



Fassung vom 2024-02-21  
Projekt Nr.: 2021-040

Anlage: 2  
Fertigung: 3



**Gemeinde Friesenheim**  
**Friesenheimer Hauptstraße 71/73**  
**77948 Friesenheim**

# Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans

## Erläuterungsbericht

**Bereich : „Neumatt Ost“**  
**OT Schuttern**

Ausgefertigt: Lahr/Friesenheim, *25.03.2024*

Planer:

Bürgermeister:

  
**KAPPISGRUPPE**  
**IDEEN BAUEN**  
Kappis Ingenieure GmbH  
Europastraße 3 // 77933 Lahr  
www.kappis.de

  
Erik Weide



## 1. Allgemeines

### 1.1 Einleitung

Der Flächennutzungsplan hat gemäß Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“. Er ist somit ein umfassender räumlicher Entwicklungsplan, der nach § 5 BauGB die Grundzüge der Art der Bodennutzung, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt, flächendeckend für das ganze Gemeindegebiet Friesenheims steuert.

Innerhalb des zweistufigen Systems der Bauleitplanung bildet der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan die erste Stufe. Er ist für die Gemeinde und beteiligten Planungsträger verbindlich. Für die Bürger und Bürgerinnen hat er keine unmittelbare Rechtsbindung. Erst in der zweiten Stufe erfolgt die verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans. Der Bebauungsplan für die gewerbliche Baufläche „Neumatt Ost“ wird in einem Parallelverfahren aufgestellt.

### 1.2 Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Gemeinde Friesenheim beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebiets „Neumatt“, um der dringenden Nachfrage nach Gewerbeflächen nachzukommen. Die Flächen sollen hierbei einer dort bereits ansässigen Firma zur erforderlichen Betriebserweiterung zur Verfügung gestellt werden. An dem langfristigen Erhalt des Betriebsstandorts und der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen besteht ein öffentliches Interesse. Siehe hierzu auch Ziffer 1.6.

Da die geplante gewerbliche Baufläche nicht unmittelbar an bestehende Bauflächen im Nordosten anschließt, entsteht ein faktisch nicht überplanter Innenbereich, der von drei Seiten baulich umschlossen ist. Um den Lückenschluss zu den dort bestehenden gemischten Bauflächen herstellen zu können, wird dieser Bereich als geplante gemischte

Baufläche dargestellt. Somit kann die Bebauung entlang der Herrenstraße baulich geschlossen werden.

Mit dieser punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Neumatt Ost“ im Ortsteil Schuttern sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen geschaffen werden. Der Übergang zur Bestandsbebauung wird verträglich durch die geplante gemischte Baufläche gesichert.

### **1.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Schuttern, einem Ortsteil Friesenheims. Es grenzt mit seiner Nordwestseite unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Neumatt“. Von zwei Seiten, von Südwesten und Osten, schließen landwirtschaftliche Flächen an. Die Ortslage mit Misch- und Wohngebieten befindet sich im Nordosten bzw. weiter östlich.

Die verkehrliche Anbindung ist über die bestehende Herrenstraße, die die nordwestliche Begrenzung bildet, gewährleistet.

Die östliche Entwicklungsgrenze stellt der dort verlaufende Wassergraben (Gewässer II. Ordnung mit Namen „NN-LX5“) mit parallel dazu verlaufendem landwirtschaftlichem Weg dar. Auch die südwestliche Abgrenzung orientiert sich an dem dortigen landwirtschaftlichen Weg.

Die Größe des Geltungsbereichs dieser Änderung beträgt ca. 10.417 m<sup>2</sup>. Diese Fläche teilt sich in ca. 8.880 m<sup>2</sup> gewerbliche und ca. 1.537 m<sup>2</sup> gemischte Baufläche auf.



Das Plangebiet ist im nachfolgenden Luftbild dargestellt:

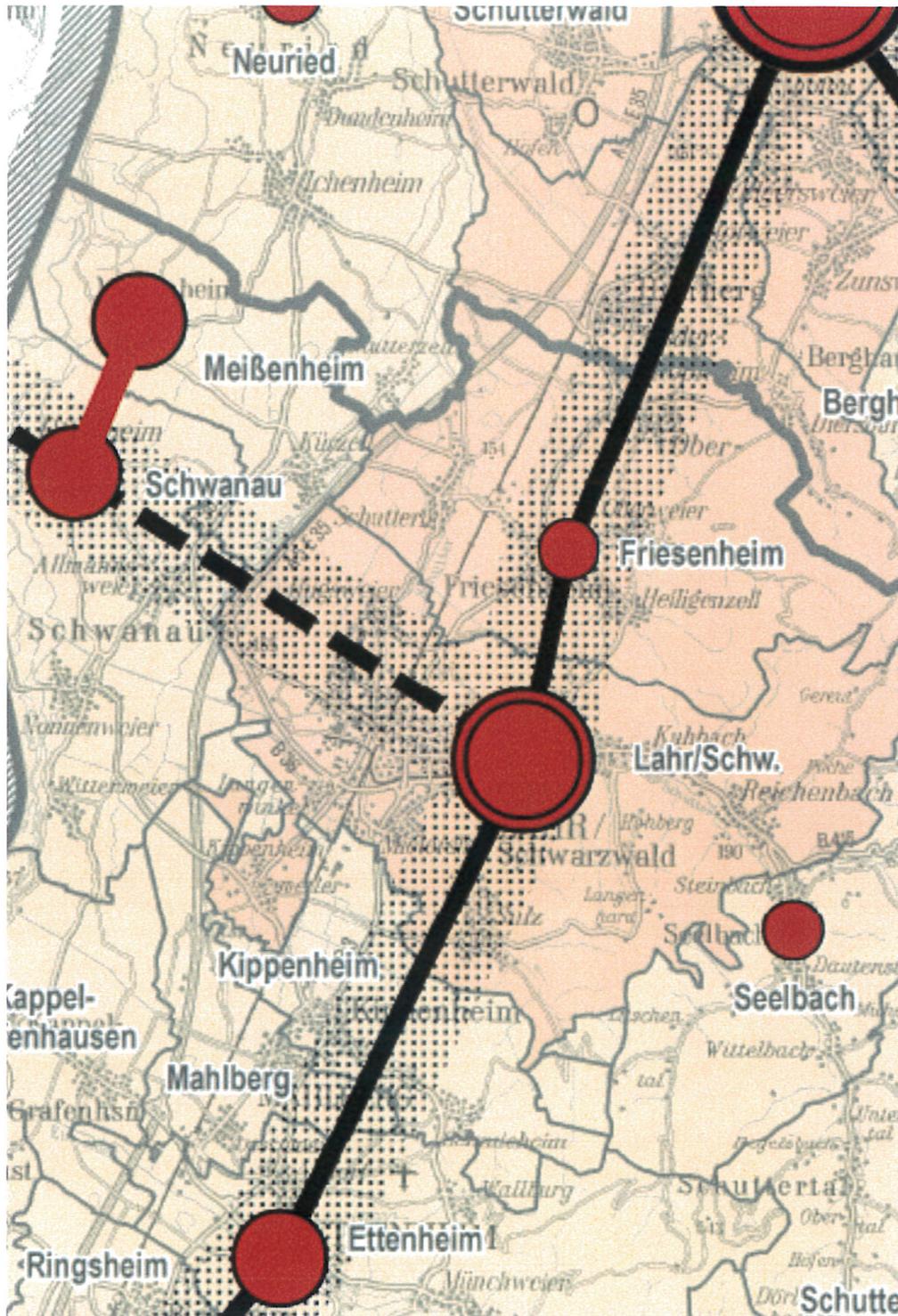


Quelle: Google Maps

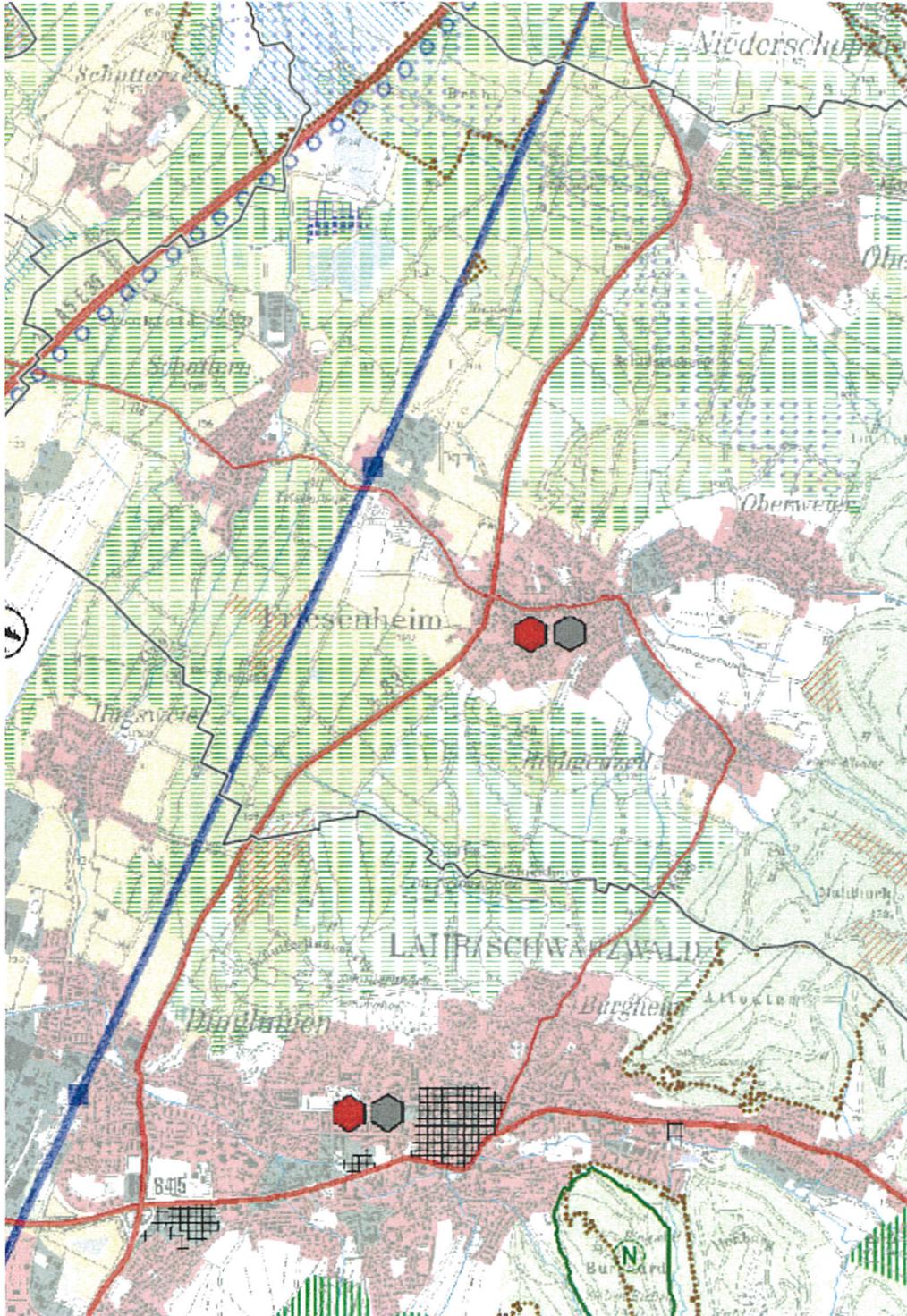
#### **1.4 Übergeordnete Planungen**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG sind die Bauleitpläne den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde Friesenheim die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei dieser Änderung des Flächennutzungsplans. Hierfür ist der die Ziele des Landesentwicklungsplans konkretisierende Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein maßgebend. Für das Plangebiet ergibt sich aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans keine räumlich konkretisierten Planungsziele oder konfliktrträgliche Darstellungen. Im ausgewiesenen Regionalen Grünzug ist das Plangebiet ausgenommen.

Die Gemeinde Friesenheim, die als Kleinzentrum eingestuft ist, liegt nach Plansatz 2.1.3.1 des Regionalplans im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum an der Landesentwicklungsachse Freiburg im Breisgau - Gundelfingen - Denzlingen - Emmendingen - Teningen - Kenzingen - Herbolzheim - Ettenheim - Lahr/Schwarzwald - Friesenheim - Offenburg (PS 2.2.1).



Auszug Strukturkarte Stand Juni 2019



Auszug Raumnutzungskarte Stand Juni 2019

Hinsichtlich der gewerblichen Siedlungsentwicklung ist Friesenheim nach Plansatz 2.4.2.2 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe festgelegt. Der Siedlungsbereich Gewerbe ist der Kategorie C zugeordnet und somit sind zur Bestimmung des Flächenbedarfs Orientierungswerte bis 10 Hektar für 15 Jahre zu Grunde zu legen.

Folglich ist im Rahmen einer FNP-Änderung ein Orientierungswert bis 3,3 ha für einen Zeitraum von 5 Jahren zugrunde zu legen.

Nach Plansatz 2.4.2.2 Abs. 3 (G) Regionalplan bestehen in begründeten Fällen höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten, wenn der Flächenbedarf von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen abgedeckt werden kann, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einpasst und davon ausgehende Belastungen standortverträglich sind.

Bei der regionalplanerischen Bedarfsbetrachtung ist auch das derzeit vorhandene Gewerbeflächenpotenzial zu berücksichtigen (siehe Plansatz 2.4.0.3 Abs. 3 (Z) Regionalplan). Folglich sind in der Begründung zur FNP-Änderung die aktuell noch freien Gewerbeflächen in Bebauungsplänen und im Flächennutzungsplan von Friesenheim aufzuzeigen.

Nach Plansatz 2.4.2.4 (G) Regionalplan ist der Interkommunale Gewerbepark IGP Lahr als „regionalbedeutsames Gewerbegebiet“ festgelegt. Ihm kommt eine besondere Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung der Region zu. Entsprechend seiner Regionalbedeutsamkeit soll der IGP primär die Ansiedlung von großflächigen, verkehrsintensiven oder stark emittierenden Betrieben ermöglichen. Die Gemeinde Friesenheim, die Anteile am Interkommunalen Gewerbepark IGP Lahr hat, muss jedoch auch gleichzeitig dem Bedarf an kleinstrukturiertem Gewerbeflächen, insbesondere für Handwerksbetriebe, gerecht werden können. Folglich muss das Gewerbeflächenpotenzial, das im IGP Lahr liegt, nicht in die Bedarfsermittlung nach Plansatz 2.4.2.2 Regionalplan einbezogen werden.

### 1.5 Flächenpotentiale aus dem Flächennutzungsplan

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Friesenheim über keine nennenswerten Potentiale in Bebauungsplänen oder dem Flächennutzungsplan verfügt. Überwiegend sind die letzten noch freien Flächen im „Industriegebiet Friesenheim II“ bereits an Betriebe zugesagt (Fläche 1) oder veräußert (Flächen 2-5). Einzig im Bereich der Fläche 6 sind noch etwa 0,4 ha Grundstücksfläche verfügbar; diese reicht aber für eine sinnvolle gewerbliche Entwicklung nicht aus. In den Gewerbegebieten in den Ortsteilen Oberschopfheim und Schuttern bestehen zwar teilweise auch noch freie Gewerbebauflächen. Diese sind aber überwiegend in privatem Eigentum und stellen Erweiterungsflächen für die benachbarten Betriebe dar. Einzig die Fläche Nr. 10 in Oberschopfheim war noch im Eigentum der Gemeinde Friesenheim. Diese wurde aber vor wenigen Wochen zur Erweiterung des benachbarten Gewerbebetriebs veräußert.

