

**Behandlung von Stellungnahmen aus der Behörden- und Bürgerbeteiligung /
Frühzeitige Beteiligung zur 13. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes
der Verwaltungsgemeinschaft Haslach für den Bereich „Gewerbegebiet Sandgewann West“
(Gemarkung Fischerbach)**

Stand: 24.10.2021

Anhörung Behörden- und Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme von	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme
Regionalverband Südlicher Oberrhein	08.12.2020	<p>Die FNP-Änderung bezieht sich auf das „Gewerbegebiet Sandgewann West“ in der Gemeinde Fischerbach. Der Bebauungsplan wird derzeit im Parallelverfahren aufgestellt.</p> <p>Die Notwendigkeit für die Gewerbeflächenausweisung wird mit Stellplätzen für einen vorhandenen Gewerbebetrieb begründet. Da hierfür jedoch keine Fläche von 1,7 ha notwendig ist, ist der Flächenbedarf für die Gesamtfläche konkreter zu begründen.</p> <p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung anzustreben. Nur über eine komprimierte Flächennutzung mit entsprechenden Baudichten kann dem landesweit großen Freiflächenverbrauch entgegengewirkt werden. Neben den gewerblichen Hauptnutzungen sind auch Stellplätze und Lagerflächen flächeneffizient zu planen und zu betreiben (siehe Plansatz 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan). Folglich sollten Mitarbeiter- und Kundenparkplätze weniger in die Fläche, sondern mehr vertikal in Tiefgaragen und/oder Parkdecks angeordnet werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Gewerbeflächenerweiterung einen Regionalen Grünzug tangiert. Nach Plansatz 3.1.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan ist eine Besiedlung in einem Regionalen Grünzug nicht zulässig. Unter Berücksichtigung des maßstabsbezogenen Ausformungsspielraums besteht in diesem konkreten Fall kein Zielkonflikt. Eine darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung nach Südwesten würde jedoch Ziele der Raumordnung verletzen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Mit dem Bebauungsplan wird zwar ein Geltungsbereich von etwa 1,7 ha umfasst, dieser ist jedoch nicht vollumfänglich für die Errichtung von Stellplätzen vorgesehen. Vielmehr ist der Auslöser für den Bebauungsplan die Erforderlichkeit weiterer Stellplätze für die Firma Ullmann. Abzüglich der Verkehrs- und Grünflächen ergibt sich ein Nettobauland von etwa 1,5 ha. Hiervon sind etwa 0,6 ha bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbebaufläche dargestellt. Somit verbleibt</p>

		<p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>eine zusätzliche Flächenausweisung von etwa 0,9 ha.</p> <p>Für die Firma Ullmann wird im Plangebiet aktuell eine Fläche von insgesamt etwa 0,5 ha für Stellplatzflächen benötigt. Ein Teilbereich dieser Fläche wird allerdings bereits als Stellplatz genutzt und ist im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sandgewann 1. Erweiterung“ enthalten. Hierbei ist jedoch eine flächensparende Nutzung der Baugrundstücke aufgrund der das Plangebiet querenden Freileitungen nicht möglich. Die Stellplatzanlage ist daher ebenerdig anzulegen. Hierdurch kann die unter den Freileitungen bestehende Fläche als Ergänzung des Gewerbebetriebs effektiv genutzt werden. Die Fläche südlich der Freileitungen mit etwa 0,6 ha wird in den Geltungsbereich einbezogen, um weitere Ent-</p>
--	--	--	---

