

Fertigung:.....

Anlage:

Blatt:

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans

der Gemeinde Neuried (Ortenaukreis)

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	06.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	02.01.2020 bis 07.02.2020
Offenlage	04.10.2022 bis 07.11.2022
Feststellungsbeschluss	14.12.2022

1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen, gewerblichen Bauflächen sowie Sonderbauflächen und Grünflächen geschaffen.

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

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.

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.

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

Für die 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der Gemeinderatssitzung am 14.12.2022 der Feststellungsbeschluss gefasst. Dabei wurden bei der Ausweisung der Bauflächen und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in den Bewertungsbögen zu den einzelnen Flächenausweisungen dargelegten Empfehlungen sind im weiteren Planungsprozess (spätere Bebauungsplanverfahren) jeweils zu beachten.
- Es wurden in den einzelnen Bewertungsbögen Aussagen zum Artenschutz unter dem Pkt. Flora/Fauna getroffen. Diese basieren auf den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Abschätzung zu allen Flächen, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Fläche I 9 sowie den Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfungen zu den Flächen A 4, A 10 und SCH 1 durch den Biologen Dr. Boschert, Bioplan Bühl.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit sowie der Offenlage vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt.

- Vom Regierungspräsidium Freiburg, Raumordnung, wurden Anregungen hinsichtlich des grundsätzlichen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen, der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bei der Ausweisung der S-Fläche "Wohnmobilstellplatz Alte Weide", zum Streuobstbestand bei der Fläche D 3 (östlich und westlich "Im Lindenfeld") sowie zu den Freihaltezonen für die Untersagung landwirtschaftlicher Bauvorhaben vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
 - Hinsichtlich des W- und G-Flächenbedarfs fand im September 2021 ein Gespräch mit dem RP Freiburg, dem RVSO sowie dem LRA und der Gemeinde statt. Im Ergebnis zeigt sich, dass nach Überarbeitung des FNP zur Offenlage durch Reduzierung der Flächen, Herausnahme von Flächen sowie unter Berücksichtigung des ermittelten Bedarfs bei einer punktuellen Änderung auf 5 Jahre gerechnet sich eine Mehrausweisung von ca. 1,04 ha ergibt, d.h. es wird ein nahezu flächengleicher Tausch erzielt.
Die Gemeinde verfügt über keine Reserveflächen mehr und hat in den vergangenen Monaten alle Gewerbetreibenden angeschrieben und befragt. Eine aktuell vorliegende Liste ergibt einen Gewerbeflächenbedarf von ca. 5,10 ha (Liste liegt den Behörden vor).
Zur Offenlage hatte die Gemeinde den Umfang der gewerblichen Bauflächen reduziert und zudem auf die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen im OT Ichenheim verzichtet.
 - Die vorliegende Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass sich unter Vorbehalt der vollständigen Umsetzung aller vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die FFH-gebietsrelevanten Tierarten und deren Lebensstätten des FFH-Gebiets 7512-341 'Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl' ergeben.

Des Weiteren ergeben sich unter Vorbehalt der vollständigen Umsetzung aller vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die vogelschutzgebietsrelevanten Arten des Vogelschutzgebiets 7512-401 'Rheinniederung Nonnenweier - Kehl' und deren Lebensstätten.

- Der Umweltbericht wurde für die Fläche D 3 um das Kapitel "Aussagen zu Streuobstbeständen" ergänzt.
Es wurde dargestellt, dass eine abschließende Beurteilung der Betroffenheit von Streuobstbeständen bei der Fläche D 3 erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen kann. I.R.d. späteren B-Planverfahrens ist dann ein Antrag auf Genehmigung für eine Umwandlung der Streuobstwiese bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Gemeinde ist sich dabei bewusst, dass u.U. bei Versagen der Genehmigung das Baugebiet nicht realisiert werden kann. In der Folge wäre dann bei Versagen einer Genehmigung zur Umwandlung von Streuobstbeständen in eine andere Nutzungsart in einem späteren FNP-Änderungsverfahren die Fläche D 3 wieder herauszunehmen und dafür im Tausch eine andere Wohnbaufläche auszuweisen.
- Aufgrund der eingegangenen Anregungen der Behörden und TÖB sowie Bürger hat die Gemeinde sich in der Abwägung auch im Hinblick auf die rechtliche Sicherung und die spätere Umsetzung entschlossen, auf die Ausweisung der Freihaltezonen zu verzichten - mit Ausnahme der Flächen im Norden von Altenheim (südl. Fa. Graf).
Diese Fläche soll entsprechend dem raumordnerischen Vertrag zwischen Zweckverband, Gemeinde und RVSO ausgewiesen bleiben.
Seitens der Fachbehörden wurde bei dem gemeinsamen Termin im September 2021 für diesen Bereich die Aufstellung eines B-Plans mit dem ausschließlichen Ziel der Freihaltung des Wildtierkorridors empfohlen.
- Vom Regionalverband Südlicher Oberrhein wurden Anregungen hinsichtlich des grundsätzlichen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen, der Anrechnung eines Anteils des Gewerbegebiets Basics, der Festsetzung einer max. Bettenzahl bei der Fläche A 4 (S-Fläche "Fahrradhotel", der Ausweisung einer S-Fläche für die Ansiedlung eines Drogeriemarkts im OT Altenheim sowie Freihaltezonen von landwirtschaftlichen Vorhaben vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
- Hinsichtlich des W- und G-Flächenbedarfs fand im September 2021 ein Gespräch mit dem RP Freiburg, dem RVSO sowie dem LRA und der Gemeinde statt. Im Ergebnis zeigt sich, dass nach Überarbeitung des FNP zur Offenlage durch Reduzierung der Flächen, Herausnahme von Flächen sowie unter Berücksichtigung des ermittelten Bedarfs bei einer punktuellen Änderung auf 5 Jahre gerechnet sich eine Mehrausweisung von ca. 1,04 ha ergibt, d.h. es wird ein nahezu flächengleicher Tausch erzielt.

Gemäß Regionalplan sind verfügbare Bauflächenpotentiale im unbeplanten Innenbereich sowie in Bauleitplänen auf den Bedarf anzurechnen. Da sich die Baulücken ausschließlich in Privatbesitz befinden, kann von einem Aktivierungspotential von 25 % bei einer Fortschreibung bzw. 8,3 % bei einer punktuellen Änderung ausgegangen werden. Daraus ergibt sich eine zusätzliche Fläche von ca. 0,16 ha, die in der weiteren Berechnung aufgrund der geringen Größe für vernachlässigbar erscheint. Die Begründung wird hinsichtlich dem W-Flächenbedarf noch ergänzt.

Die Gemeinde verfügt über keine Reserveflächen mehr und hatte in den vergangenen Monaten alle Gewerbetreibenden angeschrieben und befragt. Eine aktuell vorliegende Liste ergibt einen Gewerbeflächenbedarf von ca. 5,10 ha (Liste liegt den Behörden vor).

Zur Offenlage hatte die Gemeinde den Umfang der gewerblichen Bauflächen reduziert und zudem auf die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen im OT Ichenheim verzichtet.

Im Ergebnis ergibt sich daraus eine Summe von 6,69 ha, abzüglich der Herausnahme einer Fläche mit ca. 0,41, dann eine Fläche von ca. **6,28 ha G-Fläche**. Demgegenüber steht ein konkreter ermittelter Bedarf von ca. 5,10 ha.

- Hinsichtlich der Ansiedlung eines Drogeriemarkts wurden zwischenzeitlich mehrere Gespräche mit dem RP Freiburg, dem RVSO, der IHK und dem Handelsverband geführt.

Des Weiteren wurde hierzu eine gutachterliche Stellungnahme durch das Büro Dr. Acocella erstellt, das im Ergebnis in die Begründung aufgenommen wurde. Im Ergebnis ist die Ansiedlung eines Drogeriemarkts hier möglich. Für die Ausweisung ist die Umwandlung einer G-Fläche in S-Fläche erforderlich. Des Weiteren wurden im FNP die max. Verkaufsflächen gemäß gutachterlicher Stellungnahme festgesetzt.

Die Begründung wurde bzgl. des Ergebnisses der gutachterlichen Stellungnahme ergänzt.

- Die Hotelgröße ist dem Standort Altenheim mit 50 Betten angemessen. Die Begründung wurde diesbezüglich noch ergänzt.
- Aufgrund der eingegangenen Anregungen der Behörden und TöB sowie Bürger hat die Gemeinde sich in der Abwägung auch im Hinblick auf die rechtliche Sicherung und die spätere Umsetzung entschlossen, auf die Ausweisung der Freihaltezonen zu verzichten - mit Ausnahme der Flächen im Norden von Altenheim (südl. Fa. Graf).

Diese Fläche soll entsprechend dem raumordnerischen Vertrag zwischen Zweckverband, Gemeinde und RVSO ausgewiesen bleiben.

Seitens der Fachbehörden wurde bei dem gemeinsamen Termin im September 2021 für diesen Bereich die Aufstellung eines B-Plans mit dem ausschließlichen Ziel der Freihaltung des Wildtierkorridors empfohlen.

- Vom RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, wurden Anregungen zum Symbol bei den 3 in Betrieb befindlichen Kiesgruben sowie zur Abgrenzung des Baggersees auf Gemarkung Altenheim vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
 - Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, das fehlende Symbol im Plan entsprechend ergänzt sowie die Abgrenzung des Baggersees redaktionell ergänzt.
- Vom RP Freiburg, Ref. Umwelt, wurden Anregungen zum Artenschutz sowie Natura 2000-Belangen vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
 - In der vom Büro Bioplan zur Frühzeitigen Beteiligung erstellten artenschutzrechtlichen Abschätzung wurde für sämtliche Flächen, die in der Auswahl verblieben und weiterverfolgt wurden, eine saP gefordert. Nach Aussage des Gutachters (s. Stellungnahme) lagen keine k.o.-Kriterien vor und die weitergehenden Untersuchungen können im Rahmen der späteren B-Planerstellung erbracht werden.
 - Bei den Flächen A4, A10 und SCH1 konnten die Ergebnisse der vorliegenden Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfungen in den Bewertungsbogen eingearbeitet werden.
Für die Flächen D1 und D2, die in der Nähe von Natura 2000-Gebieten liegen, war nach Aussage der artenschutzrechtlichen Abschätzung keine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung erforderlich.
- Vom RP Freiburg, Umwelt / Gewässerdirektion, wurden Anregungen zu hohen Grundwasserständen bei einzelnen Flächenausweisungen vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
 - Die hohen Grundwasserstände sind in den späteren B-Planverfahren entsprechend zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bewertungsbögen ergänzt.
- Vom RP Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, wurden Anregungen zu archäologischen Kulturdenkmälern vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
 - Die archäologischen Kulturdenkmale wurden in den FNP übernommen. In den Bewertungsbögen wurde auf das betroffene bzw. sich in räumlicher Nähe befindende archäologische Kulturdenkmal hingewiesen. Die Begründung wurde hinsichtlich der archäologischen Kulturdenkmale ergänzt.
- Vom Landratsamt, Baurechtsamt, wurden allgemeine Anregungen zur Begründung zur Lärmproblematik bei Fläche I 7 (W-Fläche "Kohlgrasse IV") sowie der Freihaltezonen für die Untersagung landwirtschaftlicher Bauvorhaben und Streuobstbestand auf der Fläche D 3 (W-Fläche östlich und westlich "Im Lindenfeld" vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
 - In der Begründung wurde zur Offenlage noch zwischen Anpassungen nach § 13a BauGB und Bestandskorrekturen differenziert.