Demnach besteht weder die Möglichkeit, Gewerbeflächen an anderer Stelle zurückzunehmen, noch den Betrieb in das „Industriegebiet Friesenheim II“ zu verlagern. Darüber hinaus wäre eine Umsiedlung des bestehenden Gewerbebetriebs mit hohen Aufwendungen verbunden und daher nicht umsetzbar.

Fläche Nr.	Ortsteil	Flächen in ha	Anmerkung	Verfügbare Fläche in ha
1	Friesenheim	2,1	Privat, nicht verfügbar	---
2		1,1	Privat, nicht verfügbar	---
3		0,3	Privat, nicht verfügbar	---
4		1,4	Privat, nicht verfügbar	---
5		3,3	Privat, nicht verfügbar	---
6		0,4	verfügbar	0,4
7	Schuttern	1,6	Erweiterungsfläche Fa. Albea, nicht verfügbar	---
8	Oberschopfheim	0,4	Privat, nicht verfügbar	---
9		0,5	Privat, nicht verfügbar	---
10		0,2	Veräußert zur Erweiterung benachbarter Betrieb	---
	Oberweier	---		---
	Heiligenzell	---		---
	<b>Gesamt</b>	<b>11,3</b>		<b>0,4</b>

Abbildung 1: Tabellarische Übersicht der gewerblichen Flächenpotentiale aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim

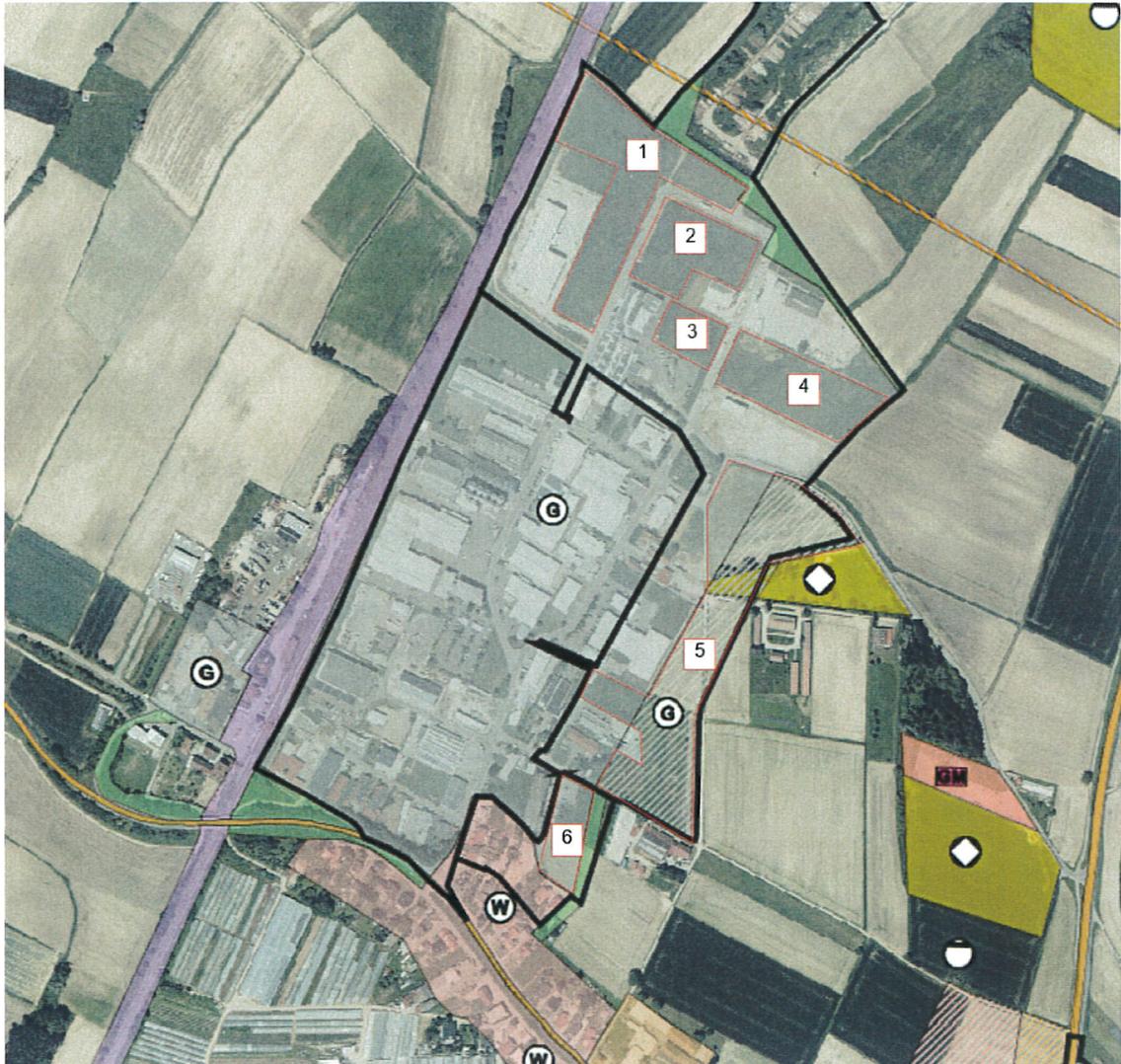


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim; Übersicht Gewerbliche Bauflächen in Friesenheim

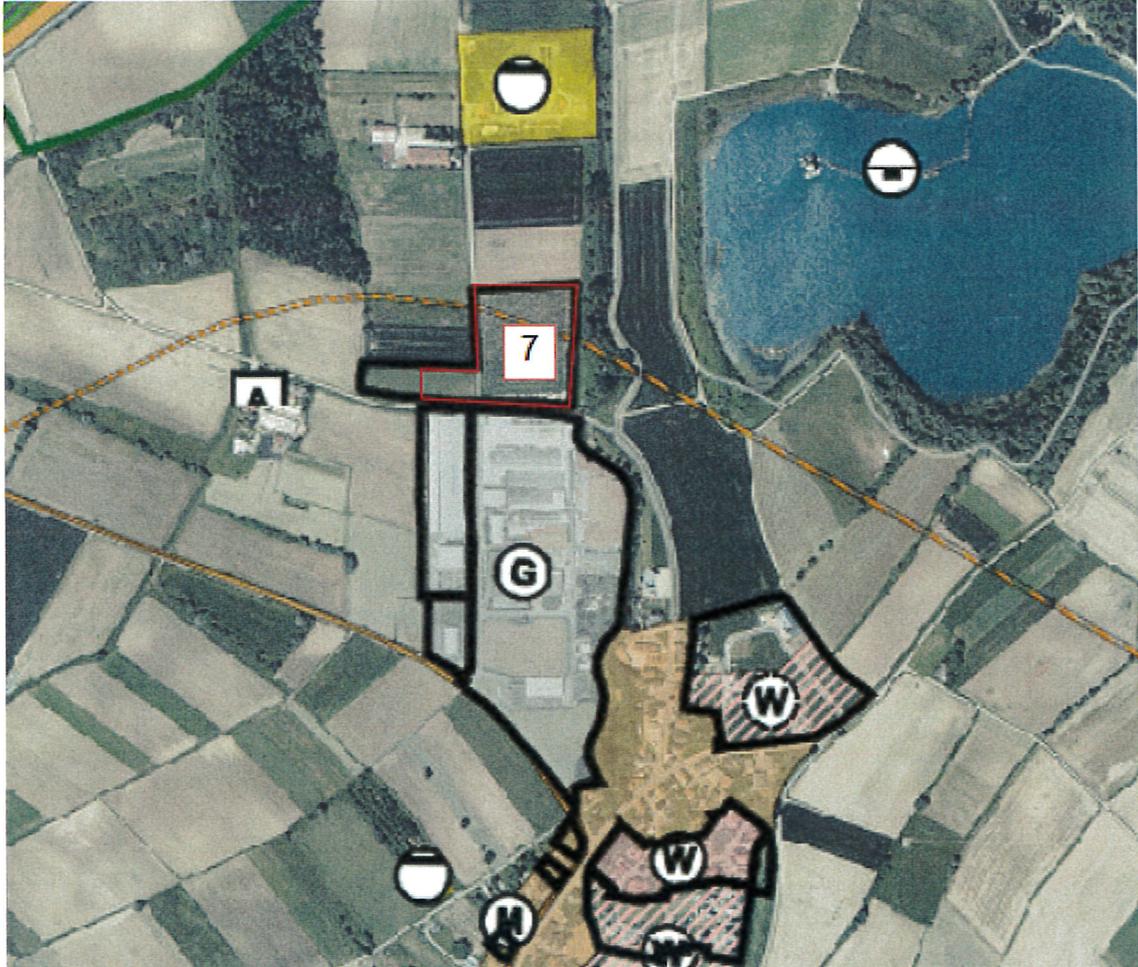


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim; Übersicht Gewerbliche Bauflächen im Ortsteil Schuttern



Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim; Übersicht Gewerbliche Bauflächen im Ortsteil Oberschopfheim

### 1.6 Bedarf der Firmenerweiterung

Die Firma Greiner Bau GmbH & Co. KG aus Schuttern ist seit 75 Jahren im Hoch- und Tiefbau bis hin zum schlüsselfertigen Bau tätig. Begonnen hat die Firma Greiner Bau GmbH & Co. KG mit einem Bauunternehmen. In der jetzigen vierten Generation wurde das Dienstleistungsrepertoire um Zimmermanns-, Blechner- und Flachdachabdichtungsarbeiten erweitert. Durch den Zugewinn dieser Gewerke konnte die Firma in den letzten Jahren deutlich breiter aufgestellt werden und befindet sich in einem stetigen Wachstum.

