

INHALT

1	Anlass der Planänderung	2
2	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	2
2.1	Bisherige Änderungsverfahren	3
2.2	Verfahrensdaten	4
3	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung	4
3.2	Landesentwicklungsplan	4
3.3	Ziele des Regionalplans	4
3.4	Wasserschutzgebiet	6
3.5	Hochwasserschutz	6
4	Inhalt der Planänderung	7
5	Standortalternativen	8
6	Belange der Landwirtschaft	8
7	Erschließung	8

1 ANLASS DER PLANÄNDERUNG

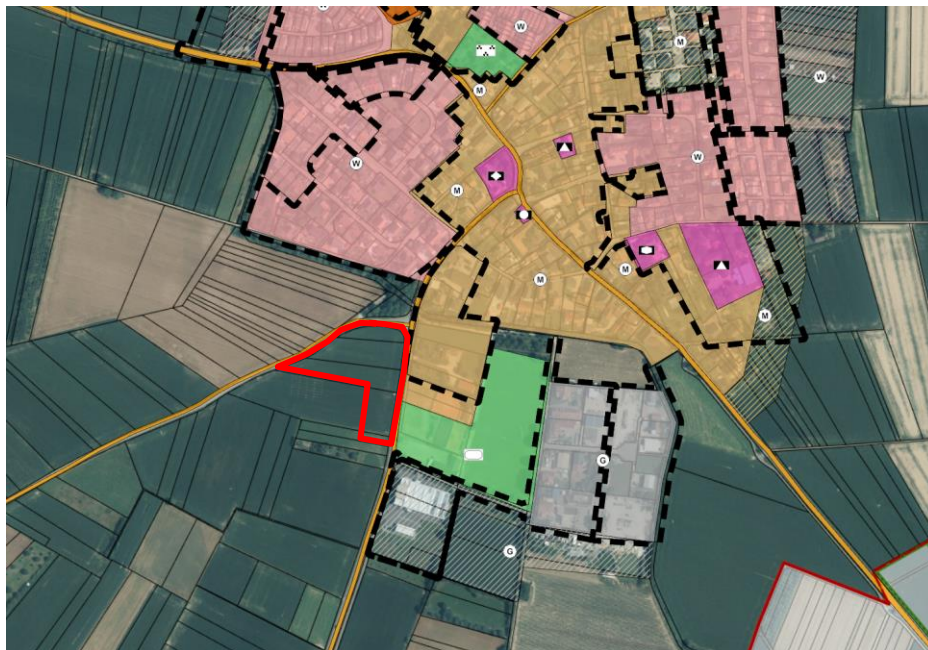
Aufgrund der großen Nachfrage an Bauplätzen ortsansässiger Gewerbetreibender sollen im Stadtteil Oberrimsingen gewerbliche Bauflächen bereitgestellt werden, um die Entwicklung dieser Betriebe vor Ort zu fördern und etwaige Abwanderungen zu verhindern.

Ortsstrukturell liegen die gewerblich genutzten Bereiche am südlichen Ortsrand von Oberrimsingen. Die Ortsränder im Westen, Norden und Osten sollen dem Wohnen oder Sondernutzungen vorbehalten bleiben.

Aktuell stehen keine gewerblichen Grundstücke zur Verfügung. Die im Flächennutzungsplan (FNP) noch dargestellten Flächen südlich des Sportplatzes sind aufgrund der Lage im HQ100 derzeit nicht bebaubar. Langfristig sollen diese jedoch für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

In den letzten Jahren besteht bei mehreren Betrieben der Bedarf, ihre in Oberrimsingen ansässigen Betriebe aufgrund beengter Situationen oder Expansionswünschen vor Ort zu verlagern und zu erweitern.

Um den Fortbestand und die langfristige Entwicklungsmöglichkeit dieser Betriebe zu gewährleisten sowie die damit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern, sollen in Oberrimsingen kurzfristig Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden. Hierfür sollen zwischen den Kreisstraßen 4931 und 4932 gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt und im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.



Flächennutzungsplan (Quelle: BürgerGIS Ikbr, Januar 2019) und Entwicklungsbereich

2 VERFAHRENSABLAUF UND RECHTSGRUNDLAGEN

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach – Ihringen – Merdingen die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die die baulichen und anderen Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

2.1 Bisherige Änderungsverfahren

Für das Gebiet der Gemeinden Breisach, Ihringen und Merdingen wurde im Rahmen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft ein Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 13.07.2006 rechtswirksam.

Aufgrund konkreter Bauvorhaben wurde der Flächennutzungsplan bereits elf Mal geändert, drei Änderungen befinden sich derzeit im Verfahren. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt die 16. punktuelle Änderung dar.

	Planungsfall	Feststellung
1. FNP-Ä	Lagerumschlagsfläche Baldinger, Merdingen	03.04.2012
2. FNP-Ä	Landschaftspark Schloss Lilienhof Ihringen	23.04.2013
3. FNP-Ä	Kirchenacker in Gündlingen, Breisach	23.04.2013
4. FNP-Ä	KBC-Gelände, Breisach	23.04.2013
5. FNP-Ä	8 Planungsfälle in Breisach, Ihringen und Merdingen	29.07.2013
6. FNP-Ä	Landwirtschaft Rothaus Oberrimsingen und Reitanlage Gündlingen, Breisach	25.06.2014
7. FNP-Ä	Griesmattenhof, Breisach	25.03.2015
8. FNP-Ä	Feuerwehrhaus Rimsingen, Breisach	29.02.2016
9. FNP-Ä	Sonderbaufläche Reitverein, Breisach	01.02.2017
10. FNP-Ä	Speckacker, Ihringen	26.07.2017
11. FNP-Ä	Teilbereich KBC-Gelände	01.02.2017
12. FNP-Ä	Sonderbaufläche „Aufbereitung, Lager und Asphaltmischwerk“, Breisach	26.07.2017
13. FNP-Ä	Gemeinschaftsschuppenanlage Vorderer Glänzer, Ihringen	10.07.2018
14. FNP-Ä	Erweiterung Birkenmeier, Breisach	im Verfahren
15. FNP-Ä	Vogesenstraße III, Breisach	im Verfahren

Zur 16. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Zur Ermittlung, in welchem Umfang der Detaillierungsgrad die Belange des Umweltschutzes in die Flächennutzungsplanänderung Eingang finden müssen, wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein Scoping durchgeführt, an dem alle Fachbehörden beteiligt werden.

2.2 Verfahrensdaten

- 06.12.2017 Aufstellungsbeschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans
- ___.__.____ bis Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Scoping
___.__.____
- ___.__.____ Entscheidung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft
- ___.__.____ - Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
___.__.____
- ___.__.____ Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft und Feststellungsbeschluss der 16. FNP-Änderung

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne. Für den Bereich der Stadt Breisach sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend.

3.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) zählt Breisach zur Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg, der sich im Wesentlichen zur Entlastung des Verdichtungsraums Freiburg von Siedlungsdruck sowie als Ausgleichsraum für defizitäre Freiraumstrukturen anbietet. Zudem liegt Breisach an der Landesentwicklungssachse Freiburg – Bötzingen – Breisach zur Gewährleistung leistungsfähiger Verbindungen.

Der Stadt Breisach kommt laut Regionalplan die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zu. Damit gehört die Stadt Breisach zur mittleren zentralörtlichen Versorgungsstufe und hat die Aufgabe, als Standort von Versorgungseinrichtungen des gehobenen, seltener auftretenden qualifizierten Bedarfs, die Grundversorgung der Bevölkerung eines Verflechtungsbereiches zu sichern.

3.3 Ziele des Regionalplans

Derzeit ist der aus dem LEP abgeleitete Regionalplan (REP) 3.0 des Regionalverbands Südlicher Oberrhein (Rechtskraft 22.09.2017) wirksam. Der REP enthält folgende – für die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der Stadt Breisach relevanten – Aussagen zu strukturellen Zielen.

Siedlungsentwicklung (PS 2.4.0.2 und 2.4.2.2)

Die Stadt Breisach ist als Siedlungsbereich für die Bereiche Wohnen und Gewerbe festgelegt. Hier soll sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen (PS 2.4.0.2 (Z)).

Mit der Schaffung von gewerblichen Bauflächen wird diesem Ziel entsprochen.

Als Siedlungsbereich der Kategorie B (PS 2.4.2.2 (1) (Z)) definiert der Regionalplan für die Gewerbeflächeninanspruchnahme in diesem Zusammenhang einen Entwicklungsrahmen von bis zu 20 ha in einem Zeitraum von 15 Jahren (PS 2.4.2.2 (2) (G)). Der Bedarf ist nachzuweisen (PS 2.4.2.2 (3) (G)). In begründeten Fällen können höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zugrunde gelegt werden, wenn der Flächenbedarf von bereits ansässigen Unternehmen ausgeht, die nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort selbst abgedeckt werden können, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einfügt und potenzielle zusätzliche Belastungen standortverträglich sind (PS 2.4.2.2 (4) (G)).

Im vorliegenden Fall soll der konkrete Bedarf für Betriebe gedeckt werden, die bereits vor Ort ansässig sind und deren Entwicklung aufgrund der jetzt bedrängten Situation nicht oder nur schlecht möglich ist. Dabei ist die Nachfrage bereits jetzt größer als die zukünftig ausgewiesenen Flächen.

Durch die Umsiedlung besteht zum einen die Möglichkeit, diese Betriebe neu zu organisieren und damit konkurrenzfähig zu halten und zum anderen z.T. konfliktträchtige Situation im Bestand durch eine räumliche Trennung von Wohnen und Gewerbe zu lösen. Dabei bleibt der Ortsbezug der Betriebe aufgrund der Nähe der gewerblichen Entwicklung zum Wohnstandort Oberrimsingen erhalten.

Zudem stehen im Kernort Breisach kaum noch gewerbliche Bauflächen zur Verfügung. Die Nachfrage im jüngst erschlossenen Gewerbegebiet Rheinbrücke übersteigt das Angebot bei weitem.

Um die Bestandssituation der Gewerbebetriebe in Oberrimsingen zu stabilisieren ist daher die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen angrenzend an die bestehenden Gewerbeflächen erforderlich.

Innen- vor Außenentwicklung (PS 2.4.0.3)

Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten (PS 2.4.0.3 (1) (Z)). Bestandsentwicklung und Nutzung innerörtlicher Potenziale sollen vorrangig zum Zuge kommen (PS 2.4.0.3 (2) (G)).

Die vorliegende Entwicklung greift dieses Prinzip durch Anschluss an bestehende gewerbliche Strukturen auf. Eine Entwicklung im Bestand ist aufgrund des Flächenbedarfs der einzelnen Firmen und des Konflikts Gewerbe / Wohnen nicht möglich.

Zukunftsfähige Siedlungsentwicklungen (PS 2.4.0.4)

Neue gewerbliche Bauflächen sollen eine verkehrsgünstige Einbindung in das überörtliche Straßennetz und den ÖPNV sowie eine verkehrsvermeidende Zuordnung zu Wohnstandorten aufweisen (PS 2.4.0.4 (2) (G)) und im Anschluss an bereits bebaute Gebiete ausgewiesen werden und mit diesen einen kompakten Siedlungskörper bilden (PS 2.4.0.4 (3) (G)) und flächeneffizient umgesetzt werden (PS 2.4.0.4 (4) (G)).

Die gewerbliche Baufläche liegt zwischen zwei Kreisstraßen und ist damit optimal an das überörtliche Verkehrsnetz und über die Linien 31 und 311 indirekt an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Aufgrund des Ortsbezugs der interessierten Betriebe besteht ein direkter Anschluss an die Wohnstandorte. Die Erweiterung fördert einen kompakten Siedlungskörper. In der verbindlichen Bauleitplanung wird auf eine flächeneffiziente Umsetzung des Baugebiets geachtet.

Freiraumstruktur

Die im REP ausgewiesenen Freiraumstrukturen befinden sich in einiger Entfernung zur vorliegenden Planung.



Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan 3.0 (2017)

3.4 Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „WSG-Ihringen TB Gewann Ried“. Eine Berücksichtigung der sich hieraus ergebenden Einschränkungen findet auf der Ebene der Baugenehmigung statt.

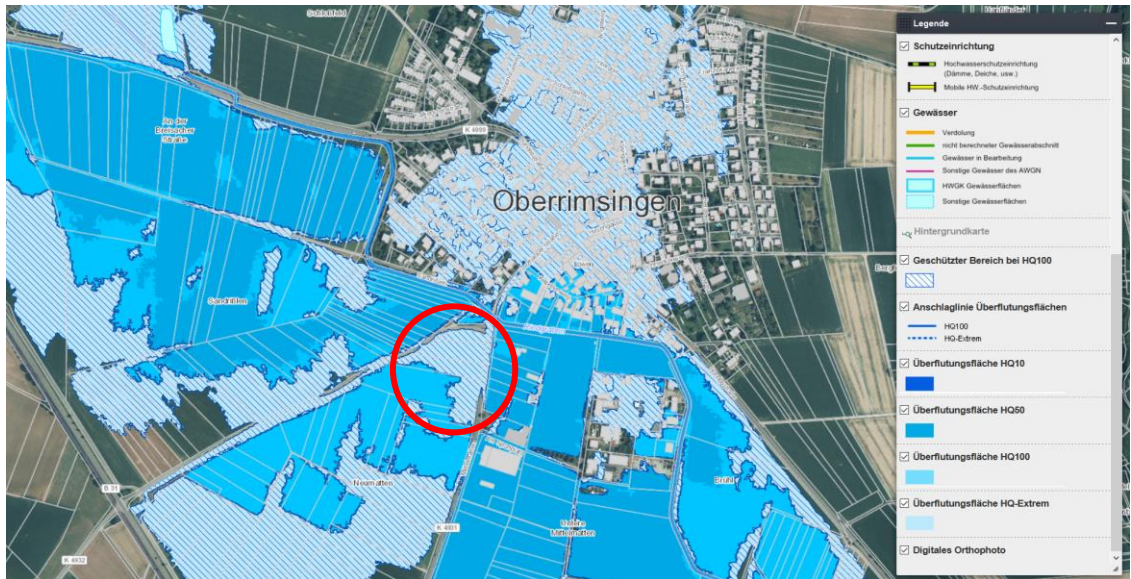
3.5 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des HQ_{extrem} , des geschützten Bereichs bei HQ_{100} sowie in geringem Umfang innerhalb des HQ_{100} -Bereichs.

Insbesondere die Bereiche HQ_{100} dehnen sich flächig im Wesentlichen orografisch links, östlich an das bestehende Gewerbegebiet anschließend auch rechts des Riedgrabens aus. Eine an die bestehenden Gewerbestrukturen anschließende Entwicklung ist daher nur noch im vorliegenden Bereich möglich.

Aufgrund der Lage im HQ_{extrem} und im geschützten Bereich bei HQ_{100} ist eine Abwägung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Bautenschutz zu treffen.

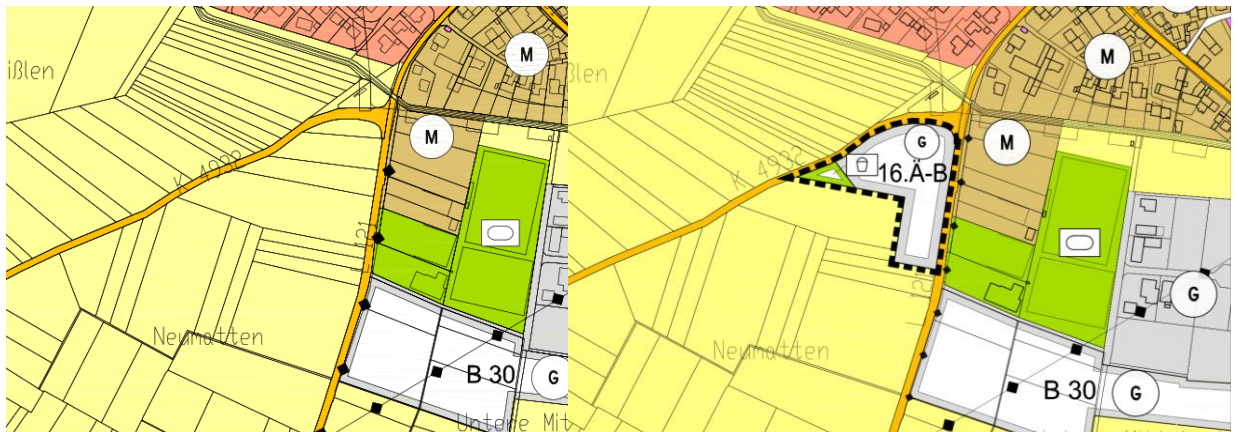
Die in die Planung mit einbezogenen Flächen HQ_{100} umfassen lediglich sollen und können dem Überschwemmungsbereich nicht entzogen werden und dienen lediglich der sinnvollen Abgrenzung des Plangebiets. Ein Schutz der Flächen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.



Überflutungsflächen (Quelle: LUBW, Januar 2019)

4 INHALT DER PLANÄNDERUNG

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der VVG bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

Ausschnitt FNP nach Durchführung der 16. Änderung

Aufgrund der oben dargestellten Nachfragesituation ortsansässiger Betriebe besteht die Notwendigkeit, eine Fläche von insgesamt ca. 1,19 ha zu entwickeln, wobei 1,11 ha als gewerbliche Baufläche und 0,08 ha als Grünfläche für die Freizeitnutzung dargestellt werden sollen.

Die 16. FNPÄ wird im Bereich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets statt einer landwirtschaftlichen Fläche eine Gewerbebaufläche (G) und eine Grünfläche darstellen.

	FNP wirksam	FNP Änderung
Landwirtschaftsfläche	1,19 ha	-
gewerbliche Baufläche (G)	-	1,11 ha
gewerbliche Baufläche (G)	-	0,08 ha
Gesamt	<u>1,19 ha</u>	<u>1,19 ha</u>

5 STANDORTALTERNATIVEN

Die zukünftige gewerbliche Entwicklung in Oberrimsingen soll an den Ortskern anschließen, kompakte Siedlungsstrukturen fördern und die ortsstrukturellen Besonderheiten berücksichtigen. Aus diesen Gründen scheidet die Flächen westlich, nördlich und östlich von Oberrimsingen aus. Gewerbliche Siedlungsansätze befinden sich im Süden des Ortes.

Dieser Bereich ist durch Hochwasserlagen stark eingeschränkt. Wie in Kapitel 3.5 dargestellt ist eine Entwicklung derzeit im vorliegenden Bereich möglich.

Im Gebiet selbst werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum flächensparenden Umgang getroffen.

6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Für die Nutzung der Fläche als gewerbliche Baufläche müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt werden. Dies muss gemäß § 1 a (2) Satz 4 BauGB besonders begründet werden. In den vorherigen Kapiteln wurden der Flächenbedarf und insbesondere die Standortwahl näher begründet.

Zugunsten der Weiterentwicklung ortsansässiger Betriebe mit den damit verbundenen ortstrukturellen Verbesserungen (Konfliktbewältigung) sowie der damit verbundenen Sicherung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen vor Ort wird der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche in diesem Bereich in Kauf genommen.

Bei der Findung von Ausgleichsmaßnahmen wird darauf geachtet, nicht auf landwirtschaftliche Flächen zurückzugreifen, um einen hierdurch möglicherweise zusätzlichen Flächenbedarf so gering als möglich zu halten.

7 ERSCHLIEßUNG

Die neuen Gewerbeflächen werden verkehrlich über die beiden Kreisstraßen 4931 und 4932 direkt erschlossen. Auf eine interne öffentliche Erschließung kann verzichtet werden. Die technische Infrastruktur wie Wasserver- und -entsorgung kann entlang der bestehenden Trassen bereitgestellt werden.

Breisach, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Vorsitzende der Vereinbarten
Verwaltungsgemeinschaft Breisach –
Ihringen – Merdingen

Der Planverfasser