			wicklungen der Firma Ullmann auch kurzfristig ermöglichen zu können. Die teilweise sehr langwierigen Planungsverfahren stehen der teilweise dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung entgegen. So muss in wirtschaftlicher Sicht oftmals kurzfristig eine Entwicklung begonnen werden, die dann durch Planungsverfahren verzögert werden. Dies soll durch die Einbeziehung der Fläche südlich der Freileitungen vermieden werden.
Polizeipräsidium Offenburg	09.12.2020	Nach Prüfung/Durchsicht der Unterlagen erhebt das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, keine Einwände!	Kenntnisnahme.
Wasserversorgung Kleine Kinzig	14.12.2020	Die Anschlussleitung DN 100 verläuft zum HB Fischerbach östlich von dem betreffenden Gebiet und wird somit durch die 13. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Bei der Fortführung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung der Bebauungspläne bitten wir weiterhin um Beteiligung.	Kenntnisnahme. Eine weitere Beteiligung im Verfahren erfolgt.
Amt für Waldwirtschaft	15.12.2020	Das „Gewerbegebiet Sandgewann West“ in Fischerbach befindet sich im Offenland, sehr weit entfernt von den nächsten Waldgebieten. Wald ist von der Planung weder direkt, noch indirekt betroffen. Aus Sicht der Unteren Forstbehörde bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
Überlandwerk Mittelbaden	17.12.2020	Wir verweisen hier auf unsere Stellungnahme des B-Plans Fischerbach „Gewerbegebiet Sandgewann West“ an Zink Ingenieure vom	Die Begründung zur FNP-Änderung erhält

		<p>15.12.2020.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan, 3.2.11 Ver- und Entsorgung, steht folgendes: Im Fritz-Ullmann-Weg befinden sich bereits die Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung des Plangebietes. Eine 110 kV-Leitung und eine 20 kV-Leitung queren das Plangebiet. Zu diesen Leitungen sind jeweils Schutzstreifen einzuhalten, auf denen eine bauliche Nutzung nur eingeschränkt möglich ist. Darüber hinaus sind die Leitungen und ihre Schutzstreifen mit Leitungsrechten belastet.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan, 6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung, steht folgendes: Das Plangebiet kann an die Leitungen im Fritz-Ullmann-Weg angeschlossen werden. Das Überlandwerk Mittelbaden als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen sind in diesem Gebiet bereits verkabelt ausgeführt. Es sind keine Änderungen erforderlich. Bitte beachten Sie, dass vor Baubeginn zwingend eine Unterweisung unseres Fachpersonals in diesem Bereich erfolgen muss.</p>	<p>eine neue Ziffer 7 mit nachfolgendem Wortlaut: „Im Fritz-Ullmann-Weg befinden sich bereits die Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung des Plangebietes. Eine 110 kV-Leitung und eine 20 kV-Leitung queren das Plangebiet. Zu diesen Leitungen sind jeweils Schutzstreifen einzuhalten, auf denen eine bauliche Nutzung nur eingeschränkt möglich ist. Darüber hinaus sind die Leitungen und ihre Schutzstreifen mit Leitungsrechten belastet. Der Trassenverlauf ist im Deckblatt zum zeichnerischen Teil dargestellt.</p> <p>Die Netzbetreiber werden zudem im späteren Baugenehmigungsverfahren beteiligt.</p>
Untere und höhere Naturschutzbehörde	21.12.2020	Das Gebiet des Nationalparks Schwarzwald liegt weit entfernt zum Vorhabengebiet. Eine Betroffenheit oder Beeinträchtigung der Schutzzwecke ist deshalb nicht zu erwarten.	Kenntnisnahme.

		Eine Beteiligung am Verfahren ist aus unserer Sicht nicht erforderlich.	
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau		<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-12785 vom 09.12.2020 (siehe Anlage) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 09.12.2020</u> Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden Kristallingesteine erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren 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.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen (vgl. Ziffer 8).</p>

		<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	11.01.2021	<p>Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ist zur Planung Folgendes zu äußern:</p> <p>Grund für die aktuell vorgesehene FNP-Änderung der VG Haslach ist die geplante betriebliche Erweiterung der Firma UMA Schreibgeräte Ullmann. Daher wird die erforderliche Änderung, analog zum laufenden Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (s. IHK-Stellungnahme vom 24.11.2020), begrüßt.</p> <p>Da der FNP bereits einen Teilbereich des Planungsgebietes für den</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die bereits im FNP</p>

		<p>Bebauungsplan als gewerbliche Fläche darstellt, dürfte sich die erforderliche FNP-Änderung auf die „Restfläche“ beschränken. Es wird angeregt, dies bereits in der Begründung in Ziffer 2 zu thematisieren und das Deckblatt entsprechend eindeutiger darzustellen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 24.11.2020</u> Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, um der hier ansässigen Firma UMA Schreibgeräte Ullmann eine betriebliche Fortentwicklung zu ermöglichen. Dies wird begrüßt, kann die Gemeinde doch einen maßgeblichen Beitrag zur Zukunftssicherung des Unternehmensstandortes und der hiermit verbundenen Arbeitsplätze leisten.</p> <p>Die Erweiterungsflächen sollen als uneingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden, Vergnügungsstätten und (selbständige) Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Auch dies wird begrüßt. Um die wertvollen Gewerbeflächen auch künftig v.a. für klassische Gewerbebetriebe vorhalten zu können, wird angeregt, im Plangebiet des Weiteren Anlagen für sportliche Zwecke, alle weiteren in § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO genannten Anlagen sowie ggf. auch Tankstellen auszuschließen.</p> <p>Ziffer A2 der Bebauungsvorschriften (Maß der baulichen Nutzung) i.V.m. der Planzeichnung dürfte u.E. noch nicht vollständig sein, auch die Nutzungsschablone dürfte noch zu korrigieren sein. Es wird angeregt, nur die tatsächlich städtebaulich relevanten Parameter wie maximale Gebäudehöhe und maximale Grundflächenzahl verbindlich vorzugeben, um dem Unternehmen größtmögliche Flexibilität zu gewähren. Gleichzeitig sollte eine möglichst hohe Flächeneffizienz planungsrechtlich ermöglicht werden.</p> <p>Zu A9.1.1 der Bebauungsvorschriften (Einschränkungen durch be-</p>	<p>enthaltene, genehmigte Gewerbefläche wird zur besseren Nachvollziehbarkeit im Deckblatt zum zeichn. Teil deutlicher hervorgehoben. Die Begründung wurde in Ziffer 2 ergänzend konkretisiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wurden ausgeschlossen.</p> <p>Der Anregung wurde entsprochen. Ziffer A2 des schriftlichen Teils wurde ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis</p>
--	--	--	--

		stehende 110 kV-Leitung) wird angeregt, in Rücksprache mit der Netze BW grundsätzliche Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten (Art, maximale Höhe etc.) zu klären und bereits in die Festsetzungen mit aufzunehmen.	genommen. Die Vorgaben der Netze BW wurden unter A10 des schriftlichen Teils aufgenommen.
Bürgermeisteramt Hofstetten	14.01.2021	Seitens der Gemeinde Hofstetten werden zur oben genannten Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Gewerbegebiet Sandgewann West“ keine Einwendungen vorgebracht.	Kenntnisnahme.
Landratsamt Ortenaukreis Baurechtsamt	18.01.2021	<p>Die Änderung des Flächennutzungsplans bedarf einer Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis (§§ 6 Abs. 1 und 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 BauGB-DVO). Eine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans kann derzeit nicht erfolgen. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nach Feststellungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen (Protokolle Gemeinsamer Ausschuss, Bekanntmachungsnachweise, Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Privater, Abwägungstabellen ...) dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen. Hierzu gehört auch ein Nachweis über die Einstellung der ortsüblichen Bekanntmachung und der Nachweise in das Internet entsprechend § 4 a Abs. 4 BauGB. Eine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans kann derzeit nicht erfolgen.</p> <p><u>Zeichnerischer Teil:</u> Von der Hauptstraße führt eine Hauptverkehrsstraße durch das Plangebiet zum Fritz-Ullmann-Weg. Sofern diese geplante Hauptverkehrsstraße auch nach Realisierung des Gewerbegebiets städtebaulich erforderlich ist kann diese zeichnerisch belassen werden. Dann sollte allerdings die Darstellung der Hauptverkehrsstraße innerhalb der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche (parallel zum Fritz-Ullmann-Weg) entfernt werden. Sofern die Hauptverkehrsstraße in Gänze städtebaulich nicht mehr erforderlich ist, sollte diese aus dem zeichnerischen Teil entfernt werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p>	<p>Vorlage zur Genehmigung erfolgt (samt aller Nachweise).</p> <p>Die Darstellung wurde entsprechend angepasst.</p>

		<p>Ziffer 5: Dort wird ausgesagt, dass im weiteren Verfahren noch Aussagen zu Artenschutz und den Schutzgütern aufgenommen werden. Diese werden den fachlichen Ausarbeitungen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens entnommen.</p> <p>In der Begründung sind die Kernaussagen der fachlichen Ausarbeitungen des Bebauungsplanverfahrens aufzunehmen und die Aussage zu tätigen und zu begründen, dass die durch die Flächennutzungsplänen auftretenden Konflikte auf Bebauungsplanebene gelöst werden können.</p>	<p>Ziffer 5 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde im Vorgriff auf die Offenlage konkretisiert.</p>
Landratsamt Ortenaukreis Vermessung und Flurneueordnung	18.01.2021	<p>Zur 13. Änderung Flächennutzungsplan "Gewerbegebiet Sandgewann West" bestehen keine Bedenken oder Anregungen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneueordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
Landratsamt Ortenaukreis Amt für Landwirtschaft	18.01.2021	<p><u>Flächenwertigkeit</u></p> <p>Die von der 13. punktuellen Änderung des o. g. Flächennutzungsplans betroffenen landwirtschaftlichen Flächen werden als Grünland- und Obstbauflächen genutzt. Es handelt sich durchwegs um Flächen guter Bodenqualität der Vorrangfläche II. Diese hochwertigen Böden sind laut Regionalplan 2016 (3.0.2 + Begründung) 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 (3.0.9 + Begründung).</p> <p>Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere deshalb als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist vor allem eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauvorhaben zu nennen. Die Standorte in der Talau des Kinzigtales mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler Wasserversorgung sind die Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungs- und Futtermitteln sowie nachwachsenden Rohstoffen in der Region erlauben. Der Schutz</p>	<p>Die Grundstücke befinden sich nach Angaben der Gemeinde Fischerbach mittlerweile in Privatbesitz der Firma Ullmann.</p> <p>Die Zurverfügungstel-</p>

		<p>und der Erhalt des fruchtbaren Grünlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit den Änderungen im Flächennutzungsplan und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen werden. Jeder Flächenverlust wird die Betriebe schwächen. Bei Bedarf sind den Bewirtschaftern gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.</p> <p><u>Abstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen</u> Das Planungsgebiet ist z.T. von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Daher ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Gerüchen, möglicher Abdrift von Pflanzenschutzmittel ...) zu rechnen. Bei Anbau von Sonderkulturen sind Schutzstreifen mit einer Breite von 20 m anzulegen. Die Breite des Schutzstreifens kann bei Pflanzung einer 2 bis 3-reihigen, dichten, mindestens 1,80 m – 2,50 m hohen Abschirmhecke um 1/3 auf 13,30 m verringert werden. Aus fachtechnischer Sicht weisen wir darauf hin, dass die entsprechenden Abstandsflächen im Rahmen der Bebauungsplanung aufgenommen und eingeplant werden.</p> <p><u>Umweltbericht / Scoping</u> Hinsichtlich des Untersuchungsbereichs und des Untersuchungsumfangs im Rahmen des Umweltberichtes / Scoping ergibt sich folgendes: Im Rahmen der Umweltprüfung sind bei den Umweltbelangen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Belange der Landwirtschaft nicht aufgeführt. Allerdings sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b) die Belange der Land- und Forstwirtschaft insbesondere zu berücksichtigen. Außerdem schreibt § 1 a Abs. 2 BauGB den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt und einer anderen Nutzung zugeführt werden. Hinsichtlich der Untersuchungsmethode und des Untersuchungsumfangs ergibt sich für das Schutzgut „Boden“ folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Aspekt eines Verlustes wertvoller landwirtschaftlicher Produktionsfläche zur Erzeugung hochwertiger Nahrungsmittel und nachwachsender Rohstoffe muss mit in die Untersuchung und Bewertung einfließen. 	<p>lung von Ersatzflächen wird geprüft.</p> <p>Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung.</p> <p>Eine Abhandlung bzw. Bewertung erfolgt im Rahmen der Untersuchung des Schutzgutes „Boden“. Siehe hierzu Umweltbericht zum Bebauungsplan bzw. Zusammenfassung in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (Seite 4f.).</p>
--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Sollte zur Kompensation der Vorhaben bzw. der Eingriffe die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig sein, weisen wir darauf hin, dass durch sinnvolle Lenkung des Ausgleichs eine weitere Inanspruchnahme oder ein weiterer Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen dringend zu vermeiden ist. Hierunter fallen sowohl eine Extensivierung von Flächen als auch Umwandlungen in eine nicht landwirtschaftliche Nutzung. • Für die Landwirtschaft verträgliche Kompensationsmaßnahmen sind Waldaufwertungen durch Umwandlung, Kalkungen im Wald oder flächensparende Gewässerrenaturierungen. Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen in den zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Gebieten zu befürworten. <p>Aus unserer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen.</p>	Wird beachtet.
Landratsamt Ortenaukreis Straßenbauamt	18.01.2021	Zu der Änderung des Flächennutzungsplanes werden Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht nicht geltend gemacht.	Kenntnisnahme.
Landratsamt Ortenaukreis Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht	18.01.2021	<p>Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in der Nähe von schutzbedürftiger Wohnbebauung kann zu Konflikten führen. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu bereits bestehender Wohnbebauung (nördlich des Plangebiets) regen wir an, die Auswirkungen die die Entwicklung eines Gewerbegebiets auf die Schallsituation an den umliegenden Immissionsorten haben kann, bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu prüfen.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unsere Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sandgewann West“.</p> <p><u>Stellungnahme vom 28.12.2020</u> Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Sandgewann West“ möchte die Gemeinde Fischerbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Mitarbeiterparkplatzes der Firma Ullmann schaffen sowie insgesamt weitere Gewerbeflächen zur Verfügung stellen. Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet (GE) entwickelt werden.</p>	<p>Die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung auf Ebene des Flächennutzungsplanverfahrens wird nicht vorgenommen. Etwaige Konflikte sind im parallel durchzuführenden Bebauungsplanaufstellungsverfahren zu bewältigen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

		<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Erweiterung der Firma Ullman erforderlich, es handelt sich jedoch grundsätzlich nicht um einen Vorhabensbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsplan, in dem entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen (A1) unter anderem Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Tankstellen, und ausnahmsweise auch Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden sollen.</p> <p>Nördlich des Plangebiets befindet sich im Abstand von etwa 50 Metern Wohnbebauung. Zudem wird das Plangebiet von einer 110 kv- und einer 20 KV-Leitung gequert. Dort sind jeweils Schutzstreifen einzuhalten, auf denen eine bauliche Nutzung nur eingeschränkt möglich ist.</p> <p>Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in der Nähe von schutzbedürftiger Wohnbebauung kann zu Konflikten führen. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu bereits bestehender Wohnbebauung regen wir an, die Auswirkungen die die Entwicklung eines GE auf die Schallsituation an den umliegenden immissionsorten haben kann, bereits im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten. Dies erachten wir insbesondere als sinnvoll, da es aufgrund der Schutzstreifen zu den querenden Versorgungsleitungen nur eingeschränkt möglich sein wird an der nördlichen Baugebietsgrenze abschirmende Bebauung zu realisieren. Eine Möglichkeit der Konfliktbewältigung im Bebauungsplanverfahren stellt die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 dar.</p> <p>Weiterhin regen wir an Betriebsleiterwohnen im Plangebiet auszu-schließen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wurde bereits entsprochen. Entsprechende Schutzstreifen / Leitungsrecht wurden bereits innerhalb der Planzeichnung dargestellt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der umgebenden Nutzungen wird jedoch nicht von Konflikten durch die Ausweisung als Gewerbegebiet ausgegangen. Die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung auf Ebene des Bebauungsplanes wird nicht vorgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme im Rahmen des FNP-Verfahrens.</p>
--	--	---	---

Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz	18.01.2021	Wir verweisen auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde aus dem im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplanverfahren.	Kenntnisnahme.
Landratsamt Ortenaukreis Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	18.01.2021	<p>A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen I. Oberirdische Fließgewässer Gewässerrandstreifen Sachstand Entsprechend den Angaben der Antragsunterlagen wird durch die geplante Fläche der Gewässerrandstreifen des Eschbachs berührt. Die Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 Wassergesetz im Innenbereich eine Breite von 5 m ab Uferböschung-Oberkante.</p> <p>Fachtechnische Beurteilung In den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB entlang der Fließgewässer beidseitig Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mindestens 5 m im Planteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i. V. m. § 29 WG“ zu kennzeichnen.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen ist in der Unterhaltungspflicht des Grundstückseigentümers nach den Vorgaben des landesweiten Leitfadens „Gewässerrandstreifen in Baden-Württemberg – Anforderungen und praktische Umsetzung“ natürlich zu entwickeln. Der Leitfaden ist im Internet frei erhältlich auf https://pd.lubw.de/85718.</p> <p>Wir empfehlen den Gewässerrandstreifen als öffentliche Fläche zu erwerben. Gegebenenfalls kann diese Fläche sowie deren Pflege bzw. Unterhaltung durch privatrechtliche Vereinbarung den Angrenzern überlassen werden</p> <p>II. Altlasten Sachstand</p>	<p>Der Gewässerrandstreifen wurde im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt. Die gesetzlichen Regelungen wurden in den schriftlichen Teil zum Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme im Rahmen des Flächenutzungsplanverfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme im Rahmen des Flächenutzungsplanverfahrens.</p>

		<p>Im Bereich „Gewerbegebiet Sandgewann West“ der Gemarkung Fischerbach, der 13. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Haslach – Umland, befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altstandorte und Altablagerungen.</p> <p>Im Gesamtgebiet des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgesellschaft Haslach - Umland sind dem Landratsamt Ortenaukreis Altstandorte, Altablagerungen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Schadensfälle auf Industrie- und Gewerbebeständen sowie schädliche Bodenveränderungen bekannt. Diese sind in der Datenbank „Fachinformationssystem Bodenschutz – und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – dokumentiert. Die Lage von möglichen altlastenrelevanten Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Flächennutzungsplans ist über den gemeindeeigenen UDO-Zugang (Umwelt- Daten und Karten Online) einzusehen. Durch Anlagen- und Betriebsstilllegungen oder Umnutzungen entstehen immer wieder neue Altlastverdachtsflächen, die zu einer ständigen Fortschreibung der Altlastenbearbeitung führen. Der jeweils aktuelle Stand der Altlastenbearbeitung im Planungsgebiet ist beim Landratsamt Ortenaukreis ersichtlich.</p> <p>Fachtechnische Beurteilung Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Sofern eine bauliche Nutzung auf einer der in der Datenbank FIS-BAK des Landratsamtes Ortenaukreis dokumentierten Fläche vorgesehen ist, ist diese Fläche entsprechend zu kennzeichnen. Wenn eine Kennzeichnung im zeichnerischen Teil, z. B. aufgrund des Maßstabes, nur für große Flächen möglich ist, sollte in den Planungsunterlagen bzgl. der Vollständigkeit auf den schriftlichen Teil des Flächennutzungsplanes verwiesen werden.</p> <p>Anregungen und Hinweise Wir empfehlen den o. g. Sachstand in einem Kapitel „Altlasten / altlastverdächtige Flächen“ aufzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens.</p> <p>Im Bereich „Gewerbegebiet Sandgewann</p>
--	--	--	---

		<p>III. Hinsichtlich der Themen "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", "Abwasserentsorgung" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.</p> <p>B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter: Allgemeiner Hinweis Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt. Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren. Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“, „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend. Hinweis Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.</p>	<p>West“ der Gemarkung Fischerbach, der 13. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Haslach – Umland, befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altstandorte und Altablagerungen. Es bedarf daher nicht der Aufnahme von allgemeingültigen Hinweisen in die Unterlagen zu dieser Flächennutzungsplanänderung.</p>
Landratsamt Ortenaukreis Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	18.01.2021	Zur vorliegenden punktuellen Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine Einwendungen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium	22.01.2021	Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen.	Kenntnisnahme.

<p>Freiburg, Referat 21, Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz</p>		<p>len, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei soll gemäß § 1a (2) BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. So sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden, die Notwendigkeit der Umwandlung solcher Flächen soll begründet werden.</p> <p>Gemäß § 5 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen. Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung beizufügen.</p> <p>Die zur geplanten 13. Änderung des Flächennutzungsplans der VWG Haslach vorgelegten Unterlagen entsprechen nicht diesen Anforderungen. Die Begründung für die vorgesehene Darstellung von 1,7 ha Gewerbebaufläche beschränkt sich auf die Aussage, dass mit der Erweiterung des Gewerbegebietes die Abrundung des Siedlungsbereichs erfolgen soll, eine bauliche Nutzung im Bereich der vorhandenen 110 KV-Leitung eingeschränkt sei und insbesondere für die Erweiterung des Mitarbeiterparkplatzes der Firma Uma ein höherer Flächenbedarf bestehe, da in diesem Bereich nur eine ebenerdige Stellplatzanlage möglich sei.</p> <p>Gemäß Internet-Auftritt beschäftigt die Firma Uma am Standort in Fischerbach 170 Mitarbeiter und 170 Heimwerkerfamilien. Der Firmenparkplatz umfasst nach Luftbild ca. 95 Stellplätze. Sollte eine Erweiterung des bestehenden Parkplatzes erforderlich sein, so sollte in der Begründung der notwendige Flächenbedarf für die Erweiterung der Stellplatzanlage aufgeführt werden. Die vorhandene Stellplatzanlage umfasst ca. 2.800 qm, eine Vergrößerung des Angebots dürfte nur einen geringfügigen Anteil der nun vorgesehenen Ausweisung von 1,7 ha Gewerbebauflächen benötigen.</p> <p>Fischerbach wird im Regionalplan Südlicher Oberrhein als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Nach den Vorgaben des Regionalplans ist es der Gemeinde möglich, Gewerbeflächen für lokale Erweiterungen, für Verlagerungen innerhalb Fischerbachs und für</p>	<p>Hinsichtlich des Flächenbedarfsnachweises etc. wird auf Ziffer 4 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen.</p>
--	--	---	--

		<p>lokale Neugründungen von Betrieben auszuweisen.</p> <p>Eine raumordnerische Beurteilung der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung erfordert einen Flächenbedarfsnachweis unter Einstellung evtl. vorhandener Reserveflächen und einer konkreten Darlegung der mit der Gewerbeflächenausweisung angestrebten Gewerbeansiedlungen.</p> <p>Weiterhin weisen wir darauf hin, dass gemäß § 2a BauGB die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen hat, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. In den vorliegenden Unterlagen fehlt der Umweltbericht, hierzu wird auf ein parallel geführtes Bebauungsplanverfahren verwiesen. Nach den vorgelegten Ausführungen sollen durch die Planung auftretende Konflikte auf Ebene des Bebauungsplans gelöst werden.</p> <p>Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die vollständige Erhebung des planungsrelevanten Abwägungsmaterials, hierzu gehören die erforderlichen Umweltinformationen. Dabei ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung sicherzustellen, dass der Umsetzung der Planung im Bebauungsplan keine unüberwindbaren Planungskonflikte entgegenstehen werden.</p> <p>Für Rückfragen oder evtl. gewünschte Vorabstimmungen zur raumordnerischen Beurteilung des Gewerbeflächenbedarfsnachweises stehen wir (derzeit telefonisch oder online) gerne zur Verfügung.</p>	
--	--	--	--

Von den übrigen angeschriebenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen keine Rückmeldungen ein.

Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung endete am 29. Januar 2021. Stellungnahmen im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens gingen nicht ein.

gez. Cziep (Stadtbauamt)