

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1	Allgemeines Vorgehen / Verfahren	1
2	Rechtliche Grundlagen/Übergeordnete Planungsvorgaben	2
2.1	Allgemeines	2
2.2	Grundsätze der Raumordnung	2
2.3	Landesentwicklungsplan	2
2.4	Regionalplan Südlicher Oberrhein	4
3	Charakteristik des Planungsraums	14
4	Schutzgebiete	16
4.1	Natura 2000-Gebiete	16
4.2	Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz	19
4.3	Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz	24
5	Naturschutzrechtliche Fachplanungen	27
6	Siedlungsentwicklung	28
6.1	Entwicklung gewerbliche Bauflächen	28
6.2	Entwicklung Wohnbaufläche	30
6.3	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	32
7	Flächenausweisungen	33
7.1	Untersuchte Flächen	33
7.2	Allgemein	33
7.3	Tabellarische Zusammenstellung der neu ausgewiesenen Flächen	36
7.4	Zusammenstellung der ausgewiesenen Flächen	37
7.5	Begründung der Flächenausweisungen	38
7.6	Nachrichtliche Übernahmen und Bestandskorrekturen	49
7.7	Flächenausweisungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	52
7.7.1	Rechtliche Grundlagen	52
7.7.2	Flächenausweisungen aus dem Landschaftsplan	52
7.7.3	Flächenausweisungen zum Schutz der freien Landschaft / Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	53



8	Hinweise	54
8.1	Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Landesdenkmalpflege	54
8.2	Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	56
8.2.1	Bergbau	56
8.3	Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Umwelt / Grundwasser	57
8.4	Hinweis des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	58
8.4.1	Überschwemmungsgebiete	58
8.4.2	Altlasten	58
8.5	Hinweis des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Landwirtschaft	59
8.6	Hinweis der Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG	60
8.7	Hinweis der terranets BW GmbH	60
8.8	Hinweis der Netze BW GmbH	61

Anhang

- **Zusammenstellung der noch anrechenbaren Flächen aus dem rechtswirksamen FNP (Reserveflächen)**



BEGRÜNDUNG

zur 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuried

1 Allgemeines Vorgehen / Verfahren

Bisheriges Verfahren

Die 4. Fortschreibung des FNP mit Zieljahr 2015 wurde im Jahr 2000 genehmigt. Zwischenzeitlich wurde der FNP 8 mal punktuell durch Deckblätter geändert.

Im Hinblick auf die zwischenzeitlich veraltete Planungsgrundlage wurde der FNP im Vorfeld digitalisiert sowie die Darstellung der nachrichtlich zu übernehmenden Schutzgebiete, Versorgungsleitungen u. ä. aktualisiert.

In einem gemeinsamen Gespräch mit der Raumordnungsbehörde beim RP, dem RVSO sowie dem LRA als Genehmigungsbehörde wurde eine erste Entwicklungsprognose diskutiert und den ermittelten Flächenreserven gegenübergestellt. Dabei hat sich gezeigt, dass bei der ursprünglich angedachten Fortschreibung die Gemeinde auf bereits genehmigte Flächen verzichten müsste, um überhaupt noch neue Flächen ausweisen zu können.

In Absprache mit der Gemeinde und den drei Fachbehörden wurde beschlossen, statt einer 5. Fortschreibung den FNP (auf neuer digitalisierter Grundlage) in einer 9. Änd. punktuell zu ändern (s. auch Ausführungen zu Pkt. 5 Siedlungsentwicklung / Entwicklung gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen).

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.01.2020 bis 07.02.2020 durchgeführt.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurde der FNP im Hinblick auf die geplanten Flächenausweisungen zur Offenlage nochmal überarbeitet. Hierzu fand im Vorfeld im September 2021 ein Abstimmungsgespräch mit dem Regierungspräsidium Freiburg / Ref. Raumordnung, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein, dem LRA Ortenaukreis als Genehmigungsbehörde sowie der Gemeinde statt. Im Gespräch wurde der Bedarf an W- und G-Bauflächen für den Zeitraum einer punktuellen Änderung diskutiert.

Im Ergebnis kommt die Gemeinde Neuried durch Flächentausch, Herausnahme sowie Verzicht auf Flächenausweisungen bei den W-Flächen zu einer geringen Mehrausweisung sowie bei den G-Flächen zu einer aus städtebaulicher Sicht begründeten und vertretbaren Mehrausweisung.

Offenlage

Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 04.10.2022 bis 07.11.2022 durchgeführt.

I.R.d. Offenlage wurde der raumordnerische Bedarf an gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen von den raumordnerischen Behörden, RP Freiburg und Regionalverband Südlicher Oberrhein, akzeptiert.



2 Rechtliche Grundlagen/Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Allgemeines

Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplans sind die Grundsätze und Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung verpflichtet, die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Dem wird insoweit Rechnung getragen, als dass dem Flächennutzungsplan die Inhalte und Ziele des Landesentwicklungsplans sowie des Regionalplans für den Bereich "Südlicher Oberrhein" zugrunde gelegt werden.

2.2 Grundsätze der Raumordnung

Die Aufgabe der Raumordnung ist es, die großräumige Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland zu regeln (§ 1 ROG vom 30.06.2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015, BGBl. I S. 1474). Die Aufgaben und Leitvorstellungen der Raumordnung sprechen einzelne strukturelle Probleme an, wie z.B. Förderung von strukturschwachen Räumen, Sicherung von verkehrs- und versorgungsmäßiger Erschließung, Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, Schutz der Landschaft und Sicherung von Erholungsgebieten.

2.3 Landesentwicklungsplan

Leitvorstellung des Landesentwicklungsplans ist eine nachhaltige, an sozialer Gerechtigkeit, wirtschaftlicher Effizienz und sparsamer Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen ausgerichtete Siedlungs- und Freiraumentwicklung, die die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und das Land als europäischen Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsraum stärkt.

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 soll den besonderen raumordnerischen Erfordernissen der unterschiedlich strukturierten Räume des Landes durch spezifische Zielsetzungen Rechnung getragen werden.

Ländlicher Raum

Die Gemeinde Neuried wurde in der Raumkategorie "Ländlicher Raum im engeren Sinne" als "großflächige Gebiete mit zumeist deutlicher unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil" ausgewiesen.

Grundsätze hierfür sind:

"Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichend und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden."

"Günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden."

"Teile von Freiräumen, die für Naherholung, Freizeit und Tourismus besonders geeignet sind, sollen in ihrer landschaftlichen Attraktivität bewahrt und im Freizeit- und Erholungswert verbessert werden."

Entwicklungachsen

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 liegt die Gemeinde Neuried auf keiner Entwicklungsachse.

Mittelbereich

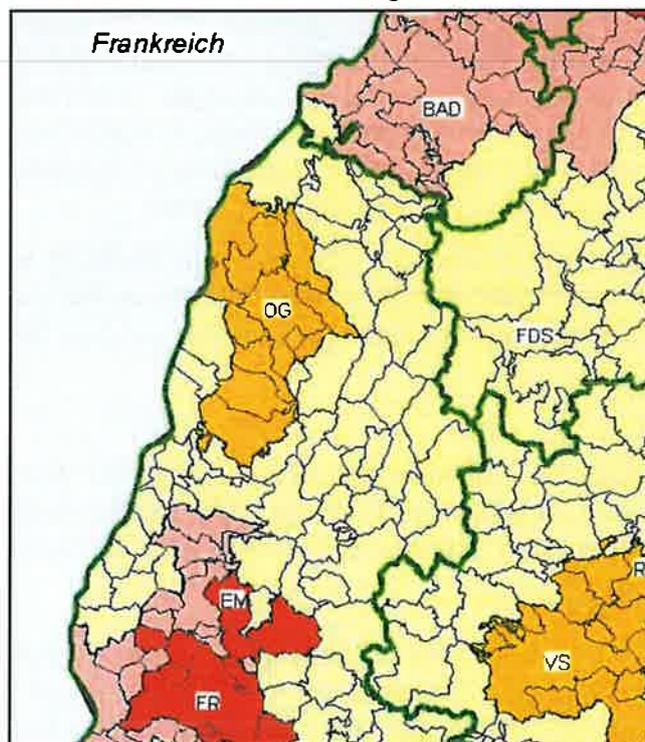
Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 gehört die Gemeinde Neuried zu dem Mittelbereich Offenburg.

Demnach ist "in den Mittelbereichen auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hinzuwirken".

Siedlungsentwicklung

Gemäß einem Planungsziel des LEP ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

Planausschnitt: Raumkategorien



(Quelle: Landesentwicklungsplan)

2.4 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Für das Gemeindegebiet ist der Regionalplan RVSO mit Satzungsbeschluss vom 14.09.2017 maßgebend. Das Kapitel Windenergie ist seit 25.01.2018 als Satzung gültig.

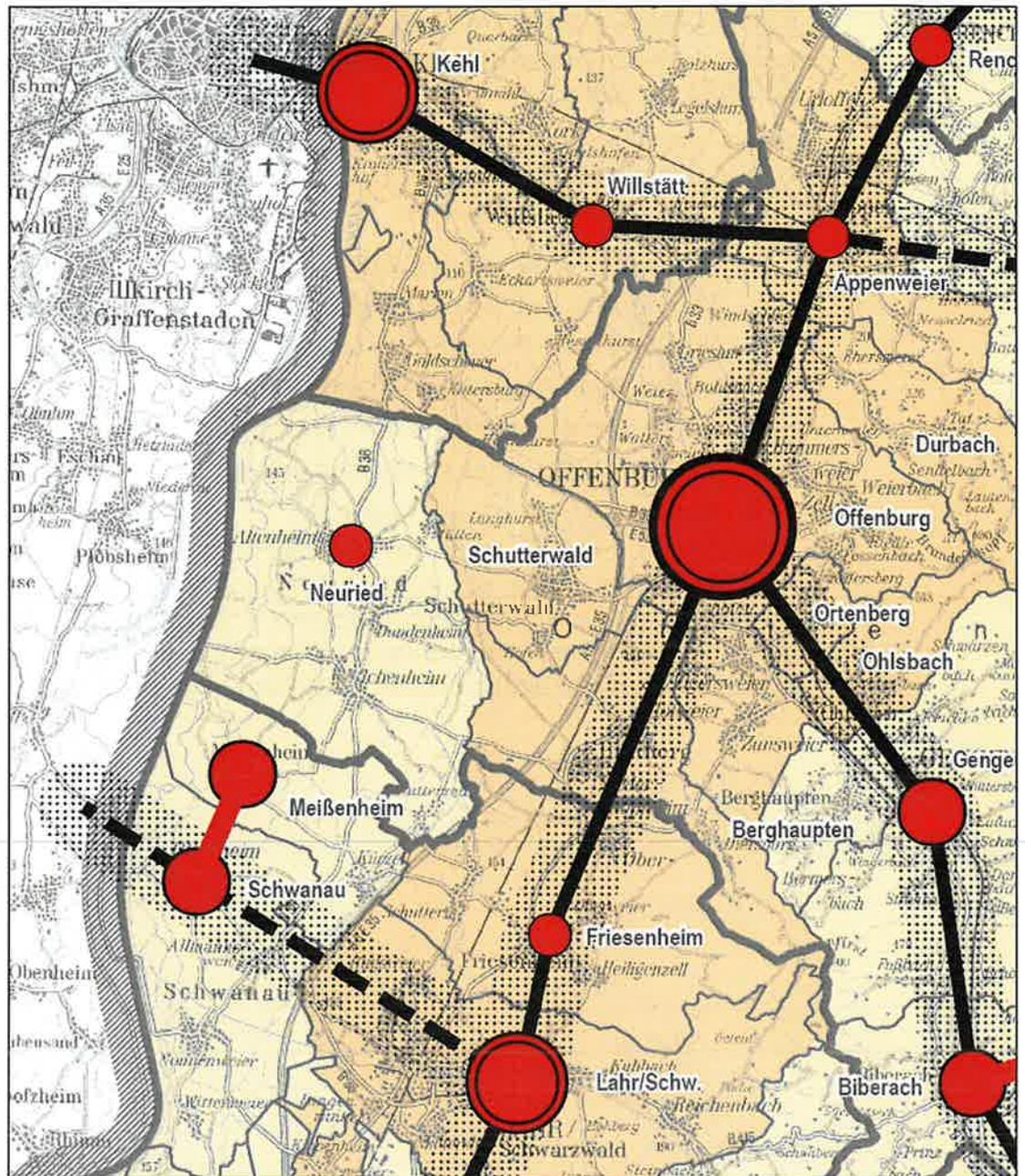
Nach dem Regionalplan RVSO sind in Kapitel 1 "Grundsätze der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und Ordnung der Region", die nachfolgenden Schwerpunkte formuliert:

- Weiterentwicklung der polyzentrischen Siedlungsstruktur
- Demografischer Wandel und Sicherung der Daseinsvorsorge
- die Region als Wirtschafts- und Wissensregion
- Nachhaltige Weiterentwicklung der Verkehrsinfrastruktur
- die Region als lebenswerter Landschafts-, Natur- und Kulturraum
- die Region der Energieeffizienz und erneuerbarer Energien

"Ziel der regionalen Entwicklung ist, in der Region Südlicher Oberrhein Chancen für eine weiterhin hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu eröffnen. Grundlage dafür soll eine nachhaltige, sozial gerechte und ökologisch tragfähige sowie ökonomisch effiziente Entwicklung der Region sein. Dazu soll eine angemessene Wohnungsversorgung gesichert und der Erhalt bzw. die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen ermöglicht werden."



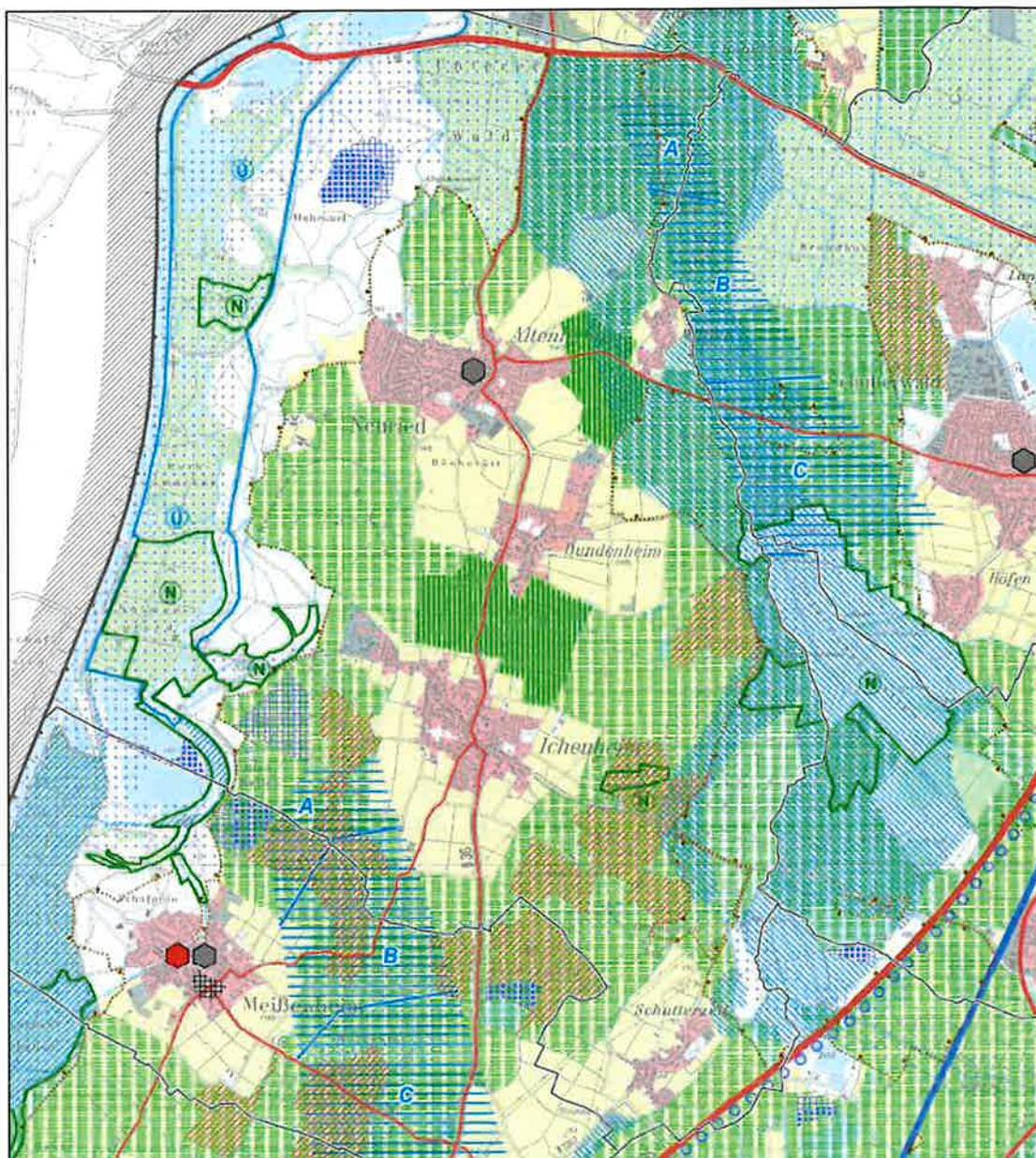
Planausschnitt: **Strukturkarte**



(Quelle: Regionalplan Südlicher Oberrhein)



Planausschnitt: Raumnutzungskarte

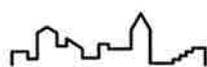


(Quelle: Regionalplan Südlicher Oberrhein)

Zentrale Orte

Die Gemeinde Neuried ist gemäß den Aussagen des Regionalplanes dem Mittelbereich Offenburg zugeordnet und wird als Kleinzentrum eingestuft. Der Begriff Kleinzentrum wird in der Begründung zu Kapitel 2.3.4 des Regionalplans wie folgt definiert:

"Die kleinzentrale Funktion manifestiert sich grundsätzlich in Form von Einrichtungen, die mehr als eine tägliche örtliche Versorgung übernehmen, einen größeren Benutzerkreis voraussetzen und deshalb nicht in jeder Gemeinde vorgehalten werden können."



Dazu gehören u.a.

- schulische Einrichtungen bis zur Realschule
- Einkaufsmöglichkeiten in Fachgeschäften
- Einrichtungen der ambulanten medizinischen Versorgung
- Kreditinstitute
- Einrichtungen der Jugend- und Erwachsenenbildung
- Handwerksbetriebe
- Anbindung öffentlicher Nahverkehr
- Arbeitsplätze
- Sportplätze
- Bücherei

Kleinzentren sind die unterste zentralörtliche Versorgungsstufe. Die Verflechtungsbereiche von Kleinzentren sollen im Ländlichen Raum i. d. R. mindestens 8.000 Einwohner umfassen.

Siedlungsbereich Gewerbe

Die Gemeinde Neuried liegt als Siedlungsbereich außerhalb der Entwicklungsachse im ländlichen Raum. Siedlungsbereiche sind Bereiche, in denen sich zur Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit vorrangig vollziehen soll; sie umfassen einen oder mehrere Orte, in denen die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinausgehen oder die Eigenentwicklung einer Gemeinde konzentriert werden soll.

Der Ausweisung der Siedlungsbereiche liegen folgende Kriterien zugrunde:

- zentraler bzw. kernnaher Ort
- ausreichende Ausstattung mit Versorgungsinfrastruktur ist vorhanden
- Ansätze für mehrgeschossige Bauweise/Mietwohnungsbau sind vorhanden
- eine gute Anbindung an SPNV (mindestens aber ÖPNV) ist gegeben
- Nähe zu bedeutsamen Arbeitsplatzschwerpunkten

Die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung liegen in einer dem Strukturraum und der Funktion der Gemeinden angepassten Entwicklung.

Gemeinde mit Eigenentwicklung für Wohnen

Um den individuellen Entwicklungsmöglichkeiten und Standortbedingungen der Städte und Gemeinden Rechnung zu tragen werden die Funktionen Wohnen und Gewerbe getrennt betrachtet.

Die Gemeinde Neuried ist nach Aussage des Regionalplanes als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen eingestuft.

Als Kriterien für die Einstufung als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen, gelten insbesondere:

- Lage außerhalb einer Entwicklungsachse, räumliche Randlage, keine Erschließung durch den Schienenpersonennahverkehr,
- Entfernung und Anbindungsqualität zu regionalbedeutsamen Arbeitsplatzschwerpunkten,
- demografische Entwicklung im Nah- und Mittelbereich,



- Begrenzungen des Entwicklungspotenzials durch technische Nutzungen (Infrastrukturtrassen, Abbaugelände u. a.) sowie besondere landwirtschaftliche Eignungen und Nutzungen (besonders hochwertige Böden, Sonderkulturanbau u. a.),
- Begrenzungen des Entwicklungspotenzials durch naturräumliche Gegebenheiten wie Topografie, Lage in beengter Tallage,
- Lage in überregional bedeutsamen Landschaftsräumen mit besonders sensiblem Landschaftsbild und besonderer Bedeutung für den Tourismus und die Naherholung,
- Begrenzungen des Entwicklungspotenzials durch Freiraumbelange wie Natur-, Landschafts- und Gewässerschutz, insbesondere fachrechtliche Schutzgebiete.

Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe

Die Gemeinde Neuried ist nach Aussage des Regionalplans als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe, Kategorie C eingestuft: Zur Bestimmung des Flächenbedarfs sollen für Siedlungsbereiche der Kategorie C Orientierungswerte bis 10 ha für 15 Jahre zugrunde gelegt werden. Der jeweilige Bedarf ist nachzuweisen.

Die Siedlungsbereiche für die Funktion Gewerbe

- orientieren sich am gewachsenen, polyzentrischen Siedlungsgefüge
- tragen zum Erhalt von Arbeitsplätzen und dem Funktionserhalt von Gemeinden gerade auch in ländlichen Räumen bei
- tragen den absehbaren Standortanforderungen von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Rechnung
- unterstützen die Nutzung möglicher Agglomerationsvorteile
- berücksichtigen die naturräumlichen und fachrechtlichen Restriktionen

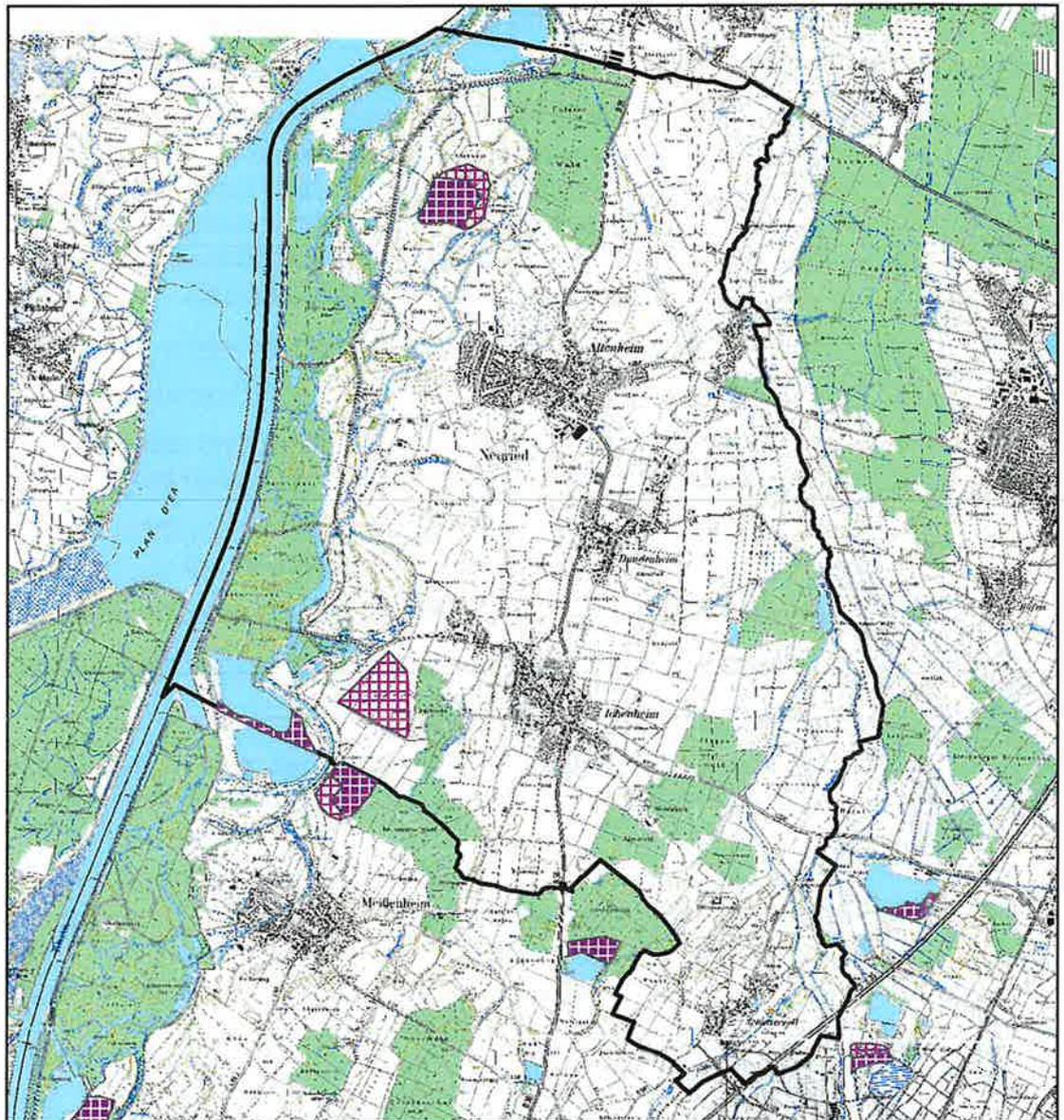
Gebiete für Rohstoffvorkommen

Auf der Gemeindefläche Neuried gibt es zwei Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe und zwei Vorranggebiete für die Sicherung von Rohstoffen.

Zum Abbau von Rohstoffen heißt es im Regionalplan: "Für den Rohstoffabbau sollen zunächst vorhandene Reserven am Standort in bestehenden Konzessionen ausgeschöpft und die Möglichkeit, den vorhandenen Standort zu vertiefen, genutzt werden. Werden darüber hinaus weitere Abbauflächen benötigt, sollen die Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (Plansatz 3.5.2) herangezogen werden. Wenn diese nicht zur Verfügung stehen, sollen die Vorranggebiete für die Sicherung von Rohstoffen (Plansatz 3.5.3) herangezogen werden...In den Abbaugeländen und den Gebieten zur langfristigen Sicherung sind alle Nutzungen ausgeschlossen, die mit dem Rohstoffabbau nicht vereinbar sind."

Nr.	Vorranggebiet für	Gemarkung	Größe	Rohstoff
7512-b	Abbau und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe	Neuried-Altenheim	40,6 ha	Kies und Sand
7512-c	Sicherung oberflächennaher Rohstoffe	Neuried-Ichenheim	41,5 ha	Kies und Sand
7512-d	Abbau oberflächennaher Rohstoffe	Meißenheim/ Neuried-Ichenheim	12,9 ha	Kies und Sand

Planausschnitt: Vorranggebiete Rohstoffabbau



(Quelle: © Geobasis-DE/BKG, Regionalverband Südl. Oberrhein und Büro Fischer, 2018)

Regionale Grünzüge und Grünzäsuren

Im Regionalplan sind für den Bereich der Gemeinde regionale Grünzüge und Grünzäsuren ausgewiesen.

Grünzüge dienen zur großräumigen Sicherung und Entwicklung ihrer besonderen Funktionen für den Naturhaushalt, die landschaftsbezogene Erholung und die Siedlungsgliederung sowie für eine umweltschonende und nachhaltige land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung sind zusammenhängende Teile der freien Landschaft in der Raumnutzungskarte als Regionale Grünzüge (Vorranggebiete) festgelegt.

Ein regionaler Grünzug verläuft im Westen der Gemeinde von Goldscheuer kommend, entlang der Ortschaft Neuried in Richtung Meißenheim. Ein zweiter verläuft östlich von Neuried zwischen den Ortschaften Ichenheim und Dundenheim und Schutterzell.

Grünzäsuren sind regional bedeutsame Freihaltezonen zwischen örtlichen Bebauungen, die in ihrer Breite so bemessen sein müssen, dass ökologische Ausgleichsfunktionen, insbesondere hinsichtlich der Klimaverbesserung und des ökologischen Austausches, wahrgenommen werden können.

In der Gemeinde Neuried befinden sich Grünzäsuren zwischen den Siedlungsbereichen Altenheim und Müllen sowie zwischen Dundenheim und Ichenheim.

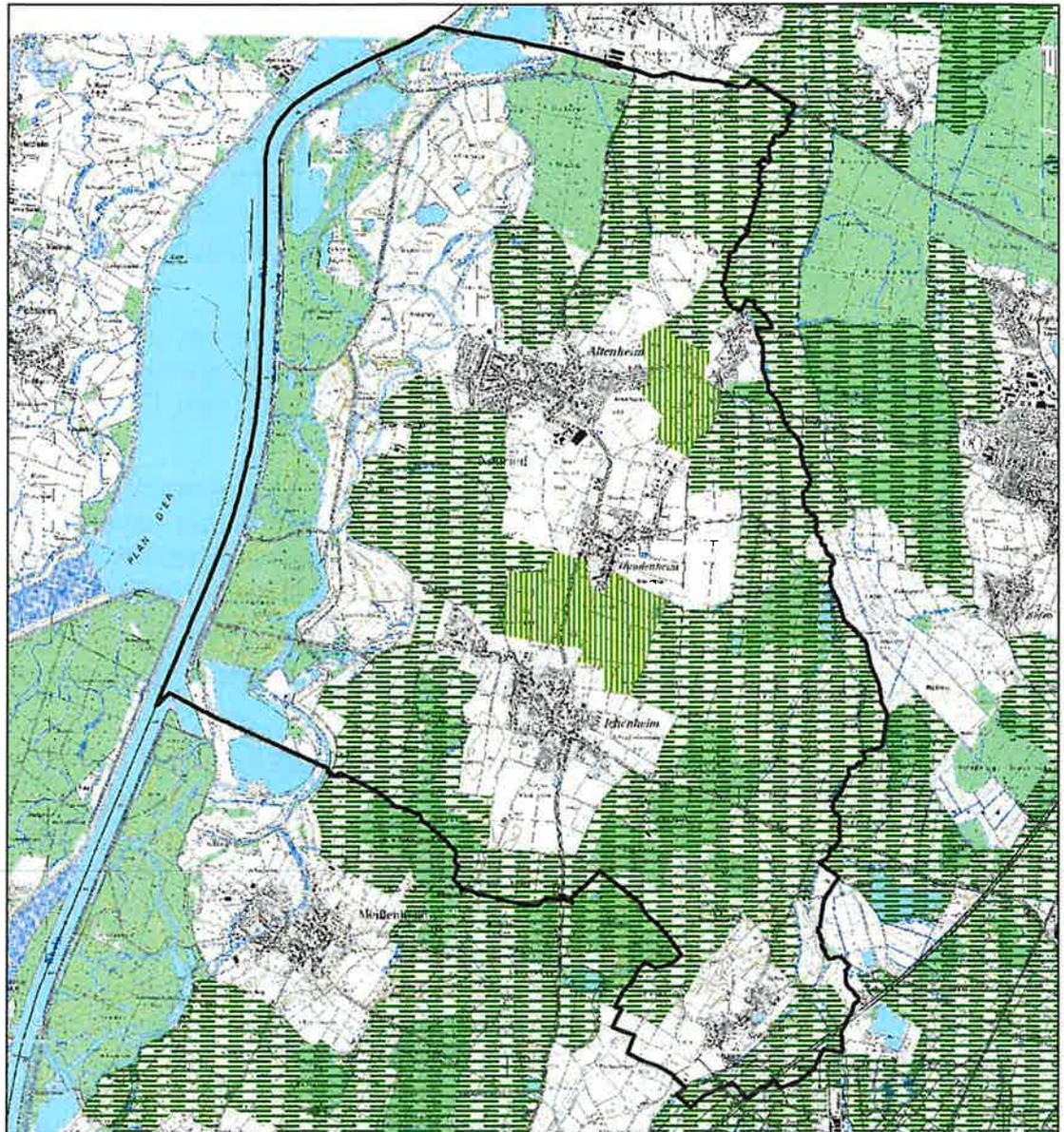
In den Grünzügen und Grünzäsuren findet keine Besiedlung statt. Darüber hinaus ist der Abbau von oberflächennahen Rohstoffen außerhalb der im Regionalplan hierfür festgelegten Gebiete ausgeschlossen. In Ausnahmefällen, soweit keine zumutbaren Alternativen vorhanden sind, können unter Wahrung der Funktionsfähigkeit - insbesondere im Hinblick auf den großräumigen Freiraum - und Biotopverbund:

- standortgebundene bauliche Anlagen der Land- und Forstwirtschaft,
- standortgebundene bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur,

innerhalb von Grünzäsuren und regionalen Grünzügen zugelassen werden. Zusätzlich sind in Grünzügen unter den bereits genannten Voraussetzungen folgende Ausnahmen zulässig:

- freiraumbezogene Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport mit untergeordneter baulicher Prägung
- kleinräumige Erweiterung von in Betrieb befindlichen Abbaustätten oberflächennaher Rohstoffe,
- mit dem Abbau oberflächennaher Rohstoffe in Verbindung stehende temporäre Betriebsanlagen

Planausschnitt: Grünzüge und Grünzäsuren



(Quelle: © Geobasis-DE/BKG, Regionalverband Südl. Oberrhein und Büro Fischer, 2018)

Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege

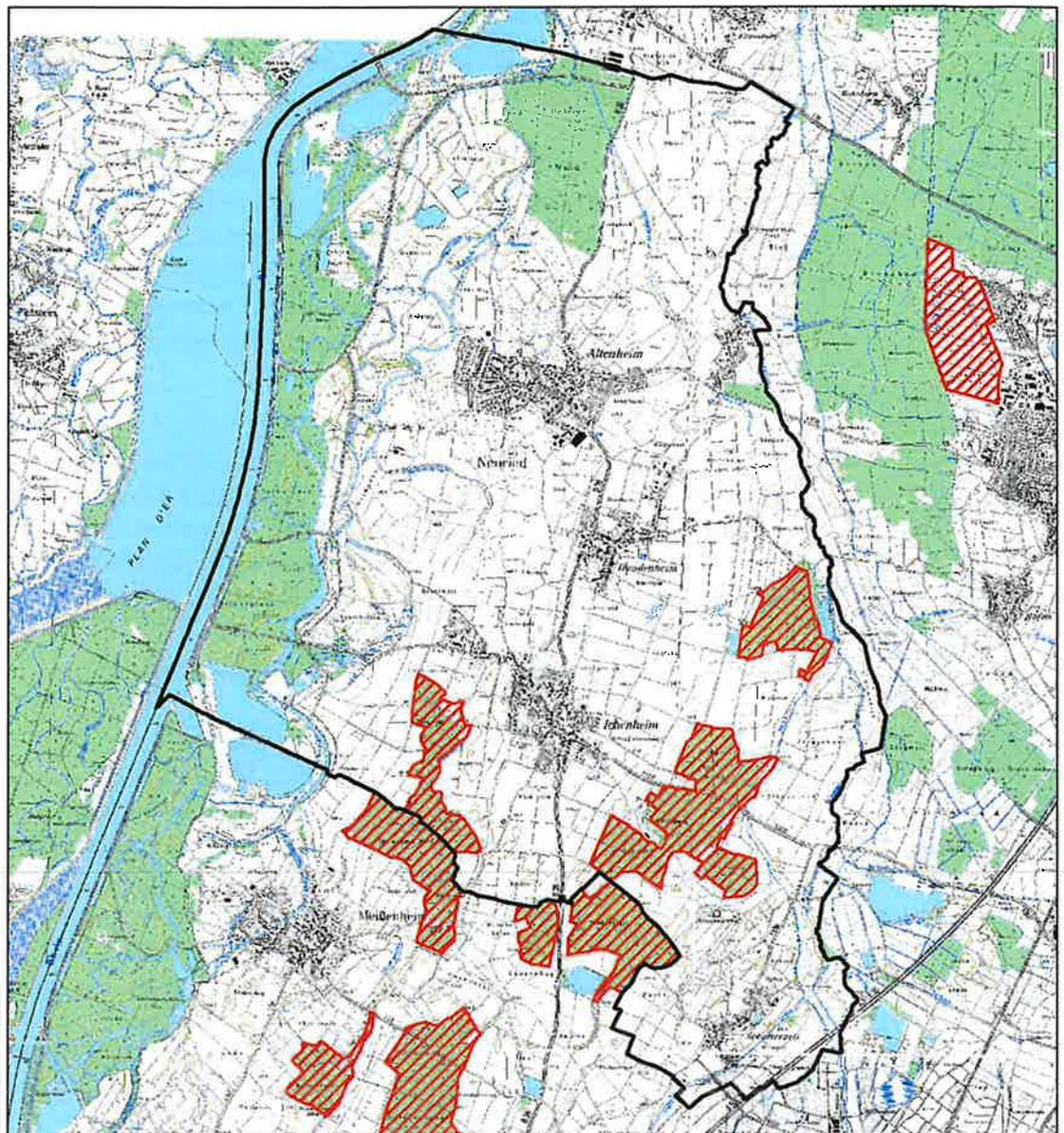
Auf der Gemarkung Neuried befinden sich drei Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege. In Kapitel 3.2 des Regionalplans werden die Ziele für diese Bereiche wie folgt formuliert:

"In Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege haben die Erfordernisse des Naturschutzes Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Es sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Vorkommen naturschutzfachlich wertgebender Arten, der Lebensraumausstattung oder der Funktion des Gebiets für den Biotopverbund führen können. Ausgeschlossen sind insbesondere

- Besiedlung,
- Abbau von oberflächennahen Rohstoffen einschließlich mit dem Abbau in Verbindung stehende temporäre Betriebsanlagen,
- wesentliche Veränderungen der Oberflächenformen durch sonstige Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen,
- wesentliche Veränderungen des Wasserhaushalts einschließlich der Grundwasserverhältnisse,
- Waldumwandlungen und Erstaufforstungen."

Nr.	Name	Größe	Beschreibung
40	Waldkomplex westlich Dundenheimer Mühle	60 ha	Naturnaher Waldkomplex, Lebensraum wertgebender Fledermausarten
41	Waldkomplex Fürtwald/ Im unteren Wald	156 ha	Naturnaher Waldkomplex, kleinflächig randlich umgebende strukturreiche Grünlandflächen
44	Waldkomplex Jörgenwald/ Mittelspeck/ Almwald/ Unterer Wald	170 ha	Naturnaher Waldkomplex, teilweise randlich umgebende Nass- u. Feuchtwiesen, artenreiche Mähwiesen; mit Lebensraum wertgebender Fledermausarten

Planausschnitt: Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege



(Quelle: © Geobasis-DE/BKG, Regionalverband Südl. Oberrhein und Büro Fischer, 2018)

Verkehr

Das Verkehrssystem soll langfristig zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen sowie zur Stärkung und Weiterentwicklung der Region als attraktivem Wohn-, Wirtschafts- und Tourismusstandort beitragen.

Im Regionalplan ist für den Verwaltungsraum kein regional bedeutsames Straßennetz bzw. keine regional bedeutsame Straßenbaumaßnahme benannt.

Dennoch gilt auch für die Gemeinde Neuried, dass das angrenzende regional bedeutsame Straßennetz weiter ausgebaut werden muss, damit es seiner Aufgabe, zentrale Orte zu verbinden und die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft zu gewährleisten, nachkommen wird.

3 Charakteristik des Planungsraums

Die Gemeinde Neuried setzt sich aus den Ortsteilen Altenheim, Ichenheim, Dundenheim, Müllen und Schutterzell zusammen. Der Verwaltungsraum liegt im Ortenaukreis, der im Regierungsbezirk Freiburg liegt.

Mit der Stadt Freiburg sowie den südlich angrenzenden Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald bildet der Ortenaukreis die Region Südlicher Oberrhein.

Die Gemarkungsfläche der Gemeinde Neuried beträgt ca. 5.785 ha. Die Waldflächen sind in der Summe 905 ha und haben einen Anteil von 15,6 % an der Gesamtfläche der Gemeinde. Im gesamten Ortenaukreis beträgt der Waldanteil 47 %.

Die Gemeinde grenzt im Norden an die Stadt Kehl, im Osten an Schutterwald und Hohberg, im Süden an Friesenheim und Meißenheim und im Westen an die elsässischen Gemeinden Plobsheim und Eschau (Karte siehe Strukturkarte Regionalplan).

Die Gemeinde Neuried liegt etwa 7 km westlich von Offenburg. Das Gemeindegebiet erstreckt sich im Naturraum Offenburger Rheinebene und gehört zur Großlandschaft des Mittleren Oberrhein-Tieflands. Dies bedingt ein durchgängig flaches Relief. Der höchste Punkt auf der Gemarkung Neuried liegt auf 166,56 m, der tiefste Punkt auf 134,54 m.

Die Gemeindegrenze verläuft vom Rheingraben bis in die Unditz-Schutterniederung. Der Waldanteil der Gemeinde beschränkt sich hauptsächlich auf die Rheinauen im Westen, welche von zahlreichen Altrheinarmen durchzogen werden. Richtung Osten gehend, erfolgt ein Übergang vom Auenwald hin zu Großseggenrieden, ausgedehnten Flachmoor- sowie Pfeifengraswiesen und orchideenreichen Halbtrockenrasen.

Weitere Waldflächen befinden sich im Osten der Gemeinde, an der Unditz-Schutterniederung. Das Offenland in der Gemeinde ist hauptsächlich durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.





(Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg)

4 Schutzgebiete

4.1 Natura 2000-Gebiete

Das seit 1992 gültige länderüber-greifende System aus Schutzgebieten "Natura 2000" der Europäischen Union dient dem Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa.

Gemäß der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind von jedem Mitgliedstaat Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse als besondere FFH-Schutzgebiete (Flora-Fauna-Habitatschutzgebiete) auszuweisen. Zusammen mit den Vogelschutzgebieten, die nach der EU-Vogelschutzrichtlinie (1979) festgelegt wurden, bilden die FFH-Gebiete das europäische Schutzgebietsverbundsystem "Natura 2000". FFH-Richtlinien und Vogelschutzrichtlinien sind verbindlich umzusetzendes EU-Recht.

Die EG-Vogelschutzrichtlinie sichert die Erhaltung aller wildlebenden Vogelarten der Mitgliedsstaaten. Die FFH-Richtlinie schreibt ergänzend den Schutz von europaweit gefährdeten, natürlichen und naturnahen Lebensräumen sowie von Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten vor.

Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete)

Im Gebiet der Gemeinde Neuried befinden sich zwei FFH-Schutzgebiete. Es handelt sich um

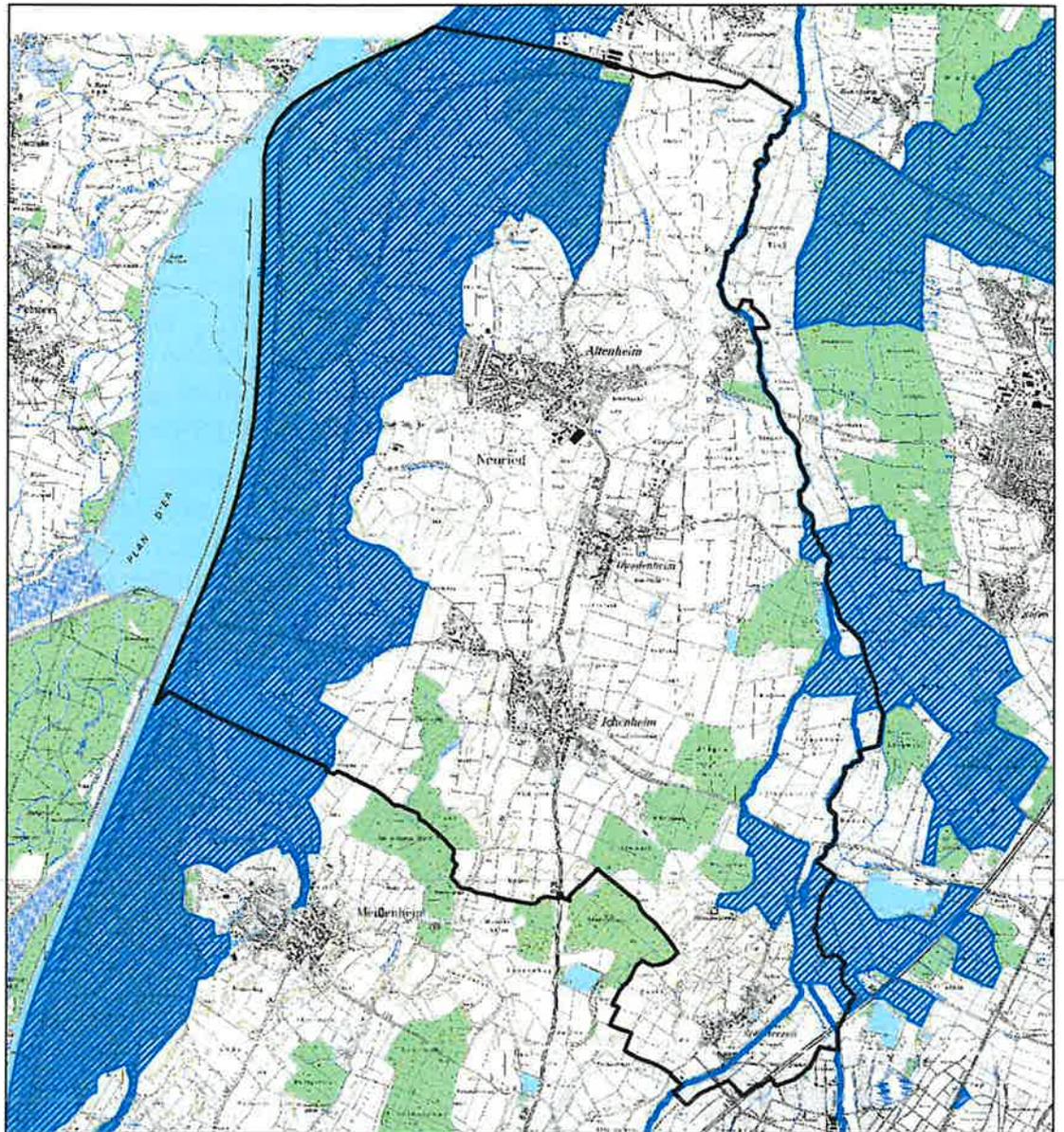
- das FFH-Gebiet "Rheinniederung Wittenweier bis Kehl" LfU-Nr. 7512-341, welches einen großen Flächenanteil im Westen der Gemeinde einnimmt. Das gesamte Gebiet hat eine Größe von 3.880 ha.
- Das FFH-Gebiet "Untere Schutter und Unditz" LfU-Nr. 7513-341 im Osten der Gemeinde, das eine Gesamtgröße von 2.687 ha besitzt.

Vogelschutzgebiete

Im Gebiet der Gemeinde Neuried befinden sich zwei ausgewiesenen Vogelschutzgebiete.

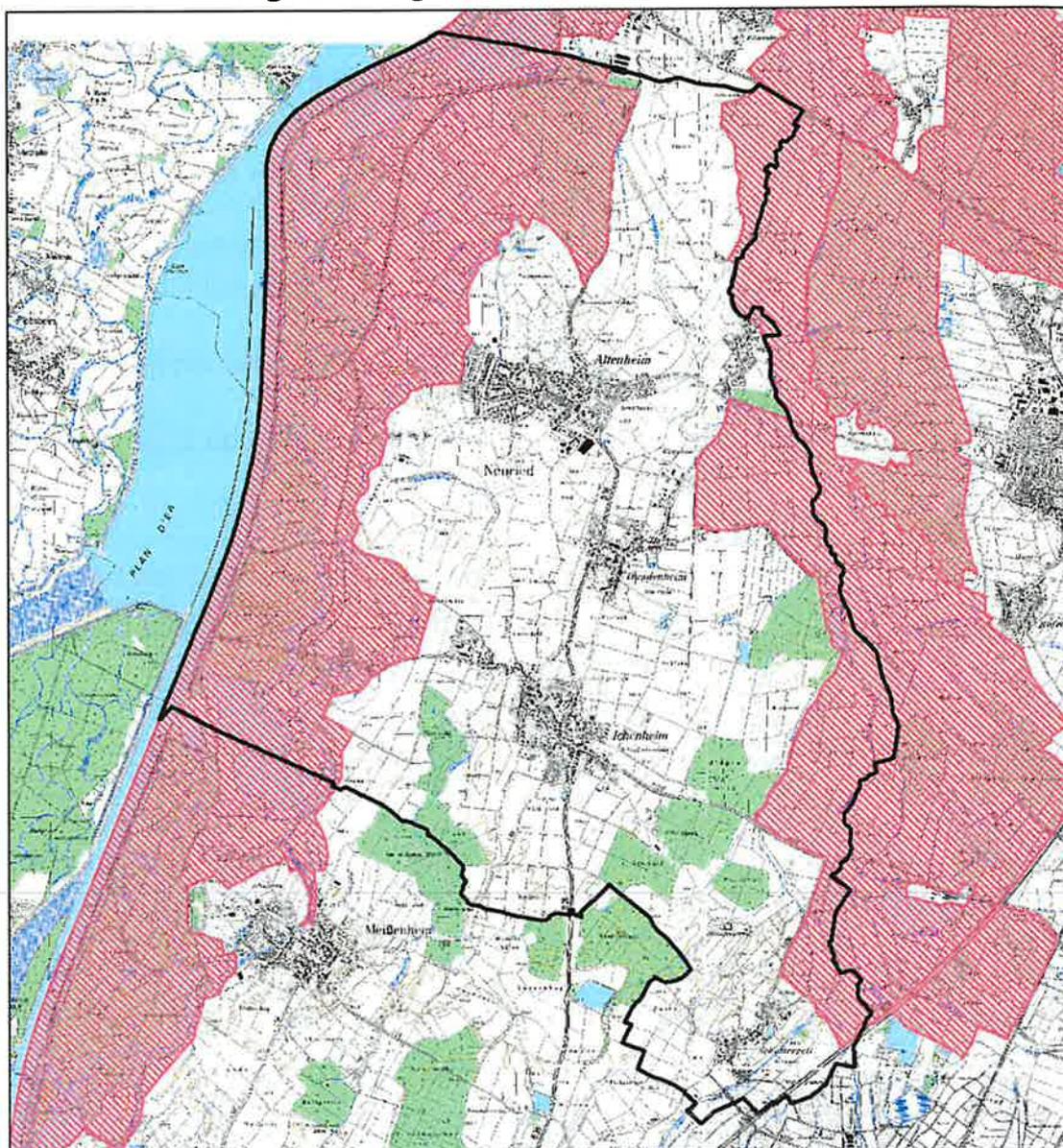
- das Schutzgebiet "Rheinniederung Nonnenweier bis Kehl" LfU-Nr. 7512-401, welches flächengleich zum FFH-Gebiet im Westen der Gemeinde liegt. Das gesamte Gebiet hat eine Größe von 3.900 ha.
- das Schutzgebiet "Kinzig-Schutter-Niederung" LfU-Nr. 7513-441 im Osten der Gemeinde, das eine Gesamtgröße von 2.822 ha besitzt

Planausschnitt: FFH-Gebiete



(Quelle: © Geobasis-DE/BKG, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg und Büro Fischer, 2018)

Planausschnitt: Vogelschutzgebiete



(Quelle: © Geobasis-DE/BKG, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg und Büro Fischer, 2018)

4.2 Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz

Naturschutzgebiete (NSG)

Naturschutzgebiete werden gemäß § 26 NatSchG festgesetzt. Es handelt sich um

"Gebiete, in denen in besonderem Maße der Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Biotopen sowie von Lebensgemeinschaften bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
- aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder kulturellen Gründen oder
- wegen der Seltenheit, Vielfalt, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit ihrer naturhaften Ausstattung

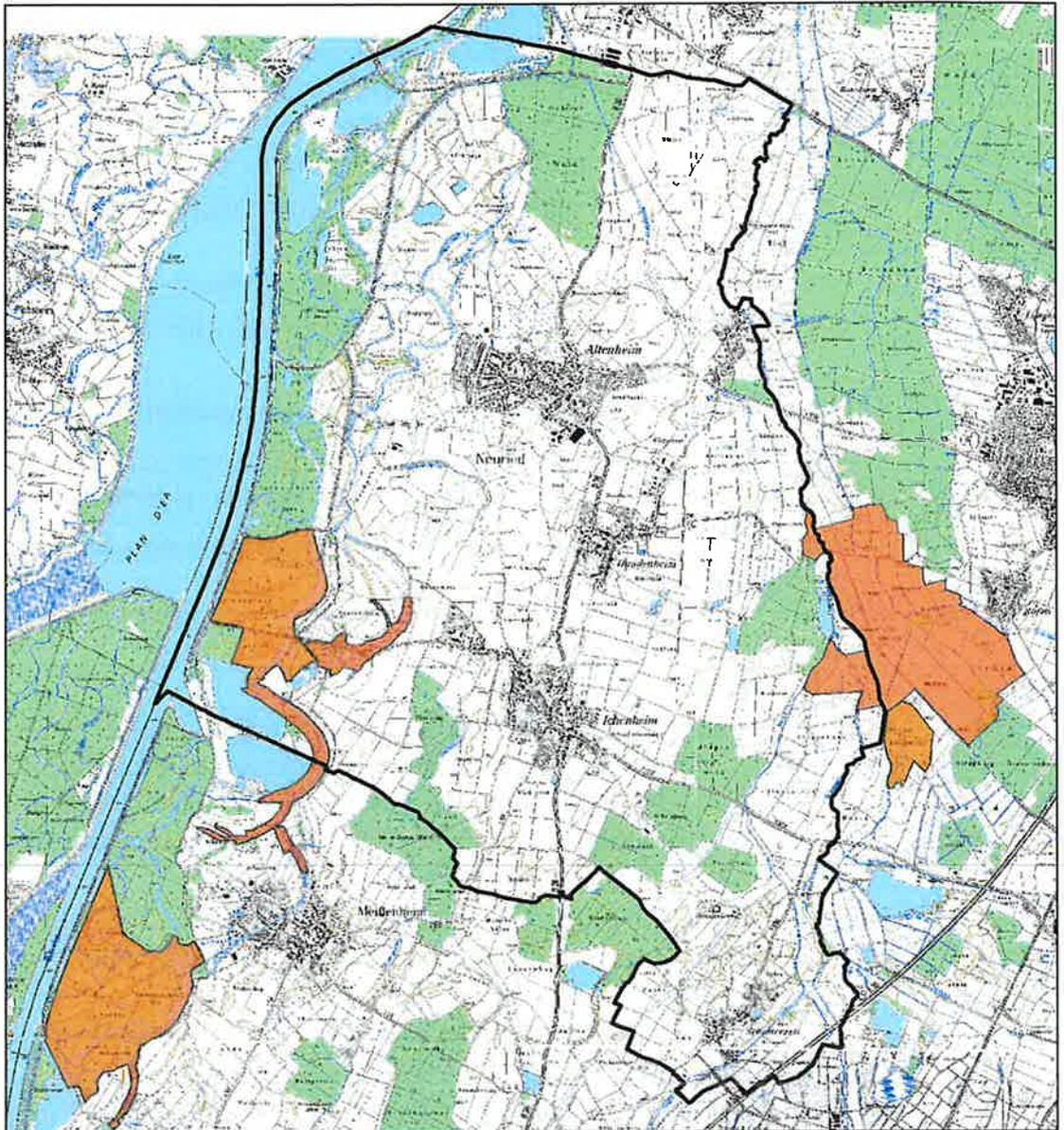
erforderlich ist".

In Naturschutzgebieten bestehen die weitergehenden Schutzmöglichkeiten. Auf der Gemarkung der Gemeinde Neuried befinden sich drei Naturschutzgebiete.

Tabelle: **Naturschutzgebiet**

Name	Schutzgebiets-Nr.	Größe	Gemarkung
Salmengrund	3.211	184,9 ha	Meißenheim, Neuried-Ichenheim
Sauscholle	3.051	29,2 ha	Neuried-Ichenheim
Unterwassermatten	3.237	324,4 ha	Hohberg, Schutterwald, Neuried-Dundenheim

Planausschnitt: Naturschutzgebiete



(Quelle: © Geobasis-DE/BKG, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg und Büro Fischer, 2018)

Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete (LSG) werden gemäß § 29 NatSchG festgesetzt. Es handelt sich um "Gebiete, in denen ein besonderer Schutz der Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit, in einzelnen Teilen oder wegen besonderer Pflege- oder Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind, um

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit eines ausgewogenen Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Natur und Landschaft oder
- ihre besondere Bedeutung für naturverträgliche Erholung der Allgemeinheit

zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen."

Landschaftsschutzgebiete können entsprechend ihren Schutzzwecken in Zonen mit entsprechend abgestuftem Schutz gegliedert werden.

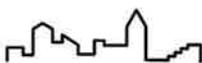
Auf Gemarkung der Gemeinde Neuried befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete.

Naturpark

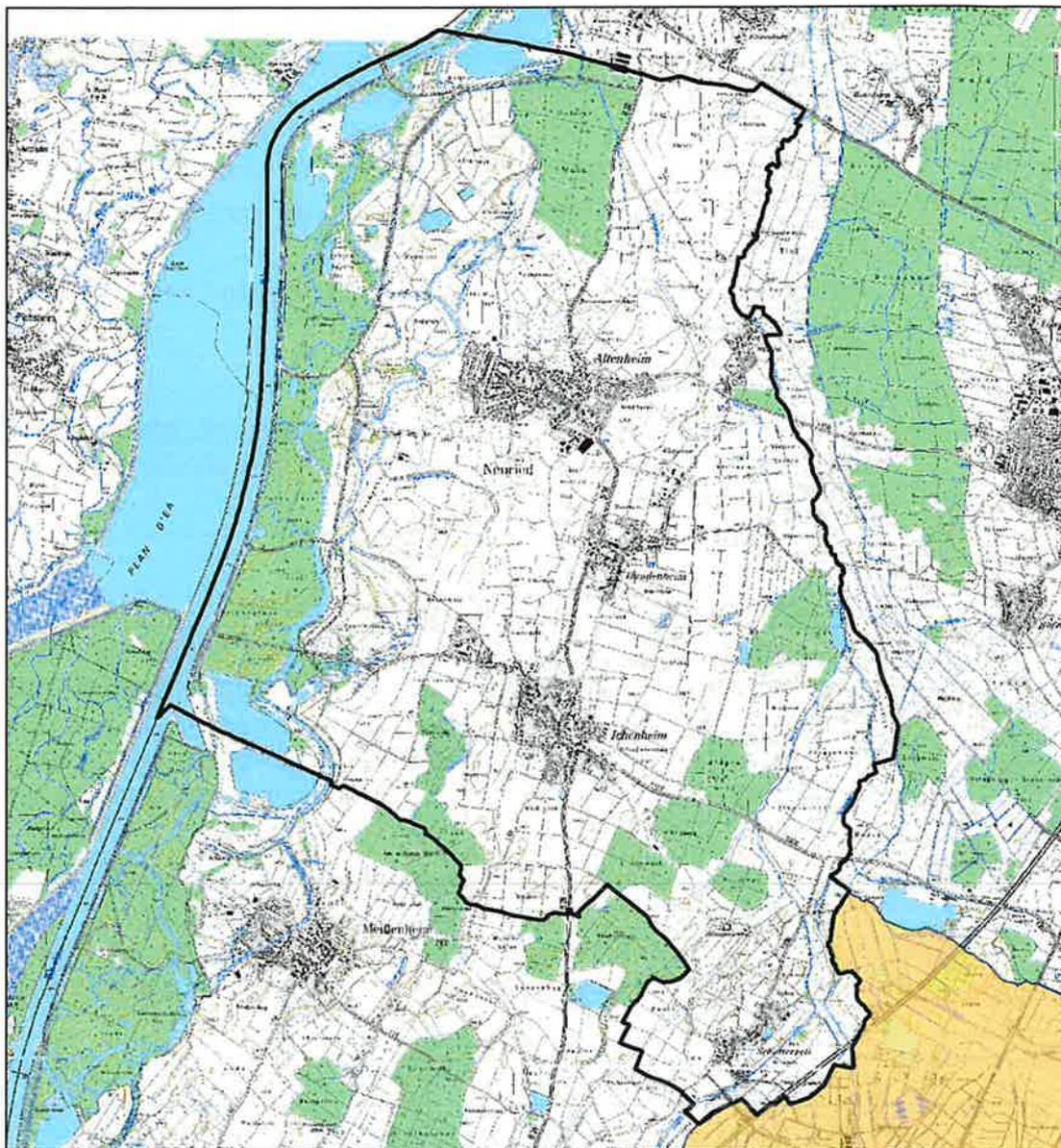
Naturparks werden gemäß § 30 NatSchG festgesetzt. Es handelt sich um "großräumige Gebiete", die als vorbildliche Landschaften für eine naturnahe Erholung einheitlich zu planen, zu entwickeln und zu pflegen sind und die

- sich überwiegend durch Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft auszeichnen,
- sich wegen ihrer Naturausstattung für die Erholung größerer Bevölkerungsteile besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird,
- Gebiete einschließen, die nach den Erfordernissen der Raumordnung für die Erholung vorgesehen sind,
- der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägter Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und
- besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern."

Innerhalb des Gemeindegebiets Neuried befindet sich kein Naturpark. Im Süden der Gemeinde grenzt der Naturpark "Schwarzwald Mitte - Nord" mit der Schutzgebiets-Nr. 7. Der Naturpark "Schwarzwald Mitte - Nord" besitzt eine Gesamtgröße von 374.000 ha.



Planausschnitt: Naturpark



(Quelle: © Geobasis-DE/BKG, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg und Büro Fischer, 2018)



Naturdenkmale

Naturdenkmale sind nach § 31 NatSchG "Gebiete mit einer Fläche bis zu 5 ha (flächenhafte Naturdenkmale) oder Einzelbildungen der Natur (Naturgebilde), deren Schutz und Erhaltung

- zur Sicherung und Entwicklung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
- aus wissenschaftlichen, ökologischen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder kulturellen Gründen oder
- wegen ihrer Eigenart, Seltenheit, Schönheit oder landschaftstypischen Kennzeichnung

erforderlich sind."

Nach Angaben der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) sind im Bereich der Gemeinde Neuried keine Naturdenkmale vorhanden.

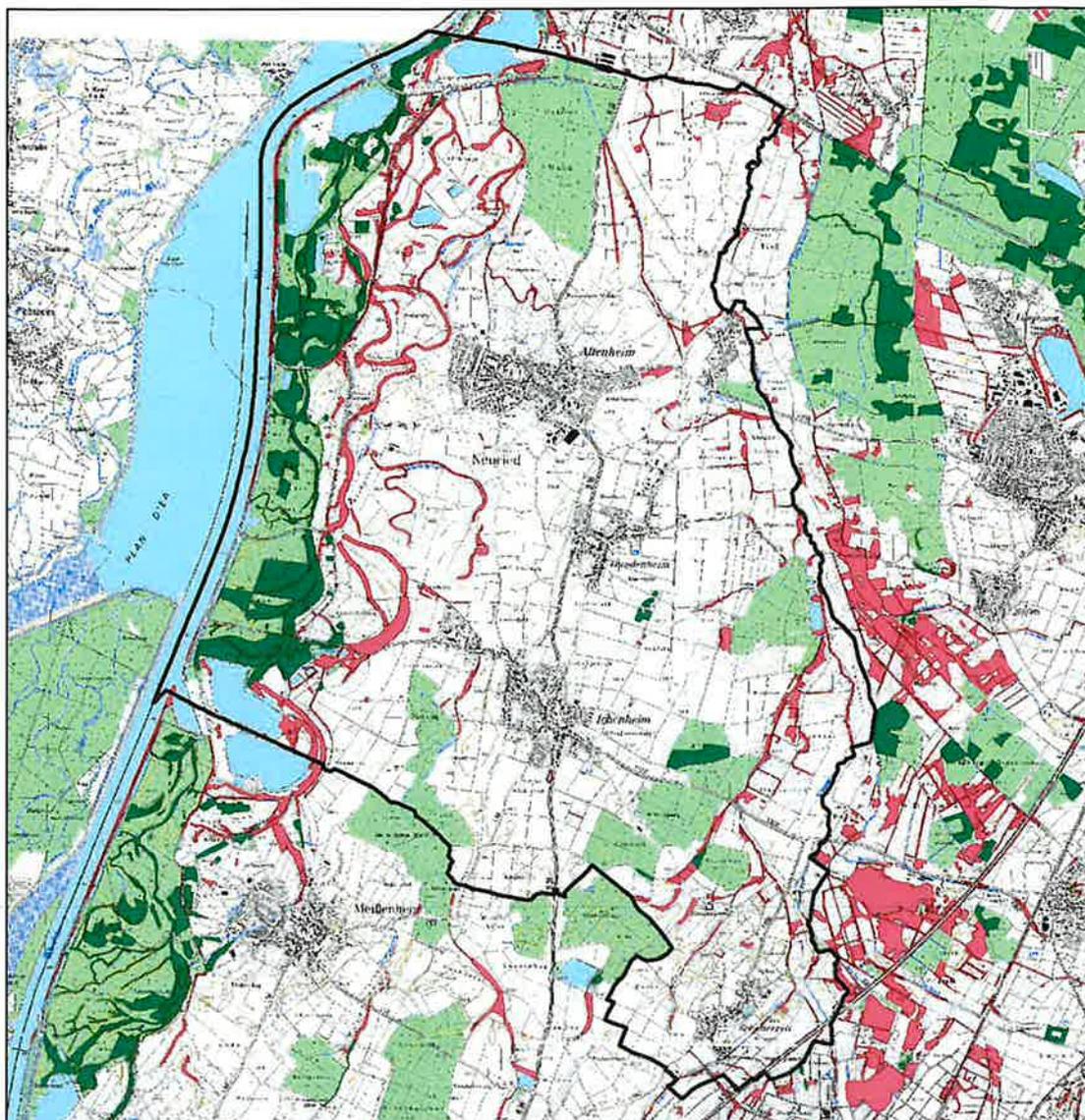
Besonders geschützte Biotop/Waldbiotop

Seit dem 01.01.1992 stehen nach § 32 NatSchG verschiedene Biotop, beispielsweise naturnahe Bereiche von Fließgewässern, Feldhecken, Dolinen, Steinriegel u. a., aufgrund ihrer besonderen Ausprägung unter Schutz. Alle Handlungen die zu einer Beeinträchtigung der geschützten Biotop führen können, sind verboten. Die Biotop sind in der Anlage zum Gesetz aufgeführt.

Auf Gemarkung der Gemeinde Neuried befinden sich zahlreiche Biotop im Offenland. Von der forstlichen Versuchsanstalt wurden für das Planungsgebiet Waldbiotop kartiert. Es handelt sich dabei um besonders geschützte Biotop, lt. der Anlage zum Naturschutzgesetz, die sich im Wald befinden.



Planausschnitt: Besonders geschützte Biotope/Waldbiotope



(Quelle: © Geobasis-DE/BKG, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg und Büro Fischer, 2018)

4.3 Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Wasserschutzgebiete

Gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden Wasserschutzgebiete festgesetzt, um Gewässer vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen, Grundwasser anzureichern oder das Abfließen von Niederschlagswasser und das Abschwemmen von Nähr- und Schadstoffen in Gewässer zu verhindern.

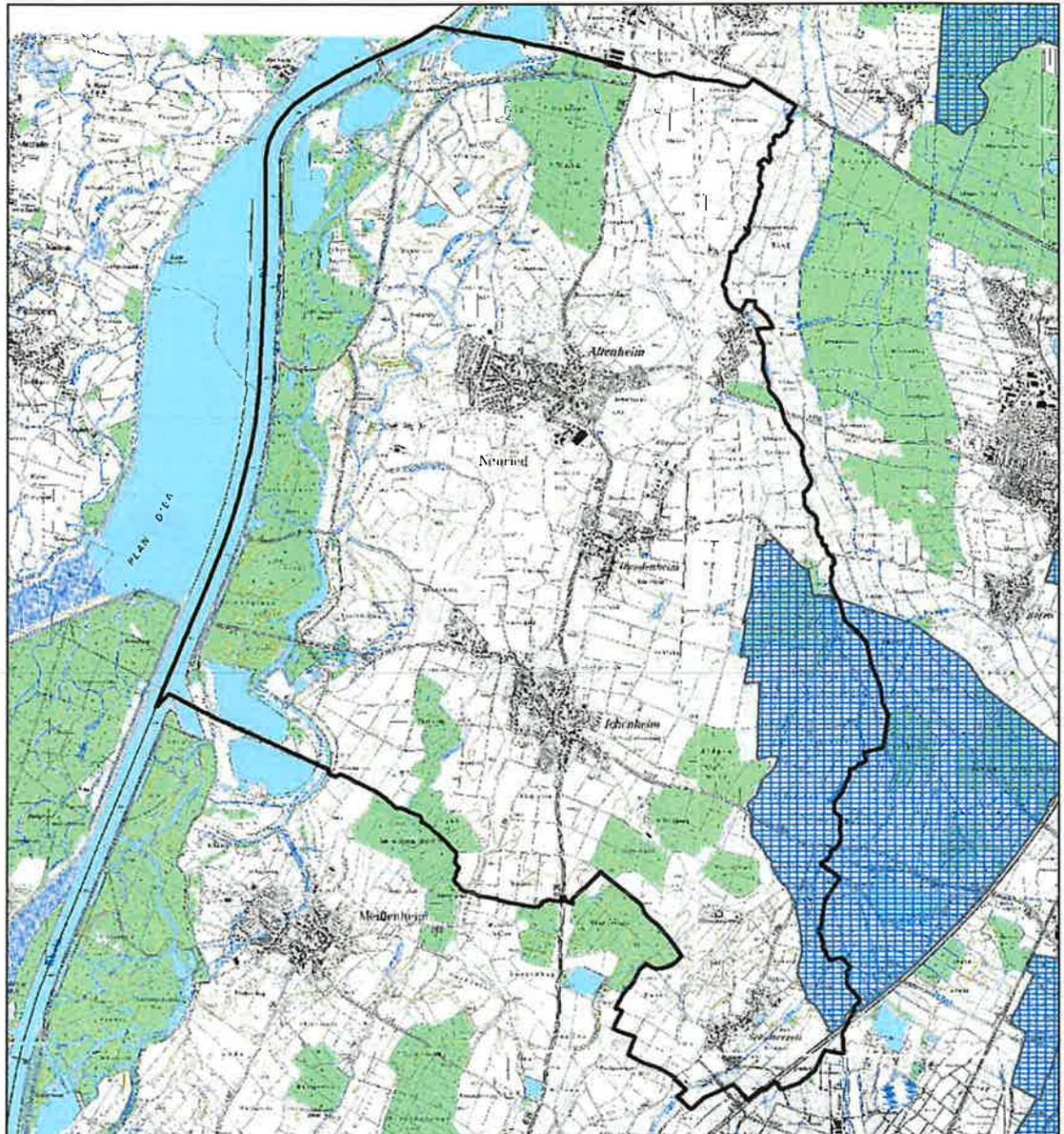
Sie werden auf der Grundlage hydrogeologischer Gutachten des Geologischen Landesamtes abgegrenzt. Sie umfassen das Einzugsgebiet, aus welchem das Grundwasser fließt bzw. aus welchem die Quelle gespeist wird. Ein Wasserschutzgebiet ist in mehrere Zonen gegliedert, für die abgestufte Handlungsbeschränkungen und Verbote gelten.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die auf Neurieder Gemarkung bestehenden Wasserschutzgebiete:



Tabelle: **Wasserschutzgebiete**

Bezeichnung	WSG-Nr.-Amt:	Gemarkung
WSG Neuried "Dundenheimer Wald"	317335	Neuried

Planausschnitt: **Wasserschutzgebiete**

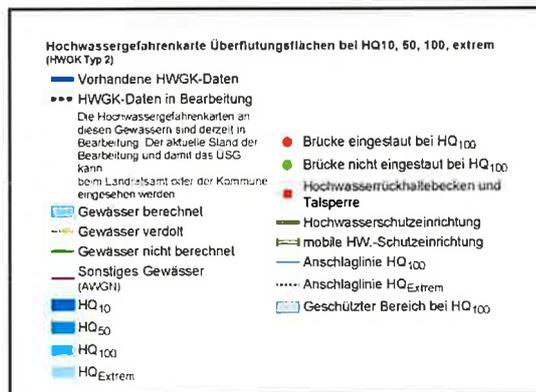
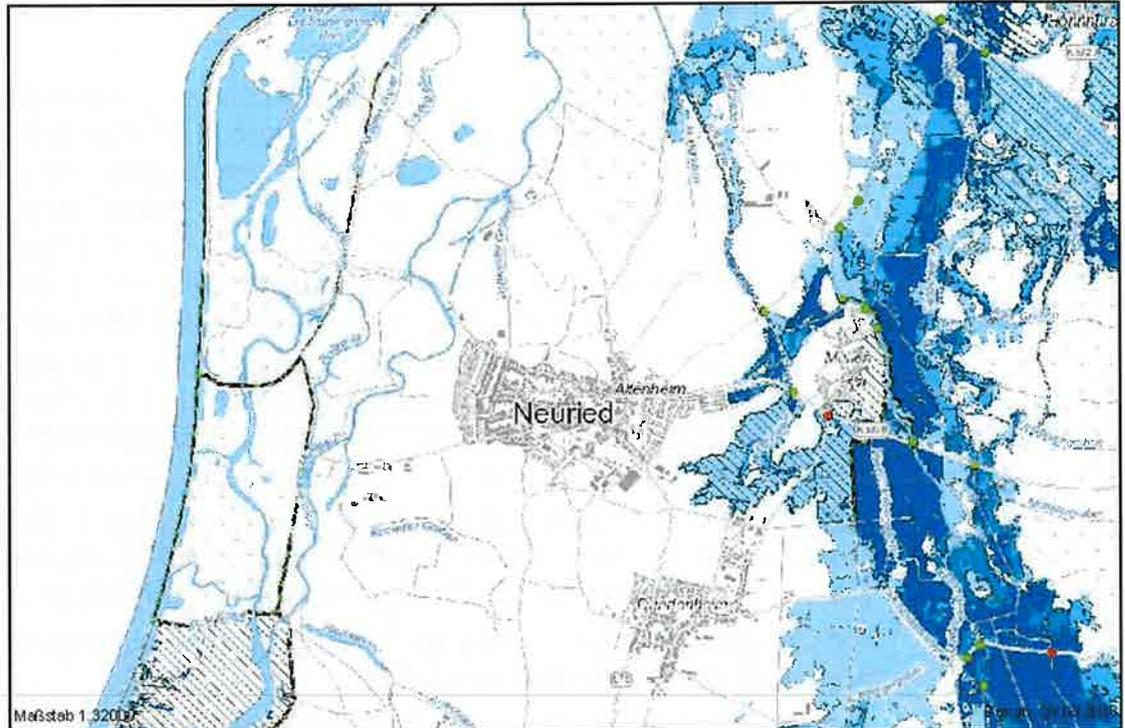
(Quelle: © Geobasis-DE/BKG, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg und Büro Fischer, 2018)

Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Auf der Gemarkung Neuried existieren keine durch Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

Jedoch sind gemäß § 65 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) HQ₁₀₀-Flächen automatisch als festgesetzte Überschwemmungsgebiete zu betrachten. Der nachfolgenden Abbildung kann entnommen werden, dass sich im Bereich der Unditz-Schutterniederung im Osten der Gemeinde verschiedene Hochwasserrisikozonen befinden. Dabei handelt sich um HQ₁₀, HQ₅₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}-Flächen. Die HQ₁₀ und HQ₅₀ Flächen betreffen hauptsächlich die Ortschaft Müllen und den östlichen Teil von Altenheim.



(Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, 2018)

5 Naturschutzrechtliche Fachplanungen

Biotopverbund - Generalwildwegeplan

In Baden-Württemberg existieren zwei Fachplanungen, der landesweite Biotopverbund Offenland und der auf Waldflächen bezogenen Generalwildwegeplan. Diese zwei ökologischen Fachinstrumente bilden zusammen den landweiten Biotopverbund in Baden-Württemberg und sollen integrativer Bestandteile eines nationalen bzw. internationalen ökologischen Netzwerks von Korridoren bilden.

Die Biotopverbundplanungen besitzen Rechtsverbindlichkeit im Rahmen des gesetzlich geforderten Biotopverbundes nach § 20 BNatSchG.

Ziel des Biotopverbunds ist die verschiedenen Ebenen der biologischen Vielfalt - Lebensräume, Populationen und Gene - miteinander zu verknüpfen. Populationen und Individuen einer Art soll der Raum gegeben werden, den sie für die Ausbreitung, Wiederbesiedelung und der Anpassungen an sich verlagernde Lebensräume durch den Klimawandel benötigen.

Der Generalwildwegeplan besteht aus einem 1000 m breiten Funktionsraum. Auf Neurieder Gemarkung verläuft im Norden und Westen der Wildtierkorridor "Salmengrund/Meißenheim", "Brandhan/Schutterwald" und im Südosten der Wildtierkorridor "Brandhan/Schutterwald - Rheinwald/Schwanau".

Die Flächen des Biotopverbunds feuchter Standorte befinden sich auf der Gemarkung von Neuried in den Rheinauen und in der Schutterniederung. Daran schließen sich meist Biotopverbundflächen mittlerer Standorte an.

Biotopverbundflächen trockener Standorte sind auf Neurieder Gemarkung nur vereinzelt im Westen anzutreffen.

Die Fachplanungen Biotopverbund bestehen jeweils aus einer Kernfläche, Kernraum, und einem 500 bzw. 1.000 m Suchraum.

6 Siedlungsentwicklung

6.1 Entwicklung gewerbliche Bauflächen

Die Gemeinde Neuried verfügt über keine gewerblichen Bauflächen mehr, die nicht bereits als Option für die Erweiterung bestehender Betriebe vorgesehen sind.

So wurde im **OT Altenheim** das Areal der Fa. Graf südlich der L 98 bereits bebaut. Somit steht diese gewerbliche Baufläche mit einer Größe von ca. 10,40 ha, die seitens der Raumordnungsbehörde im Vorgriff auf die 9. Änd. des FNP genehmigt wurde, nicht für die Ansiedlung ortsansässiger Betriebe zur Verfügung.

Im Bereich der nördlich der L 98 ausgewiesenen Fläche im Interkommunalen Gewerbegebiet Basic wird der westliche Bereich mit einer Fläche von ca. 3,9 ha derzeit bebaut. Für alle weiteren Flächen, die noch unbebaut sind, ist der Zweckverband bereits verbindlich mit Interessenten im Gespräch. Somit steht für die Ansiedlung von Neurieder Gewerbebetrieben diese Fläche im Interkommunalen Gewerbegebiet, nicht mehr zur Verfügung.

Im Rahmen einer punktuellen Änderung können i.d.R. nur gewerbliche Flächen für konkrete Betriebsansiedlungen ausgewiesen werden.

In einem gemeinsamen Gespräch im November 2018 zur ursprünglich angedachten großen Fortschreibung des FNP mit der Raumordnungsbehörde beim RP, dem RVSO sowie der Genehmigungsbehörde beim LRA wurde der Gemeinde signalisiert, dass bei einem konkreten Bedarfsnachweis an gewerblichen Flächen durch ortsansässige Betrieb eine Ausweisung von gewerblichen Bauflächen i.R.d. 9. Änd. des FNP möglich ist.

Die Gemeinde Neuried ist nach den Aussagen des Regionalplans als Siedlungsbereich Gewerbe, Kategorie C mit einem Orientierungswert von bis zu 10,00 ha für den geltenden Zeitraum einer Fortschreibung von ca. 15 Jahren ausgewiesen. Für eine punktuelle Änderung wird ein Zeitraum von ca. 5 Jahren zugrunde gelegt.

Daraus ergibt sich aus raumordnerischer Sicht ein ermittelter Bedarf an gewerblicher Baufläche von ca. **3,30 ha**. Der RVSO hat in seiner Stellungnahme zur Offenlage darauf hingewiesen, dass die im Vorgriff genehmigte G-Fläche für die Fa. Graf entsprechend der Aussagen im raumordnerischen Vertrag mit **2,90 ha** noch anteilmäßig mit ca. 1,00 ha (3,30 ha zu 1/3 bei punktueller Änd. auf 5 Jahre gerechnet) auf die 9. Änd. anzurechnen ist.

Dies würde in der Konsequenz bedeuten, dass die Gemeinde Neuried i.R.d. 9. Änd. nur noch die Differenz von **2,30 ha** an gewerblicher Baufläche ausweisen könnte. Im Hinblick auf die o.a. Erläuterungen zur derzeitigen baulichen Entwicklung der Fa. Graf und dem nachfolgend erläuterten konkreten Bedarf an gewerblichen Bauflächen für Erweiterungen von ortsansässigen Betrieben würde dies für die Gemeinde Neuried bedeuten, dass sie künftig heimischen Betrieben **keine** Erweiterungsflächen mehr anbieten kann.

Vor der Einleitung des Verfahrens zur 9. Änd. des FNP wurde das Bauflächenpotential für gewerbliche Bauflächen sowie W-Flächen ermittelt. Von dieser seinerzeit ermittelten Reservefläche wurden zwischenzeitlich einige gewerbliche Flächen veräußert bzw. bebaut.



So wurde die gewerbliche Baufläche östlich der Feuerwehr im **OT Ichenheim** (Fläche I3), die ursprünglich herausgenommen und aufgrund eines bereits rechtskräftigen B-Plans mit der 9. Änd. wieder aufgenommen wurde, an ein junges aufstrebendes Unternehmen (Querdenker-Engineering) zugeteilt. Das Unternehmen mit 12 Ingenieuren wird auf dieser Fläche einen Campus bauen mit einer 3-geschossigen Bebauung. Eine Teilfläche dieses Grundstück mit ca. 0,40 ha wurde bereits durch Gemeinderatsbeschluss im Juli 2020 der Firma zugesichert.

Die Gemeinde hatte im **Februar 2019** eine Umfrage bei den Neurieder Unternehmen hinsichtlich des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen in den nächsten 5, 10 bzw. 15 Jahren durchgeführt. Nach dieser Umfrage kamen im **Oktober 2020** weitere konkrete Anfragen von bereits ansässigen Gewerbetrieben hinzu. Die Umfrage wurde im Juli 2021 nochmals konkretisiert.

Die Rückmeldung von ca. 23 Neurieder Betrieben hat einen **zeitnahen und kurzfristigen** Bedarf von ca. **5,10 ha** sowie einen **mittelfristigen** Bedarf von ca. **3,75 ha** gewerblicher Baufläche ergeben. Dabei lässt sich zeitnah und kurzfristig dahingehend definieren, dass dies Betriebe sind, die in den letzten 2 Jahren vermehrt bei der Gemeinde angefragt haben, jetzt auch aktuell Anfang dieses Jahres erneute Anfragen gestellt haben und dringend auf ein Flächenangebot warten.

Im **OT Altenheim** benötigt dabei konkret ein seit Jahren ansässiger und florierender Gebrauchtwagenhändler ca. 3.000 m², ein Betrieb für Pflaster- und Erdarbeiten (derzeit in beengter Gemengelage im Ortskern) ca. 2.000 m², eine Firma für Rolladenbau und Raumausstattung (mit akutem Platzbedarf) ca. 1.500 m², ein Metallbauunternehmen für Poolüberdachungen ca. 7.000 m² sowie ein ansässiges Logistikunternehmen ca. 3.000 - 5.000 m².

Im **OT Ichenheim** benötigt eine Firma für Mietkräne, die bis jetzt auf verschiedene Standorte verteilt ist, eine Fläche mit ca. 10.000 m², um ihren Betrieb zu bündeln sowie eine Firma für Erdbau-, Pflaster- und Abbrucharbeiten, die dringenden Platzbedarf für eine Erweiterung mit ca. 1.500 m² hat.

Im **OT Dundenheim** soll auch größeren Betrieben wie z.B. einem Transportunternehmen Platz geboten werden, der sich am Altenheimer Weg um mind. 1,00 ha vergrößern möchte und einen zeitnahen Erweiterungsbedarf angemeldet hat sowie einer großen Waren-Import/Export-Firma, die im Bereich der Meerkornstraße ihr Firmenareal vergrößern möchte und einen Flächenbedarf von insgesamt ca. 1,5 ha hat.

Auf Grundlage dieses Anfrageergebnisses beabsichtigt die Gemeinde Neuried die Ausweisung von insgesamt ca. **6,69 ha** und ca. **2,30 ha** Mischbauflächen (davon 50 %, ca. 1,15 ha auf gewerbliche Flächen anzurechnen) in den drei großen Ortsteilen **Altenheim, Dundenheim und Ichenheim**. Den ortsansässigen Betrieben ist es meistens sehr wichtig, bei einer Verlagerung der Betriebsstätte in ein Gewerbegebiet im angestammten Ortsteil zu bleiben. Deshalb soll in allen 3 Ortsteilen ein kleines Gewerbegebiet entstehen. Die zwischenzeitlich zugesicherte Fläche mit ca. 0,40 ha an die Fa. Querdenker-Engineering ist darin enthalten.

Bei der Ausweisung der neuen G-Flächen wurden örtliche Gegebenheiten wie beidseitige Erschließung (Meerkornstraße) in Dundenheim, bereits vorhandene Anbindung in Altenheim (G-Gebiet "Schaflache-Süd") bzw. die neu geplante Nordtangente in Ichenheim zur besseren Anbindung des Gewerbegebiets außerhalb der Ortslage berücksichtigt, um flächensparend zu planen.

Im Hinblick auf einen sparsamen und verantwortungsvollen Umgang mit den geplanten Bauflächen beabsichtigt die Gemeinde des Weiteren, in den späteren B-Plänen Wohnnutzung in den Gewerbegebieten konsequent auszuschießen, um die gewerblichen Bauflächen auch einer rein gewerblichen Nutzung vorzuhalten. Gleichzeitig wird angestrebt, in den Gewerbegebieten auch eine mehrgeschossige Bebauung im Hinblick auf das Flächensparen und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen (s. auch konkretes 3-geschossiges Bauvorhaben Querdenker-Engineering im OT Ichenheim / Fläche I3). Eine weitere Zielsetzung soll auch die effizientere und flächensparende Organisation von Stellplätzen, z.B. durch Tiefgaragen oder Parkdecks sein.

Mit dem für den Zeitraum von 5 Jahren ermittelten Flächenbedarf von ca. 3,30 ha, abzüglich des nicht anrechenbaren Flächenzuwachses der Fa. Graf und dem durch konkrete Betriebsanfragen ermittelten kurzfristigem Bedarf von ca. 5,10 ha ergibt sich ein Gesamtbedarf an gewerblichen Bauflächen von ca. 7,40 ha. Demgegenüber stehen Neuausweisungen abzüglich Herausnahmen von 7,43 ha. Somit kommt es durch die 9. Änd. im Endergebnis zu keiner Mehrausweisung.

Die Gemeinde ist sich des Umfangs der Ausweisung an gewerblichen Bauflächen dennoch bewusst, sieht aber die Notwendigkeit eines gewissen Planungsspielraums, um weiterhin aktive Baulandpolitik betreiben zu können und um bereits ansässigen Betrieben auch Zukunftsperspektiven im Hinblick auf eine Standortsicherung, aber auch den Einwohnern wohnortnahe Arbeitsplätze bieten zu können.

Dabei hat die Gemeinde die Belange der Landwirtschaft im Blick, die in der Gemeinde eine große Lobby hat, d.h. es werden nur die unbedingt erforderlichen gewerblichen Bauflächen ausgewiesen.

6.2 Entwicklung Wohnbaufläche

Bauflächenbedarfsnachweis

Der Bauflächenbedarfsnachweis erfolgt auf der Grundlage des fortgeschriebenen Regionalplans Südlicher Oberrhein (Rechtskraft: 22.09.2017).

Der Regionalplan gibt für Gemeinden als Eigenentwickler - wie die Gemeinde Neuried - einen Zuwachsfaktor von bis zu 0,25 % pro Jahr und Einwohner vor.

Bei einer Änderung des FNP würde sich damit folgender Flächenbedarf ergeben (EW-Zahl: 9.841/Jahr 2021, Statistisches Landesamt):

$9.841 \text{ EW} \times 0,25 \% \times 5 \text{ Jahre} = \text{ca. } 123 \text{ EW}$.

Als Siedlungsdichte wird für alle Ortsteile 50 EW/ha angenommen (Eigenentwickler).

Siedlungsdichte:

123 EW: 50 EW/ha = 2,46 ha

Daraus ergibt sich ein ermittelter Flächenbedarf von ca. **2,46 ha**.

Baulücken im Bestand

Im Vorfeld der Änderung des FNP wurden im Rahmen der ursprünglich angedachten Änderung des FNP die Baulücken und Innenentwicklungspotenziale ermittelt (**s. Anlage zur Begründung**). Dieses Ergebnis wird dem Bedarfsnachweis zugrunde gelegt. Dabei hat sich ergeben, dass sich aus den Baulücken nach § 34 BauGB in den 5 Ortsteilen ca. **1,95 ha** ergeben.

Die festgestellten Baulücken befinden sich in Privateigentum, die oftmals kurzfristig aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft nicht verfügbar sind. Diesem Umstand wird Rechnung getragen, indem die Baulücken nur zu einem bestimmten Ansatz angerechnet werden. I.d.R. wird hier bei der vollen Laufzeit eines FNP 25 % in Ansatz gestellt, der bei einer Änderung des FNP und angenommener Betrachtungsweise von 5 Jahren entsprechend um 2/3 (8,3 %) reduziert werden kann.

Damit sind von den ca. 1,95 ha Baulücken und der Annahme von einem Aktivierungspotenzial von ca. 8,3 % noch **0,16 ha** anzurechnen.

Dies erscheint im Hinblick auf die Größe der Gemeinde bei der weiteren Berechnung für vernachlässigbar.

Die Gemeinde Neuried verfügt noch über kleinere Reserveflächen aus noch nicht vollständig umgesetzten B-Plänen sowie über Reserveflächen aus dem rechtswirksamen FNP, die sich aber alle in Privateigentum befinden und aufgrund der Grundstücksverhältnisse bzw. fehlender Mitwirkungsbereitschaft derzeit nicht umgesetzt werden können.

So sind im **OT Altenheim** zwischenzeitlich alle Bauplätze im Baugebiet "Oberfeld" verkauft. Hier ist die Gemeinde sehr sorgsam mit ihren Bauflächen umgegangen und hat das Gebiet in 4 Bauabschnitten erschlossen. Der letzte Bauabschnitt mit 16 Bauplätzen wurde erst 2021 vermarktet.

Im **OT Ichenheim** ist im Innenbereich noch eine W-Fläche ausgewiesen, die aufgrund ihrer Einstufung als § 13a BauGB-Fläche nicht als Tauschfläche dienen kann.

Dieses Gebiet würde die Gemeinde sehr gerne entwickeln, um hier auch die Innenentwicklung zu stärken. Hier befinden sich jedoch ca. 75 % der Grundstücke im Privatbesitz, eine Bereitschaft zum Verkauf an die Gemeinde ist nicht vorhanden.

Im Hinblick auf die Reserveflächen aus dem rechtswirksamen FNP ist i.R. der punktuellen Änderung eine Neuausweisung von W-Flächen nur im Tausch durch Herausnahme bereits genehmigter Flächen möglich.

Mit der Herausnahme der W-Fläche "Streng II" im **OT Altenheim** sowie einer Teilfläche der W-Fläche "Bernetsfeld" im **OT Schutterzell** und einer W-Fläche in der Ortslage von **Müllen** sollen insgesamt ca. **5,39 ha** herausgenommen werden.



Demgegenüber steht der Planungsgedanke der Gemeinde, im **OT Altenheim** östlich des Ahornweges eine W-Fläche auszuweisen, um die bereits vorhandene Erschließung wirtschaftlich zu nutzen. Gleichzeitig soll damit der Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes besser integriert werden.

Gleichzeitig sieht die Gemeinde die Notwendigkeit, auch in den beiden anderen größeren Ortsteilen **Dundenheim** und **Ichenheim** kleinere W-Flächen auszuweisen, um auch hier aktive Baulandpolitik betreiben zu können. Im Hinblick auf die Ausweisung der Gemeinde Neuried im Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungsentwicklung für die Funktion Gewerbe, Kategorie C ergibt sich auch daraus ein höherer Bedarf an Wohnraum, um ein Wohnen in Arbeitsplatznähe zu ermöglichen.

Nach der **frühzeitigen Beteiligung** hat die Gemeinde aufgrund der eingegangenen Anregungen der raumordnerischen Behörden die geplanten Wohnbauflächen nochmals geprüft und in einzelnen Bereichen reduziert. Somit stehen der **Herausnahme** von ca. **5,39 ha** W-Fläche die **Ausweisung** von nur noch insgesamt **6,43 ha** W-Fläche gegenüber, die aus den o.g. angeführten Gründen für die Gemeinde Neuried für die nächsten 5 Jahre erforderlich sind.

Dabei erscheint diese Mehrausweisung von ca. **1,04 ha** im Hinblick auf das Planungsziel der Gemeinde, W-Flächen in den 3 größeren Ortsteilen auszuweisen, um eine aktive Baulandpolitik zu ermöglichen, aus städtebaulicher Sicht begründet.

Im Hinblick auf einen sparsamen und verantwortungsvollen Umgang mit den geplanten Bauflächen wird die Gemeinde des Weiteren in den späteren B-Plänen die Umsetzung von verdichteten Bauformen, aber auch kleineren und barrierefreien Wohnungen prüfen. Dabei sollten sich dann die Festsetzungen zu den notwendigen Stellplätzen an den Wohnungsgrößen orientieren.

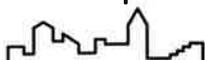
6.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Da es sich mit Ausnahme der Landwirtschaftsflächen westlich der Ortslage nur um Flächen der Vorrangflur Stufe 1 handelt, ist es nicht möglich, eine Siedlungsentwicklung ohne Beanspruchung dieser hochwertigen Landwirtschaftsflächen durchzuführen.

Die Gemeinde Neuried ist sich der Inanspruchnahmen von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen durchaus bewusst. Daher wurden zur Offenlage der Umfang der neu ausgewiesenen Bauflächen nochmal reduziert.

Bei den W-Flächen werden bereits genehmigte Flächen herausgenommen, so dass es hier zu einem fast flächengleichen Tausch kommt und nur ca. 1,04 ha zusätzliche landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden.

Bei den gewerblichen Bauflächen besteht ein größerer Bedarf, da bereits ortsansässige Betriebe Erweiterungsbedarf angemeldet haben. Hier hat die Gemeinde auch ihre ursprünglich angedachte Flächenausweisungen zur Offenlage reduziert und kann damit den kurz- und mittelfristig geplanten Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen Rechnung tragen. In der Abwägung muss die Gemeinde Neuried hier auch der Standortsicherung und damit auch der Arbeitsplatzsituation sowie der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen Rechnung tragen.



7 Flächenausweisungen

7.1 Untersuchte Flächen

Für alle ausgewiesenen Flächen wurde eine Bewertung aus städtebaulicher und landschaftsökologischer Sicht in Form von Bewertungsbögen vorgenommen, die dem Umweltbericht als Anlage beigelegt ist.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen der raumordnerischen Behörden i.R.d. frühzeitigen Beteiligung hat die Gemeinde nochmals die Ausweisung der Bauflächen geprüft und diese in ihrem Umfang reduziert.

Die G-Flächen überschreiten in der Summe noch den ermittelten Bedarf, sollen aber wie unter Ziff. 6.1 begründet, aufgenommen werden.

Die W-Flächen, die nunmehr in die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB gehen, überschreiten zwar im Gesamten die Summe der zur Herausnahme vorgesehenen Tauschflächen, sollten aber dennoch, wie unter Ziff. 6.2 begründet, aufgenommen werden. Dies lässt sich anhand des in der Vergangenheit nachweisbaren verantwortungsvollen Umgang mit den Bauflächen verantworten und begründen.

7.2 Allgemein

Die Flächenausweisungen, die im Rahmen der Fortschreibung zu beurteilen sind, werden entsprechend der Nummerierung in den Plänen nachfolgend kurz erläutert:

Zum leichteren Verständnis werden im Planausschnitt M. 1:10.000

Neuplanungen, geplante Umwandlungen, Erweiterungen bereits genehmigter Flächenausweisungen mit Kreisen ○ und Ordnungsnummern und Nachrichtliche Übernahmen / Bestandsänderungen mit Rauten ◇ und Ordnungsnummern gekennzeichnet.



Flächenausweisungen / Umwandlungen

OT Altenheim

- A 3 Neuausweisung einer Wohnbaufläche östlich der Ortslage und östlich angrenzend an den Ahornweg bzw. nördlich angrenzend an den Lebensmittelmarkt
W = ca. 2,90 ha (bisher ca. 4,25 ha)
- A 4 Neuausweisung einer Sonderbaufläche "Reitsport" als Erweiterung nördlich der Vogesenstraße und S-Fläche "Fahrradhotel" mit max. 50 Betten
S (Reitsport) = ca. 0,46 ha
S (Fahrradhotel) = ca. 1,52 ha
- A 5 Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche im Südosten von Altenheim, nördlich des Kreisverkehrs als Erweiterung des Gewerbegebiets Gewerbe- und Sondergebiet "Schaflache Süd" sowie Ausweisung der Flächen für Entwässerung als öffentliche Grünfläche
G = ca. 2,20 ha
Grünfläche = ca. 0,50 ha
- A 8 Herausnahme der genehmigten Wohnbaufläche und Grünfläche "Streng II" südlich von Altenheim, westlich des Laubertswegs, nördlich des Altenheimer Wegs
W = - ca. 3,19 ha
Grünfläche = - ca. 1,26 ha
- A 9 Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" im Südosten von Altenheim, nordwestlich des Kreisverkehrs
GB = ca. 1,00 ha
- A 10 Erweiterung Wohnmobilstellplatz "Freizeitgelände Alte Weide"
S = ca. 0,44 ha
- A 11 Umwandlung einer gewerblichen Baufläche ("G- + S-Fläche Schaflache Süd") nordwestlich des Lebensmittelmarkts in Sonderbaufläche "Drogeriemarkt" mit einer max. Verkaufsfläche von 650 m² und Erhöhung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts von 1.560 m² auf 1.980 m²
S = ca. 0,41 ha

OT Dundenheim

- D 1 Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche, nordwestlich der Ortslage westlich der Meerkornstraße
G = ca. 2,61 ha
- D 2 Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche westlich der Meerkornstraße und öffentliche Grünfläche / Versickerungsfläche
G = ca. 1,48 ha (bisher ca. 1,52 ha)
GR = ca. 0,29 ha



- D 3 Neuausweisung einer Wohnbaufläche südwestlich der Ortslage, östlich und westlich der Straße "Im Lindenfeld"
W = ca. 1,30 ha

OT Ichenheim

- I 1 Neuausweisung einer Mischbaufläche im Norden von Ichenheim zwischen "Zum Kalabrich" und "Kreuzstraße" bzw. südlich der geplanten Nordtangente
M = ca. 0,67 ha
- I 2 entfällt mit Beschluss zur Offenlage
- I 3 Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche nordöstlich der Ortslage, östlich der Feuerwehr und Polizei (es besteht bereits ein rechtskräftiger B-Plan "Ichenheim Nord" / Fläche wurde i.R. einer FNP-Änderung als Tauschfläche herausgenommen)
G = ca. 0,40 ha (bisher ca. 1,21 ha)
- I 7 Neuausweisung einer Wohnbaufläche "Kohlgrasse IV" sowie öffentliche Grünfläche als Abstandsfläche im Westen zu der angrenzenden Tennisanlage nördlich angrenzend an das bestehende Wohngebiet "Kohlgrasse III" im Nordosten von Ichenheim
W = ca. 1,08 ha (bisher ca. 2,16 ha)
GR = ca. 0,22 ha (bisher ca. 0,50 ha)
- I 8 entfällt mit Beschluss zur Offenlage
- I 9 Neuausweisung der geplanten "Nordtangente" nördlich der Ortslage zwischen "Kreuzstraße" und Straße "Auf der Alm"
V = ca. 0,75 ha
GR = ca. 0,44 ha

OT Müllen

- M 1 Herausnahme der genehmigten Wohnbaufläche nördlich der Gärtnerei (künftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt)
W = - ca. 1,01 ha
- M 2 Neuausweisung einer Mischbaufläche "Auf der Weid" nördlich der Ortslage
M = ca. 1,63 ha

OT Schutterzell

- SCH 1 Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche "Bürgerhaus" und Verkehrsfläche "Parkplatz" am südöstl. Ortsrand von Schutterzell angrenzend an bestehende Sportflächen
GB = ca. 0,65 ha (bisher GB = ca. 0,31 ha u. GR = 0,97 ha)
P = ca. 0,10 ha
- SCH 3 Herausnahme einer Teilfläche der bereits genehmigten Wohnbaufläche "Bernetsfeld"
W = - ca. 1,19 ha (bisher ca. - 0,63 ha)



7.3 Tabellarische Zusammenstellung der neu ausgewiesenen Flächen

Fläche	Nutzung Planung	Nutzung Bestand	Größe Neuausweisung	Städtebauliche Bewertung	Bewertung im Umweltbericht
Gemeinde Neuried, OT Altenheim					
A 3 östlich Ahornweg	W		2,90 ha	bedingt geeignet	geeignet
A 4 nördlich der Vogesenstraße	S "Reitsport" S "Fahrradhotel"		0,46 ha 1,52 ha	geeignet	bedingt geeignet
A 5 nördlich des Kreisverkehrs	G Grünfläche		2,20 ha 0,50 ha	geeignet	geeignet
A 8 Herausnahme "Streng II"		W Grünfläche	- 3,19 ha - 1,26 ha	geeignet	geeignet (für Herausnahme)
A 9 südöstlich von Altenheim / Feuerwehr	GB		1,00 ha	geeignet	geeignet
A 10 Erweit. Wohnmobilstellplatz / "Alte Weide"	S		0,44 ha	geeignet	bedingt geeignet
A 11 S-Fläche "Drogeriemarkt"	S		0,41 ha	geeignet	geeignet
Gemeinde Neuried, OT Dundenheim					
D 1 westlich der Meerkornstraße	G		2,61 ha	geeignet	geeignet
D 2 westlich der Meerkornstraße	G GR		1,48 ha 0,29 ha	geeignet	geeignet
D 3 östlich und westlich "Im Lindenfeld"	W		1,30 ha	geeignet	bedingt geeignet
Gemeinde Neuried, OT Ichenheim					
I 1 zwischen "Zum Kalbrich" u. "Kreuzstraße"	M		0,67 ha	geeignet	bedingt geeignet
I 3 nordöstlich der Ortslage / östlich der Feuerwehr	G		0,40 ha	geeignet	geeignet
I 7 "Kohlgasse IV"	W GR		1,08 ha 0,22 ha	geeignet	geeignet
I 9 "Nordtangente"	V GR		0,75 ha 0,44 ha	geeignet	geeignet

Fläche	Nutzung Planung	Nutzung Bestand	Größe Neuausweisung	Städtebauliche Bewertung	Bewertung im Umweltbericht
Gemeinde Neuried, OT Müllen					
M 1 Herausnahme nördlich Gärtnerei		W	- 1,01 ha	geeignet	geeignet (für Herausnahme)
M 2 "Auf der Weid"	M		1,63 ha	geeignet	geeignet
Gemeinde Neuried, OT Schutterzell					
SCH 1 am südöstlichen Ortsrand von Schutterzell	GB P		0,41 ha 0,10 ha	geeignet	geeignet
SCH 3 Herausnahme südliche Teilfläche "Bernetsfeld"		W	- 1,19 ha	geeignet	geeignet (für Herausnahme)

7.4 Zusammenstellung der ausgewiesenen Flächen

	W- Flächen Neuaus- weisung	W- Flächen Heraus- nahme	M- Flächen	G- Flächen	S- Flächen	Gemein- bedarfs- flächen	Grün- flächen
OT Altenheim	2,90 ha	- 3,19 ha	-	2,20 ha	2,83 ha	1,00 ha	0,50 ha
OT Dundenheim	1,30 ha		-	4,09 ha	-	-	0,29 ha
OT Ichenheim	1,08 ha		0,67 ha	0,40 ha	-	-	0,44 ha
OT Müllen	-	- 1,01 ha	1,63 ha	-	-	-	-
OT Schutterzell	-	- 1,19 ha	-	-	-	0,41 ha	-
Gesamt:	5,28 ha	- 5,39 ha	2,30 ha	6,69 ha	2,83 ha	1,41 ha	1,23 ha
<i>in § 4/1 bisher ausgewiesen:</i>	<i>8,00 ha</i>		<i>0,67 ha</i>	<i>11,95 ha</i>	<i>2,42 ha</i>	<i>1,31 ha</i>	<i>4,07 ha</i>

Neuausweisung:	W-Flächen	ca. + 5,28 ha
	M-Flächen	(ca. + 2,30 ha)
<u>davon 50 % auf W-Fläche anzurechnen</u>		<u>ca. + 1,15 ha</u>
Neuausweisung gesamt:	W-Flächen	+ 6,43 ha
Herausnahme:	W-Flächen	<u>ca. - 5,39 ha</u>
Mehrausweisung	W-Flächen	<u>ca. + 1,04 ha</u>
Neuausweisung:	G-Flächen	ca. + 6,69 ha
	M-Flächen	(ca. + 2,30 ha)
<u>davon 50 % auf W-Fläche anzurechnen</u>		<u>ca. + 1,15 ha</u>
Herausnahme durch Umwandlung in S-Fläche:		ca. - 0,41 ha
Ermittlung Bedarf / Orientierungswert		ca. 3,30 ha
Konkreter Bedarf durch Nachweis in Liste:		<u>ca. 5,10 ha</u>
Gewerbeflächenzuwachs Fa. Graf		<u>ca. - 1,00 ha</u>
Mehrausweisung / "Vorratsplanung" G-Flächen		0 ha



7.5 Begründung der Flächenausweisungen

Altenheim

A3 W-Fläche östlich des Ahornwegs

Westlich des Ahornwegs befindet sich bereits Wohnbebauung, der Ahornweg ist damit nur einseitig bebaut. Um die vorhandene Erschließung wirtschaftlich und flächensparsam zu nutzen, ist hier die Ausweisung einer W-Fläche vorgesehen. Gleichzeitig trägt die Ausweisung der W-Fläche in diesem Bereich zur verbesserten Integration des Standorts des vorhandenen Lebensmittelmarktes bei. Mit der Umsetzung des Baugebietes kann der Ortsrand hier neu gestaltet werden.

Mit Beschluss zur Offenlage wurde die Abgrenzung der Fläche dahingehend geändert, dass sie nicht mehr auf die ganze Länge des Ahornwegs, sondern kompakter im Anschluss an die S-Fläche "Lebensmittelmarkt" und "Drogeriemarkt" ausgewiesen wurde. Damit wird auch den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen, da hier keine landwirtschaftlichen Flächen zerschnitten werden. Gleichzeitig wurde die Fläche in ihrer Größe von ca. 4,25 ha auf ca. 2,90 ha reduziert.

A4 S-Fläche "Reitsport" und "Fahrradhotel" nördlich der Vogesenstraße

Am nordwestlichen Ortsrand von Altenheim befindet sich bereits eine größere Anlage des Reitsportvereins nördlich der Vogesenstraße sowie eine Reitplatzfläche südlich der Vogesenstraße. Der Reitsportverein hat Erweiterungsbedarf angemeldet, der sich unmittelbar östlich angrenzend an den Bestand realisieren könnte. Des Weiteren wurde i.R.d. Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzepts für den OT Altenheim die Errichtung eines Fahrradhotels diskutiert. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Anlagen für Freizeitnutzung könnte hier eine sinnvolle Ergänzung und damit Bündelung der touristischen Angebote sowie Sport- und Freizeitangebote der Gemeinde erfolgen. Dabei soll die Bettenanzahl für das Fahrradhotel bereits auf FNP-Ebene auf max. 50 Betten begrenzt werden.

A5 G-Fläche nördlich des Kreisverkehrs

Wie bereits unter Pkt. 5.1 gewerbliche Entwicklung erläutert besteht in der Gemeinde Neuried Bedarf an gewerblichen Bauflächen zur Umsiedlung bzw. Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe.

Bei der Aufstellung des B-Plans "GE + SO Schaflache Süd" für das Gewerbegebiet südlich des Lebensmittelmarkts wurde die Erschließung bereits so angelegt, dass eine Erweiterung in südöstlicher Richtung bis zum Kreisverkehr als Lückenschluss möglich ist. Daraus würde eine Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets nach Südosten erfolgen.

A8 Herausnahme W-Fläche "Streng II", südlich von Altenheim

Die W-Fläche "Streng II" ist bereits in der 4. Fortschreibung des FNP enthalten. Im Hinblick auf die problematische Entwässerungssituation hat die Gemeinde bereits im Vorfeld Überlegungen angestellt, die Fläche herauszunehmen. Nachdem sich gezeigt hat, dass i.R.d. punktuellen Änderung besser geeignete Flächen nur durch entsprechenden Flächentausch ausgewiesen werden können, soll die Fläche im Zuge der 9. Änderung herausgenommen werden.

A9 Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr", südlich der Ortslage

Das bisherige Feuerwehrgerätehaus befindet sich im Gewerbegebiet "Schaflache". Längerfristig ist eine Erweiterung am bisherigen Standort bzw. eine Sanierung des bestehenden Gebäudes nicht sinnvoll. Des Weiteren soll mit dem neuen Standort eine Zusammenlegung der Feuerwehren Altenheim und Müllen erfolgen. In der Abwägung erscheint im Hinblick auf eine bessere und verkehrsgünstigere Anbindung der Standort an der Kehler Straße / L 75 planerisch vorteilhafter. Mit der Zufahrt von der L 75 aus ist eine bessere Erreichbarkeit im Einsatzfall gegeben und die Einsatzkräfte sind damit schneller vor Ort.

A10 Erweiterung S-Fläche "Wohnmobilstellplatz Alte Weide"

Im Bereich des Anglervereins besteht bereits ein rechtskräftiger B-Plan für einen Wohnmobilstellplatz, der aber aufgrund seiner geringen Größe nur 2 - 3 Stellplätze anbietet. Daher werden im Hinblick auf die gestiegene Nachfrage Überlegungen angestellt, einen größeren Wohnmobilstellplatz südlich des Anglerheims auszuweisen.

Durch den südlich gelegenen Reiterhof und das vorhandene Anglerheim mit Gastronomienutzung ist hier bereits eine Freizeitnutzung mit entsprechender Verkehrsbelastung vorhanden, so dass es sinnvoll erscheint, diese hier zu bündeln und den Vorzug vor einem neuen zusätzlichen Standort zu geben.

A11 Umwandlung G-Fläche "G- + S-Fläche Schaflache Süd" in S-Fläche "Drogeriemarkt" mit VKF = max. 650 m²

Nordwestlich des bestehenden Lebensmittelmarkts soll auf der Brachfläche ein Drogeriemarkt mit einer max. VKF von 650 m² angesiedelt werden. Im gleichen Zug soll der Lebensmittelmarkt erweitert werden und die VKF von ca. 1.560 m² auf max. 1.980 m² erhöht werden.

Der bestehende Lebensmittelmarkt ist im rechtswirksamen FNP bereits als S-Fläche "Lebensmittelmarkt" mit einer Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.560 m² ausgewiesen.

Mit der Errichtung des Drogeriemarkts soll die Versorgungslücke im Bereich "Drogeriewaren" geschlossen und die Grundversorgung gesichert werden. Hierfür ist die Änderung des FNP mit Ausweisung einer S-Fläche "Drogeriemarkt" mit einer VKF von 650 m² sowie die Festsetzung einer VKF von ca. 1.980 m² für die Erweiterung des Edeka erforderlich. Gleichzeitig ist der B-Plan "GE + SO Schaflache Süd" entsprechend zu ändern.

Der ansässige Lebensmittelmarkt ist bereits großflächig (über 800 m² VKF), so dass die Erweiterung im Hinblick auf die Ziele der Regional- und Landesplanung zu prüfen war.

Gleichzeitig war die Agglomerationsregelung zu prüfen, da der Drogeriemarkt zusammen mit dem erweiterten Edeka-Markt wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu betrachten ist.

Hierfür wurde im Vorfeld eine gutachterliche Stellungnahme durch das Büro Dr. Acocella erstellt, das im Januar 2022 bei einem Gespräch mit den zuständigen Behörden abschließend abgestimmt wurde.

Die gutachterliche Stellungnahme i.d.F. v. 02.02.2022 kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

(Hinweis: Bei den *kursiv* gedruckten Passagen handelt es sich um Zitate.)

Beurteilung der Vorhaben / Standort

Der Planstandort ist aus dem östlichen Siedlungsbereich von Altenheim gut zu Fuß erreichbar, zumal sich östlich des Ahornwegs bzw. nördlich des Markts künftig noch eine Wohnbaufläche entwickeln wird.

Im Umkreis von 1.000 m kann der Standort aus dem gesamten Ortsteil mit dem Fahrrad gut erreicht werden. Auch ein Teil des OT Dundenheim kann den Markt gut mit den Fahrrad über den Fuß- und Radweg parallel zur L 75 erreichen.

Beurteilung der Vorhaben vor dem Hintergrund der Nachfrage / Standortgerechte Dimensionierung

Durch den Vergleich der zu erwartenden Umsätze mit der Kaufkraft im OT Altenheim kann die Frage einer standortgerechten Dimensionierung beurteilt werden.

Es zeigt sich, dass die Agglomeration (erweiterter Lebensmittelmarkt zusammen mit dem Drogeriemarkt) im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel eine Versorgungsleistung erbringen würde, die geringfügig unter der rechnerischen Selbstversorgung des Ortsteils Altenheim bleibt.

Dagegen geht die Versorgungsleistung der Agglomeration im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie deutlich über Altenheim hinaus. Damit wäre das Gesamtvorhaben im Hinblick auf eine fußläufige Nahversorgung überdimensioniert.

Der erweiterte Supermarkt würde mit seinen Umsätzen unter der Kaufkraft im Ortsteil Altenheim bleiben. Angesichts der Werte wäre er zwar groß dimensioniert, aber die Erweiterung kann als zielgerichtet angesehen werden.

Selbst wenn allein auf den Drogeriemarkt abgestellt wird, ist im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie eine so große Dimensionierung zu erkennen, dass der Umsatz (vgl. Kap. 4) die im Ortsteil Altenheim vorhandene Kaufkraft deutlich übersteigt.

Allein unter dem Aspekt einer fußläufigen Nahversorgung (Sicht der Gemeinde) wäre der geplante Drogeriemarkt in der vorgesehenen Größe zu groß. Allerdings ist bei einem Drogeriemarkt inzwischen davon auszugehen, dass dieser Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde übernimmt. Bei Berücksichtigung der für die Grundversorgung erforderlichen maximalen Größe des Sortimentsbereichs Drogerie/ Parfümerie kann der Markt als adäquat dimensioniert angesehen werden.



Kongruenzgebot

Gemäß Einzelhandelserlass Ba-Wü wird das Kongruenzgebot verletzt, *"wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll."*

Als Verflechtungsbereich ist ausschließlich die Gemeinde selbst anzusehen.

In der gutachterlichen Stellungnahme wurde der durch die Märkte zu erwartende Umsatz der Kaufkraft in der Gemeinde Neuried gegenübergestellt. Daraus ist ablesbar, dass das Gesamtvorhaben weder insgesamt noch in den einzelnen Sortimentsbereichen existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Standortgemeinde angewiesen ist. Somit ist das Kongruenzgebot eingehalten.

Beurteilung der Vorhaben hinsichtlich dem Beeinträchtigungsverbot / Verzichtbarkeit einer vertieften Untersuchung

Gemäß Einzelhandelserlass Ba-Wü darf nach dem Beeinträchtigungsverbot ein großflächiges Planvorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

Die gutachterliche Stellungnahme kam beim geplanten Vorhaben dabei zu folgendem Ergebnis:

Angesichts der Einstufung von Neuried als Kleinzentrum kann auf eine Rückholung abfließender Kaufkraft insbesondere gegenüber Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion verwiesen werden.

*Da sich das vorhabenrelevante Angebot in Neuried überwiegend außerhalb des Ortszentrums findet, ist eine **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentren in der Standortgemeinde nicht zu erwarten.***

Hinsichtlich der übrigen Punkte des Beeinträchtigungsverbots wurde festgestellt, dass in beiden vorhabenrelevanten Sortimentsbereichen per Saldo in deutlichem bzw. erheblichem Ausmaß Kaufkraft aus Neuried abfließt, so dass qualitativ betrachtet ein Defizit besteht.

- *Im Bereich **Nahrungs-/ Genussmittel** fließen derzeit mehr als 10 Mio. € der örtlichen Kaufkraft an Standorte außerhalb der Gemeinde ab (vgl. auch Kap. 5.1).*

Beide Vorhaben zusammen erreichen in diesem Sortimentsbereich einen maximalen zusätzlichen Umsatz von rd. 2,2 Mio. € (Kap. 4). Selbst nach Erweiterung des Supermarkts und Realisierung des Drogeriemarktes würde in diesem Sortimentsbereich noch Kaufkraft aus Neuried abfließen.

Innerhalb der Gemeinde Neuried ist deshalb nicht einmal zwingend von Umsatzumverteilungen auszugehen. Somit ist zum einen in der Gemeinde keine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten.

Zum anderen stellen Umverteilungen gegen Nachbargemeinden eine "Rückholung" abfließender Kaufkraft dar.

Selbst wenn das Argument einer Rückholung abfließender Kaufkraft unberücksichtigt bleibt, ist angesichts des Umsatzes allein in den Nachbargemeinden Kehl und Friesenheim von nahezu 110 Mio. € (vgl. Kap. 5.2) auch für die Nachbargemeinden eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung auszuschließen: Der zusätzliche Planumsatz von rd. 2,2 Mio. € erreicht weniger als 2% des Bestandsumsatzes. Bei einer solchen Relation sind Umverteilungen von mehr als 10% auszuschließen.

- *Im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie fließen derzeit rd. 2,4 Mio. € aus der Gemeinde ab (vgl. auch Kap. 5.1). Dieser Abfluss würde durch den unter worst-case-Aspekten abgeleiteten zusätzlichen Umsatz in den Vorhaben, sofern die Erforderlichkeit für die Grundversorgung beachtet wird (rd. 2,5 Mio. €; vgl. Kap. 6.6) mehr als ausgeglichen und in einen geringfügigen Kaufkraftzufluss von rd. 0,1 Mio. € umgekehrt, sofern auf die aktuelle Kaufkraft abgestellt wird.*
- *Die maximale Bindungsquote in diesem Sortimentsbereich ist als Hinweis darauf anzusehen, dass es zu Umverteilungen innerhalb der Gemeinde kommen kann. Da sich entsprechende Angebote nach Schließung der beiden Drogeriemärkte ausschließlich als Randsortimente in den beiden Lebensmittelbetrieben finden, kann auch hier eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung in der Gemeinde ausgeschlossen werden.*
- *Der unter worst-case-Aspekten maximal zu erwartende zusätzliche Umsatz bei Beachtung der Erforderlichkeit für die Grundversorgung von rd. 2,5 Mio. € liegt um rd. 0,1 Mio. € über dem derzeitigen Kaufkraftabfluss. Max. 90% davon würden in Nachbargemeinden umverteilungswirksam, ohne dass solche Umverteilungen als Rückholung bisher abfließender Kaufkraft anzusehen wären.*

Die nicht durch die Rückholung abfließender Kaufkraft sowie Streuumsätze zurückzuführenden Zuflüsse aus den Nachbargemeinden erreichen mit maximal rd. 0,1 Mio. € ein Ausmaß, das weniger als 1% des in den fünf Nachbargemeinden Kehl, Schutterwald, Hohberg, Friesenheim und Meißenheim in diesem Sortimentsbereich vorhandenen Kaufkraftpotenzials in Höhe von rd. 24,9 Mio. € entspricht.



Selbst wenn das Argument einer Rückholung abfließender Kaufkraft unberücksichtigt bleibt, kann der zusätzliche Umsatz in der Agglomeration mit dem Bestandsumsatz in Neuried und den Nachbargemeinden verglichen werden. Allein in Kehl war ein Umsatz von mehr als 26 Mio. € zu verzeichnen (vgl. Kap. 5.2); wird berücksichtigt, dass in Friesenheim ein zusätzlicher Rossmann-Drogeriemarkt und in Hohberg ein DM-Drogeriemarkt vorhanden sind, kann von einem Bestandsumsatz von mehr als 30 Mio. € ausgegangen werden. Somit liegen die Umverteilungen bei Berücksichtigung von Streuumsätzen und dem zu erwartenden französischen Umsatzanteil mit Sicherheit deutlich unter 7%.

Aus einer Vielzahl von uns durchgeführter Gravitationsberechnungen hat sich ergeben, dass die Umverteilungen in kleineren Untersuchungsbereichen nur geringfügig um die durchschnittlichen Umverteilungen streuen (Maximalwert regelmäßig weniger als 50% über dem Durchschnitt). Umverteilungen von mehr als 10% können somit auch für einzelne Standorte ausgeschlossen werden.

Damit sind wesentliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden insgesamt sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in diesen auszuschließen.

Auch ohne vertiefte Untersuchung kann festgehalten werden, dass die Vorhaben nicht mit einer Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes verbunden sind.

Beurteilung vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Neuried

Seit der Schließung der Schlecker-Märkte weist die Gemeinde Neuried kein eigenständiges Angebot an Drogeriewaren mehr auf. Eine solche Ausstattungslücke kann als für ein Kleinzentrum defizitär angesehen werden.

Vor diesem Hintergrund würde die Ansiedlung eines Drogeriemarkts die städtebaulichen Ziele der Gemeinde unterstützen.

Auch im Bereich Nahrungs-/Genussmittel sind aus der Gemeinde Neuried Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Insofern unterstützt auch die Erweiterung des Lebensmittelangebots die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Neuried.

Dies gilt auch für den konkreten Standort, da derzeit aus dem Ortsteil Altenheim ebenfalls Kaufkraft abfließt. Darüber hinaus soll ein großer Teil der Wohnbauentwicklung in diesem Ortsteil, teilweise im direkten Standortumfeld des Vorhabens erfolgen.

Insofern würde das Vorhaben die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Neuried unterstützen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Vorhaben den Zielen der Regional- und Landesplanung entsprechen.

Hinweis:

Analog der gutachterlichen Stellungnahme wird im FNP für den Lebensmittelmarkt eine max. VKF von 1.980 m² und für den Drogeriemarkt eine max. VKF von 650 m² festgesetzt. Bei beiden Teilvorhaben wird die Verkaufsfläche für Drogeriewaren auf die zur Sicherung der Grundversorgung erforderliche Größe von 610 m² begrenzt. Auf B-Planebene muss dann - entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme - die definitive Aufteilung der Maximalfläche im Drogeriebereich in Abstimmung zwischen Edeka und dm erfolgen.

Dundenheim

D1 und D2 gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche westlich der Meerkornstraße

Wie bereits unter Pkt. 6.1 gewerbliche Entwicklung erläutert, besteht in der Gemeinde Neuried Bedarf an gewerblichen Bauflächen zur Umsiedlung bzw. Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe. Östlich des Meerkornwegs befindet sich bereits gewerbliche Bebauung und im weiteren Verlauf Wohnbauflächen. Eine Abstufung der gewerblichen Nutzung zum Wohngebiet hin ist im dazugehörigen B-Plan planungsrechtlich festgesetzt. Der Meerkornweg ist damit nur einseitig bebaut. Um die vorhandene Erschließung wirtschaftlich und flächensparsam zu nutzen, ist hier die Ausweisung einer G-Fläche vorgesehen zur Arrondierung des westlichen Ortsrands. In der Fortsetzung nach Süden ist analog der vorhandenen Bebauung östlich der Meerkornstraße eine gewerbliche Baufläche (mit später im B-Plan eingeschränkter Nutzung) vorgesehen. Um die direkte Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebs zu ermöglichen und um ein zusammenhängendes Betriebsareal zu schaffen, soll die Meerkornstraße im südlichen Bereich verschwenkt werden (D 2). Die für das Gewerbegebiet erforderlichen Versickerungsflächen werden dabei als Grünflächen ausgewiesen.

D3 W-Fläche östlich und westlich der Straße "Im Lindenfeld"

Die Friedhofstraße ist im westlichen Teil bisher nur einseitig nach Norden bebaut. Mit der Ausweisung der W-Fläche soll auch eine Bebauung südlich der Friedhofstraße erfolgen und die vorhandene Erschließung damit wirtschaftlich und flächensparsam genutzt werden. Des Weiteren soll beidseits der vorhandenen Straße "Im Lindenfeld" eine bauliche Entwicklung in südlicher Richtung erfolgen. Damit ergibt sich eine schlüssige Arrondierung des südwestlichen Ortsrands mit guter fußläufiger Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen im Ortskern.

Ichenheim

I1 Mischbaufläche nördlich der Ortslage

Nördlich der Ortslage plant die Gemeinde Neuried eine Nordtangente vom bestehenden Gewerbegebiet nordwestlich der Ortslage bis zum Kreisverkehr Hauptstraße/L 75, mit der das bestehende Gewerbeverkehrsgünstiger an die L 75 angebunden werden kann und der gewerbliche Verkehr aus den Wohngebieten in der Ortslage herausgehalten wird.



Um diese neu geplante Erschließungsstraße künftig auch als Erschließung wirtschaftlich und flächensparsam für weitere Bebauung zu nutzen, ist die Ausweisung einer Mischbaufläche zwischen künftiger Nordtangente und bestehender Bauung vorgesehen.

Die Abstufung in der Nutzung im Hinblick auf die südlich bestehenden Bebauung ist in einem späteren B-Planverfahren durch geeignete Festsetzungen planungsrechtlich zu sichern.

13 Gewerbliche Bauflächen östlich der Feuerwehr

Für diese gewerbliche Baufläche besteht bereits ein rechtskräftiger B-Plan, der bisher noch nicht umgesetzt wurde. Gleichzeitig wurde diese Fläche aber i.R.d. 8. Änd. des FNP als Tauschfläche für die Ausweisung der S-Fläche "Holztrocknungsanlage" herausgenommen. Der B-Plan wurde in der Folge aber nie aufgehoben und besteht wie bisher weiter. Derzeit wird der südliche Teilbereich durch eine Änderung des B-Plans überplant, der nördliche Teilbereich soll dabei aufgehoben werden. Analog dieser Planung wird die gewerbliche Fläche im südlichen Bereich wieder im FNP ausgewiesen.

Die Begründung zur 1. Änd. des B-Plans "Ichenheim - Nord" (Ing.büro RS, Achern) trifft zur künftigen Nutzung folgende Aussagen:

(Hinweis: Bei den *kursiv* gedruckten Passagen handelt es sich um Zitate.)

Der Gemeinde Neuried wurde auf Initiative eines ortsansässigen Ingenieurbüros für Hard- und Softwareentwicklung ein neues Konzept für einen Gewerbe-Campus vorgestellt, in den auch der Betrieb des Initiators verlegt werden soll, da dieser dringenden Erweiterungsbedarf hat und am derzeitigen Standort keine Erweiterungsoptionen mehr möglich sind.

Das Plangebiet soll als „Campus“ fungieren und weit mehr als nur reine Arbeitsplätze bieten. Die Vision ist, einen Ort zu schaffen, an dem Gemeinschaft, Innovation, gesellschaftliche Verantwortung und Entwicklung gelebt werden und an dem Menschen inspiriert werden, die Zukunft positiv mitzuprägen. Arbeitende und deren Arbeitgeber sollen eine Möglichkeit erhalten, sich im naturnahen und gemeinschaftsgeprägten Raum zu bewegen und aus der Zusammenarbeit der interdisziplinären und heterogenen Teams zu profitieren. Es sollen themenübergreifende Unternehmen unter einem Dach zusammengeführt werden und dadurch Synergien geschaffen werden, die für alle Beteiligten eine Win-Win-Situation generieren. Dieses Konzept hat allgemeinen Anklang im Ortschafts- und Gemeinderat gefunden.

Für das Konzept wichtig ist die Verbindung des Standortes im ländlichen Raum mit der modernen und digitalen Arbeitswelt. Dies soll zum einen eine hohe räumliche Qualität und eine naturnahe Umgebung gewährleisten, andererseits die Mitarbeiter stark mit einer Region verbinden. Hierdurch erhoffen sich die Planer eine hohe Identität und Ortsbindung, die sich positiv auf die Mitarbeiter und die Mitarbeiterstruktur der Firmen auswirken soll.

Die Initiatoren haben Konzepte vorgelegt, die langfristig das gesamte Gelände westlich von Feuerwehr und Polizei in Anspruch nehmen werden. Ein erster Bauabschnitt mit einem Bürogebäude, einer Halle mit Werkstätten, Lager und Produktion und einem weiteren Gebäude für Seminare und Schulungen soll jetzt konkret umgesetzt werden.

Ansiedeln sollen sich Firmen, die sich untereinander ergänzen und voneinander profitieren können. Hierzu sollen auch neue Arbeitsformen etabliert werden, z.B. die gemeinschaftliche Nutzung von Büro-, Seminar- und Gemeinschaftsräumen, Werkstätten und Freiflächen. Hauptinitiator ist die Firma „querdenker engineering GmbH“. Sie betreibt neben Software- auch eine Gesamtproduktentwicklung von Medizinprodukten, IoT- und Industrie-Geräten wie beispielsweise E-Bike-Systeme. Im Rahmen dieser Gesamtproduktentwicklung werden auch Prototypen und Vorseriengeräte hergestellt und Prüfstände für die Serienfertigung bei Kooperationspartnern aufgebaut. Hierzu wird eine entsprechende Werkstatt benötigt (kleine Holzwerkstatt, Metallwerkstatt, 3D-Druck-Labor, CNC-Fräse u.ä.).

Zur Zeit laufen die Vorgespräche mit weiteren Firmen, die in dieses Gesamtkonzept passen und die durch ihre Zielrichtung Synergien versprechen. Diese sind z.B. Firmen für Marketing, Beratung und Training und Coaching, Metallverarbeitung, Elektronikentwicklung u.ä.

Mit Beschluss zur Offenlage wird die gewerbliche Baufläche von ursprünglich ca. 1,21 ha auf 0,4 ha reduziert.

17 W-Fläche "Kohlgasse IV" und Grünfläche

Wie unter Pkt. 5.2 Entwicklung der Wohnbauflächen erläutert, sieht die Gemeinde die Notwendigkeit in allen 3 großen Ortsteilen kleinere Wohnbauflächen auszuweisen, um auch hier aktive Baulandpolitik betreiben zu können. Im Vorfeld werden verschiedene Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung untersucht. In der Abwägung aller untersuchten Flächen sieht die Gemeinde die bauliche Entwicklung des OT Ichenheim in nördlicher Richtung im Anschluss an die bereits vorhandenen Wohngebiete Kohlgasse I - III. Westlich des Gebiets ist die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche als Puffer zwischen Sport- und Freizeitnutzungen und der Wohnbaufläche vorgesehen.

Hinsichtlich des Abstands zur Pferdesportanlage / Reitplatz ist festzustellen, dass sich bereits südlich davon eine bestehende Wohnbebauung befindet. Mit der tatsächlichen Nutzung des Reitgeländes wird zur nordöstlichen Ecke des geplanten Baugebiets noch ein Abstand von ca. 50 m eingehalten. Da die Nutzung nur tagsüber stattfindet und nicht dauerhaft betrieben wird, wird hier kein Nutzungskonflikt gesehen. Dennoch ist auf B-Planebene diese Nutzung entsprechend zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der angrenzenden Tennisplätze wurde bereits beim südlich angrenzenden Baugebiet "Kohlgasse III" ein Lärmschutzgutachten erstellt. Dort wurde mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen (kleiner Erdwall mit öffentlicher Grünfläche (Pufferstreifen), organisatorischen Maßnahmen) sowie passiven Lärmschutzmaßnahmen eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen.



Insofern ist davon auszugehen, dass der evtl. Konflikt in einem späteren B-Planverfahren mit einem Lärmschutzgutachten und entsprechenden Maßnahmen zu lösen ist.

Vorausschauend ist bereits im FNP ein Pufferstreifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

18 Grünfläche "Erweiterung Sportanlagen"

Auf die Ausweisung der Fläche soll mit Beschluss zur Offenlage aufgrund der eingegangenen Anregungen der Behörden und TöB verzichtet werden.

19 geplante "Nordtangente" nördlich der Ortslage

Für die geplante Nordtangente nördlich der Ortslage von Ichenheim wurde bereits ein B-Plan aufgestellt.

Der B-Plan "Nordtangente" (Ing.büro RS, Achern) trifft in seiner Begründung folgende Aussagen zur Ausweisung dieser innörtlichen Umfahrung:

(Hinweis: Bei den *kursiv* gedruckten Passagen handelt es sich um Zitate.)

Die Gemeinde Neuried hat in den letzten Jahren wesentliche bauliche Erweiterungen erfahren, Neubaugebiete sind in der Planung oder gemäß aktuellem FNP mittelfristig zur Bebauung vorgesehen.

Die Verkehrsinfrastruktur von Ichenheim genügt dieser Entwicklung nur noch bedingt. Wichtigste Verkehrsachse ist die Hauptstraße als Ortsdurchfahrt (Landesstraße 75). Neben ihrer Funktion als überörtlicher Verkehrsweg sind an sie sämtliche innerörtlichen Haupterschließungsstraßen sowie die Kreisstraße 5332 aus Richtung Niederschopfheim und die Landesstraße 104 aus Richtung Meißenheim angebunden. Um diesem Missstand zu beheben, wurde bereits in den 1990er Jahren eine innerörtliche Umfahrungsstraße geplant und teilweise bereits umgesetzt.

Die baulichen Entwicklungen östlich der Hauptstraße wurden bereits über einen neuen Straßenanschluss im Norden an die Hauptstraße angebunden. Auch der erste Teilabschnitt nach Westen bis zur Kreuzstraße wurde bereits hergestellt.

Eine Anbindung der nordwestlichen Siedlungsflächen von Ichenheim, die hauptsächlich den Erweiterungen im gewerblichen Bereich dienen, ist bisher aber nicht erfolgt. Dieser Verkehr wird nach wie vor über die Rheinstraße abgewickelt. Darüber hinaus herrscht hier insbesondere in den Sommermonaten auch reger Freizeitverkehr (2 Badeseen, Anglerheim, Bootsanleger, Wassersportveranstaltungen, Spaziergänger).

Die Rheinstraße nimmt als Hauptverkehrsachse durch den Ort den gesamten Schwerlastverkehr von den im Westen liegenden Gewerbegebieten sowie den Kieswerken auf. Verkehrserfassungen von 2013 zeigen bereits einen Schwerkverkehrsanteil in Höhe des Anwesens Rheinstraße 68 von ca. 26% auf. Dieser ist auf Grund von Neuansiedlungen im Gewerbegebiet in den vergangenen Jahren noch gestiegen. Unter anderem befindet sich hier seit einigen Jahren eine private zentrale Annahmestelle für Mais und Getreide zu der, insbesondere zu den Erntezeiten, ein hohes Aufkommen von schwerem landwirtschaftlichem Verkehr zu verzeichnen ist.



Der Schwerverkehr wird derzeit über die Rheinstraße zur Hauptstraße geleitet. Um den beengten Bereich der südlichen Rheinstraße zu meiden, nutzt der nach Norden orientierte Teil des Schwerverkehrs heute bereits die Kreuzstraße und den Anschluss über den Kreisverkehr an die Hauptstraße.

Bereits 2006 wurde im Rahmen des Maßnahmenkonzepts des Ländessanierungsprogramms für den Ortsteil Ichenheim der Rückbau und die Neugestaltung der Rheinstraße vorgesehen. Weiter heißt es hier: "Der Umbau der Ortseinfahrt aus Richtung Dundenheim zu einem Kreisverkehr mit direktem Anschluss an das westlich gelegene Gewerbe und das Kieswerk entlastet die Rheinstraße von dem bisherigen Durchgangsverkehr (insbesondere Schwerlastverkehr) und macht diese funktional zu einer Wohnstraße" (STEG Stuttgart, Juli 2005).

Die Planungserforderlichkeit ist gegeben, da die Umsetzung der Planungsziele, in diesem Fall die Herstellung der Nordtangente zur Entlastung des Ortskerns, andernfalls nicht durchgeführt werden kann.

Eine Weiterentwicklung der gewerblichen Bauflächen in westlicher Richtung zwischen dem nördlichen Siedlungsrand und der künftigen Nordtangente war seitens der Gemeinde bereits angedacht und zur frühzeitigen Beteiligung ausgewiesen. Im Hinblick auf den nachzuweisenden Bedarf wurden diese Flächen zur Offenlage herausgenommen.

Müllen

M1 und M2

Zur Offenlage hat der Gemeinderat beschlossen, die genehmigte W-Fläche M1 nordöstlich der Gärtnerei zugunsten der Neuausweisung einer M-Fläche im Norden von Müllen zu tauschen.

Im Hinblick auf Eigentumsverhältnisse bzw. fehlende Mitwirkungsbereitschaft sieht die Gemeinde Neuried die Chance, mit der Fläche M2 ein Baugebiet als "Dörfliches Wohngebiet" zu realisieren und mit dieser Gebietsart den umgebenden Nutzungen entsprechend Rechnung zu tragen.

Im Gegenzug soll die schon länger ausgewiesene, aber nicht umgesetzte W-Fläche in der Ortslage herausgenommen werden.

Schutterzell

Sch1 Gemeinbedarfsfläche "Bürgerhaus" und Grünfläche "Sport"

Die Gemeinde Neuried plant im OT Schutterzell den Neubau einer Bürgerhaus sowie die Anlage eines weiteren Sportplatzes am südöstlichen Rand von Schutterzell. Damit sollen die bereits vorhandene Sport- und Freizeiteinrichtungen am bestehenden Standort ergänzt und gebündelt werden.

Sch3Herausnahme Teilbereich W-Fläche "Bernetsfeld"

Die bisher ausgewiesene W-Fläche schließt im Süden an eine Mischbaufläche im Ortskern an. Erste Überlegungen im Vorfeld der Aufstellung eines B-Plans für diese Fläche haben gezeigt, dass ein direkter Anschluss an die bestehende Bebauung aufgrund vorhandener landwirtschaftlicher Nutzung und den damit verbundenen Immissionschutzkonflikten nicht möglich ist. Somit ist eine entsprechende Abstandsfläche vorzusehen. Im Hinblick auf die geplante Neuausweisung von W-Flächen auf der Gemarkung und die dafür erforderlichen Tauschflächen hat die Gemeinde beschlossen, eine Teilfläche der bereits genehmigten W-Fläche wieder herauszunehmen.

7.6 Nachrichtliche Übernahmen und Bestandskorrekturen**Nachrichtliche Übernahmen/Bestandskorrekturen****OT Altenheim**

- A 1 Korrektur Abgrenzung Mischbaufläche / Wohnbaufläche gemäß rechtskräftigem B-Plan "Untere Schaflache III"
 → Bebaut nach § 30 BauGB
- A 2 Darstellung Gemeinbedarfsfläche Alten- und Pflegeheim / Betreutes Wohnen und Kindergarten gemäß rechtskräftigem B-Plan "Streng" bzw. bestehender Bebauung
 → Bebaut nach § 30 BauGB
- A 3 Darstellung Mischbaufläche gemäß rechtskräftigem B-Plan "Jugendzentrum Altenheim"
 → Bebaut nach § 30 BauGB
- A 4 Übernahme der öffentlichen Grünfläche gemäß rechtskräftigem B-Plan "Oberfeld"
 → gemäß § 30 BauGB
- A 5 Darstellung der S-Fläche "Reitsport" gemäß bestehender Bebauung und Nutzung als Bestand
 → Bebaut nach § 30 BauGB
- A 6 Darstellung der gewerblichen Baufläche als Bestand gemäß rechtskräftigem B-Plan "ba'sic - West" bzw. bestehender Bebauung
 → Bebaut nach § 30 BauGB
- A 7 Nachrichtliche Übernahme der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Freihaltezone) gemäß dem raumordnerischen Vertrag zum Zielabweichungsverfahren für die Ansiedlung der Fa. Graf
- A 8 Darstellung der gewerblichen Baufläche als Bestand gemäß rechtskräftigem B-Plan "ba'sic - Süd" bzw. bestehender Bebauung
 → Bebaut nach § 30 BauGB
- A 9 Darstellung der S-Flächen "Forum am Rhein" und "Erholung" als Bestand gemäß rechtskräftigem B-Plan "Forum am Rhein" bzw. bestehender Bebauung
 → Bebaut nach § 30 BauGB



OT Dundenheim

- D 1 Darstellung der eingeschränkten gewerblichen Baufläche als Bestand gemäß rechtskräftiger 1. Änd. des B-Plans "Meerkorn" bzw. vorhandener Bebauung
→ Verfahren nach § 13a BauGB, bebaut nach § 30 BauGB
- D 2 Darstellung der W-Fläche als Bestand gemäß rechtskräftiger 1. Änd. des B-Plans "Meerkorn" bzw. vorhandener Bebauung
→ Verfahren nach § 13a BauGB, bebaut nach § 30 BauGB
- D 3 Darstellung der gewerblichen Baufläche als Bestand gemäß rechtskräftigem B-Plan "Langmatten II" bzw. vorhandener Bebauung
→ Bebaut nach § 30 BauGB
- D 4 Darstellung einer Versorgungsfläche "Wasserwerk" gemäß Bestand
→ Realisiert nach § 35 Abs. 1 BauGB
- D 5 Darstellung der Wohnbaufläche als Bestand gemäß rechtskräftigem B-Plan "Kropfbühn"
→ Verfahren nach § 13a BauGB / § 13b BauGB, bebaut nach § 30 BauGB

OT Ichenheim

- I 1 Korrektur der Abgrenzung Gemeinbedarfsfläche im Bereich des Kindergartens gemäß rechtskräftigem B-Plan "Friedhof - Änd." bzw. vorhandener Bebauung
→ Verfahren nach § 13a BauGB, bebaut nach § 30 BauGB
- I 2 Darstellung der Abgrenzung W-Fläche als Bestand gemäß rechtskräftigem B-Plan "Kohlgasse III"
→ Bebaut nach § 30 BauGB
- I 3 Korrektur der Abgrenzung W-Fläche und öffentliche Grünfläche gemäß rechtskräftigem B-Plan "Kohlgasse III"
→ Bebaut nach § 30 BauGB
- I 4 -
- I 5 Korrektur der Abgrenzung eingeschränkte gewerbliche Baufläche, W-Fläche gemäß rechtskräftigem B-Plan "Nördl. Tramweg"
→ Bebaut nach § 30 BauGB
- I 6 Korrektur der Abgrenzung Mischbaufläche/W-Fläche gemäß rechtskräftigem B-Plan "Seelengassenfeld"
→ Bebaut nach § 30 BauGB
- I 7 Korrektur der Abgrenzung öffentliche Grünfläche "Sportanlagen" gemäß Bestand (Nachtrag der bestehenden Skateranlage)
- I 8 Darstellung des Bestattungswalds, südöstlich von Ichenheim gemäß Bestand
- I 9 Darstellung der Mischbaufläche Heerstraße West gemäß Bestand
→ Bebaut nach § 35 BauGB

- I 10 Darstellung der Mischbaufläche östlich der Straße "Im Kleibertsfeld" gemäß der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung "Im Kleibertsfeld"
→ Bebaut nach § 34 BauGB

OT Müllen

- M 1 Darstellung des Wohngebiets "Im nächsten Feld" als Bestand und Reduzierung im westlichen Bereich entsprechend der tatsächlichen Grenzen im B-Plan "Im nächsten Feld" bzw. der bebauten Grundstücke (um ca. 0,19 ha)
→ Bebaut nach § 30 BauGB
- M 2 Darstellung des Baugebiets "Ehemalige Gärtnerei" und des Feuerwehrgerätehauses / Gemeinbedarfsfläche als Bestand gemäß vorhandener Bebauung
→ Bebaut nach § 30 BauGB
- M 3 Darstellung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses / Gemeinbedarfsfläche als W-Fläche gemäß der jetzigen Nutzung
→ Bebaut nach § 34 BauGB
- M 4 Darstellung der Gemeinbedarfsfläche "Rathaus / Mehrzweckhaus" gemäß Bestand
→ Bebaut nach § 34 BauGB
- M 5 Darstellung und Arrondierung der ausgewiesenen W-Fläche gemäß Bestand
→ Bebaut nach § 34 BauGB
- M 6 Geringfügige Korrektur der Abgrenzung des Baugebiets "Maiermatt IV" im südwestlichen Bereich gemäß Abgrenzung B-Plan bzw. der bebauten Grundstücke
→ Bebaut nach § 30 BauGB

OT Schutterzell

- SCH 1 Darstellung des Wohngebiets "Elter - Erweiterung" gemäß rechtskräftigem B-Plan bzw. bestehender Bebauung
→ Bebaut nach § 30 BauGB
- SCH 2 Darstellung der M-Fläche westlich der Winkelstraße gemäß Bestand
→ Bebaut nach § 34 BauGB
- SCH 3 Darstellung der gewerblichen Baufläche östlich des Gewerbegebiets gemäß rechtskräftiger 1. Änd. u. Erweiter. des B-Plans "Gewerbegebiet am Sportplatz"
- SCH 4 Geringfügige Korrektur der Abgrenzung W-Fläche / öffentl. Grünfläche gemäß rechtskräftigem B-Plan "Krummatt - Erweiterung"
→ Bebaut nach § 30 BauGB
- SCH 5 Darstellung der W-Fläche statt bisher Grünfläche gemäß rechtskräftigem Teil-B-Plan "Elter"
→ Bebaut nach § 30 BauGB



- SCH 6 Geringfügige Korrektur der nördlichen Abgrenzung W-Fläche "Bernetsfeld" gemäß vorliegendem B-Planentwurf "Bernetsfeld" (Stand Offenlage)
- SCH 7 Darstellung der Herausnahme der gewerblichen Baufläche "Gewerbegebiet Am Sportplatz" entsprechend der 5. Änd. des FNP
- SCH 8 Darstellung der Mischbaufläche westlich der Ortenaustraße gemäß der rechtskräftigen Abrundungssatzung "Steinroth"
- Bebaut nach § 34 BauGB

7.7 Flächenausweisungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.7.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist Aufgabe der Bauleitplanung nicht nur bauliche, sondern auch sonstige Nutzungen zu regeln. Hierzu zählen unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB), die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB), der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 BauGB), die Berücksichtigung der Darstellung von Landschaftsplänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB) sowie die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und der vorgesehene Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

7.7.2 Flächenausweisungen aus dem Landschaftsplan

Im Rahmen des Landschaftsplans, der vom Büro Dietrich 1999 erstellt wurde, wurden Vorschläge für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft - sog. Ökologische Maßnahmen - erarbeitet.

Diese beinhalten

- Schutzgebietsvorschläge
- Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege
- Flächen für Maßnahmen zur Sicherung/Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Erholungsvorsorge und des Landschaftsbilds (Sanierung und Entwicklung)
- Vorschläge für Folgeplanungen
 - Biotoppflegepläne
 - Nutzungskonzepte
 - Grünordnungspläne
 - Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bereits in der rechtsverbindlichen 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen.

Diese Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft wurden für die 9. Änd. des FNP der Gemeinde Neuried digitalisiert und sind durch die Aufnahme in den FNP rechtsverbindlich, da sie bereits in der 4. Fortschreibung des FNP enthalten waren.

7.7.3 Flächenausweisungen zum Schutz der freien Landschaft / Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Stand Frühzeitige Beteiligung

Anlass und Sachstand

Ausgangspunkt für die Überlegungen der Gemeinde, Freihaltezonen im FNP auszuweisen, war der abgeschlossene raumordnerische Vertrag zwischen der Gemeinde Neuried, dem Zweckverband Gewerbepark Ba-Sic und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein von 2018 i.R. des Zielabweichungsverfahrens zur gewerblichen Entwicklung südlich der L 98 (8. Änd. FNP Gemeinde Neuried).

In diesem Vertrag wurden u.a. Vereinbarungen zur "dauerhaften Sicherung der Freiraumfunktionen im Bereich südlich der L 98" (§ 3 des Vertrags) sowie zu "Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung des Biotopverbunds im Bereich südlich der L 98" (§ 4 des Vertrags) getroffen.

Damit soll der dauerhafte Erhalt der Freiraumfunktion im Bereich südlich der L 98 zwischen Unterem Wald und Schutter (ca. 220 ha Niederungsbereich, der nicht baulich geprägt ist) gesichert werden.

Dieser verbleibende Freiraumbereich ist dauerhaft von baulichen Anlagen i.S. von § 35 BauGB (Außenbereichsvorhaben) freizuhalten. Des Weiteren hat sich die Gemeinde in diesem Vertrag verpflichtet, i.R. der anstehenden Fortschreibung (jetzt Änderung) des FNP den betreffenden Bereich durch eine geeignete Flächendarstellung von baulichen Anlagen freizuhalten, um diese Maßnahme planungsrechtlich zu sichern.

Auf Grundlage eines Fachbeitrags zur "Steuerung landwirtschaftlicher Bauvorhaben im Außenbereich" (Büro Bresch, Henne, Mühlingshaus in Bruchsal) und unter Beteiligung der Ortschafts- und Gemeinderäte wurden **i.R.d. frühzeitigen Beteiligung** zur Aufnahme in die 9. Änd. des FNP der Gemeinde Neuried

- Freihaltezonen von landwirtschaftlichen Bauvorhaben, die größtenteils die prioritären Freihaltezonen im Offenland des Gutachtens betreffen
- Freihaltezonen von landwirtschaftlichen Bauvorhaben, in denen eine Bebauung im Bereich des Regionalen Grünzugs mit besonderer Begründung zulässig ist

festgelegt.

Stand Offenlage

Flächenausweisung im Flächennutzungsplan

Nach Diskussionen der eingegangenen Anregungen der Behörden hat sich die Gemeinde Neuried entschieden, dass mit Ausnahme der im raumordnerischen Vertrag vereinbarten Sicherung des Niederungsbereichs südlich der L 98 zwischen Unterem Wald und Schutter keine weiteren Freihaltezonen, in denen landwirtschaftliche Bauvorhaben nicht erwünscht sind, in der 9. Änd. des FNP ausgewiesen werden sollen.

Es war zu befürchten, dass ggf. nicht ausreichend gewichtige Gründe vorliegen, um privilegierte Bauvorhaben im vorgesehenen Umfang auf der Gemarkung auszuschließen. Des Weiteren hatten Landwirte bzw. das Amt für Landwirtschaft i.R.d. frühzeitigen Beteiligung eine Ausweisung von Freihaltezonen als erhebliche Einschränkungen abgelehnt.

Daher hat sich die Gemeinde in der Abwägung gegen die Ausweisung entschieden.

8 Hinweise

8.1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Landesdenkmalpflege

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuried betrifft in drei Fällen (D1, D2, I1) archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG BW:

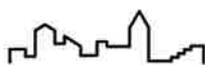
- Die Flächen D2 (ca. 1,8 ha als eingeschränkte gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche beabsichtigt) und D1 (ca. 2,6 ha als gewerbliche Baufläche beabsichtigt) liegen innerhalb und nördlich des archäologischen Kulturdenkmals der Gemeinde Neuried, Gemarkung Dundenheim, „Meerkorn“ - Listen-Nr. 1:

Siedlungsspuren unbestimmter Zeit, die als positive Bewuchsmerkmale durch Luftbilder festgestellt worden sind. Im Dezember 2019 wurde dort eine etwa 540 × 60 m große Fläche auf archäologische Strukturen und Objekte im flachen Untergrund geomagnetisch prospektiert. Mehrere Anomalien bzw. Anomaliebereiche könnten aufgrund ihrer Geometrie bzw. Ausprägung potenziell archäologisch von Bedeutung sein.

- Die Fläche I1 (ca. 3,7 ha als eingeschränkte gewerbliche Baufläche und Mischbaufläche beabsichtigt) liegt größtenteils innerhalb des archäologischen Kulturdenkmals der Gemeinde Neuried, Gemarkung Ichenheim, „Niederfeld“ - Listen-Nr. 2: merowingerzeitliches Reihengräberfeld. Bei einer kleineren, privaten Kiesentnahme wurde 1964, ca. 50 m vom damaligen Ortsrand entfernt, mindestens ein Körpergrab teilweise zerstört. Zwei Funde sind bekannt geworden: eine Lanzenspitze mit Tülle und ein handaufgebautes, verziertes Rippengefäß; weitere Objekte und Skelettreste sind anscheinend weggeworfen worden (Fundbericht Ba-Wü 2, 1975, 247, Taf. 297C).

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuried betrifft in sieben Fällen (A3, A4, A5, A9, D3, I2, I3) siedlungsgünstige Flächen in (unmittelbarer) Nähe archäologischer Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG BW:

- Die Fläche A3 (ca. 4,25 ha als Wohnbaufläche beabsichtigt) liegt südwestlich des archäologischen Kulturdenkmals der Gemeinde Neuried, Gemarkung Müllen, „Schaflacher Feld“ - Listen-Nr. 5: Grab aus der Bronzezeit. Beim Anlegen einer Rübenmiete wurde vor dem Zweiten Weltkrieg eine Körperbestattung mit einem Bronzeschwert gefunden; das Schwert ging in den Kriegswirren verloren. Nach dem Krieg seien abermals Skelettreste beobachtet worden. Es ist mit einem Gräberfeld und der dazugehörigen Siedlung zu rechnen.



- Die Fläche A4 (ca. 2 ha als Sonderbaufläche beabsichtigt) liegt südöstlich der archäologischen Kulturdenkmale der Gemeinde Neuried, Gemarkung Altenheim „Alte Wage“ - Listen-Nr. 8: römische und mittelalterliche Siedlungen, belegt durch Mauerreste und Keramikfunde sowie „Alte Weide“ - Listen-Nr. 11: Wall-Grabenanlage (sog. Redoute) aus dem 17./18. Jahrhundert.
- Die Flächen A5 (ca. 2,7 ha als gewerbliche Baufläche beabsichtigt) und A9 (ca. 1 ha als Gemeindebedarfsfläche „Feuerwehr“ beabsichtigt) liegen südwestlich bzw. nordwestlich der archäolog. Kulturdenkmale der Gemeinde Neuried, Gemarkung Müllen, „Schaflacher Feld“ - Listen-Nr. 5 (s.o. A3) bzw. der Gemeinde Neuried, Gemarkung Dundenheim, „Meerkorn“ - Listen-Nr. 1 (s.o. D2 u.D1).
- Die Fläche D3 (ca. 1,3 ha als Wohnbaufläche beabsichtigt) liegt westlich des archäologischen Kulturdenkmals der Gemeinde Neuried, Gemarkung Dundenheim „Ortstetter“ - Listen-Nr. 2: wohl frühmittelalterliches Gräberfeld. Im Graben für die neue Wasserleitung wurden hier Teile von mindestens drei Körperbestattungen aus einer Tiefe von 1,50 m herausgerissen. Es soll auch ein Gefäß gefunden worden sein, das aber mit dem Großteil der Skelettreste wieder vergraben wurde.
- Die Fläche I2 (ca. 0,86 ha als gewerbliche Baufläche beabsichtigt) liegt unmittelbar östlich des archäologischen Kulturdenkmals der Gemeinde Neuried, Gemarkung Ichenheim, „Niederfeld“ - Listen-Nr. 2: merowingerzeitliches Reihengräberfeld (s.o. I1) sowie nordwestlich des archäologischen Kulturdenkmals der Gemeinde Neuried, Gemarkung Ichenheim, „Im Seelgassenfeld“ - Listen-Nr. 4: urnenfeldzeitliche Siedlung. 1991 und 1994 wurden im damaligen Neubaugebiet in den Baugruben von zwei Häusern drei trichterförmige Vorratsgruben und sieben weitere Gruben, von denen eine sekundär als Grabgrube für eine Körperbestattung genutzt wurde, ausgegraben. Die Fundstelle befindet sich auf einer „Löss-Düne“ (Die Ortenau 75, 1995, 83-84).
- Die Fläche I3 (ca. 1,2 ha als gewerbliche Baufläche beabsichtigt) liegt nordöstlich des archäologischen Kulturdenkmals der Gemeinde Neuried, Gemarkung Ichenheim, „Im Seelgassenfeld“ - Listen-Nr. 4: urnenfeldzeitliche Siedlung (s.o. I2) sowie südlich des archäologischen Kulturdenkmals der Gemeinde Neuried, Gemarkung Ichenheim, „Trudenbühn / Truttenbühn“ - Listen-Nr. 3: mittelalterliche Siedlung. Bei Begehungen wurden immer wieder mittelalterliche Scherben auf einer Erhebung zwischen der B36 im Westen und dem Kirchweg im Osten gefunden (Die Ortenau 63, 1983, 28).

Angesichts dieser Situation ist davon auszugehen, dass in den Planungsgebieten bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG - zu rechnen ist.

Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Die archäologischen Voruntersuchungen bedürfen im Regelfall aufgrund ihrer Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen/Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

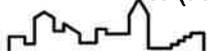
Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

8.2 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

8.2.1 Bergbau

Innerhalb der geplanten gewerblichen Baufläche A5 in Altenheim befindet sich die Erdölbohrung (Altbohrung) „Offenburg 10“ des ehemaligen Erdölgewinnungsbetriebs Offenburg.

Das LGRB weist darauf hin, dass Undichtigkeiten (Aufstieg von Erdöl und/oder Erdgas) bei Altbohrungen grundsätzlich nicht dauerhaft sicher ausgeschlossen werden können. Dies betrifft auch den näheren Umkreis der Bohrungen. Solange eine Bohrung zugänglich bleibt, ist dies unproblematisch. Wird sie überbaut, kann eine Gefahr durch Gasansammlungen in nicht ausreichend belüfteten (Hohl-)Räumen (Kellerräume, Leitungskanäle) entstehen.



Zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit sind die Bohrersatzpunkte alter Erdölbohrungen in einem Radius von 5 m von Gebäuden oder baulichen Anlagen (z. B. Kanäle, Leitungstrassen, Schächte) freizuhalten.

8.3 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Umwelt / Grundwasser

Altenheim A 3 - A 10

Die in den Anlagen geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans liegen im Bereich der Auswirkungen der genehmigten Hochwasserrückhalteräume Kulturwehr Kehl und der Polder Altenheim I und II, welche vom Land Baden-Württemberg betrieben werden. Polder Altenheim I kann bei einem Hochwassereinsatz bis auf 146.60 m+NN und Polder Altenheim II bis 149,60 m+NN eingestaut werden. Bei einer „Schnellen Absenkung einer Staustufe“ können diese innerhalb von 3 Stunden unterstützend zum Rückhalt eingesetzt werden.

Es ist davon auszugehen, dass bei einem entsprechenden Retentionsbetrieb in Verbindung mit einem Niederschlagsereignis die Grundwasserstände im Bereich Altenheim auf ein signifikant hohes Niveau steigen können. Ebenfalls finden regelmäßig sog. Ökologische Flutungen der o.g. Rückhalteräume statt, wodurch Auswirkungen auf den Grundwasserstand zu erwarten sind.

Bei der Erstellung der Bebauungspläne sind Vorkehrungen gegen ansteigendes Grundwasser festzulegen.

Dundenheim D 1 - D 3

Es ist zu beachten, dass in diesen Gebieten ebenfalls sehr hohe Grundwasserstände zu erwarten sind und dass dieser Sachverhalt bei baulichen Anlagen zu berücksichtigen ist.

Ichenheim I 1 - I 3, M 1 - 6, SCH 1 - 7:

Die in den Anlagen aufgeführten Änderungen des Flächennutzungsplans im Ortsteil Ichenheim liegen im Wirkungsbereich des künftigen Rückhalteraum Ichenheim / Meißenheim / Ottenheim (RHR IMO) und der im betriebsbereiten Polder Altenheim (PDA).

OT Müllen M 1 - M 6:

Es ist zu beachten, dass in diesen Gebieten ebenfalls sehr hohe Grundwasserstände zu erwarten sind und dass dieser Sachverhalt bei baulichen Anlagen zu berücksichtigen ist.

OT Schutterzell SCH 1 - SCH 7:

Es ist zu beachten, dass in diesen Gebieten ebenfalls sehr hohe Grundwasserstände zu erwarten sind und dass dieser Sachverhalt bei baulichen Anlagen zu berücksichtigen ist.

8.4 Hinweis des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

8.4.1 Überschwemmungsgebiete

Nach unserem derzeitigen Stand der Kenntnisse (Hochwassergefahrenkarten) werden die geplanten Flächen bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis teilweise überflutet und liegen somit nach § 65 WG in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet.

Weitere Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ100), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasser-Schutzanlagen oder Verkläuerungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.

Die betroffenen Flächen sind im Flächennutzungsplan nicht gekennzeichnet.

Fachtechnische Beurteilung

Im Flächennutzungsplan sind Überschwemmungsgebiete nach §§ 5 Abs. 4a und 9 Abs. 6a BauGB im Plan- und Textteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 WG“ zu kennzeichnen.

HQextrem-Überflutungsflächen sind im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“.

Im Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 78 Abs. 1 die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Eine wasserrechtliche Zulassung der Baugebietsausweisung im Überschwemmungsgebiet ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Darin ist das kumulative Vorliegen der Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG nachzuweisen.

Die Überplanung von Überschwemmungsgebieten im Innenbereich ist dahingegen wasserrechtlich nach § 78 Abs. 3 WHG zu beurteilen.

Eine Übernahme der Überschwemmungsgebiete in den FNP erscheint im Hinblick auf den Planmaßstab sowie die Übersichtlichkeit und Machbarkeit des Plans nicht zielführend.

In den Bewertungsbögen der geplanten Flächenausweisungen wurde eine Betroffenheit dargestellt.

8.4.2 Altlasten

Eine Darstellung der Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund des Planmaßstabs im FNP nicht darstellbar. Eine Betroffenheit der neu ausgewiesenen Flächen ist auf B-Planebene entsprechend zu prüfen.

8.5 Hinweis des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Landwirtschaft

Da es sich mit Ausnahme der Landwirtschaftsflächen westlich der Ortslage nur um Flächen der Vorrangflur Stufe 1 handelt, ist es nicht möglich, eine Siedlungsentwicklung ohne Beanspruchung dieser hochwertigen Landwirtschaftsflächen durchzuführen.

Die Gemeinde Neuried ist sich der Inanspruchnahmen von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen durchaus bewusst. Daher wurden zur Offenlage der Umfang der neu ausgewiesenen Bauflächen nochmal reduziert.

Bei den W-Flächen werden bereits genehmigte Flächen herausgenommen, so dass es hier zu einem fast flächengleichen Tausch kommt und nur ca. 1,04 ha zusätzliche landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden.

Bei den gewerblichen Bauflächen besteht ein größerer Bedarf, da bereits ortsansässige Betriebe Erweiterungsbedarf angemeldet haben. Hier hat die Gemeinde auch ihre ursprünglich angedachte Flächenausweisungen zur Offenlage reduziert und kann damit den kurz- und mittelfristig geplanten Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen Rechnung tragen. In der Abwägung muss die Gemeinde Neuried hier auch der Standortsicherung und damit auch der Arbeitsplatzsituation sowie der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen Rechnung tragen.

Immissionsschutz

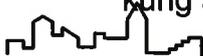
Die Planungsgebiete werden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Da die überplanten Gebiete an ackerbauliche Flächen angrenzen, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, ...) zu rechnen. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln wird aus landwirtschaftlicher Sicht empfohlen, gegenüber Ackerkulturen einen Abstand von 10 m einzuhalten, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,80 - 2,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 6,7 m, reduziert werden kann. Der Immissionsschutzstreifen dient gleichermaßen zum Schutz der Landwirte vor emissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten.

Ein Abstand zwischen Baugebiet bzw. Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen und innerhalb des Planungsgebiets zu realisieren. Auf den Gemarkungen von Neuried trennt häufig eine Straße oder ein Wirtschaftsweg die landwirtschaftliche Nutzung von der Bebauung. Nutzungskonflikte werden damit minimiert. Es wird empfohlen diese Praxis im Bestand beizubehalten und bei Neuabgrenzungen wieder einzuführen.

Erschließung

Die Erhaltung und Gestaltung einer ausreichenden Erschließung muss gewährleistet sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass beidseitige Wirtschaftswege zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen stets zur Verfügung stehen müssen. Beim Verlust eines Wirtschaftswegs durch eine Neuabgrenzung wird aus landwirtschaftlicher Sicht empfohlen, zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Bebauung ein Wegflurstück mit 4 m Breite und einer Fahrbahn von mindestens 3 m Breite möglichst mit Asphaltoberfläche einzufügen. Auf die Wirkung als Immissionsschutzstreifen wurde bereits hingewiesen.



Hinsichtlich der Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein:

- Ausreichende Tragfähigkeit der Straße
- Parkverbote auf den Zuwegungen zu LF
- Problemlose Zufahrt von Feldwegen auf Nutzflächen/Feldwegen auf Straßen (Niveauunterschiede)

Die landwirtschaftliche Bewertung zusätzlich zu den Darstellungen in den Bewertungsbögen der neu ausgewiesenen Flächen ergibt Folgendes:

Ausgleichsmaßnahmen

Hinsichtlich der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird aus landwirtschaftlicher Sicht auf Folgendes hingewiesen: Priorität sollten Aufwertungen vorhandener Maßnahmen, z.B. in den zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz- und Natura 2000-Gebieten haben. In diesen Gebieten sind Flächen mit hohem Aufwertungspotential in großer Anzahl vorhanden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist im naturschutzrechtlichen Ausgleich eine Konzentration auf

- a) ökologische Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotope sinnvoll, um einem weiteren Verlust von landwirtschaftlich hochwertigen Flächen vorzubeugen.
- b) Eine Anerkennung als Kompensationsmaßnahme kommt nur bei vorhandenen Streuobstbeständen in Betracht, die seit vielen Jahren ungepflegt („verwildert“) sind und die intensiver „Erstpflegemaßnahmen“ bedürfen, die über ohnehin regelmäßig erforderliche Erhaltungspflegemaßnahmen deutlich hinausgehen.

Weiterhin sollte geprüft werden, ob Ausgleichsmaßnahmen im Bereich von Gewässerrandstreifen durchgeführt werden können, bzw. im Bereich von Gewässerrenaturierungen.

Ausgleichsflächen werden im Rahmen der B-Planerstellung für ggf. artenschutzrechtliche Belange und den naturschutzrechtlichen Ausgleich nach dort formulierten Vorgaben festgelegt.

Die Hinweise, landwirtschaftlich wertvolle Fläche möglichst nicht als Ausgleichsfläche in Anspruch zu nehmen, werden zur Kenntnis genommen.

I.R.d. späteren B-Planverfahren sind die Hinweise bei der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen entsprechend zu prüfen.

8.6 Hinweis der Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG

Um ein entstehendes Baugebiet in das Bestandsnetz zu integrieren, sind Änderungen am Niederspannungsnetz notwendig. Konkrete Planungen erfolgen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.

8.7 Hinweis der terranets BW GmbH

Durch den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans verlaufen die Gashochdruckleitungen Blankenloch - Basel (RTS 2), DN 300 u. Willstätt - Tunsel (RTS 3), DN 400 jeweils mit diversen Anschlussleitungen der terranets bw GmbH. Im Schutzstreifen der Gashochdruckleitungen verlaufen außerdem Telekommunikationskabel (Betriebszubehör).



8.8 Hinweis der Netze BW GmbH

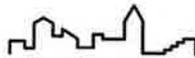
Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans bestehen verschiedene Versorgungsanlagen der Netze BW GmbH. Über die Gemarkung Schutterzell verläuft die 110-kV-Leitung Weier Eichstetten, LA 1610.

Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-kV-Freileitung der Netze BW. Im Nahbereich der Anlage ist eine Nutzung nicht bzw. nur bedingt und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

Seitens der Netze BW ist zurzeit keine Trassenänderung der 110-kV-Leitung geplant. Gegebenenfalls sind Trassenänderungen der benachbarten Hoch- und Höchstspannungsleitungen der DB Energie GmbH und der Transnet BW GmbH vorgesehen. Auskünfte hierüber können von den genannten Stromnetzbetreibern erhalten werden.

Der weitere Ausbau der Leitungsnetze richtet sich nach den zukünftigen energietechnischen Anforderungen. Bei der Bauflächenentwicklung wird je nach Bedarf das vorhandene Netz erweitert. Bestehende Abstandsflächen zwischen den vorhandenen Hochspannungsleitungen und Baugebieten sind möglichst beizubehalten.

Zusammengestellt: Freiburg, im Juli 2019 LIF-FEU-ta
 Oktober 2019
 August 2020
 Oktober 2020
 Dezember 2020
 Januar 2021
 April 2022
 Juli 2022
 September 2022
 November 2022

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
 Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

Planer



Tobias Uhrich, Bürgermeister

165Beg20.doc

Genehmigt gemäß § 6 Bau GB

Landratsamt Ortenaukreis

Offenburg, den 17. MRZ. 2023



Schaub



Anhang

Gemeinde Neuried / Zusammenstellung der noch anrechenbaren Flächen aus dem rechtswirksamen FNP (Reserveflächen)

OT Altenheim

I. Baulücken (rot)

Nr.	Lage	Gebietsart	Anzahl der Bauplätze	Bemerkungen
1	Plobsheimer Straße	Wohnbaufläche	1	Privateigentum
2	Laubertsweg	Wohnbaufläche	1	Privateigentum
3	Eschauer Straße	Wohnbaufläche	3	Privateigentum
4	Lindengasse	Mischbaufläche	1	Privateigentum
5	Im Mättel	Mischbaufläche	3	Privateigentum
6	Schulstraße	Mischbaufläche	2	Privateigentum
7	Gaiswinkelgasse	Mischbaufläche	2	Privateigentum
8	Schwarzwaldstraße	Mischbaufläche	2	Privateigentum
9	Akazienweg	Mischbaufläche	4	Privateigentum
10	Im Baumansbündt	Wohnbaufläche	2	Privateigentum
11	Ginsterweg	Wohnbaufläche	1	Privateigentum
12	Industriestraße	Gewerbl. Baufläche	1	Eigentum Fa. Sonoco für Erweiterung
Summe		Wohnbaufläche Mischbaufläche Gewerbl. Baufläche	8 14 1	= 0,40 ha = 0,70 ha davon 50% = 0,35 ha = 0,10 ha

* Annahme: pro Bauplatz W-Fläche + M-Fläche ca. 500 m²

** Annahme: pro Bauplatz G-Fläche ca. 1.000 m²

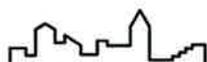
II. Baugebiet unbebaut - Rechtskräftiger Bebauungsplan (grün)

Nr.	Lage	Gebietsart	Größe (ha)	Bemerkungen
	-	-	-	
Summe				

III. Baufläche unbebaut - Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

(G-Fläche = hellorange / S-Fläche = dunkelorange / M-Fläche = braun / W-Fläche = gelb)

Nr.	Lage	Gebietsart	Größe (ha)	Bemerkungen
1	"Streng/Laubertsweg"	Wohnbaufläche	3,19	soll i.R.d. 9. Änderung herausgenommen werden
Summe		W-Fläche	3,19	



OT Dundenheim**I. Baulücken (rot)**

Nr.	Lage	Gebietsart	Anzahl der Bau- plätze	Bemerkungen
1	Große Gasse	Wohnbaufläche	2	Privateigentum
2	Friedhofstraße	Wohnbaufläche	5	Privateigentum
3	Kolpingstraße	Wohnbaufläche	1	Privateigentum
4	Offenburger Straße	Mischbaufläche	3	Privateigentum
5	Kornstraße	Wohnbaufläche	1	Privateigentum
6	Raiffeisenstraße	Wohnbaufläche	2	Nördlich 3 Bauplätze, Rest nicht überplant
7	Nachtweide	Gewerbl. Baufläche	1	
Summe		Wohnbaufläche	11	= 0,55 ha
		Mischbaufläche	3	= 0,15 ha davon 50% = 0,08 ha
		Gewerbl. Baufläche	1	= 0,10 ha

* Annahme: pro Bauplatz W-Fläche + M-Fläche ca. 500 m²

** Annahme: pro Bauplatz G-Fläche ca. 1.000 m²

II. Baugebiet un bebaut - Rechtskräftiger Bebauungsplan (grün)

Nr.	Lage	Gebietsart	Größe (ha)	Bemerkungen
1	"Kropfbühn"	Wohnbaufläche	0,18	ca. 50 % vergeben (0,09 ha)
Summe		Wohnbaufläche	0,09	

III. Baufläche un bebaut - Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

(G-Fläche = hellorange / S-Fläche = dunkelorange / M-Fläche = braun / W-Fläche = gelb)

Nr.	Lage	Gebietsart	Größe (ha)	Bemerkungen
1	südlich "Korbmacher"	Wohnbaufläche	1,78	Flächen sind noch in Privateigentum, Ankauf klappt nur teilweise
Summe		W-Fläche	1,78	

OT Ichenheim**I. Baulücken (rot)**

Nr.	Lage	Gebietsart	Anzahl der Bauplätze	Bemerkungen
1	Hauptstraße	Mischbaufläche	1	Privateigentum
2	Schopfheimer Straße	Mischbaufläche	1	Privat, Außenbereich!
3	Magdalenenstraße	Mischbaufläche	1	Privat, Bauantrag
4	Ettenrieder Straße	Wohnbaufläche	1	1 Öffentl.
5	Hauptstraße	Mischbaufläche	1	Privat
6	Heerstraße	Mischbaufläche	1	Privat
7	Rheinstraße	Mischbaufläche	1	Privat
8	Tramweg	Wohn-/ Mischbaufläche	3	Privat
Summe		Wohnbaufläche	4	= 0,20 ha
		Mischbaufläche	6	= 0,30 ha davon 50% = 0,15 ha

* Annahme: pro Bauplatz W-Fläche + M-Fläche ca. 500 m²

II. Baugebiet unbebaut - Rechtskräftiger Bebauungsplan (grün)

Nr.	Lage	Gebietsart	Größe (ha)	Bemerkungen
1	Ichenheim Nord	Gewerbl. Baufläche	-	wird teilweise aufgehoben und neu überplant
2	Ichenheim Nord	Wohnbaufläche	-	wird teilweise aufgehoben und neu überplant
Summe		W-Fläche	-	
		G-Fläche	-	

III. Baufläche unbebaut - Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

(G-Fläche = hellorange / S-Fläche = dunkelorange / M-Fläche = braun / W-Fläche = gelb)

Nr.	Lage	Gebietsart	Größe (ha)	Bemerkungen
1	nördlich Rheinstraße	Wohnbaufläche	1,27	Privat
2	Seelengassenfeld	Wohnbaufläche	0,62	Teilweise Privat
4	Kohlgasse Ost	Wohnbaufläche	1,40	Privat
4	Seelengassenfeld	Mischbaufläche	0,63	Teilweise Privat
Summe		W-Fläche	3,84	
		M-Fläche	0,63	



OT Müllen**I. Baulücken (rot)**

Nr.	Lage	Gebietsart	Anzahl der Bau- plätze	Bemerkungen
1	St. Ulrich-Weg	Wohnbaufläche	3	Privateigentum
2	Riedstraße	Mischbaufläche	1	südliche Fläche privat
Summe		Wohnbaufläche Mischbaufläche	3 1	= 0,15 ha = 0,05 ha davon 50% = 0,03 ha

* Annahme: pro Bauplatz W-Fläche + M-Fläche ca. 500 m²

II. Baugebiet unbebaut - Rechtskräftiger Bebauungsplan (grün)

Nr.	Lage	Gebietsart	Größe (ha)	Bemerkungen
1	-	-	-	-
Summe				

III. Baufläche unbebaut - Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

(G-Fläche = hellorange / S-Fläche = dunkelorange / M-Fläche = braun / W-Fläche = gelb)

Nr.	Lage	Gebietsart	Größe (ha)	Bemerkungen
1	"Im nächsten Feld"	Wohnbaufläche	1,01	soll i.R.d. 9. Änderung herausgenommen werden
Summe		W-Fläche	1,01	

OT Schutterzell**I. Baulücken (rot)**

Nr.	Lage	Gebietsart	Anzahl d. Bauplätze	Bemerkungen
1	Ortenaustraße	Wohnbaufläche	1	Privateigentum
Summe		Wohnbaufläche	1	= 0,05 ha

* Annahme: pro Bauplatz W-Fläche + M-Fläche ca. 500 m²

II. Baugebiet unbebaut - Rechtskräftiger Bebauungsplan (grün)

Nr.	Lage	Gebietsart	Größe (ha)	Bemerkungen
1	1. Änd. u. Erw. Gewerbegebiet "Am Sportplatz"	Gewerbl. Baufläche	0,35	Gemeindeeigentum, soll zur Bebauung vorgehalten werden
Summe		G-Fläche	0,35	

III. Baufläche unbebaut - Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

(G-Fläche = hellorange / S-Fläche = dunkelorange / M-Fläche = braun / W-Fläche = gelb)

Nr.	Lage	Gebietsart	Größe (ha)	Bemerkungen
1	"Bernetsfeld"	Wohnbaufläche	2,62	Gemeindeeigentum = nächstes Wohnbaugebiet Schutterzell, Südl. Teilfläche mit ca. 1,19 ha soll i.R.d. 9. Änd. herausgenommen werden, um Abstand zur Pferdehaltung zu wahren, ca. 1,43 ha bleiben ausgewiesen
Summe		W-Fläche	2,62	



Gemeinde Neuried gesamt**I. Baulücken (rot)**

W-Fläche	1,35 ha	
M-Fläche	1,20 ha	davon 50 % auf W-Flächen anzurechnen: 0,60 ha
G-Fläche	0,20 ha	
W-Flächen gesamt:	1,35 ha + 0,60 ha = 1,95 ha	

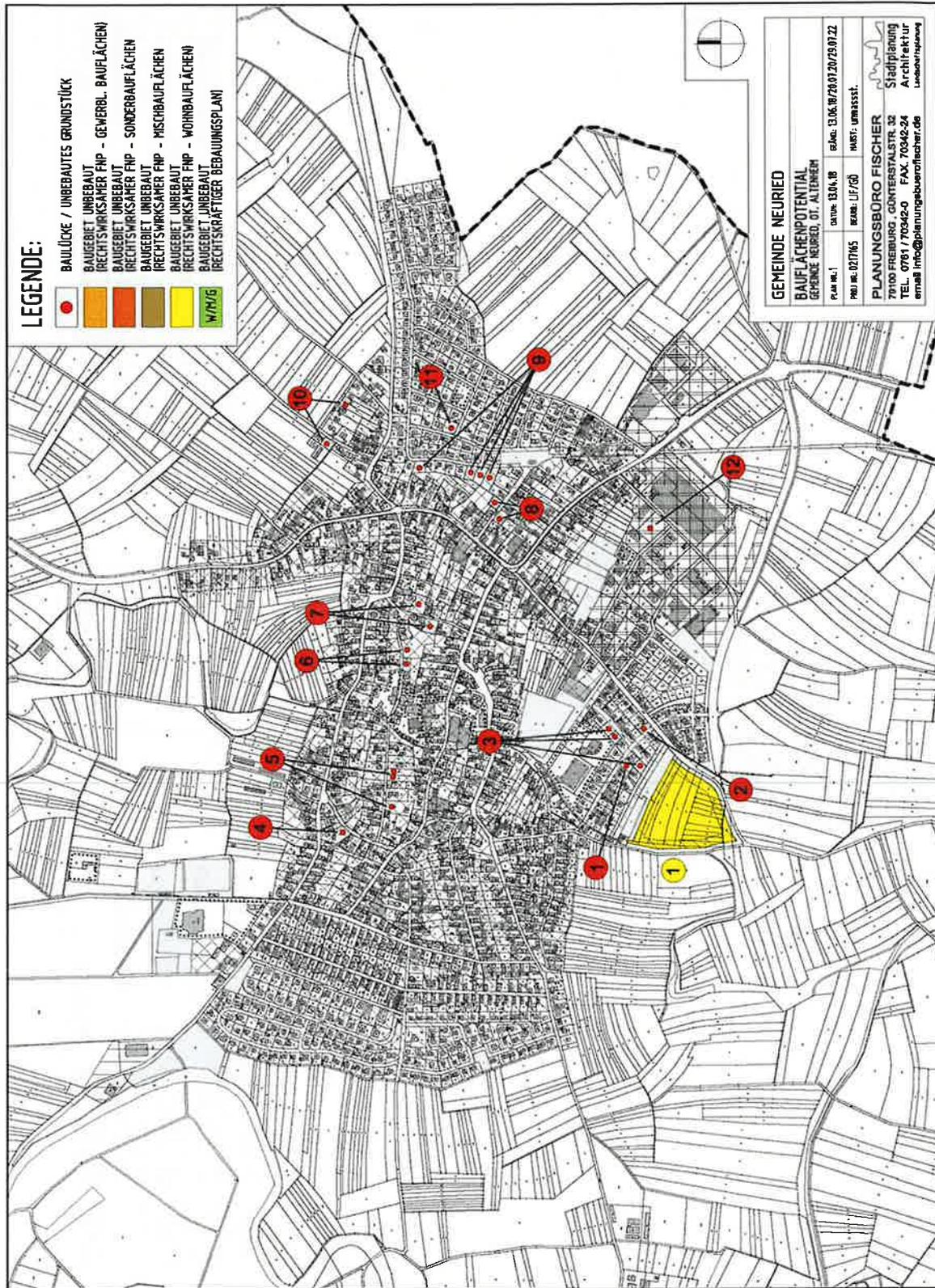
II. Baugebiet unbebaut - Rechtskräftiger Bebauungsplan (grün)

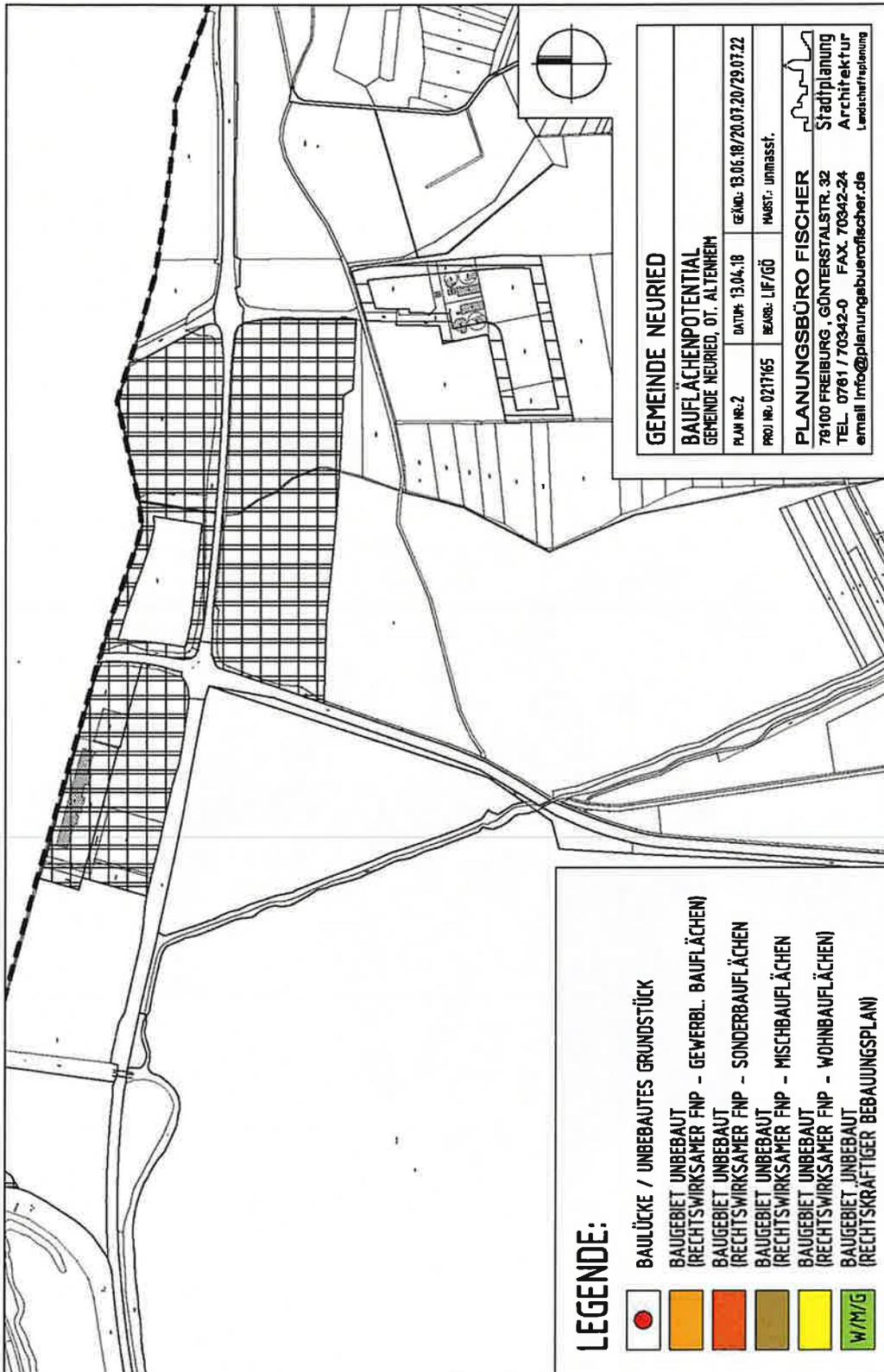
W-Fläche	(0,18 ha) 0,09 ha	nur 50 % anrechenbar, da 50 % bereits vergeben
M-Fläche	-	
G-Fläche	0,35 ha	Gemeindeeigentum

III. Baufläche unbebaut - Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

(G-Fläche = hellorange / S-Fläche = dunkelorange / M-Fläche = braun / W-Fläche = gelb)

W-Fläche	10,70 ha	davon sollen ca. 5,39 ha i.R.d. 9.Änd. des FNP herausgenommen werden, ca. 5,07 ha befin- den sich in Privateigentum und stehen nicht zur Verfügung bzw. Ankauf ist nicht möglich. Damit verbleiben nur ca. 1,43 ha ("Bernetsfeld", OT Schutterzell)
M-Fläche	0,69 ha	
G-Fläche	-	





GEMEINDE NEURIED
BAUFLÄCHENPOTENTIAL
 GEMEINDE NEURIED, OT. ALTENHEIM

PLAN NR.: 2	DATE: 13.04.18	GEÄND.: 13.06.18/20.07.20/29.07.22
PROJ NR.: 0217165	BEARB.: LIF/GÖ	HAUST.: UNMÄSSIG

PLANUNGSBÜRO FISCHER
 79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32
 TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24
 e-mail: info@planungsbueroefischer.de
 Stadtplanung
 Architektur
 Landschaftsplanung



