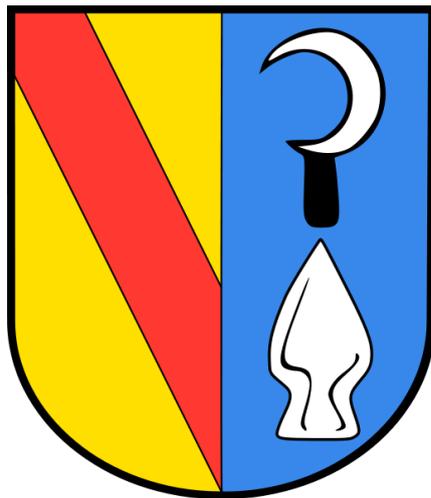


63. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

**Gemeindeverwaltungsverband
Nördlicher Kaiserstuhl**

für die

Gemeinde Bahlingen a.K.



Begründung

PLANUNGSBÜRO FISCHER

STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPANUNG

OKTOBER 2023

1 Allgemeines Vorgehen

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Nördlicher Kaiserstuhl wurde im August 2003 genehmigt. Seither wurde für 62 Änderungen ein Aufstellungsbeschluss gefasst, die in der Mehrzahl auch zu einem rechtswirksamen Abschluss geführt wurden.

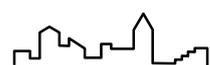
In der Gemeinde Bahlingen a.K. wurde lediglich die 5. Änd. (Erweiterung Gewerbegebiet Unter Gereuth) zum Abschluss gebracht. Im Rahmen der 39. Solltten im Bereich des Plangebietes eine Sonderbaufläche „Schopfanlage“ ausgewiesen. Diese Änderung wurde allerdings nicht zum Abschluss gebracht.

2 Verfahren

Mit dem Regierungspräsidium als Höhere Raumordnungsbehörde und dem Landratsamt Emmendingen als Genehmigungsbehörde wurde abgestimmt, dass im Vorgriff auf die bereits eingeleitete Fortschreibung des FNP für dringende Fälle eine punktuelle FNP-Änderung durchgeführt werden kann. Daher hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes mit Beschluss vom 19.06.2022 das Verfahren zur Fortschreibung des FNP eingeleitet und die frühzeitige Anhörung durchgeführt.



Luftbild des Änderungsbereiches (unmaßstäblich)

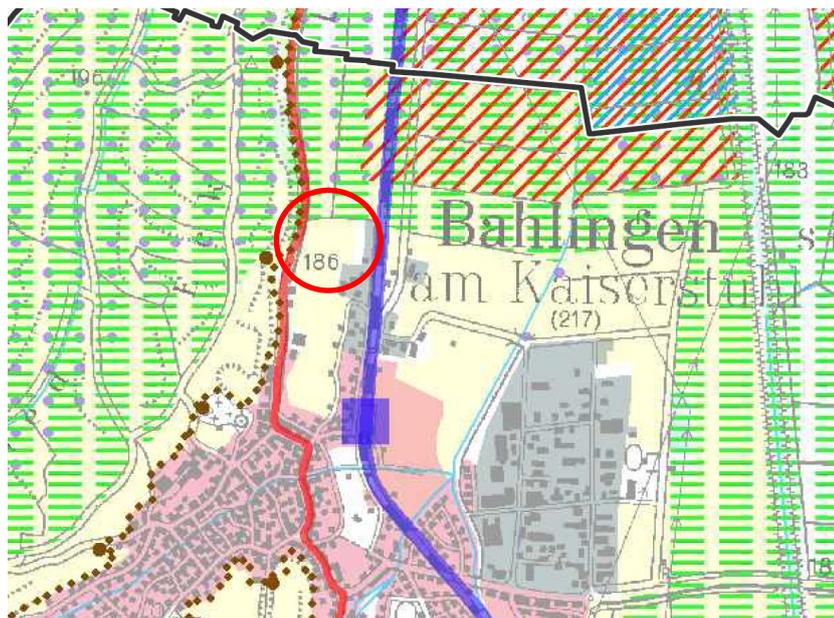


3 Planungsgrundlagen

3.1 Regionalplan

Gemäß den Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des rechtswirksamen Regionalplanes des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (RVSO Sept. 2017) ist die Gemeinde Bahlingen a.K. sowohl hinsichtlich der Funktion Wohnen als auch der Funktion Gewerbe als Eigenentwicklergemeinde eingestuft.

Nördlich des Plangebietes verläuft mit Abstand ein Regionaler Grünzug.



(Auszug Regionalplan, RVSO 2017)

Nach Hinweis des Regionalverbandes sollten folgende Zielsetzungen, im weiteren Bebauungsplan-Verfahren beachtet werden:

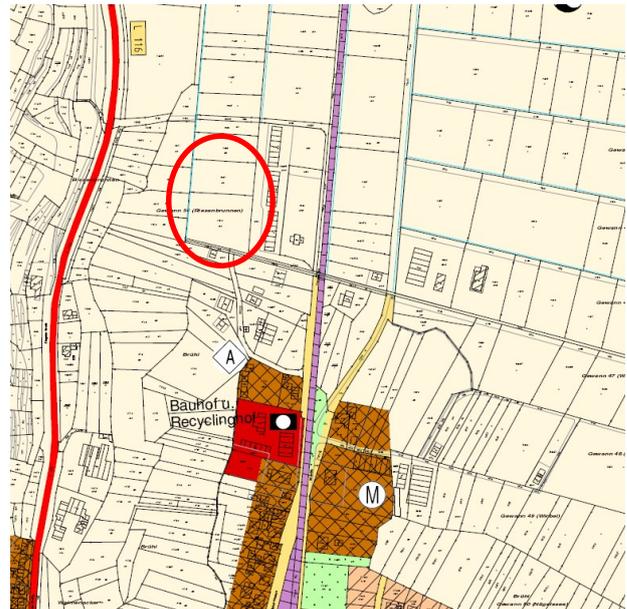
- Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine effektive Flächennutzung anzustreben
- Nur über eine entsprechende Baudichte, auch in Gewerbegebieten, kann dem großen Freiflächenverbrauch entgegengewirkt werden.
- Es wird für geboten gehalten, Stellplätze und Lagerflächen nicht nur in die Fläche, sondern auch flächensparend vertikal anzuordnen (siehe Plansatz 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan).
- Da konkrete Gewerbebetriebsverlagerungen vorgesehen sind, der Einzelhandel im Gemeindegebiet aktiv gesteuert werden sollte und die Agglomerationsregelung nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan zu berücksichtigen ist, wird der Ausschluss von Einzelhandelsnutzung für geboten gehalten

3.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich der 63. Änd. des FNP ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Nördlicher Kaiserstuhl als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe nebenstehend oben).

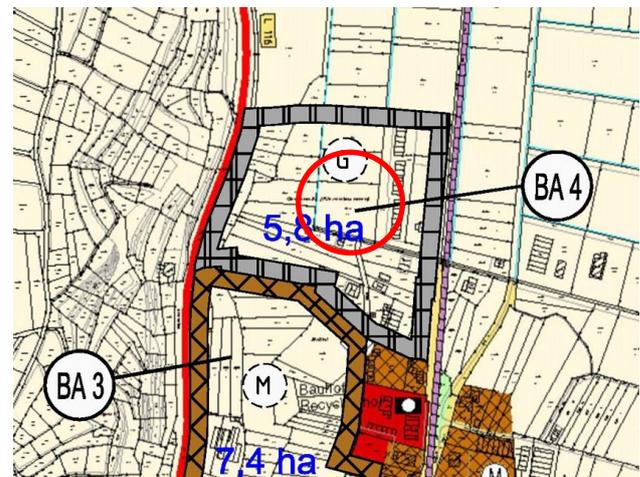
Das Plangebiet soll im Rahmender Fortschreibung des FNP mit einem größeren Umgriff ausgewiesen werden (siehe nebenstehend unten). Somit stellt die Änderung lediglich einen Vorgriff auf die bereits zur Aufstellung beschlossene Fortschreibung dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.



Rechtswirksamer FNP (oben)

Geplante Ausweisung im Rahmen der Fortschreibung des FNP (unten)



3.3 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für das Plangebiet derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein besonders geschütztes Biotop.



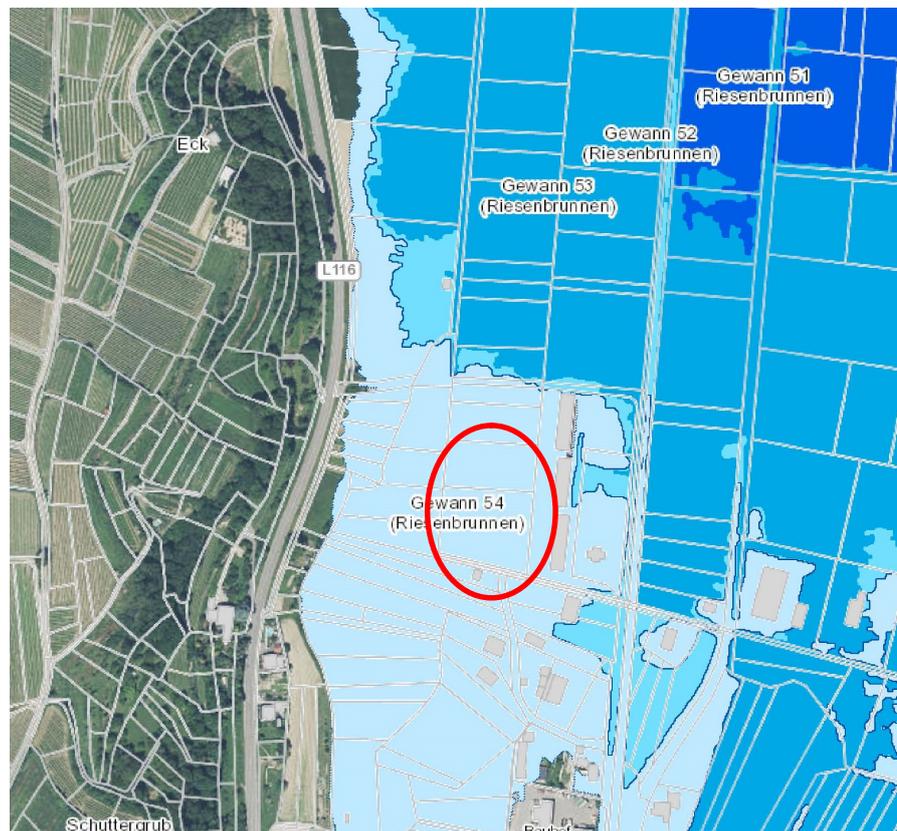
3.4 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen bekannt.

3.5 Hochwassergefahrenkarte - HQ_{extrem}

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht im Bereich der FNP-Änderung eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}). Zusätzlich liegt die Fläche im „geschützten Bereich bei HQ₁₀₀“ (siehe auch untenstehenden Planausschnitt). Aufgrund des verbleibenden Risikos ist der Bereich in den Hochwassergefahrenkarten entsprechend gekennzeichnet.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung).

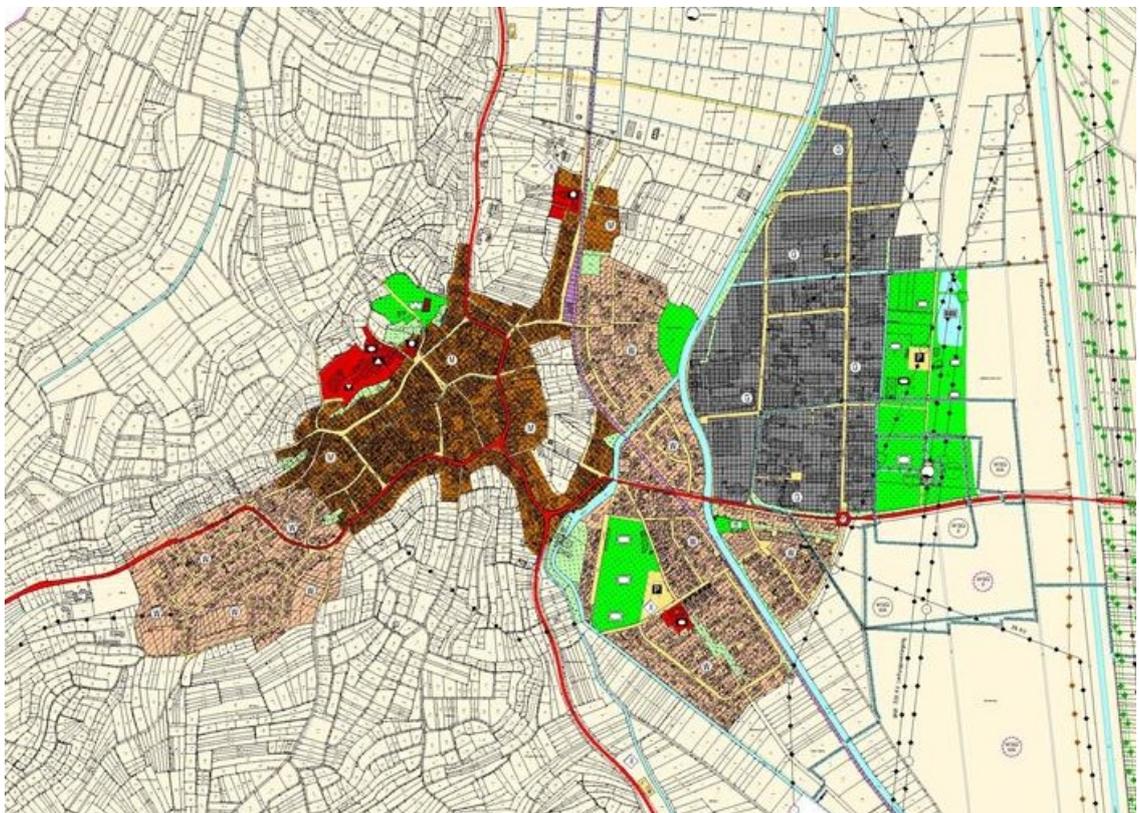


3.6 Boden

Nach Angaben des Landesamtes für Geologie, Bodenschutz und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

3.7 Standortalternativenprüfung



Rechtswirksamer FNP (oben)

Entwicklung nach ... (siehe auch entsprechende Pläne)

Nordwesten

- trotz Darstellung im FNP
- Hochwasser (HQ₁₀₀)
- Regionaler Grünzug mit Abstand
- Firmenansiedlung nicht erfolgreich, Firma wanderte ab

Osten

- Regionaler Grünzug
- Hochwasser HQ₁₀₀
- Grünfläche Sport im FNP

Südosten

- Regionaler Grünzug
- Hochwasser HQ₁₀₀
- Wohnbebauung angrenzend

Süden

- Regionaler Grünzug
- Natura 2000/Vogelschutzgebiet
- Topographie
- Wohnbebauung angrenzend

Südwesten

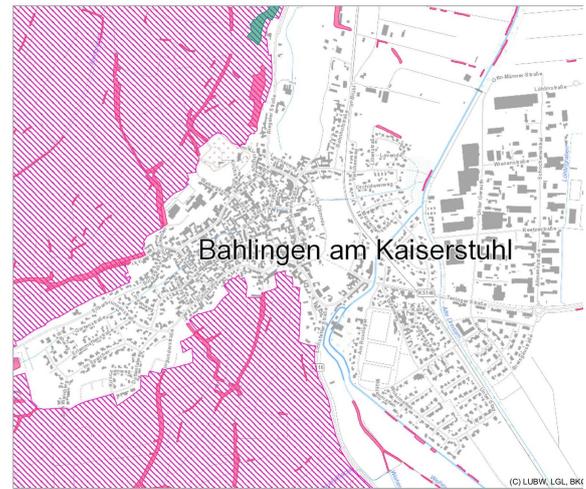
- Natura 2000/Vogelschutzgebiet
- Hochwasser HQ₁₀₀/HQ_{extrem}
- Wohnbebauung angrenzend

Westen

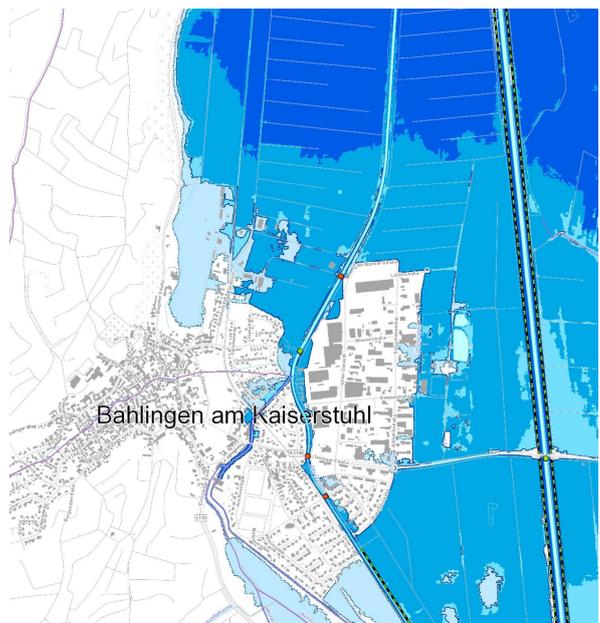
- Regionaler Grünzug
- Natura 2000/Vogelschutzgebiet
- Topographie
- z.T. Wohnbebauung angrenzend

Nordwesten

- Regionaler Grünzug mit Abstand
- keine Schutzgebiete
- Hochwasser HQ_{extrem}



Schutzgebiete, rot schraffiert Vogelschutzgebiet



Hochwasserschutz (mittlerer Blauton HQ₁₀₀, hellerer Blauton HQ_{extrem})

Aus den dargestellten naturschutzfachlichen bzw. Restriktionen durch Hochwassergefahr bleibt für die Gemeinde nur eine Entwicklungsoption nach Nordwesten., wie im Rahmen der Fortschreibung des FNP (Flächen BA 3 und BA 4) sowie im Vorgriff darauf in der 63. Änderung des FNP dargestellt.

Aufgrund mangelnder Entwicklungsmöglichkeiten haben bereits mehrere Firmen den Standort Bahlingen a.K. verlassen und haben sich anderweitig in der Region angesiedelt um ihre zukünftige Entwicklung sicherzustellen. Mit der 63. Änd. bzw. der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde dieser Negativ-Entwicklung gegensteuern.



4 Statistik

(Grundlage Stat. Landesamt 10/2023)

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Vergleich Bevölkerung 2012 - 2022

	2012	2022	Diff in %
Bahlingen	3.972	4.514	+13,6
EM	157.399	170.996	+8,6

Die Tabelle zeigt, dass die Bevölkerung im Vergleich zum Landkreis überdurchschnittlich gestiegen ist. Die ist vor allem in dem hohen Wanderungsgewinn begründet. Auch bei der Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2040 liegt Bahlingen a.K. mit +4,1 % über dem Wert des Landkreises (+1,6 %).

4.2 Beschäftigtenentwicklung

Vergleich Beschäftigte am Arbeitsort 2012 - 2022

	Beschäft. 2012	Beschäft. 2022	Diff. in %
Bahlingen	1.361	1.764	+29,6
EM	45.510	56.908	+25,0

Für die Attraktivität der Wirtschaft von Bahlingen a.K. spricht die gegenüber dem Landkreis weit überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung sowie der Anstieg der Einpendler (+54,5 %), der höher ist als der der Beschäftigten.

Die Gemeinde Bahlingen a.K. möchte diese positive Entwicklung mit einer bedarfsorientierten Ausweisung einer Gewerbefläche für einen erfolgreichen einheimischen Betrieb fortsetzen.



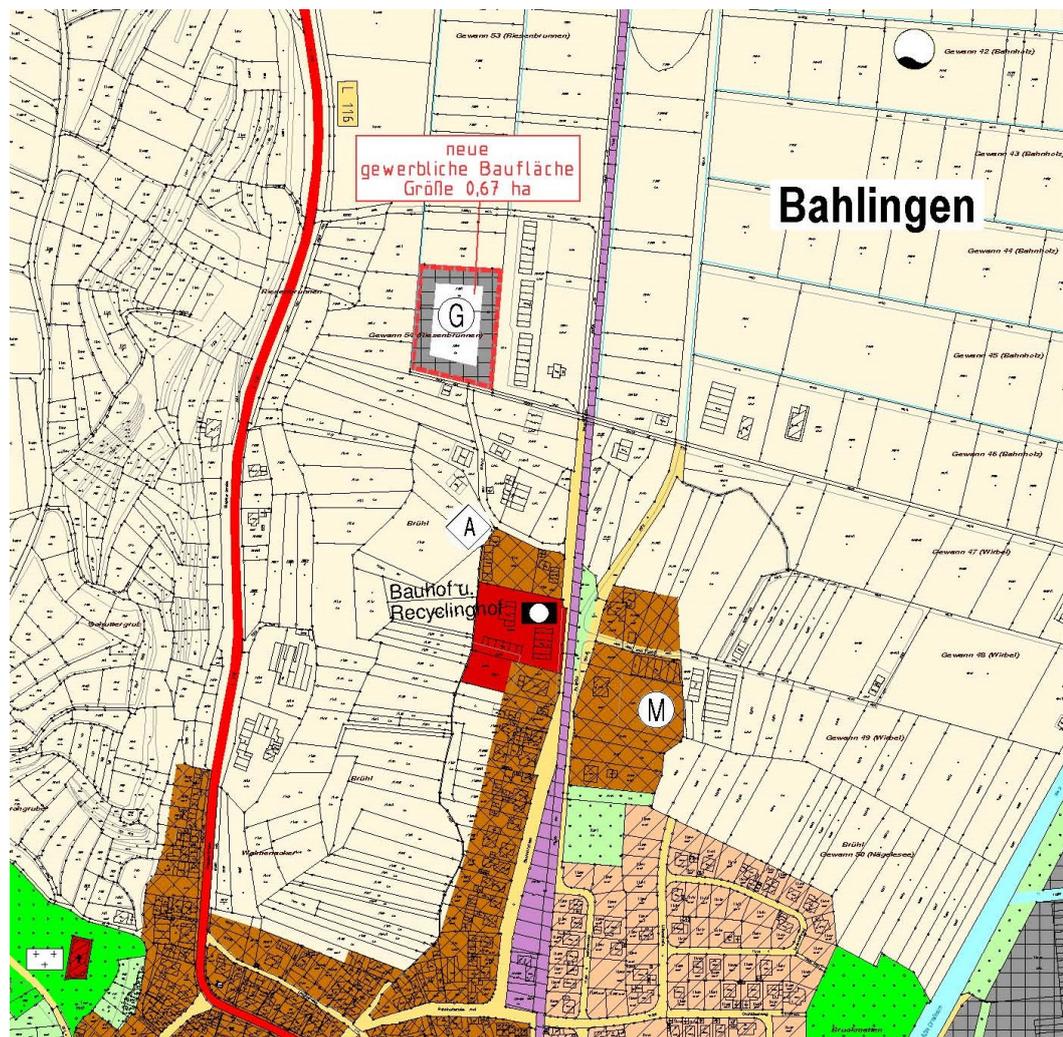
5 Flächenausweisung - Gewerbliche Bauflächen

Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche mit Erschließung im Norden der Ortslage zwischen der L 116 (im Osten) und der Bahnlinie im Gewann Riesenbrunnen westlich der vorhandenen Schopfanlage mit

G = ca. 0,67 ha

Reduzierung im Bereich "Gereuth"

G = - ca. 0,77 ha

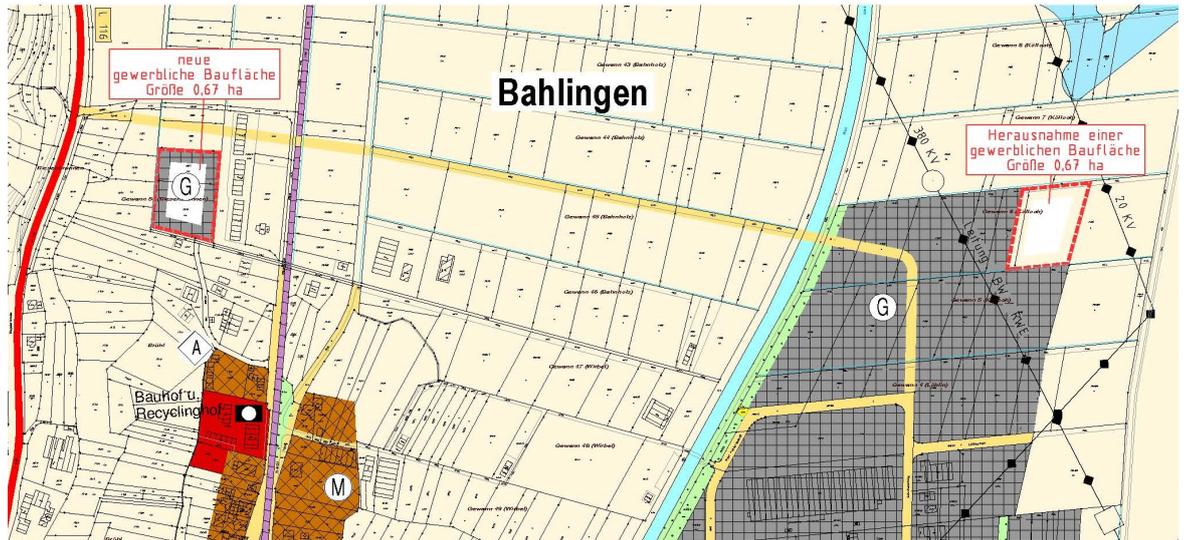


(Plan unmaßstäblich, siehe auch beigegefügtes Deckblatt)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden her über eine vorhandene Straße in Verlängerung der Bahnhofstraße westlich der Bahntrasse und soll mittelfristig über die in der 5. Änd. des FNP dargestellte Straße von Norden erfolgen.



In Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium wurde zur Kompensation ein Flächentausch mit einer gewerblichen Baufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Nordosten des Bereiches „Ge-reuth“ mit einer Größe von ca. 0,67 ha vorgenommen (siehe auch nachfolgenden Übersichtsplan).



Begründung

Die Gemeinde Bahlingen a.K. verfügt derzeit nicht mehr über gewerbliche Bauflächen um dem dringenden Bedarf nachzukommen. Dies ergibt sich insbesondere auch aufgrund der schwierigen Situation im Zusammengang mit der Hochwassergefahrenkarte, die für den Bereich des Gewerbegebietes und einer möglichen Erweiterung HQ₁₀₀ darstellt.

Da eine einheimische Firmen konkret nach Gewerbeflächen nachgefragt hat, um aus einer Gemengelage umzusiedeln, soll der Flächennutzungsplan in Abstimmung mit der Raumordnungs- und Baurechtsbehörde geändert werden.

Firma

Ein seit 2009 in Bahlingen ansässiger tätiger Garten- und Landschaftsbaubetrieb kann seine derzeit erfolgreiche Entwicklung aufgrund der beengten Lage im Bereich Hirschmatten sowie fehlender Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich Riegeler Str. nicht fortsetzen.



Bisheriger Werkhof (links oben)



Büro (rechts)

Die derzeit insgesamt 17 MitarbeiterInnen der Firma kümmern sich insbesondere um Gärten, Außenanlagen und Grünflächen im Breisgau. Um nun die bisher erfolgreiche Entwicklung fortsetzen zu können, benötigt der Betrieb neue Betriebsflächen, die weder den alltäglichen Betrieb aufgrund der Lärmsituation noch die zukünftige Entwicklung einschränken.

Die Verwaltung befindet sich im Gebiet Hirschmatten, der Werkhof wurde vor einiger Zeit in die Riegeler Straße verlegt. In der Zwischenzeit hat sich für die Firma erneut ein größerer Platzbedarf ergeben, weshalb der Neubau eines auf die Zukunft ausgerichteten Betriebsgebäudes mit entsprechenden Lagerflächen erforderlich ist. Auf dem aktuellen Betriebshof-Gelände in der Riegeler Str. ist das nicht möglich, da der Eigentümer die Grundstücke nicht veräußern möchte. Auf dem neuen Betriebsstandort sollen die bisherigen Betriebsteile zusammengeführt werden. Auch sind derzeit nicht ausreichend Sozialräume und Toiletten vorhanden.

Die Flächenausweisung ist für die zukünftige Entwicklung der Firma dringend erforderlich. Mit dem vergrößerten Platzangebot ist es auch möglich die MitarbeiterInnenzahl weiter zu erhöhen.

Die Gemeinde möchte mit der Ausweisung ihren Beitrag zu einer weiterhin positiven Entwicklung über die Sicherung der vorhandenen und Schaffung weiterer Arbeitsplätze am Arbeitsplatzstandort Bahlingen a.K. beitragen.

6 Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büros Peter Lill, Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz vom 12.05.2023 kommt zusammenfassend zu folgender Beurteilung:

Der GVV Nördlicher Kaiserstuhl plant die 63. Änderung des Flächennutzungsplans. Die als Gewerbegebiet vorgesehene, neu auszuweisende Fläche (rd. 0,67 ha) befindet sich am nördlichen Ortsrand von Bahlingen a.K.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Umwelt geht von der Versiegelung von Flächen aus, die sich negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirken werden. Die Beanspruchung des Bodens ist dauerhaft, der Eingriff in Natur und Landschaft daher ebenfalls.

Darüber hinaus erfolgt ein Verlust von naturschutzfachlich mittel - hochwertigen Biotypen (Grünland, Gehölzstreifen).

Eine im Zuge der Überplanung von Habitatstrukturen erfolgende Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten sowie weiterer wertgebender Arten ist hinsichtlich des vorhandenen Habitatpotenzials möglich.

Mit dem Verlust von Heckenstrukturen gehen für das Landschaftsbild wertvolle linienhafte Strukturelemente verloren so dass auch hier eine Beeinträchtigung zu verzeichnen ist.

Weiterhin kommt es zum fast vollständigen Verlust einer Kernfläche feuchter Standorte des Biotopverbunds.

Um die (potenziellen) Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. auszugleichen, sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich umfangreiche Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes durchzuführen.

Auf die ausführliche Darstellung im beigefügten Umweltbericht vom 12.05.2023 wird verwiesen.