Auf dem jetzigen Betriebsgelände werden allerdings sehr enge räumliche Grenzen gesetzt, die die Firma mehr und mehr vor logistische Herausforderungen stellen. So muss beispielsweise das Material mehrmals umgesetzt werden oder kann nur in Kleinmengen

geliefert werden. Des Weiteren können keine Mitarbeiterparkplätze angeboten werden, was zu Spannungen im Umfeld führt. Hinzu kommt, dass Maschinen, die nicht im täglichen Einsatz sind, nicht auf dem eigenen Firmengelände abgestellt werden können. Maschinen und Geräte müssen deshalb außerhalb des Firmengeländes abgestellt werden, was häufig zu Vandalismusschäden führt. Diese Maschinen in den Arbeitsablauf zu integrieren und zu reparieren, erfordert für die Firma aktuell viel Zeit und Geld und ist darüber hinaus mit einem hohen logistischen Aufwand verbunden.

Um den Mitarbeitern attraktive Arbeitsabläufe zu bieten und weiterhin zukunfts- und wettbewerbsfähig zu bleiben, ist es für die Firma ein großes Anliegen, in den jetzigen Standort und in die Firma zu investieren. Hierfür ist eine Flächenvergrößerung am bestehenden Standort unabdingbar.

Für die standortbezogene Erweiterung soll die von der Firma bereits erworbene Fläche gegenüber dem bestehenden Firmenstandort für Büro- und Ausstellungsgebäude, Ausstellungsfläche, Produktions- und Lagerfläche, Mitarbeiter- und Kundenparkplätze, genutzt werden (siehe hierzu auch den nachfolgenden Plan). Das Material soll hierbei flächensparend in Palettenregale eingelagert werden. Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass nicht alle Arbeitsabläufe innerhalb von Gebäuden oder auf verschiedenen Ebenen erfolgen können. Aus diesem Grund sind neben der Produktions- und Lagerhalle auch flächenintensivere Arbeits- und Rangierbereiche außerhalb der Gebäude erforderlich. Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von etwa 0,9 ha; baulich nutzbar ist aufgrund der im Gewerbegebiet zulässigen maximalen Grundflächenzahl etwa eine Fläche von 0,7 ha.

Zwar handelt es sich hierbei um eine Erweiterung über die Straße hinweg, was für die Betriebsabläufe auch mit gewissen Einschränkungen einhergeht. Eine Erweiterung nach Südwesten ist jedoch aus siedlungsstruktureller Sicht nicht machbar, da hierdurch eine spornartige Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass auch aufgrund des Regionalen Grünzugs eine Gewerbeflächenerweiterung nach Westen nicht möglich ist. Hinzu kommt, dass die Straße in einen landwirtschaftlichen Weg übergeht und daher nur ein geringes Verkehrsaufkommen besteht. Aus diesem Grund erscheint die vorgesehene Fläche die beste Möglichkeit für die dringend erforderliche Betriebserweiterung.



	Produktions- und Lagerhalle
	Büro-/Ausstellungsgebäude
	Mitarbeiter-/Kundenparkplatz
	Arbeits- und Rangierfläche
	Muldenabstellfläche/Materialboxen/Baustofflager
	Grünfläche
	Gewässerrandstreifen

## 1.7 Rechtsgrundlagen

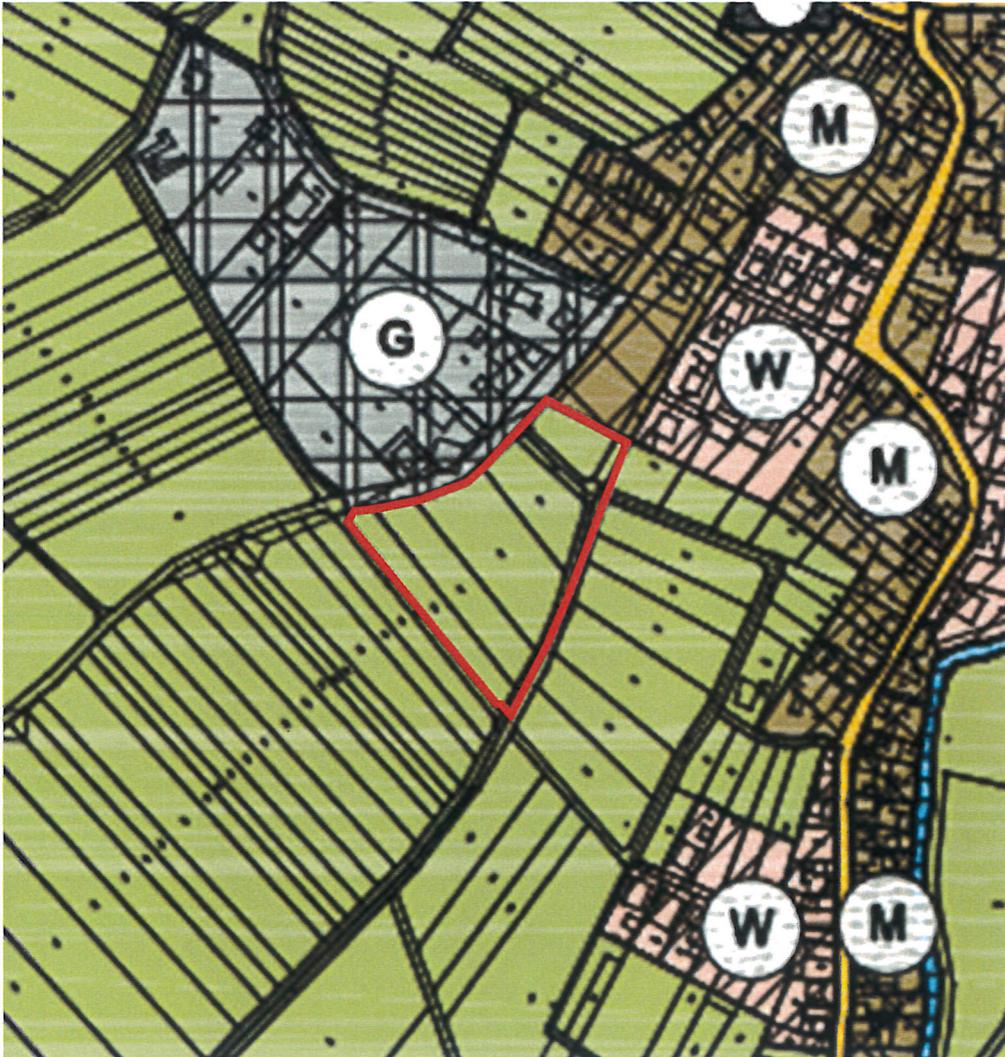
Im Laufe dieses Änderungsverfahrens wurden das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) geändert. Dies hat keine Auswirkungen auf den Planungsinhalt selbst. Die Gesetzesnovelle des BauGB beinhaltet u.a. die Umstellung der förmlichen Beteiligung im Bauleitplanverfahren auf ein digitales Verfahren als Regelfall, das auch in diesem Verfahren nun angewandt wird. Das Verfahren wird nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf Basis der neuen Rechtsgrundlagen weitergeführt.

## 2. Inhalte der Planänderung

Um zur Standortsicherung eines Betriebs erforderliche Gewerbeflächen bereitstellen zu können, werden landwirtschaftliche Flächen in gewerbliche Bauflächen (G) umgewandelt. Somit wird das nordwestlich angrenzende bestehende Gewerbegebiet fortentwickelt. Der Versatz des südlichen Ortsrands von Schuttern wird teilweise aufgehoben und der bestehenden gewerblichen Nutzungsabgrenzung im Nordwesten gleichgestellt. Zudem wird die dadurch entstehende Lücke im Nordosten zur bestehenden Bebauung geschlossen. Den Übergang zu den bestehenden gemischten Bauflächen bzw. Wohnbauflächen bildet eine neue gemischte Baufläche, die ebenfalls durch Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche entsteht.



Auszug rechtswirksamer Planteil FNP:



Deckblatt zum Planteil FNP:



Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind aufgrund der räumlichen Nähe zu bestehenden Wohn- und Mischbauflächen u.a. die Belange des Lärmschutzes zu prüfen.

### 3. Umweltbericht

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Verfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Er ist Bestandteil dieser Änderung unter Anlage 4.

Im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren zeigt sich, dass die erforderliche Konfliktbewältigung auf dieser Ebene durch Festsetzung planinterner sowie planexterner Maßnahmen möglich ist.

Im Folgenden wird die zusammenfassende Bewertung des Umweltberichts zum Bebauungsplan zitiert:

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die Voraussetzung landwirtschaftliche Flächen (Acker) in Gewerbeflächen umzuwandeln. Dies wirkt sich insbesondere auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser Klima und Landschaftsbild aus. Durch die Ausweisung von privaten Grünflächen (P1: Eingrünung im Südwesten und P2: 10 m breiter Gewässerrandstreifens am östlichen Graben) sowie durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für den Artenschutz (V1: Stellen und Unterhalt eines Reptilienzaunes, CEF1: Ersatz einer potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen) können Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild zum Teil vermieden bzw. minimiert werden. Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans herangezogen (Umfang s. 3.3.1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan).

Durch die großflächige Versiegelung von Boden durch zukünftig befestigte Flächen und, Gewerbebaukörper ergeben sich erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden und in den Wasserhaushalt, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans kompensiert werden können (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anhang 5 des Umweltberichts zum Bebauungsplan). Hierfür sind schutzgutsexterne Maßnahmen (Anlage einer ökologisch wertvollen Streuobstwiese, Ausgleichsfläche 1) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich. Eingriffe in den Wasserhaushalt können durch die geplante

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Versickerungsmulden auf der GE-Fläche vermieden bzw. minimiert werden.

Maßnahmen wie Eingrünung und Begrünung des Gebiets (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge) dienen u. a. auch der Minimierung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima.

#### **4. Ergebnisse der Fachgutachten zum Bebauungsplan**

##### **4.1 Artenschutz**

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung in der Fassung vom 11.03.2022 sowie einer Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in der Fassung vom 28.10.2022 von Herrn Dipl.-Biol. Hans Ondraczek aus Horben untersucht.

Im Folgenden werden die Zusammenfassung des Gutachtens sowie die erforderlichen Maßnahmen für den Artenschutz zitiert:

„Das Vorhaben kann Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG an Mauereidechse und Zauneidechse durch baubedingte Tötung auslösen; und an Fledermäusen durch Entwertung einer möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Verbotstatbestände an Mauereidechse und Zauneidechse werden durch Stellen und Unterhalt eines Reptilienzauns während der Bauzeit vermieden (Maßnahme V1).

Verbotstatbestände an Fledermäusen durch Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durch das Aufhängen von Nistkästen vermieden (Maßnahme CEF1).

Bei Durchführung dieser beiden Maßnahmen löst das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.“

Diese vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

## **4.2 Lärmschutz**

In der Schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 22.11.2022, erstellt durch die Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, wurden die Auswirkungen auf die in der Umgebung liegenden Wohngebäude ermittelt. Dabei wurde neben den konkreten, kurzfristigen Nutzungsabsichten der Firma ergänzend noch eine unbestimmte gewerbliche Nutzung im Plangebiet mit Hilfe von pauschalen, flächenhaften Ansätzen geprüft. Zudem wurde die Änderung der Verkehrslärmsituation für die Nachbarschaft durch das Plangebiet untersucht.

Das Ergebnis zeigt, dass sowohl hinsichtlich Gewerbelärm als auch Verkehrslärm keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich der Sonderflughafen Lahr. Dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I, 1. Änderung und Erweiterung“ aus dem Jahr 2008 lässt sich entnehmen, dass in etwa ab 200 m Abstand zur Start- und Landebahn der Orientierungswert der DIN 18005 [1] für Gewerbegebiete am Tag überschritten wird. Das Plangebiet befindet sich in einem deutlich größeren Abstand (ca. 600 m). Somit kann für das Plangebiet „Neumatt Ost“ von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

## **5. Hinweise**

### **5.1 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **5.2 Landwirtschaft**

Von den an das Plangebiet grenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

## **5.3 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde Friesenheim umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

## **5.4 Kampfmittel**

Die Gemeinde Friesenheim hat im Jahr 2000 die Erstellung von Kampfmittelkartierungen auf der Basis von Luftbildauswertungen beauftragt. Daraus ergeben sich für das Plangebiet keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein/werden, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

### **5.5 Altlasten/altlastverdächtige Flächen**

Im Änderungsbereich „Neumatt Ost“ befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altstandorte und Altablagerungen.

Im Gesamtgebiet des Flächennutzungsplans der Gemeinde Friesenheim sind dem Landratsamt Ortenaukreis Altstandorte, Altablagerungen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Schadensfälle auf Industrie- und Gewerbestandorten sowie schädliche Bodenveränderungen bekannt. Diese sind in der Datenbank „Fachinformationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - dokumentiert.

Durch Anlagen- und Betriebsstilllegungen oder Umnutzungen entstehen immer wieder neue Altlastverdachtsflächen, die zu einer kontinuierlichen Fortschreibung der Altlastenbearbeitung führen. Der jeweils aktuelle Stand der Altlastenbearbeitung im Planungsgebiet ist beim Landratsamt Ortenaukreis erfragbar.

### **5.6 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bauleitplanung“**

Auf das Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – wird verwiesen. Der neueste Stand dieses Merkblatts ist im Internet unter: [www.ortenaukreis.de](http://www.ortenaukreis.de) zu finden.

## 6. Verfahren

Zur punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und der Veröffentlichung im Internet gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Das Scoping erfolgt parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung.

### 6.1 Verfahrensablauf

Beschluss des Gemeinderats zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Friesenheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 11.04.2022 / 13.02.2023
Öffentliche Bekanntmachung	am 09.06.2022 / 23.02.2023
Beschluss des Gemeinderats zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden/TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am 13.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Planaufgabe in der Zeit	vom 06.03.2023 bis 06.04.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben	vom 27.02.2023
Behandlung und Abwägung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss des Gemeinderats zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 13.11.2023



Öffentliche Bekanntmachung	am 16.11.2023
Veröffentlichung im Internet/zusätzliche öffentliche Auslegung in der Zeit	vom 20.11.2023 bis 22.12.2023
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben	vom 16.11.2023
Behandlung und Abwägung der eingegangenen Anregungen aus der Veröffentlichung im Internet und Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 11.03.2024

## 6.2 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Planänderung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Friesenheim übereinstimmt.

Friesenheim, den 25.03.2024

Erik Weide, Bürgermeister



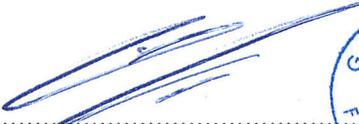
### 6.3 Genehmigung und Inkrafttreten

Auf Antrag der Gemeinde Friesenheim vom **25. März 2024** hat das Landratsamt Ortenaukreis mit Verfügung vom **17. April 2024** diese punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans im OT Schuttern gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung ist die Änderung des Flächennutzungsplans am **16. Mai 2024** wirksam geworden.

Friesenheim, den **17. Mai 2024**

  
.....  
Erik Weide, Bürgermeister



Aufgestellt: Lahr, 21.02.2024

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin