



Gemeinde Friesenheim
Friesenheimer Hauptstraße 71/73
77948 Friesenheim

Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans

Erläuterungsbericht

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

Ausgefertigt: Lahr/Friesenheim,

Planer:

Bürgermeister:

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.

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.

1.2 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 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 m². Diese Fläche teilt sich in ca. 8.880 m² gewerbliche und ca. 1.537 m² gemischte Baufläche auf.

Das Plangebiet ist im nachfolgenden Luftbild dargestellt:

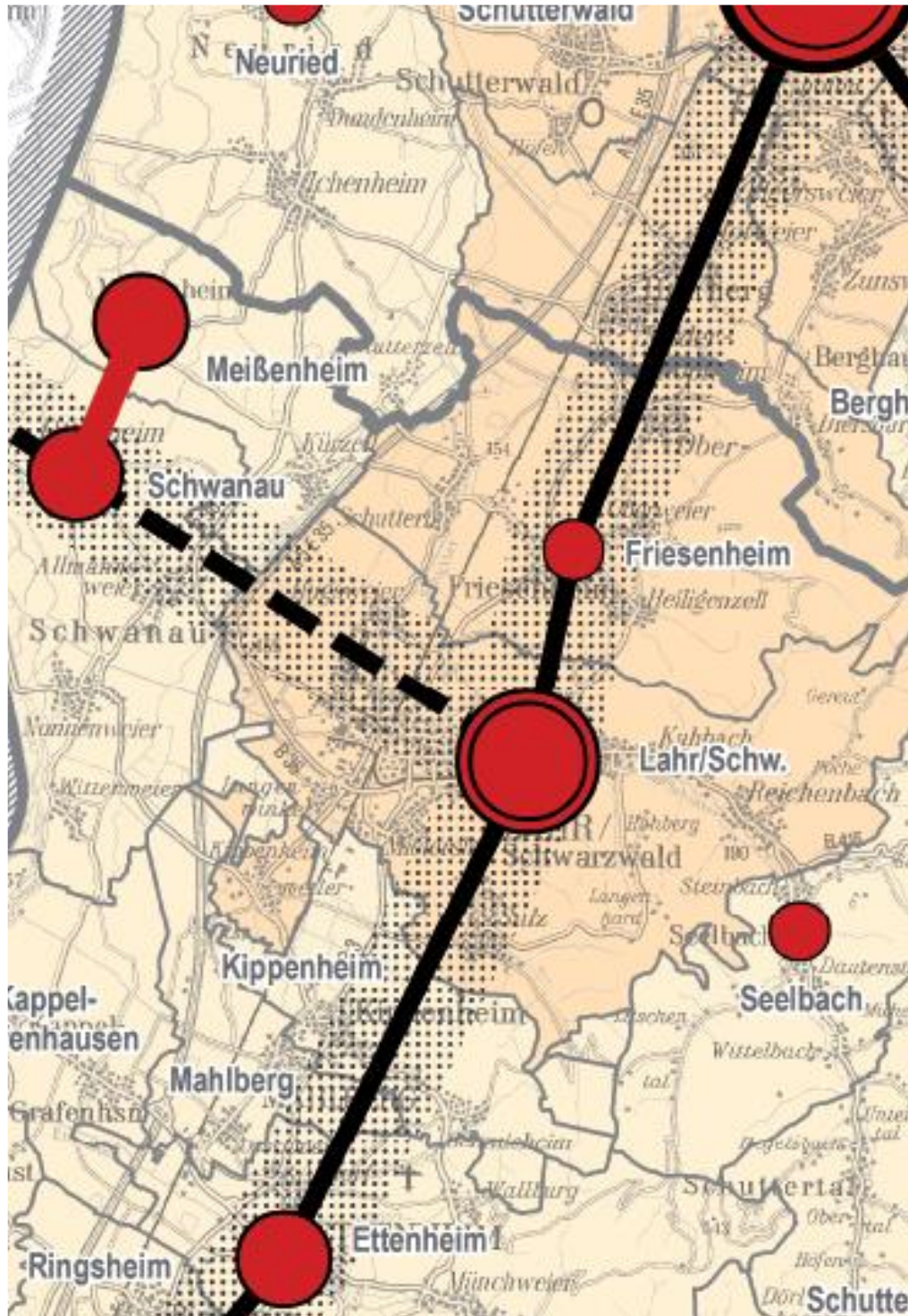


Quelle: Google Maps

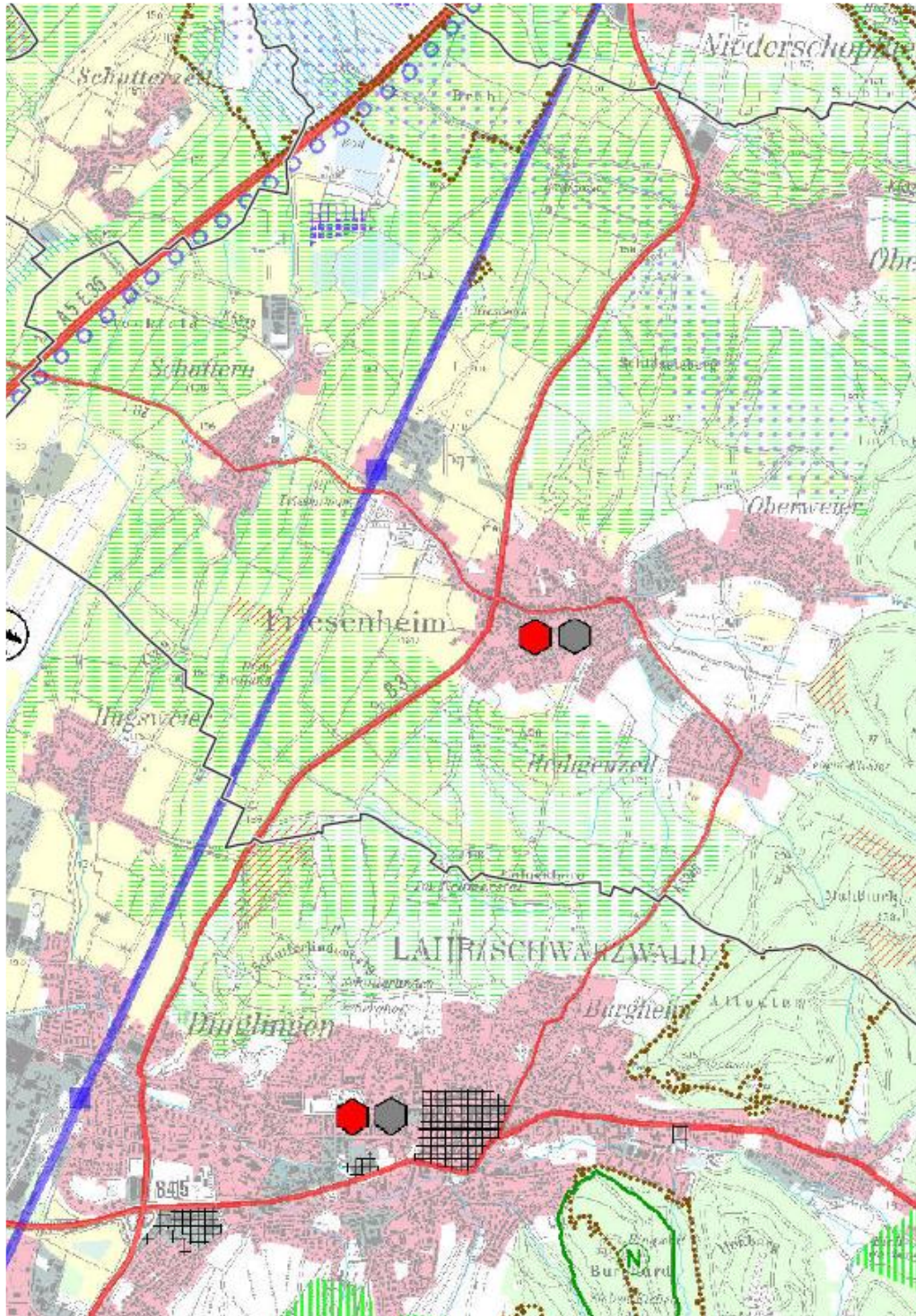
1.3 Übergeordnete Planungen

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 konflikträchtige 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 Landesentwicklungssachse 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.

Die rechtswirksame 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Friesenheim hat als Zieljahr das Jahr 2020 bestimmt. Hinsichtlich der gewerblichen Situation wurden im Rahmen des Verfahrens Gewerbeflächenreserven zum Stand Juni 2005 in einer Größenordnung von 10 ha ermittelt. Diese Flächen liegen im Kernort sowie im Ortsteil Oberschopfheim. Neu aufgenommen wurde mit Feststellungsbeschluss im Jahr 2007 eine Fläche mit 3,1 ha in Friesenheim selbst.

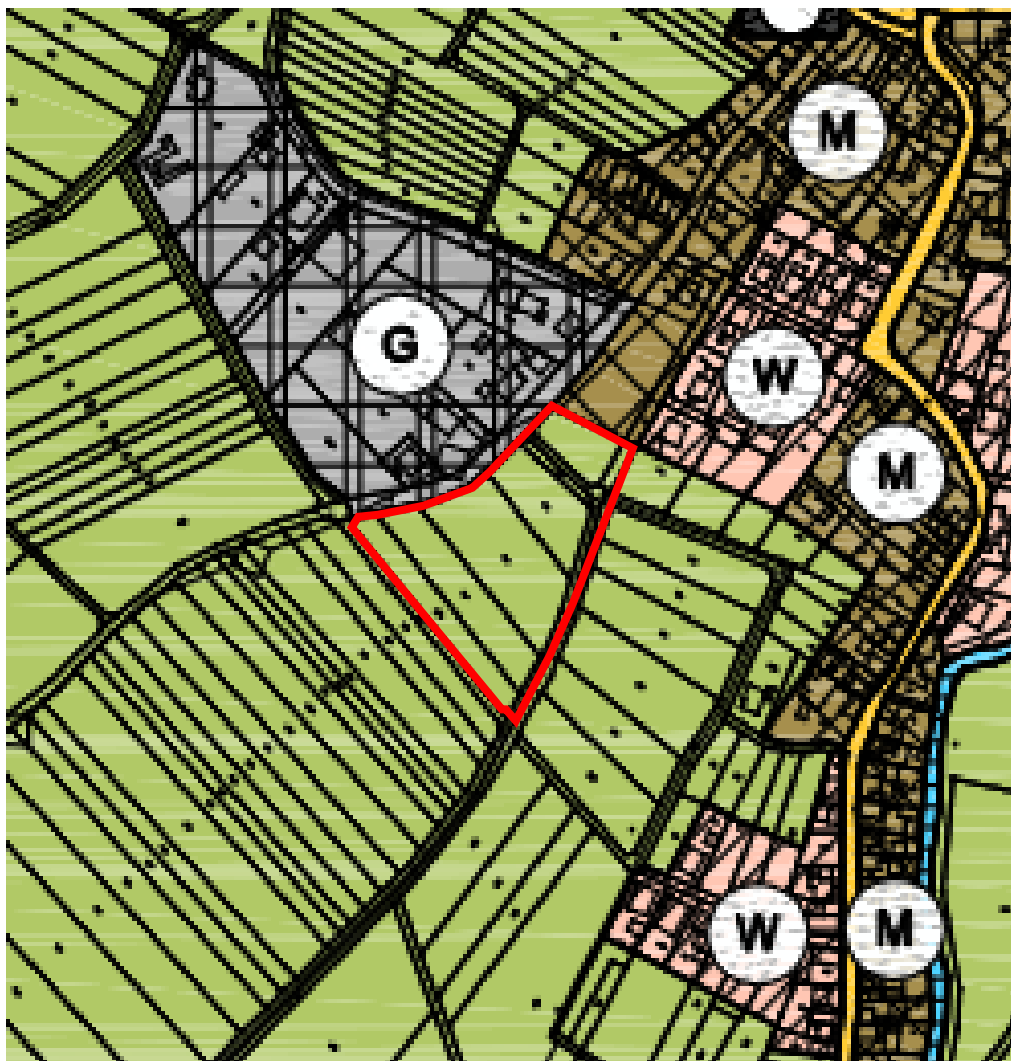
Im Jahr 2020 wurden im Rahmen einer punktuellen Fortschreibung im Norden des Ortsteils Schuttern 2,13 ha gewerbliche Bauflächen bereitgestellt. Mit der Neuausweisung von weiteren 0,98 ha gewerblichen Bauflächen und 0,19 ha gemischten Bauflächen im Rahmen dieses FNP-Änderungsverfahrens liegt der Flächenverbrauch deutlich unter dem Orientierungswert, den der Regionalplan vorgibt.

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.

4. Hinweise

4.1 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.

4.2 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.

4.3 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) 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.

4.4 Kampfmittel

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

5. 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 Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Das Scoping erfolgt parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung.

5.1 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

Beschluss des Gemeinderats zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden/TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Planaufgabe in der Zeit vom bis

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom

Behandlung und Abwägung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss des Gemeinderats zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am

Öffentliche Bekanntmachung am

Öffentliche Auslegung in der Zeit vom
bis

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger vom
öffentlicher Belange mit Schreiben

Behandlung und Abwägung der eingegangenen An- am
regungen aus der öffentlichen Auslegung und Fest-
stellungsbeschluss durch den Gemeinderat

5.2 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

.....

Erik Weide, Bürgermeister

5.3 Genehmigung und Inkrafttreten

Auf Antrag der Gemeinde Friesenheim vom hat das Landratsamt Ortenaukreis mit Verfügung vom 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 wirksam geworden.

Friesenheim, den

.....

Erik Weide, Bürgermeister

Aufgestellt: Lahr, 12.01.2023

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin