuten Offenlage ging eine Stellungnahme mit einer Unterschriftenliste mit 78 bzw. 158 Unterschriften ein.

Die Einwände wurden vorwiegend von Anwohnern des angrenzenden bestehenden Wohngebiets formuliert, die die Neuausweisung kritisch sehen. Sie betreffen vor allem die Erschließung des zukünftigen Gebiets, den Natur- und Artenschutz und den Lärmschutz zum nahegelegenen Gewerbegebiet. Die Einwander sprechen sich dafür aus, auf die Baufläche „Westlich Langhurst“ zu verzichten und stattdessen die bisher geplante Baufläche „Kirchfeld Erweiterung BA 2“ beizubehalten. Zum Teil werden auch andere Flächenalternativen vorgeschlagen.

Die Erweiterung des nahegelegenen Gewerbegebiets „Die Waide“ wird von den Einwendern zum Teil ebenfalls abgelehnt.

Eine genauere Darstellung und Bewertung der unterschiedlichen hier betroffenen Belange kann der Anlage 3 zur Beschlussvorlage entnommen werden.

Da angesichts des Wohnraumbedarfs eine zeitnahe Umsetzung erfolgen soll, ist der Entwicklungsmöglichkeit im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse besonderes Gewicht einzuräumen. Bei der Baufläche „Westlich Langhurst“ ist dies auf Grund der Eigentumssituation in besonderer Weise gegeben. Auch im Hinblick auf die Verkehrslärm- und Naherholungssituation ist diese Fläche als günstiger einzustufen. Diesen Belangen soll ein Vorrang eingeräumt werden und andere Belange im Verhältnis hierzu zurückgestellt werden.

Vor diesem Hintergrund wird, unter Berücksichtigung des bereits vorliegenden entsprechenden Beschlusses des Gemeinderats Schutterwald vom 14.04.2021, an der Aufnahme der Fläche „Westlich Langhurst“ in den Flächennutzungsplan und der gleichzeitigen Her-

ausnahme der Fläche „Kirchfeld Erweiterung BA 2“ festgehalten. Ebenso wird an der Erweiterung des Gewerbegebiets „Die Waide“ festgehalten.

Die Planung wurde gegenüber dem Planstand der öffentlichen Auslegung jedoch in Abstimmung mit der Gemeinde Schutterwald insoweit konkretisiert, als im Bereich „Westlich Langhurst“ die bestehende Ausgleichsfläche westlich der Bestandsbebauung zukünftig als Grünfläche erhalten bleiben soll. Um dies zu verdeutlichen, wurde auch die Planzeichnung des Flächennutzungsplans entsprechend angepasst. Die Größe der Baufläche „Westlich Langhurst“ und damit das Bauflächenpotential in Schutterwald liegt damit jetzt bei 2,67 ha und ist um 0,24 ha niedriger als zum Stand der Offenlage. Die Stellungnahmen werden insoweit teilweise aufgegriffen.

Zwei weitere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit betreffen die Abgrenzung der Änderungsfläche 2.1.14 Bestandsbebauung Halbgütle in Durbach. In einem Fall konnte die Stellungnahme berücksichtigt werden, indem die Plandarstellung geringfügig angepasst wurde. Im anderen Fall wurde eine zusätzliche Bauflächenausweisung gefordert. Hier ist zu empfehlen, diese nicht vorzunehmen.

Eine Stellungnahme betraf einen Sachverhalt in der Gemeinde Ortenberg, der nicht die Maßstabsebene des Flächennutzungsplans betrifft, aber in gegebenenfalls nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geprüft werden kann.

#### **4.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

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

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

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

Dabei wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern (auf Grundlage der Scopingunterlagen vom August 2012).

- **Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte vom 04.06. bis 12.07.2013. Die wesentlichen Anmerkungen und Stellungnahmen sind im Folgenden genannt.

Der Regionalverband Südlicher Oberrhein hat bezüglich der Fläche 1.2.11 / Erweiterung Firma Burgert in Bohlsbach darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Erweiterung der Gewerbefläche nach Westen (Fläche 1.2.11b) an einen Regionalen Grünzug angrenzt. Entsprechend ihrer Stellungnahme vom 12.07.2019 bestehe allerdings unter Berücksichtigung des maßstabsbezogenen Ausformungsspielraums in diesem konkreten Fall kein Zielkonflikt.

Zur Fläche 2.2.10 Neues Gewerbegebiet Ebersweier Untermatt hat der Regionalverband darauf hingewiesen, dass die Fläche in einer Grünzäsur liegt. Gemäß Regionalplan ist eine Besiedlung in Grünzäsuren ausgeschlossen. In Absprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Das Zielabweichungsverfahren wurde positiv abgeschlossen.

Zur Fläche 4.17 Gewerbefläche an der Offenburger Straße in Ortenberg hatte der Regionalverband Befürchtungen geäußert, dass durch eine mögliche weitere Einzelhandelsansiedlung eine Einzelhandelsagglomeration wahrscheinlich ist. Eine konkrete Entscheidung für eine Betriebsansiedlung lag zur Zeit der Abwägung nicht vor, so dass nicht bewertet werden kann, ob zukünftig eine Einzelhandelsagglomeration an diesem Standort entstehen könnte – zumal diese Frage auch anhand der sich potentiell ansiedelnden Sortimente beurteilt werden muss. An der Darstellung der gewerblichen Baufläche wird daher festgehalten.

Zur Fläche 5.2.6 Westlich von Langhurst in Schutterwald hat der Regionalverband auf eine mögliche Überschneidung der geplanten Wohnbaufläche mit dem Regionalen Grünzug hingewiesen. Der Regionalverband hat auf Anfrage seine Stellungnahme weiter konkretisiert. Dementsprechend befindet sich die Überschneidung des Regionalen Grünzugs mit der Änderungsfläche 5.2.6 Westlich von Langhurst noch innerhalb des maßstabsbezogenen Ausformungsspielraums. Es besteht somit laut Regionalverband Südlicher Oberrhein in diesem konkreten Fall kein Zielkonflikt.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Oberrhein hat bezüglich der Fläche 4.17 Gewerbefläche an der Offenburger Straße in Ortenberg hatte der Regionalverband Befürchtungen geäußert, dass durch eine mögliche weitere Einzelhandelsansiedlung eine Einzelhandelsagglomeration wahrscheinlich ist. Eine konkrete Entscheidung für eine Betriebsansiedlung lag zur Zeit der Abwägung nicht vor, so dass nicht bewertet werden kann, ob zukünftig eine Einzelhandelsagglomeration an diesem Standort entstehen könnte – zumal diese Frage auch anhand der sich potentiell ansiedelnden Sortimente beurteilt werden muss. Abschließende Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung und hierbei insbesondere zum Ausschluss oder zur Beschränkung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente können daher erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abtl. 2, Referat 21 als höhere Raumordnungsbehörde hat zur Fläche 2.2.10 Neues Gewerbegebiet Ebersweier Untermatt darauf hingewiesen, dass die Fläche in einer Grünzäsur liegt. Gemäß Regionalplan ist eine Besiedlung in

Grünzäsuren ausgeschlossen. In Absprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Das Zielabweichungsverfahren wurde positiv abgeschlossen.

Der BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz) Offenburg hat bezüglich der Flächen 1.2.11 und 1.2.11b Bestand und Erweiterung Firma Burgert mitgeteilt, dass sie bisher eine Betriebserweiterung abgelehnt hat, da sich die Erweiterungsfläche teilweise in einem FFH-Gebiet befindet und stattdessen eine Betriebsverlagerung in das Gewerbegebiet Holderstock vorgeschlagen hat. Eine Betriebsverlagerung des an diesem Standort gewachsenen Betriebs ist aus Sicht des Betriebes wegen der bereits am Standort getätigten Investitionen nicht möglich. Nach zwischenzeitlich erfolgten Klärungen wird die Erweiterungsfläche 1.2.11b weiterverfolgt. Diese Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Firma Burgert. Eine Erweiterung nach Norden ist aufgrund fehlender Verfügbarkeit des Flurstücks Bohlsbach Nr. 1286/2 nicht möglich. FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete bilden zusammen das Netz „Natura 2000“. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte, die die einzelnen oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes „Natura 2000“ erheblich beeinträchtigen können, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura-2000-Gebiets zu überprüfen. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig. Im Fall des vorgesehenen Erweiterungsbereichs hat die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten „Natura-2000-Vorprüfung“ ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können und somit eine „Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung“ durchgeführt werden muss. Diese Prüfung hat ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden können, sofern im ökologisch funktionalen Zusammenhang geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. die Schaffung von 10 m breiten Grasstreifen oder Buntbrachen umgesetzt werden. Sie muss vor Umsetzung des Projekts erfolgen. Weiteres ist im Bebauungsplan festzulegen, die Planung bleibt weiterhin bestehen.

Zur Änderungsfläche 2.2.10 Neues Gewerbegebiet Ebersweier Untermatt schreibt der BUND, dass die Gewerbefläche aufgrund des Hochwasserschutzes, des Landschaftschutzes als auch aus Gründen des Schutzes von Fließgewässern abgelehnt wird. Das Ingenieurbüro Wald und Corbe hat im Auftrag der Gemeinde Durbach eine Flussgebietsuntersuchung (FGU) für das Einzugsgebiet des Durbaches bearbeitet. Die Überflutungsfläche bis zum 100-jährigen Hochwasser (HQ 100) wurde neu ermittelt. Ergänzend dazu hat das Ingenieurbüro Wald und Corbe die Situation im Bereich der geplanten Gewerbefläche nochmals in gesonderten Karten dargestellt und in einem Kurzbericht erläutert: demnach ist die Fläche bei einem HQ100 nicht überflutet und ist daher kein Überschwemmungsgebiet. Da sich die Änderungsfläche in einem im Regionalplan festgelegten Regionalen Grünzug befindet wurde in Absprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Der Stellungnahme wird daher nicht gefolgt, die Planung wird beibehalten.

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz befinden sich folgende Flächen in einem Überschwemmungsgebiet (HQ100): 1.10.10, 2.1.15, 2.2.9, 3.3.7 und 4.15.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für die Erweiterung der Firma Karcher Guss (Änderungsfläche 1.10.10) hat die Stadt Offenburg bei der unteren Wasserbehörde einen Antrag auf Zulassung einer Ausnahme im Sinne des § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eingereicht. Gegenstand des Antrags war auch die entsprechende Zulassung einer Ausnahme im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Die wasserrechtliche Zulassung wurde erteilt.

Die Änderungsfläche 2.1.15 Erweiterung Hotel Rebstock in Durbach befindet sich nach der Flussgebietsuntersuchung von Wald und Corbe (Februar 2019) weiterhin teilweise im Überschwemmungsgebiet. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche, welche sich innerhalb des Überschwemmungsgebiet befindet, als Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung stellt keine Baufläche oder kein Baugebiet nach Baunutzungsverordnung dar somit greift das Planverbot nach § 78 Abs. 1 WHG nicht.

Bei der Änderungsfläche 2.2.9 Umwidmung Gewerbefläche Ebersweier handelt es sich um ein Gebiet, welches bereits im Bestand bebaut ist, sodass durch die Flächendarstellung zunächst keine Auswirkungen im Hinblick auf die Anforderungen des § 78 Abs. 3 WHG ersichtlich sind. Abhängig vom städtebaulichen Konzept, welches im Detail für die Fläche derzeit noch nicht vorliegt, sind die Belange auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung bzw. der Vorhabenzulassung abzuklären.

Bei der Änderungsfläche 3.3.7 handelt es sich um das bereits gebaute Hochwasserrückhaltebecken in Diersburg. Dieses wurde bereits planfestgestellt, die bereits im bestehenden Flächennutzungsplan vorhandene Darstellung des Hochwasserrückhaltebeckens wird an die tatsächlichen Abgrenzungen angepasst.

Da die vorgesehene Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Allmendgrün 4.15 auch nach den Ergebnissen der vom Büro Wald und Corbe vorgenommenen Flussgebietsuntersuchung für den Ohlsbach innerhalb der Überflutungsgrenzen eines 100-jährlichen Hochwassers liegt, ist die Ausweisung der Fläche nur zulässig, wenn das Landratsamt Ortenaukreis eine Ausnahme gemäß § 78 Abs. 2 WHG zulässt. Die wasserrechtliche Zulassung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Ausweisung eines Baugebiets in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet wurde erteilt.

- **Erneute Offenlage und Einholung der Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Die öffentliche Auslegung wurde vom 20.07.2020 bis zum 21.08.2020 durchgeführt. Da noch Umweltinformationen zu vervollständigen waren, wurde eine erneute öffentliche Auslegung vom 19.10.2020 bis zum 20.11.2020 durchgeführt. Der Entwurf des Flächennutzungsplans blieb bei der erneuten Auslegung unverändert gegenüber der ersten Auslegung, ergänzt wurden lediglich noch Umweltinformationen.

## **5 Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten wurden bei den Änderungsflächen 1.2.11b Erweiterung Firma Burgert in Offenburg-Bohlsbach und 5.2.6 Neue Wohnbaufläche westlich Langhurst in Schutterwald ausführlich geprüft und abgewogen.

### Änderungsfläche 1.2.11b Erweiterung Firma Burgert in Offenburg-Bohlsbach

Eine Betriebsverlagerung des an diesem Standort gewachsenen Betriebs ist aus Sicht des Betriebes wegen der bereits am Standort getätigten Investitionen nicht möglich.

Für eine entsprechende Erweiterung der Firma Burgert waren zu Beginn des Verfahrens zwei alternative Erweiterungsflächen dargestellt: die Fläche 1.2.11a nach Norden und die Fläche 1.2.11b nach Westen. Nach zwischenzeitlich erfolgten Klärungen wird die Erweiterungsfläche 1.2.11b weiterverfolgt. Diese Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Firma Burgert. Eine Erweiterung nach Norden ist aufgrund fehlender Verfügbarkeit des Flurstücks Bohlsbach Nr. 1286/2 nicht möglich. Laut Grundbuch ist die Eigentümergeinschaft des Grundstücks im Ausland (USA) ansässig. Eine Anschrift ist im Grundbuch nicht enthalten, so dass es nicht möglich war, die Eigentümerin bzw. eventuelle Erben zu ermitteln. Ein Erwerb des Grundstücks, der Voraussetzung für Investitionen auf dem Grundstück und für eine nachhaltige gewerbliche Nutzung wäre, ist daher nicht möglich.

### Änderungsfläche 5.2.6 Neue Wohnbaufläche westlich Langhurst in Schutterwald

Im Rahmen der 2. Änderung des FNPs wurden die bisher dargestellte Baufläche 5.1.20 „Kirchfeld Erweiterung BA 2“ und die im Südosten von Schutterwald an der Emil-Adolf-Straße bisher dargestellte Baufläche 5.2.5 „Östlich Gottswaldstraße“ als in Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen geprüft.

Beide mögliche Bauflächen sind für die Entwicklung zu einem Wohngebiet grundsätzlich geeignet.

Beide Flächen grenzen an bestehende Siedlungseinheiten und liegen günstig zu Infrastruktureinrichtungen. Für die wohnungsnaher Naherholung weist die Fläche „Westlich Langhurst“ Vorteile gegenüber der Fläche „Kirchfeld Erweiterung BA 2“ auf und liegt günstig zu Infrastruktureinrichtungen.

Die verkehrliche Erschließung ist in beiden Gebieten möglich. Es bestehen bei beiden Gebieten grundsätzlich auch Erschließungsmöglichkeiten, bei denen die angrenzenden Wohngebiete nicht zusätzlich belastet werden, wie auch Erschließungsmöglichkeiten, bei denen der Verkehr durch bestehende Wohngebiete geführt würde. Über die endgültige Erschließungskonzeption ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu entscheiden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist für die Fläche „Kirchfeld Erweiterung BA 2“ günstiger als für die Fläche „Westlich Langhurst“, dort aber auch gegeben.

Die mögliche Baufläche „Kirchfeld Erweiterung BA 2“ ist ökologisch weniger hochwertig einzustufen wie die mögliche Baufläche „Westlich Langhurst“ und unter diesem Gesichtspunkt besser geeignet. Demgegenüber steht die höhere Lärmbelastung am Standort „Kirchfeld Erweiterung BA 2“.

Bei der möglichen Baufläche „Westlich Langhurst“ befindet sich der Großteil der Flächen im kommunalen Eigentum, so dass eine Entwicklung sicher möglich ist. Bei der möglichen Baufläche „Kirchfeld Erweiterung BA 2“ befinden sich die Flächen dagegen vorwiegend in Privateigentum. Aus vorangehenden Gespräche der Gemeinde Schutterwald mit den Eigentümern hat sich ergeben, dass eine Entwicklung gegenwärtig nicht möglich ist, da nicht alle Eigentümer an einer Entwicklung zu den Rahmenbedingungen der Gemeinde Schutterwald interessiert sind.

Da angesichts des Wohnraumbedarfs eine zeitnahe Umsetzung erfolgen soll, ist der Entwickelbarkeit im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse besonderes Gewicht einzuräumen. Bei der Baufläche „Westlich Langhurst“ ist dies auf Grund der Eigentumssituation in besonderer Weise gegeben. Auch im Hinblick auf die Verkehrs-lärm- und Naherholungssituation ist diese Fläche als günstiger einzustufen. Diesen Belangen soll ein Vorrang eingeräumt werden. Diesen Belangen soll ein Vorrang eingeräumt werden und andere Belange im Verhältnis hierzu zurückgestellt werden.

Vor diesem Hintergrund soll, unter Berücksichtigung des bereits vorliegenden Beschlusses des Gemeinderats Schutterwald vom 14.04.2021, an der Aufnahme der Fläche „Westlich Langhurst“ in den Flächennutzungsplan und der gleichzeitigen Herausnahme der Fläche „Kirchfeld Erweiterung BA 2“ festgehalten werden.

Wie schon oben ausgeführt, stellt sich die Situation der Flächen 5.1.18a und b und der nicht mehr weiter verfolgten Fläche 5.1.20 städtebaulich unterschiedlich dar. Die Flächen 5.1.18a und b schließen eng an die bestehende nur einseitig bebaute Straße an. Die geringfügige Abrundung durch die Änderungsflächen 5.1.18a und b drängt sich daher zur effizienten Nutzung der Verkehrsinfrastruktur städtebaulich auf und wird beibehalten. Die nicht mehr weiter verfolgte Fläche 5.1.20 greift mit ca. 2,7 ha deutlich weiter nach Osten in Richtung Autobahn ein und ist daher anders zu bewerten.

Die Fläche 5.2.5 „Östlich Gottswaldstraße“ ist wie folgt zu bewerten:

Hierbei handelt es sich um eine mit 0,92 ha kleinere langgezogene Wohnbaufläche, die vom Siedlungskörper von Langhurst durch die Durchgangsstraße (Bahnhofstraße) und den auf der Westseite dieser Straße errichteten Lärmschutzwand abgetrennt ist.

Frühere Planungen sahen dem Bau einer weiter östlich gelegenen Ortsumfahrung für Langhurst vor. Die Bahnhofstraße hätte damit ihre heutige Verkehrsbedeutung verloren

und die hier Baufläche 5.2.5 hätte zusammen mit dem westlich angrenzenden Baugebiet entwickelt werden können. Die Pläne zum Bau einer Ortsumfahrung für Langhurst mussten jedoch insbesondere aus ökologischen Gründen aufgegeben werden. Die Bahnhofstraße wird in diesem Bereich daher ihre heutige Verkehrsbedeutung behalten.

Bei einer Entwicklung dieser Fläche müsste daher eine Lärmschutzwand zur Straße errichtet werden. Dies wäre wirtschaftlich aufwändig und hätte eine negative Auswirkung auf das Ortsbild. In dem betroffenen Bereich wäre die Gottswaldstraße als Ortseinfahrt beiderseitig durch Schallschutzwände eingefasst.

Um in den übrigen Ort und zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu gelangen, müsste diese stark befahrene Straße stets gequert werden.

Vor diesem Hintergrund soll die Entwicklung dieser Baufläche nicht mehr weiterverfolgt werden. Auf Grund ihrer mit 0,92 ha geringen Größe würde sie auch keine gleichwertige Alternative zur geplanten Baufläche „Westlich Langhurst“ mit einer Größe von 2,67 ha darstellen.

Bei einer erheblichen Vergrößerung dieser Flächenausweisung wäre die wirtschaftliche Belastung durch den Bau der notwendigen Lärmschutzwand je m<sup>2</sup> Bauland geringer, aber immer noch gegeben. Nicht verändern würde sich die starke Abtrennung dieses Baugebiets vom übrigen Siedlungsbereich durch die stärker verkehrsbelastete Bahnhofstraße und die an dieser Stelle notwendigen Lärmschutzbauwerke.

Auch ist der Anteil an Grundstücken in Gemeindeeigentum in diesem Bereich wesentlich geringer als im Bereich der Fläche „Westlich Langhurst“, so dass die zeitnahe Umsetzbarkeit weniger sicher gegeben ist.

Vor diesem Hintergrund wird daran festgehalten, der Entwicklung der Fläche „Westlich Langhurst“ den Vorrang einzuräumen.

Der Bereich nördlich von Langhurst ist zwar nicht durch einen Regionalen Grünzug oder ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege im Regionalplan belegt. Er befindet sich in unmittelbarer Nähe des FFH- und Vogelschutzgebiet „Untere Schutter und Unditz“. Die Entfernung von der bestehenden Bebauung bis zum Schutzgebiet beträgt ca. zwischen 100-180 m. Die Ausweisung einer zusätzlichen Wohnbaufläche würde den Abstand der Wohnbebauung zum FFH- und Vogelschutzgebiet entsprechend weiter verkleinern.

Auch in diesem Bereich ist der Anteil an Grundstücken in Gemeindeeigentum in diesem Bereich wesentlich geringer als im Bereich der Fläche „Westlich Langhurst“, so dass die zeitnahe Umsetzbarkeit weniger sicher gegeben ist. Der Bereich ist in eine Vielzahl kleiner Parzellen aufgesplittert.

Vor diesem Hintergrund ist einer Baulandentwicklung in diesem Bereich kein Vorrang gegenüber der Baulandentwicklung „Westlich Langhurst“ zu geben.

Bei den weiteren Änderungsflächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten z.B. aufgrund einer Erweiterung eines bestehenden Betriebs nicht in Betracht.

## **6 Feststellungsbeschluss**

Nach Erörterung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg am 19.10.2021 die 2. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

## **7 Genehmigung**

Mit Schreiben vom 09.11.2023 hat das Regierungspräsidium Freiburg mitgeteilt, dass die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg gemäß § 6 BauGB genehmigt wird.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.01.2024 wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.