- Auf die mögliche Lärmschutzproblematik wurde bereits in den Bewertungsbögen hingewiesen. Eine detaillierte Prüfung ist erst auf B-Planebene möglich.
Analog des südlich gelegenen Wohngebiets wird auch hier eine öffentliche Grünfläche als Pufferfläche nach Westen zur Tennisanlage hin ausgewiesen (detaillierte Ausführungen siehe Begründung).
- Aufgrund der eingegangenen Anregungen der Behörden und TöB sowie Bürger hat die Gemeinde sich in der Abwägung auch im Hinblick auf die rechtliche Sicherung und die spätere Umsetzung entschlossen, auf die Ausweisung der Freihaltezonen zu verzichten - mit Ausnahme der Flächen im Norden von Altenheim (südl. Fa. Graf).
Diese Fläche soll entsprechend dem raumordnerischen Vertrag zwischen Zweckverband, Gemeinde und RVSO ausgewiesen bleiben.
Seitens der Fachbehörden wurde bei dem gemeinsamen Termin im September 2021 für diesen Bereich die Aufstellung eines B-Plans mit dem ausschließlichen Ziel der Freihaltung des Wildtierkorridors empfohlen.
- Der Umweltbericht wurde für die Fläche D 3 um das Kapitel "Aussagen zu Streuobstbeständen" ergänzt.
Es wurde dargestellt, dass eine abschließende Beurteilung der Betroffenheit von Streuobstbeständen bei der Fläche D 3 erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen kann. I.R.d. späteren B-Planverfahrens ist dann ein Antrag auf Genehmigung für eine Umwandlung der Streuobstwiese bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Gemeinde ist sich dabei bewusst, dass u.U. bei Versagen der Genehmigung das Baugebiet nicht realisiert werden kann. In der Folge wäre dann bei Versagen einer Genehmigung zur Umwandlung von Streuobstbeständen in eine andere Nutzungsart in einem späteren FNP-Änderungsverfahren die Fläche D 3 wieder herauszunehmen und dafür im Tausch eine andere Wohnbaufläche auszuweisen.
- Vom Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wurden Anregungen hinsichtlich der Übernahme von Überschwemmungsgebieten sowie Altlasten vorgetragen. Den Anregungen wurde teilweise entsprochen.
 - Eine Übernahme der Überschwemmungsgebiete in den FNP erschien im Hinblick auf den Planmaßstab sowie die Übersichtlichkeit und Machbarkeit des Plans nicht zielführend.
In den Bewertungsbögen der geplanten Flächenausweisungen wurde eine Betroffenheit dargestellt.
 - Die Stellungnahme ist zwischenzeitlich nicht mehr zutreffend, der gemeindeeigene UDO-Zugang von der LUBW wurde eingestellt.
Eine Darstellung der Altstandorte und Ablagerungen war aufgrund des Planmaßstabs im FNP nicht möglich.
In die Begründung wurde ein allgemeiner Hinweis zu Altlasten noch aufgenommen.

- Vom LRA Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, wurden Anregungen hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme, zu Immissionsschutz, zur Erschließung, zu Ausgleichsmaßnahmen, zu Freihaltezonen für die Untersagung landwirtschaftlicher Bauvorhaben sowie zur Abgrenzung der Fläche D 3 vorgetragen. Diese Anregungen wurden zurückgewiesen.
 - 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 wurde zur Offenlage der Umfang der neu ausgewiesenen Bauflächen nochmal reduziert.
Bei den W-Flächen wurden 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 musste die Gemeinde Neuried hier auch der Standortsicherung und damit auch der Arbeitsplatzsituation sowie der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen Rechnung tragen.
 - Im Rahmen der B-Planerstellung können die Belange der Erschließung der Landwirtschaftsflächen berücksichtigt werden. Da sich nach Süden eine weitere gewerbliche Baufläche (D2) anschließt, kommt es nicht zur Reduzierung der Schlaglängen.
 - Auf die möglichen Konflikte hinsichtlich angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wurde bereits in den Bewertungsbögen hingewiesen. Eine detaillierte Prüfung ist erst auf B-Planebene möglich.
 - Eine detaillierte Prüfung der Erhaltung einer ausreichenden Erschließung von landwirtschaftlichen Wegen und entsprechende Berücksichtigung ist erst auf B-Planebene möglich.
Das LRA, Amt für Landwirtschaft, wird i.R.d. späteren B-Planverfahren als TÖB beteiligt.
 - Den Anregungen wurde insoweit Rechnung getragen, als dass zur Offenlage die Fläche reduziert und in ihrer Abgrenzung den vorhandenen Flurstücken angepasst wurde.
Um eine beidseitige und flächensparende Bebauung zu ermöglichen, wurde wie bereits nördlich im Bestand die westliche Grenze der Flächenausweisung festgelegt.
Eine weitere Ausdehnung der ausgewiesenen Flächen ist im Hinblick auf den ermittelten Bedarf nicht möglich.

- 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.
- Aufgrund der eingegangenen Anregungen der Behörden und TöB sowie Bürger hat die Gemeinde sich in der Abwägung auch im Hinblick auf die rechtliche Sicherung und die spätere Umsetzung entschlossen, auf die Ausweisung der Freihaltezonen zu verzichten - mit Ausnahme der Flächen im Norden von Altenheim (südl. Fa. Graf).
Diese Fläche soll entsprechend dem raumordnerischen Vertrag zwischen Zweckverband, Gemeinde und RVSO ausgewiesen bleiben.
Seitens der Fachbehörden wurde bei dem gemeinsamen Termin im September 2021 für diesen Bereich die Aufstellung eines B-Plans mit dem ausschließlichen Ziel der Freihaltung des Wildtierkorridors empfohlen.
- Vom LRA Ortenaukreis, Gesundheitsamt, wurden Anregungen zu eventuellen Lärmbelastigungen bei einzelnen Bauflächen vorgetragen. Diese Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.
 - Auf die mögliche Lärmschutzproblematik wurde bereits in den Bewertungsbögen hingewiesen. Eine detaillierte Prüfung ist erst auf B-Planebene möglich.
- Vom LRA Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, wurden Anregungen zu einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung zu den Flächen A 10, SCH 1, zum angrenzenden Biotop bei Fläche A 4, Biotop sowie der Fläche D 1 vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
 - Die von Bioplan (30.09.2019) erstellte Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen durch das hier zu beurteilende Vorhaben als nicht erheblich zu betrachten sind, da in unmittelbarer Nähe im Gebiet beider Natura 2000-Gebiete ein 25 ha großes Kiesabbaugebiet geplant ist, das weitaus größere Beeinträchtigungen für die beiden Schutzgebiete bedeutet. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.
 - Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bewertungsbogen A 4 im Fazit aufgenommen.
 - Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bewertungsbogen D 1 im Fazit aufgenommen.
 - Eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung wurde erstellt, das Ergebnis in den Bewertungsbogen aufgenommen.

- Seitens des LRA Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, wurden Anregungen zur möglichen Lärmbelästigung bei den Flächen A 3, D 1, D 2 und I 7 vorgetragen. Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.
 - Auf die mögliche Lärmschutzproblematik wurde bereits in den Bewertungsbögen hingewiesen. Eine detaillierte Prüfung ist erst auf B-Planebene möglich.
Das LRA - Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht wird i.R.d. späteren B-Planverfahrens als TÖB beteiligt.
- Seitens des Abwasserverbands Neuried - Schutterzell wurden Anregungen zur Einrichtung einer solaren Trocknung als Erweiterung der bestehenden Kläranlage im OT Altenheim vorgetragen. Die Anregungen wurden zurückgewiesen.
 - Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde kann die Erweiterung der Verbandskläranlage nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt werden. Eine Ausweisung der Erweiterungsfläche im FNP ist nicht erforderlich.
- Von der IHK Südlicher Oberrhein wurden Anregungen zu eventuellen Nutzungskonflikten bei einzelnen Flächen, zur effizienten Organisation von Stellplätzen im Gewerbegebiet sowie zur Steuerung von Einzelhandelnutzungen in Gewerbegebieten vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
 - Der Hinweis zur effizienten Organisation von Stellplätzen in Gewerbegebieten wurde zur Kenntnis genommen und ist i.R. späterer B-Planverfahren zu prüfen.
 - Hinsichtlich der Nutzung in der Fläche SCH 1 ist eine "Mehrzweckhalle" mit einer sporadischen Nutzung von 10 - 12 Veranstaltungen im Jahr vorgesehen. Die Halle soll vordringlich der sportlichen Nutzung (Vereinsport) dienen und nicht so sehr dem Charakter einer Mehrzweckhalle entsprechen. Insofern wird ein Nutzungskonflikt mit dem Gewerbegebiet nicht gesehen.
 - Der Hinweis zur Steuerung von Einzelhandel in Gewerbegebieten wurde zur Kenntnis genommen, die Bewertungsbögen wurden noch entsprechend ergänzt.
- Vom Badischen Landwirtschaftlichen Hauptverband e.V. Freiburg sowie von Bürgern wurden Anregungen zur Ausweisung von Freihaltezonen für die Untersagung landwirtschaftlicher Bauvorhaben sowie zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
 - Aufgrund der eingegangenen Anregungen der Behörden und TöB sowie Bürger hat die Gemeinde sich in der Abwägung auch im Hinblick auf die rechtliche Sicherung und die spätere Umsetzung entschlossen, auf die Ausweisung der Freihaltezonen zu verzichten - mit Ausnahme der Flächen im Norden von Altenheim (südl. Fa. Graf).
Diese Fläche soll entsprechend dem raumordnerischen Vertrag zwischen Zweckverband, Gemeinde und RVSO ausgewiesen bleiben.
Seitens der Fachbehörden wurde bei dem gemeinsamen Termin im September 2021 für diesen Bereich die Aufstellung eines B-Plans mit dem ausschließlichen Ziel der Freihaltung des Wildtierkorridors empfohlen.

- 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.
- Von einer Bürgerin wurden Anregungen zur Aufnahme eines Flurstücks im OT Dundenheim als W-Fläche vorgetragen. Die Anregungen wurden zurückgewiesen.
 - Das Flst.Nr. 135 liegt inmitten einer ausgewiesenen landwirtschaftlichen Fläche.

Die Ausweisung eines einzelnen Flurstücks innerhalb dieser landwirtschaftlichen Fläche als W-Fläche ist nicht möglich.

Des Weiteren ist das Verfahren zur 9. Änd. des FNP nahezu abgeschlossen. Da i.R.d. Offenlage keine gravierenden Anregungen vorgetragen wurden, soll die 9. Änd. jetzt beschlossen werden und beim LRA zur Genehmigung vorgelegt werden.

Eine Änderung der landwirtschaftlichen Fläche in W-Fläche würde eine 2. Offenlage erfordern und das Gesamtverfahren verzögern.

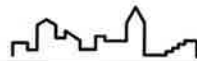
Wie bereits angemerkt, handelt es sich hierbei um eine Innenentwicklung. Ein B-Plan nach § 13a BauGB für diese landwirtschaftlichen Fläche bedarf keiner Übereinstimmung mit dem FNP, so dass die Ausweisung als landwirtschaftlichen Fläche im FNP keinen Hinderungsgrund darstellt.

Voraussetzung für eine Überplanung nach § 13a BauGB ist aber die Überplanung eines größeren zusammenhängenden Bereichs und damit die Zustimmung der anderen Grundstückseigentümer sowie eine geordnete Erschließung. Eine "Insellösung" wie vorgeschlagen für nur ein Grundstück ist nicht möglich.

Freiburg, den 15.12.2022 LIF-ta

📎 165Erk01.doc

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

