

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
1	Bürger 1 13.12.2016 und 18.12.2016	<p>Einwendung gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Pfaffental, Gemarkung Kippenheim:</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die unter 2.1 ausgewiesene Fläche nicht an eine öffentliche Straße grenzt. Die Eigentümerin der Flurstücke 685 und 686 will das Gelände über die Flst.Nr 688/3, 681/12 und 338/1 erschließen. Die geplante Zufahrt wäre aufgrund der geringen Breite auf der gesamten Länge von ca. 62 m nur von einem Fahrzeug passierbar.</p> <p>Sämtliche Miteigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 681/1 gestatten auch nicht, dass ihr Grundstück für den Zwischenhalt von Fahrzeugen u. LKWs inklusive Baufahrzeugen benutzt wird. Aufgrund der Steilheit, der starken Kurvenneigung und der geringen Breite der geplanten Zufahrt, wäre diese m.E. auch gar nicht genehmigungsfähig. Die ausgewiesene Fläche ist bisher nicht erschlossen. Da drei der vier Miteigentümer der Flst.Nr 338/1 einem Überfahrts- und Leitungsrecht für die Eigentümer der Flst.Nr 685, 686 und 687 <b>nicht</b> zustimmen, wäre zunächst zu prüfen, ob die ausgewiesene Fläche überhaupt erschlossen werden kann.</p> <p>18.12.2016 In der Begründung der Beschlussvorlage zum Änderungsbereich Pfaffental (Seite 3) wird auf einen beendeten Rechtsstreit verwiesen. Hierbei handelt es sich um den Vergleich vom Oktober oder Nov. 2010. Punkt 4 dieses Vergleichs lautet: "Die Beteiligten sind sich einig, dass die Erschließung des Vorhabens derzeit noch nicht geregelt ist." Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Da der ursprünglich vor-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Bei dem Änderungsbereich Pfaffental handelt es sich nach gerichtlicher Feststellung um Bauland. Die Fläche liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Baugesetzbuch. Die Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist eine Änderung des Flächennutzungsplans, die damit die bereits bauplanungsrechtlich bestehende Situation übernimmt. Dabei ist es auf der Ebene der Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung unerheblich, ob</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zurückweisung</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>gesehene Bebauungsplan von der Gemeinde Kippenheim nicht weiter verfolgt wird, ist die Zulässigkeit der Bebauung daher nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Der Änderungsbereich hat keine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche. Demnach dürfen auf dieser Fläche auch keine Gebäude errichtet werden. Der Änderungsbereich kann folglich im FNP auch nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der vorgesehene Änderungsbereich ist somit weiterhin als landwirtschaftliche Fläche auszuweisen. Die Eigentümer der Flst.Nr. 685, 686 und 687 haben aufgrund des o.a. Vergleichs keinen Anspruch auf die vorgesehene Änderung des FNP (§ 1 Abs. 3 BauGB). Vollständigkeitshalber weist der Bürger/die Bürgerin darauf hin, dass er/sie Alleineigentümer/in der Flst.Nr. 681/14 sowie Miteigentümer/in der Flst.Nr 681/1 und 338/1 ist.</p>	<p>für mögliche Vorhaben auf der Fläche die Erschließung gemäß § 34 Abs. 1 Satz bereits gesichert ist. Die tatsächliche Bebaubarkeit ist in nachfolgenden Verfahren (Bebauungsplan, Bauvoranfrage, Bauantrag) zu klären. Die Änderung der Flächennutzungsplandarstellung ergibt sich nicht aus der Forderung oder dem Anspruch eines oder mehrerer Eigentümer auf eine Wohnbauflächen-darstellung, sondern sie dient der planungsrechtlichen Klarstellung.</p> <p>An der Darstellung als Wohnbaufläche im Änderungsbereich Pfaffental wird festgehalten.</p>	
2	<p>Bürger 2 und 3 19.12.2016</p>	<p>Einwendung gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Pfaffental, Gemarkung Kippenheim:</p> <p>Der betroffene Bereich Pfaffental in Kippenheim ist derzeit nicht erschlossen. Die Erschließung soll ausschließlich über Flst.Nr. 338/1,688/3 und 681/12 erfolgen. Aufgrund der beengten Situation ist eine korrekte Erschließung nur möglich, wenn auch auf Teilflächen des gemeinschaftlichen Eigentums von Flst.Nr. 688 zurückgegriffen wird. Als Miteigentümer von Flst.Nr. 688 wird einer Belastung durch eine Grunddienstbarkeit beziehungsweise Baulast jeglicher Art nicht zugestimmt. Der Antragsteller besitzt zudem keinen Anteil mehr an Flst. Nr. 688.</p> <p>Die generelle Zufahrtsituation ist nicht auf ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die geplanten neuen</p>	<p>Kenntnisnahme und siehe Stellungnahme zu 1</p>	<p>Kenntnisnahme und Zurückweisung</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>Wohneinheiten ausgerichtet. Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite ist kein Begegnungsverkehr möglich und die dadurch stark eingeschränkte Fahrsituation birgt ein erhöhtes Unfallrisiko.</p> <p>Auch sind die Abmessungen und erforderlichen Voraussetzungen für eine Feuerwehrezufahrt zu den Flurstücken der neu geplanten Wohnbaufläche des Bereiches Pfaffental, wie in BVH2015/15 aufgeführt, über das Flst.Nr. 338/1, 688/3 und 681/12 aufgrund der geringen Breite, starken Steigung und den drei neuen steilen und engen Kurven nicht gegeben.</p>		
3	<p>Bürger 4 und 5 19.12.2016</p>	<p>Einwendung gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Pfaffental, Gemarkung Kippenheim:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der betroffene Bereich Pfaffental in Kippenheim ist derzeit nicht erschlossen und die Erschließung ist nicht gesichert. Wenn auch ein Urteil vorliegt, dass diese Fläche als Innenbereich bebaut werden darf, so ist die Bebauung nach § 34 BauGB nur dann zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist.</li> <li>2. Es liegt bisher kein genehmigter Bauantrag vor. Weder für den ersten Antrag des "Bauherrn" auf Erteilung eines Bauvorbescheids noch für den derzeit vorliegenden geänderten Antrag BVH 2015/15 erfolgte bisher eine Genehmigung. Grund hierfür ist, dass die für eine Genehmigung gerade nach § 34 BauGB erforderlichen Bedingungen nicht erfüllt sind.</li> <li>3. So liegt der Baubehörde derzeit das baurechtliche Genehmigungsverfahren BVH 2015/15 vom Mai 2015 vor, bei welchem die Erschließung unter anderem über Flst. Nr. 338/1 erfolgen soll. Die Zufahrt einschließlich Wege- und Leitungsrecht muss jedoch öffentlich rechtlich durch Übernahme einer Grunddienstbarkeit/Baulast</li> </ol>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>gesichert sein, wenn Privatgrundstücke wie Flst.Nr. 338/1 in Anspruch genommen werden sollen. Als Miteigentümer von Flst.Nr 338/1 wird einer Belastung durch eine Grunddienstbarkeit beziehungsweise Baulast jeglicher Art nicht zugestimmt. Im Übrigen ist dies eine freiwillige Erklärung, die nicht erzwungen werden darf. Der derzeitige Antrag BVH 2015/15 hätte eigentlich längst negativ entschieden werden sollen mangels erforderlicher Aussicht auf Zustimmung auf Übernahme der erforderlichen Baulasten.</p> <p>4. Auch soll Flst.Nr. 681/1 zur Erschließung des betreffenden Bereichs Pfaffental herangezogen werden (siehe Anlage, Seite 2). Der Antragsteller besitzt jedoch keinen Anteil an Flst. Nr. 681/1. Als Miteigentümer wird einer Grunddienstbarkeit/Baulast jeglicher Art zu Lasten von Flst.Nr. 681/1 nicht zu gestimmt.</p> <p>5. Auch sind die Abmessungen und erforderlichen Voraussetzungen für eine Feuerwehrezufahrt zu den Flurstücken 686/2, 686/3, 686/4 und 686/5 des Bereiches Pfaffental, wie in BVH2015/15 aufgeführt, über das Flst.Nr. 688/3 und 681/12 und 338/1 aufgrund der geringen Breite, starken Steigung und den drei neuen steilen und engen Kurven nicht gegeben.</p> <p>6. Es wurde zwar vor Jahren geklärt, dass die Grünzonenfläche zwischen den Wohngebieten Mühlenpfad und Herrweide-Pfaffental im nördlichen Bereich nach §34 BauGB als Innenbereich bebaubar ist, falls diese Fläche erschließbar ist, jedoch liegt die Klärung einige Jahre zurück. Das damalige Urteil ist daher nicht mehr so relevant, da es sich um einen ganz neuen Antrag handelt. Die Bebaubarkeit muss unter Berücksichtigung der jetzt aktuellen Bestimmungen und Vorschriften neu geprüft werden. Selbst ein genehmigter Bauvorbescheid, was</p>		

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Stellungnahme	Beschluss
		<p>im vorliegenden Fall ja aber gar nicht der Fall war, hätte in Baden-Württemberg nur eine Gültigkeitsdauer von 3 Jahren gehabt und wäre danach automatisch verjährt gewesen.</p> <p>7. Der Umfang der nun neu vorgesehenen Bebauung wird normalerweise auch im Innenbereich durch einen Bebauungsplan rechtsgültig geregelt. Hierbei sind auch die neuesten Vorschriften und Bestimmungen wie z.B. die Schaffung eines Regenauffangbeckens oder die landschaftsökologische Prüfung zu beachten. Da durch das Urteil bezüglich der Bebaubarkeit dieses Teilstücks im ausgewiesenen Grünzonenbereich die Gemeinde Kippenheim in ihrer Planungshoheit massiv beschnitten wurde, ist es verständlich, dass hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes derzeit nicht weiter verfolgt wird. Zusammenfassend stimmen wir aus diesen Gründen der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu, die bisherige "Landwirtschaftsfläche" in eine "Wohnbaufläche" umzuwandeln, um diese der "Realität" bezüglich des erwähnten Urteils nach § 34 BauGB anzupassen zumal bisher noch nie eine offizielle Bebauungsgenehmigung vorgelegen hat, da gerade die nach § 34 BauGB erforderlichen Bedingungen bezüglich einer gesicherten Erschließung nicht erfüllt werden und auch die Gemeinde Kippenheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes derzeit nicht weiterverfolgt.</p>	<p>Gesamtbewertung:                  Bei dem Änderungsbereich Pfaffental handelt es sich nach gerichtlicher Feststellung um Bauland. Die Fläche liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Baugesetzbuch. Die Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist eine Änderung des Flächennutzungsplans, die damit die bereits bauplanungsrechtlich bestehende Situation übernimmt. Dabei ist es auf der Ebene der Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung unerheblich, ob für mögliche Vorhaben auf der Fläche die Erschließung gemäß § 34 Abs. 1 Satz bereits gesichert ist. Die tatsächliche Bebaubarkeit ist in nachfolgenden Verfahren (Bebauungsplan, Bauvoranfrage, Bauantrag) zu klären. Die Änderung der Flächennutzungsplandarstellung ergibt sich nicht aus der Forderung oder dem Anspruch eines oder mehrerer Eigentümer auf eine Wohnbauflächendarstellung sondern sie dient der planungsrechtlichen Klarstellung.                  An der Darstellung als Wohnbaufläche im Änderungsbereich Pfaffental wird festgehalten.</p>	<p>Zurückweisung</p>

Die Verwaltung bittet, der vorgeschlagenen Bewertung zuzustimmen.

Sabine Fink  
 Stadtbaudirektorin

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

31.08.2018

- Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage. vom 21.11. – einschl. 22.12.2016)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Bewertung	Beschluss
1	Deutsche Bahn 22.11.2016	<p>Verweis auf die nachfolgende Stellungnahme vom 30.08.2010</p> <p><u>Folgende Hinweise und Anregungen müssen beachtet werden:</u></p> <p>Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherren außerhalb des Eisenbahngeländes zu erfolgen.</p>	Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
2	Landratsamt Ortenaukreis Amt für Waldwirtschaft 05.12.2016	<p>Bereich Erweiterung der Betriebsflächen der Rubin Mühle: Am 19.11.2015 hat die Körperschaftsforstdirektion Freiburg eine Umwandlungserklärung gemäß § 10 LWaldG über eine ca. 808 m<sup>2</sup> große Waldfläche auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 2089 (302 m<sup>2</sup>) und 2090 (506 m<sup>2</sup>), Gemarkung Lahr-Hugsweier erteilt. Mit der Waldumwandlung kann der erforderliche Waldabstand hergestellt werden. Aus forstlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bereich Bebauungsplan Dinglinger Allmend: Bei den im Erläuterungsbericht dargestellten Flächenausweisungen ist Wald nicht direkt betroffen. Allerdings schließt im Süden eine kleine Laubwaldfläche an. Bei der vorgesehenen Nutzung als Kleingartenanlage werden forstliche Belange nicht berührt. Sollten jedoch bauliche Anlagen zugelassen werden, ist auf die Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes zur Bebauung zu achten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Ein erforderlicher Waldabstand zu baulichen Anlagen ist im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans KLEINGARTENANLAGE DINGLINGER Allmend zu klären. Auf Flächennutzungsplanebene werden noch keine Baufenster fixiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Bewertung	Beschluss
3	Landratsamt Ortenaukreis Gesundheitsamt 08.12.2016	<p>Bereich Mittelwald, Stadtteil Langenwinkel: Soweit im Planungsgebiet kein gesundheitsschädlicher Lärm auf die zukünftigen Bewohner einwirkt, werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>Bereich Rubin Mühle, Stadtteil Hugsweier: Insofern durch die Erweiterung keine gesundheitsschädlichen Lärmemissionen entstehen, werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.</p> <p>Bereich Dinglinger Allmend: Hier liegt ein Lärmgutachten vor. Eine Auseinandersetzung mit der Problematik muss im Rahmen des B-Planverfahrens erfolgen.</p>	<p>Die Thematik Lärmimmissionen wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans MITTELWALD abgearbeitet. Das Landratsamt wurde entsprechend beteiligt.</p> <p>Die Thematik Lärmemissionen wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans RUBINMÜHLE abgearbeitet. Das Landratsamt wurde entsprechend beteiligt.</p> <p>Die Thematik Lärm wird im Rahmen des B-Planverfahrens abgearbeitet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren</p>
4	Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz 15.12.2016	<p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen zum gesamten Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Die Stellungnahmen im Einzelnen: <b>Rubinmühle:</b> Wie dargestellt, erfolgt der Kompensationsbedarf im Bebauungsplanverfahren. Darüber hinaus muss eine artenschutzrechtliche Abschätzung vorgenommen werden, wenn Betroffenheit bei entsprechend geschützter Tier- oder Pflanzenarten nicht ausgeschlossen werden können, um Verbotsstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. <b>Mittelwald</b> – keine Stellungnahme <b>Dinglinger Allmend:</b> Der Kompensationsbedarf der versiegelten Fläche muss über die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz im Bebauungsplanverfahren ermittelt werden. Darüber hinaus ist eine artenschutzrechtliche Abschätzung vorzunehmen, wenn Betroffenheit entsprechend geschützter Tier- oder Pflanzenarten</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans RUBINMÜHLE wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung vorgenommen. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan zusammengefasst. Das Landratsamt wurde bei der Aufstellung des B-Plans (Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung) beteiligt.</p> <p>Auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist auf Grund des vorbereitenden Charakters der Kompensationsbedarf nicht Gegenstand der Darstellungen. Der Kompensationsbedarf wird im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ermittelt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Bewertung	Beschluss
		<p>nicht ausgeschlossen werden können, um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.</p> <p>Aussagen in der Umweltprüfung zur Leistungsfähigkeit der Naturgüter sowie zum Schutzgut Mensch und Erholung sind zu spekulativ gehalten, um naturschutzfachlich Stellung nehmen zu können.</p>	<p>Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird mit Blick auf die im Gebiet vorhandenen Biotopstrukturen (Acker) einerseits und die mittelbar angrenzenden Nutzungen (Gewerbegebiet, Flugplatzstraße, Tierheim) andererseits ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten als sehr unwahrscheinlich beurteilt. In der Folge wird ausgeschlossen, dass die Realisierung des Vorhabens an einem Eintreten nicht vermeidbarer artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände scheitert. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und ggf. eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung wird im Zuge der Erstellung des Umweltberichts zum Bebauungsplan erfolgen.</p> <p>Der Hinweis wird zurückgewiesen: Die Naturgüter bzw. Schutzgüter wurden in der für die Flächennutzungsplanebene erforderlichen Tiefe erhoben, bewertet und es erfolgte die Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, ebenfalls mit einer vierstufigen Bewertung. Als Ergebnis ist im Umweltbericht festgehalten:  <i>Die Umsetzung der Nutzungsänderung führt zur Versiegelung von ca. 25 % der Bodenfläche, für die übrige Fläche ist eine gärtnerische Nutzung vorgesehen. Dadurch ergeben sich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für die Schutzgüter Erholung, Klima/Luft, Kultur-/Sachgüter, und für die Wechselwirkungen zwischen allen Schutzgütern.</i></li> <li>• <i>beim Schutzgut Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen ergeben sich nach vorläufiger Einschätzung Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen, wenn das Emissionskontingent</i></li> </ul>	Zurückweisung



OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Bewertung	Beschluss
			<p><i>auf den benachbarten Gewerbeflächen ausgeschöpft wird. Es wird empfohlen, sich auf der Bebauungsplanebene mit der Lärmimmissionsbelastung des Änderungsbereiches (durch Schallemissionen des Tierheimgeländes und des angrenzenden Gewerbes) auseinanderzusetzen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Versiegelung. Diese müssen mittels Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.</i></li> <li>• <i>erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und das Grundwasser. Diese können durch Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen vermieden oder minimiert werden. Beim Schutzgut biologische Vielfalt liegen die (hohen) Beeinträchtigungsrisiken nicht im Änderungsbereich selbst sondern in der südlich (Wald) und westlich (Feuchtwiese) angrenzenden Fläche.</i></li> </ul> <p><i>Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen werden dargestellt:</i>  <i>Keine Grundwasserstandsabsenkung, Verbot der Ablagerung von Grünabfällen in angrenzenden Flächen, keine Insektizide sowie mit Ausnahme der Gartenhäuser keine Zulässigkeit von Vollversiegelungsflächen (lediglich wasserdurchlässige Beläge u. wassergebundene Decken).</i>  <i>Als Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahme wird die Bepflanzung der Ränder des Änderungsbereiches empfohlen.</i>  <i>Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen wird es auf der hier vorliegenden Planungsebene (FNP) für wahrscheinlich gehalten, dass die</i></p>	

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Bewertung	Beschluss
		<p><b>Pfaffental:</b> Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, jedoch muss eine artenschutzrechtliche Abschätzung vorgenommen werden, wenn Betroffenheit entsprechend geschützter Tier- oder Pflanzenarten nicht ausgeschlossen werden können, um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.</p>	<p><i>Leistungsfähigkeit der Naturgüter erhalten, eine Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden für den Menschen ausgeschlossen sowie das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet werden kann. Ob zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich der Bodenversiegelung erforderlich werden, kann erst auf Bebauungsplanebene geprüft werden.</i></p> <p>Bei dem Änderungsbereich Pfaffental handelt es sich faktisch um einen Innenbereich, der im Rahmen der FNP-Änderung als Wohnbaufläche nachgetragen wird. Eine Prüfung der Betroffenheit geschützter Tier- oder Pflanzenarten muss im Zuge eines geplanten Bauvorhabens oder bei Fortführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.</p>	Kenntnisnahme
5	IHK Südlicher Oberrhein 20.12.2016	<p><b>Gemarkung Lahr, Kernstadt Stadtteil: Bereich Bebauungsplan Dinglinger Allmend</b></p> <p>Die bereits mehrfach geäußerten Bedenken hinsichtlich möglicher Nutzungskonflikte zwischen Kleingartenanlage und benachbartem Industrie- und Gewerbegebiet werden vorsorglich aufrechterhalten. Laut Begründung soll die Problematik im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren abgearbeitet werden. Unserer Kenntnis nach sind wir bislang nicht an diesem beteiligt worden.</p> <p>Es wird darum gebeten, im weiteren Verfahren beteiligt zu werden und den FNP-Entwurf bezüglich dieses Bereiches bis zur abschließenden Klärung, d.h. dem Nachweis, dass den Betrieben im näheren Umfeld der Kleingartenanlage keinerlei Benachteiligungen entstehen können, zurückzustellen.</p>	<p>Die IHK Südlicher Oberrhein wurde bei der frühzeitigen Beteiligung in 2008 nicht um Stellungnahme gebeten. Sie wird im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan beteiligt.</p> <p>Die Anregung wird zurückgewiesen: Bei der Flächennutzungsplanung handelt es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung. Der Umweltbericht zum Änderungsbereich und das Lärmgutachten</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Zurückweisung</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Bewertung	Beschluss
		<p><b>Gemarkung Kippenheim, Änderungsbereich "Pfaffental"</b></p> <p>Gegen die Darstellung einer Wohnbaufläche in dem Bereich sind keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen.</p> <p>Unklar bleibt, in welchem Zusammenhang die östlichen Flächen mit der Bezeichnung "FNP, 5. Änderung ..." stehen. Die Begründung zum Änderungsbereich ist ohne konkrete Kenntnis der Baugebiete bzw. der Bebauungsplanbereiche nicht nachvollziehbar. Handelt es sich bei der Fläche um eine ehemalige Teilfläche der 5. FNP-Änderung?</p>	<p>zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zeigen auf, dass eine Nutzung des Änderungsbereichs als Kleingärten möglich ist. Innerhalb der Regelungstiefe des Flächennutzungsplans können keine Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen bzw. der Anordnung von Stellplätzen, Ausrichtung/Orientierung der Gartenhäuser und Freisitze getroffen werden. Dies kann erst mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen. An der Darstellung Grünfläche Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage innerhalb der 6. Flächennutzungsplanänderung wird festgehalten, weil es einen entsprechend hohen Bedarf gibt.</p> <p>Der jetzige Änderungsbereich „Pfaffental“ war ein Teilbereich der Gesamtfläche „Pfaffental“, die ursprünglich in der 5. FNP-Änderung mit bearbeitet wurde und auf Grund eines während des Änderungsverfahrens (5. Änd.) laufenden Rechtsstreites in die 6. FNP-Änderung mit übernommen wurde. Mit der Darstellung als Wohnbaufläche wird faktisch bestehender Innenbereich im Flächennutzungsplan nachgetragen.</p>	Kenntnisnahme
6	Landratsamt Ortenaukreis Amt für Landwirtschaft 22.16.2016	<p>Auf die Stellungnahme vom 10.08.2010 wird verwiesen. Diese wird in vollem Umfang aufreht erhalten:</p> <p>„Bei den geplanten Änderungen handelt es sich um die Beanspruchung hochwertiger landwirtschaft-</p>	Für die Änderungsbereiche Dinglinger Allmend, Mittelwald und Rubinmühle wurden im Vorfeld des	

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Bewertung	Beschluss
		<p>licher Flächen der Vorrangflur Stufe I. Dies sind hochwertige, der Ackerbaunutzung zugeschriebene Böden, deren Flächenverbrauch es laut Regionalplan zu vermeiden gilt.</p> <p>Der Flächenentzug stellt zunächst keine Existenzgefährdung für die Bewirtschafter dar. Landbauwürdige Böden sind jedoch sehr begrenzt und besitzen für die Ertragsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit eines Betriebes einen unersetzbar hohen Wert. Den vom Flächenentzug betroffenen Bewirtschaftern sind bei Bedarf gleichwertige Ersatzflächen zu gewährleisten.“</p> <p>Außerdem wird auf die Stellungnahme vom 16.05.2008 zum Bebauungsplan DINGLINGER ALLMEND verwiesen:</p> <p>„Eine Existenzgefährdung durch den Flächenentzug besteht für die 3 betroffenen Landwirte nicht.</p> <p>Zur Vermeidung von emissionsrechtlichen Konflikten durch die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln wird das Anlegen eines Abschirmstreifens von 10 m Breite empfohlen. Dessen Wirkung kann verstärkt werden, wenn die Hecke 3-reihig und dicht bepflanzt mit einer Höhe von 2,5 m angelegt wird.“</p> <p>Auch auf die Stellungnahme vom 10.08.2010 zum Bebauungsplan MITTELWALD wird verwiesen:</p> <p>„Die Abstände zu den angrenzenden Ackerflächen wurden von der Baufenstergrenze und nicht von der Baugrundstücksgrenze bemessen. Zudem bleibt in den Textlichen Festsetzungen unter 7.2 die notwendige Endhöhe der Abschirmhecke von mind. 2 m sowie deren Breite unberücksichtigt.</p> <p>Die Pflanzung einer dicht gestuften, 2-reihigen Ab-</p>	<p>Aufstellungsverfahrens intensive Alternativenprüfungen durchgeführt. Ergebnis war, dass für die jeweiligen Nutzungen keine anderen Standorte zur Verfügung stehen und daher die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen unumgänglich ist.</p> <p>Die Anregung zum Anlegen eines Abschirmstreifens ist innerhalb des Bebauungsplanverfahrens DINGLINGER ALLMEND abzarbeiten bzw. zu berücksichtigen und nicht Gegenstand des hier laufenden Flächennutzungsplanverfahrens.</p> <p>Die Anregung zur Abschirmhecke wurde im Bebauungsplan MITTELWALD berücksichtigt und eine Endhöhe von mindestens 2 m festgesetzt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die längst abgearbeitete Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren erneut zitiert wird. So entsteht unnötiger Verwaltungsaufwand, der Sachverhalt ist berück-</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren</p> <p>Kenntnisnahme</p>

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

31.08.2018

- Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage. vom 21.11. – einschl. 22.12.2016)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Bewertung	Beschluss
		<p>schirmhecke mit der entsprechenden Mindesthöhe ist insbesondere durch den geringen Abstand zwischen Baufenster und Ackerfläche von hoher Bedeutung. Die Nichteinhaltung des erforderlichen Abstandes von 10 m zwischen Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlicher Nutzfläche liegt in alleiniger Verantwortung der Gemeinde bzw. des Bauträgers.</p> <p>Mögliche emissionsbedingte Nachbarschaftskonflikte auf Grund des Abdrifts von Pflanzenschutzmitteln auf das überplante Grundstück dürfen den/die betroffenen Bewirtschafter nicht in seiner Existenz gefährden. Um spätere Konflikte zu vermeiden wird aus landwirtschaftlicher Sicht empfohlen, die Emissionsproblematik durch die angrenzenden Ackerflächen (Gefahr von Pflanzenschutzmittel-Abdrift) in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.“</p> <p>Ebenso werden die (identischen) Stellungnahmen zum Bebauungsplan RUBINMÜHLE vom 19.08.2014 und 13.03.2015 aufrecht erhalten:</p> <p>Die überplanten Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt. Es handelt sich um Flächen bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe I. Diese hochwertigen und ackerfähigen Flächen sind laut Regionalplan zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Landbauwürdige Flächen dürfen nur soweit als es überwiegend öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden.</p> <p>Der Verlust ist insbesondere deshalb als gravierend</p>	<p>sichtigt.</p> <p>Die Emissionsthematik (Gefahr von Pflanzenschutzmittel-Abdrift) wurde als Hinweis in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans MITTELWALD aufgenommen. Im Flächennutzungsplan können auf Grund der geringeren Regelungstiefe die empfohlenen Festsetzungen nicht aufgenommen werden.</p> <p>Der vorstehende Sachverhalt ist bekannt und wurde innerhalb des Bebauungsplanverfahrens bei der Bewertung des Eingriffs durch das beauftragte Landschaftsplanungsbüro berücksichtigt.</p> <p>Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt, weil es keine andere Möglichkeit gibt. Selbst die Variante Betriebsverlagerung wurde angesprochen.</p> <p>Möchte man die Existenz des Betriebes sichern, dann ist dieser Verlust an landwirtschaftlichen Ackerflächen hinzunehmen.</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Zurückweisung</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Bewertung	Beschluss
		<p>einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegt im Interesse der Allgemeinheit. Es wird bedauert, dass weitere Flächen verloren gehen. Da die Fa. Rubin selbst Bewirtschafter der Flächen ist, ist zumindest kein landwirtschaftlicher Betrieb vom Verlust betroffen.</p> <p>Das Plangebiet wird im Osten durch das Flst. 2137 begrenzt, das derzeit von 3 landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet und teilweise ackerbaulich genutzt wird. Es ist daher mit den für die Landwirtschaft üblichen Emissionen (Lärm, Staub, etc.) zu rechnen. Zum Schutz vor dem Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegenüber Ackerkulturen ein Abstand von 10 m einzuhalten, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 6,7 m reduziert werden kann. Der Immissionsschutzstreifen dient gleichermaßen zum Schutz der Landwirte vor emissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten. Allerdings befindet sich zwischen dem Flst. 2096 (Plangebiet) und dem Flst. 2137 ein ca. 4m breiter Weg, so dass die Breite des Streifens auf 2,7 m reduziert werden kann. Ein Abstand zwischen Baugebiet und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen und zu realisieren.</p> <p>Für die Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich Pfaffental ergibt sich Folgendes: Überplant werden nach den vorliegenden Unterla-</p>	<p>Auf dem Vorhabengrundstück wurde vom beauftragten Landschaftsplanungsbüro ein ausreichender Abstand und eine Heckenpflanzung zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und der geplanten Betriebserweiterung vorgesehen.</p> <p>Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan RUBINMÜHLE sind die Maßnahmen beschrieben und im Bebauungsplan RUBINMÜHLE als Festsetzungen aufgeführt. Den vorgetragenen Belangen wurden vollumfänglich Rechnung getragen.</p> <p>Kennntnisnahme</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Bewertung	Beschluss
		gen und Luftbildern das Flurstück 687/1 sowie Teile der Flurstücke 686 und 687, Gemarkung Kippenheim. Der Bebauungsplan wird von der Gemeinde Kippenheim nicht weiter verfolgt (Erläuterungsbericht Nr. 2.1). Mit der Darstellung der derzeit nach § 34 BauGB bebaubaren ca. 0,3 ha großen nördlichen Grünzonenfläche als Wohnbaufläche wird der Flächennutzungsplan an die reale Situation angepasst.		
7	Landratsamt Ortenaukreis Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz 22.12.2016	<b>Oberirdische Gewässer</b> Für den Bereich „Erweiterung Rubinmühle“ wird darauf hingewiesen, dass der Gewässerabschnitt der „Schutter“ (Staubereich Rubin) naturnah umgestaltet werden muss. Der Neubau einer Brücke zur Erschließung dieser neuen Gewerbefläche ist auf diese Planung abzustimmen. Auf das Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – wird verwiesen. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter <a href="http://www.ortenaukreis.de">www.ortenaukreis.de</a> zu finden.	Der Gewässerrandstreifen im Bereich Rubinmühle ist nicht Gegenstand der Planänderung Rubinmühle. Die Thematik naturnahe Umgestaltung ist im notwendigen wasserrechtlichen Verfahren zur Erstellung der westlichen Zufahrtstrecke (Brücke) abzuarbeiten.  Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
8	Landratsamt Ortenaukreis Eigenbetrieb Abfallwirtschaft 22.12.2016	Es wird darum gebeten, den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bei der Planung und Erstellung konkreter Bebauungspläne, die sich auf der Grundlage dieses Flächennutzungsplans entwickeln, zu beteiligen, um die „Abfallabfuhrtechnischen“ Belange in Abstimmung mit dem Abfuhrunternehmen prüfen und beurteilen zu können. Bei der Planung müssen bezüglich der Aufnahme und Abfuhr von Abfällen die sicherheitstechnischen Bedingungen für das Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen und	Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft wurde bzw. wird bei den jeweiligen Bebauungsplanverfahren beteiligt.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

31.08.2018

- Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage. vom 21.11. – einschl. 22.12.2016)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Bewertung	Beschluss
		<p>die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen berücksichtigt werden. Des Weiteren sind bei der Planung der Erschließungsstraßen die Grundlagen der von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen erarbeiteten „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)“ zu beachten. Die Art und Weise der verkehrstechnischen Erschließung von Baugebieten kann Einfluss auf die Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen - und damit auch Auswirkungen auf den Abholservice - haben.</p>		
9	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 4/ Straßenwesen und Verkehr 03.01.2017</p>	<p>Auf die Stellungnahme vom 11.08.2010 wird verwiesen und insgesamt auf die Lärmemissionen aufgrund der Nähe zum Verkehrslandeplatz Lahr.</p> <p>Die Bereiche Mittelwald, Rubinmühle und Dinglinger Allmend liegen innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes (VLP) Lahr gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Außerdem liegen sie ebenfalls innerhalb des Anlagenschutzbereiches der Radaranlage Strasbourg und des Peilers am VLP Lahr. Da ein Flächennutzungsplan noch keine genauen Höhenangaben ermöglicht, ist eine abschließende luftrechtliche Stellungnahme nicht möglich. Deshalb müssen zukünftige Bebauungspläne in diesen Bereichen zur Zustimmung gemäß § 12 Luft VG vorgelegt werden, damit die Zustimmung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) gemäß § 18 a LuftVG eingeholt werden kann. Der Bereich Pfaffental liegt nicht mehr im Bauschutzbereich, jedoch im Anlagenschutzbereich. Auch hier sind Bebauungspläne vorzulegen, damit</p>	<p>Die jeweiligen Bebauungspläne wurden und werden dem Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4/Straßenwesen und Verkehr vorgelegt.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren</p>



6. Änderung des Flächennutzungsplanes

31.08.2018

- Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage. vom 21.11. – einschl. 22.12.2016)

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten	Bewertung	Beschluss
		die Zustimmung des BAF eingeholt werden kann. Unter den genannten Voraussetzungen stimmt die zuständige Landesluftfahrtbehörde der 6. Änderung zu.		

Die Verwaltung bittet, der vorgeschlagenen Bewertung zuzustimmen.

Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin