

Achte Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes 2005
hier: Wirksamkeit

Die achte Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes 2005 wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Gaggenau am 24. November 2022 wirksam.

Wir bitten um Kenntnisnahme und Beachtung. Eine Ausfertigung der wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung liegt bei.

i.A.



Andreas Fritz
Abteilungsleiter

Anlagen

Verteiler:

Stadtplanung und Baurecht, Stadtplanung

Stadtplanung und Baurecht, Baurecht

Tiefbau und Betrieb, Tiefbauabteilung

Finanzverwaltung, Liegenschaftswesen

Stadtwerke

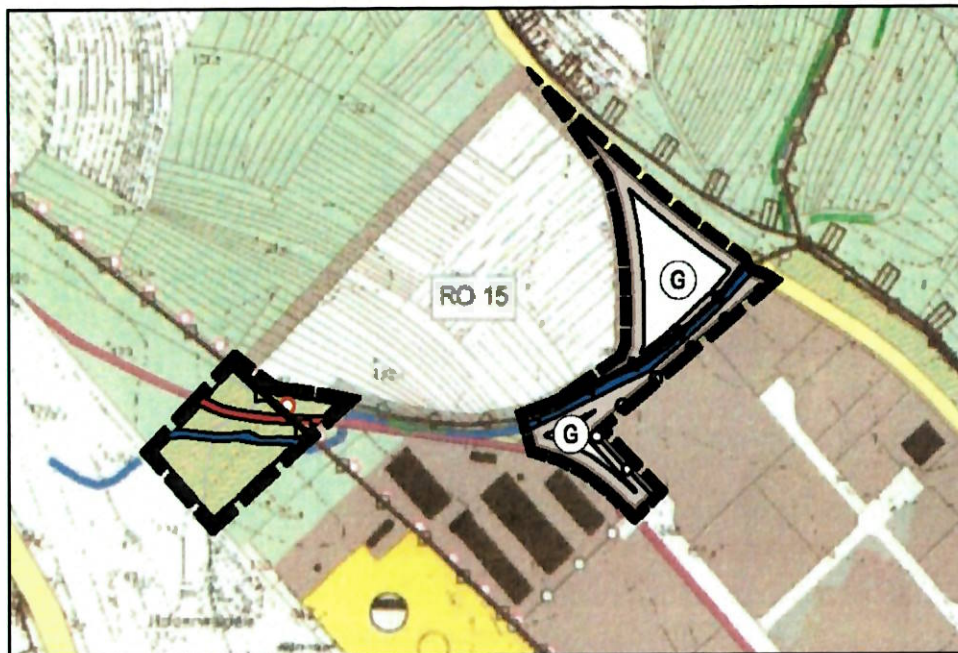
z.d.A.

Stadt Gaggenau, Stadtteil Bad Rotenfels

8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2005

Bereich: Kleine Feldele

4. FERTIGUNG



Karlsruhe
August 2022

MODUS CONSULT Gerticke GmbH & Co. KG

Stadt Gaggenau, Stadtteil Bad Rotenfels

8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2005

Bereich: Kleine Feldele

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgbm.)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b
76227 Karlsruhe
0721 / 940060

Erstellt für die Stadt Gaggenau

im August 2022

Inhalt

Teil A Bestandteile

A - 1 Planzeichnung mit Verfahrensvermerken

Teil B Begründung

B - 1 Begründung

1. Anlass und Ziel der Planänderung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Einordnung in übergeordnete Planungen
4. Bestandsanalyse
5. Inhalt der Planänderung
6. Umweltauswirkungen

B - 2 Umweltbericht

Teil C Zusammenfassende Erklärung

Teil A - 1 Planzeichnung mit Verfahrensvermerken

Teil B-1 Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Baugebiet "Holderwäldede, Wissigfeld, Stampfelwörth, Kleine Feldele" soll nordwestlich des Hühnergrabens eine Erweiterung erhalten. Aktuell wird in diesem Sinne der Bebauungsplan "Zwischen Holderwäldede und Steinbüschel" aufgestellt. Um dem Entwicklungsgebot zu genügen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche (Planung) soll sich zwecks einer kompakten Siedlungsentwicklung künftig auch auf die an der Kreisstraße K 3737 liegende Fläche für die Abfallentsorgung und die daran angrenzende Fläche für die Landwirtschaft erstrecken. Die dort vorhandene Grünschnittsammelstelle soll verlegt werden.

Im Bebauungsplan ist die Konkretion des südöstlichen Teils der gewerblichen Baufläche vorgesehen, um das allgemein mögliche Nutzungsspektrum gezielt einzuschränken.

Im Gegenzug soll ein südwestlich des bestehenden Fuß- und Radweges dargestellter Teilbereich der gewerblichen Baufläche (Planung) entsprechend dem langjährigen Bestand künftig als Grünfläche dargestellt werden. Auf der dortigen Weißfläche soll regionalplanerisch künftig Grünzäsur festgelegt werden anstatt der tangierten Grünzäsur um die Grünschnittsammelstelle.

Die Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans lässt dabei die (konkret geplante) Anschlussoption der bestehenden Bahnstrecke an die gewerbliche Baufläche (Planung) zu.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst zwei Teilgeltungsbereiche mit einer Gesamtgröße von ca. 2,7 ha. Der nordöstliche liegt dabei südlich am Hühnergraben und an der Kreisstraße 3737, der südwestliche befindet sich nordöstlich der Bahngleise an der Murg am nordostseitig anschließenden Fuß- und Radweg und wird vom Hühnergraben gequert.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Teil A - 1 Planzeichnung mit Verfahrensvermerken.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Das Mittelzentrum Gaggenau (Doppelzentrum mit Gernsbach) befindet sich in der Region Mittlerer Oberrhein im Mittelbereich Gaggenau/Gernsbach in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe. Gaggenau liegt auf der Entwicklungsachse Karlsruhe - Raststatt - Gaggenau/Gernsbach (- Freudenstadt).

3.2 Regionalplanung

Der Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung liegt Bereich des Regionalplans Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) in seiner aktuellen Fassung. Die Planung trägt der Eigenschaft als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen Rechnung. Das Plangebiet liegt innerhalb eines großräumigen Bereiches zur Sicherung von Wasservorkommen (Grundsatz). Ansonsten liegt der südwestliche Teilgeltungsbereich innerhalb einer weißen Fläche (ohne zeichnerische Zielvorgaben) der Raumnutzungskarte. Der nordöstliche Teilbereich liegt am Rand einer Grünzäsur.

Es handelt sich jedoch lediglich um einen kleineren Teilbereich der Grünzäsur zwischen Bischweier und Bad Rotenfels, der räumlich durch die Kreisstraße von der restlichen Grünzäsur abgetrennt ist. Durch den vorhandenen Grünschnittsammelplatz ist bereits eine gewisse Vorprägung der Fläche vorhanden. Die Flächenentwicklung nutzt entsprechend den Ausformungsspielraum des Regionalplans. Der östliche Teilbereich des Geltungsbereiches beinhaltet die bestehende Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegend gewerblicher Nutzung.

Im Gegenzug soll der südwestliche Teilgeltungsbereich der angrenzenden Grünzäsur zugeschlagen werden. Auf Grundlage dieses Flächentauschs und unter Berücksichtigung der Vorprägung der nördlichen Dreiecksfläche durch Grünschnittsammelplatz und Kreisstraße hat die höhere Raumordnungsbehörde zum vorliegenden Geltungsbereich im Sinne des Ausformungsspielraumes Zustimmung bekundet. Der Planung stehen somit keine strikten Ziele der Raumordnung entgegen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gaggenau 2005 in seiner aktuellen Fassung weist den nordöstlichen Teilgeltungsbereich im Anschluss an eine gewerbliche Baufläche (Planung) als Fläche für Ver- und Entsorgung ('Abfallentsorgung') mit angrenzender Fläche für die Landwirtschaft am Hühnergraben aus.

Im südwestlichen Teilgeltungsbereich ist gewerbliche Baufläche (Planung) dargestellt, welche durch eine unterirdische Stromleitung, eine Bahnanlage und eine Wasserfläche (Hühnergraben) gequert wird. Südöstlich schließt eine verinselte Fläche für die Landwirtschaft an.

Der FNP soll wie im Kapitel 1.1 Anlass der Planung beschrieben im Parallelverfahren geändert werden.

Der Bebauungsplan soll die in der gewerblichen Baufläche zulässigen Betriebe und Nutzungen eng konkretisieren (ggf. auch durch ein gewerbliches Sondergebiet), und zwar begrenzt auf ein in einer gewerblichen Baufläche mögliches Nutzungsspektrum, weshalb dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen werden kann.

Die gewerbliche Baufläche des FNP nordwestseits wird mit der Planung nicht voll ausgeschöpft, bleibt also als Entwicklungsfläche bestehen.

3.4 Öffentlich-rechtliche Vereinbarungen mit Bischweier und Kuppenheim

Im Vorlauf zum Flächennutzungsplan von 2005 wurde es zu dem hier vorliegenden Plangebiet ein Vertrag mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein (11. Dez. 2002) und ein Vertrag mit Bischweier (05. März 2004) geschlossen. In dem Vertrag wurde die Rücknahme der Grünzäsur geregelt und in dem Vertrag mit Bischweier, dessen Wirksamkeit dahingestellt sein kann, Grundprinzipien der Flächennutzung des Plangebietes im Bebauungsplan (insbesondere einen Schutz Bischweiers entsprechend dem Abstandserlass der Landes Nordrhein-Westfalen in seiner aktuellen Fassung) festgelegt. Er steht den geänderten Ausweisungen 'gewerbliche Baufläche' bzw. 'Grünfläche' nicht entgegen.

Die geplante Grünfläche greift kleinräumig in den Vertragsbereich einer interkommunalen Vereinbarung vom 13.10.1972 zwischen Gaggenau und Kuppenheim. Dem Vertrag ist mit der Planung Rechnung getragen.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Südöstlich des Hühnergrabens schließt der Bebauungsplan "Holderwäldede, Wissigfeld, Stampfelwörth, Kleine Feldele" an.

Aktuell wird der Bebauungsplan 'Zwischen Holderwäldede und Steinbüschel' aufgestellt. Um dem Entwicklungsgebot zu genügen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

3.6 Fachplanungen

Im Jahr 1992 wurde eine von der Stadt Gaggenau beantragte Planfeststellung für ein Industriestammgleis erteilt mit dem Ziel des Bahnanschlusses des Industrie- und Gewerbegebiets über Anschlussgleise.

Eine im Bereich des südwestlichen Teilgeltungsbereich dabei ermöglichte Kleintierzuchtanlage, ggf. mit Streuobst, im Süden bzw. eine Streuobstwiese zum Ausgleich im Norden finden sich im heutigen Bestand nicht. Inzwischen bestehen im Wesentlichen ökologisch hochwertigere Ruderalvegetationen mit Bäumen und sonstigen Gehölzen neben Hühnergraben und Industriestammgleis, die sich nach Südosten und Nordwesten fortsetzt. Diese ökologische Struktur wird als erhaltenswert erachtet. Mit der Darstellung der Grünfläche wird diese Nutzung als öffentlicher Belang auf der Ebene des Flächennutzungsplans festgeschrieben. Über den rechtlichen Bestandsschutz hinaus ist dort keine Neuansiedlung einer Kleintierzuchtanlage angestrebt. Eine entsprechende Ansiedlungsabsicht ist der Stadt Gaggenau auch nicht bekannt.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Innerhalb des Plangebietes steigt das Gelände von Nordwesten in Richtung bestehendes Industriegebiet sowie von Südwesten nach Nordosten an. Der Hühnergraben liegt tiefer.

4.2 Erschließungssituation

Nördlich direkt an den Geltungsbereich angrenzend verläuft die K 3737, welche die Stadt Gaggenau mit der Gemeinde Bischweier verbindet und deren Anbauverbot zu beachten ist.

Die Kreisstraße mündet in das bestehende Industriegebiet im Osten und schließt an die Bundesstraße 462 an, welche Gaggenau mit Raststatt im Nordwesten und Freudenstadt im Süden verbindet.

Im Südwesten verlaufen Bahngleise der Deutschen Bahn AG, die u.a. bis zum Oberzentrum Karlsruhe führen. Abzweigend von diesen Gleisen führt ein Industriestammgleis in das Industriegebiet. Das Stammgleis ist seit 2015 im Eigentum des privaten Metallrecyclingbetriebs.

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Der nordöstliche Teilgeltungsbereich wird derzeit weitgehend als städtische Grünschnittannahmestelle (Gartenabfallplatz) mit angrenzenden Freibereichen zwischen flankierenden Verkehrsflächen genutzt. Südlich und im Osten verläuft der ca. 2 km lange Hühnergraben, ein Gewässer das weiter südlich in die Murg fließt.

Der südwestliche Teilgeltungsbereich beinhaltet im Wesentlichen Ruderalvegetationen mit Baum- und Gehölzbeständen, durch welche das Industriestammgleis sowie der Hühnergraben führen.

4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Südöstlich des nördlichen Teilgeltungsbereichs befindet sich jenseits des Hühnergrabens das angrenzende Industriegebiet "Holderwäldle, Wissigfeld, Stampfelwörth, Kleine Feldele", das sowohl das Betriebsgelände des Metallrecyclingbetriebs als auch andere gewerbliche Nutzungen umfasst.

Im Norden, Westen und Süden des Plangebiet befinden sich extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die zum Teil baumbestanden sind, sowie einzelne Verkehrsflächen. Im Norden grenzt zudem die K 3737 direkt an.

Am südwestlichen Teilgeltungsbereich liegt die Bahnlinie mit Industriestammgleis sowie dahinterliegend die B 462. Entlang des Hühnergrabens, im südlichen Bereich sowie nördlich der Kreisstraße bestehen Fuß- und Radwege. Die Struktur der Ruderalvegetation mit Gehölzen setzt sich nach Nordwesten und Südosten fort.

5. Inhalt der Planänderung

Im nordöstlichen Teilgeltungsbereich werden die Fläche für Fläche für die Abfallentsorgung und die daran angrenzende Fläche für die Landwirtschaft - die eine Grünfläche vor allem in Form einer Wirtschaftswiese ist - als gewerbliche Baufläche dargestellt, die von der Kreisstraße erschlossen werden könnte. Im Bebauungsplan konkreter geplant ist die LKW-Erschließung über das Gebiet "Holderwäldle, Wissigfeld, Stampfelwörth, Kleine Feldele".

Im südwestlichen Teilgeltungsbereich wird im Gegenzug die dortige gewerbliche Baufläche entsprechend dem Bestand und Planungsziel als Grünfläche dargestellt.

6. Umweltauswirkungen

Da es sich im Wesentlichen um einen Flächentausch handelt und die Grünfläche als ökologisch höherwertiger eingeordnet werden kann als die Fläche für Ablagerungen und eine landwirtschaftliche Fläche, wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kein Ausgleich für den Eingriff als erforderlich erachtet. Wie das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren zeigt, sind keine unlösbaren, der Flächennutzungsplanung entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Unlösbare immissionsschutzrechtliche Konflikte aufgrund der Gewerbeflächenausweisung sind nicht zu erwarten.

Die Absicht des über den Hühnergraben hinausgehenden Bebauungsplans der Stärkung des Recyclingstandortes mit eigenem Bahnanschluss kann auch im Sinne des Klimaschutzes sowie der Umwelt und Landschaft als vertretbar erachtet werden, zumal dies bereits mit der bestehend dargestellten gewerblichen Baufläche vorgesehen ist.

Die Flächenkomplettierung durch die dargestellte Grünfläche lässt sich aufgrund der Standortbezogenheit nicht durch Innenentwicklung realisieren und ist auch unter agrarstruktureller Sicht aufgrund der Insellage der Restfläche vertretbar.

Ergänzend wird auf die Ausführungen des Umweltberichts zur Flächennutzungsplanänderung (Teil B-2) verwiesen, wobei die konkrete Ausgleichsbilanzierung dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten bleibt, jedoch grundsätzlich von einer ausgleichbaren Planung ausgegangen werden kann.

Teil B - 2 Umweltbericht

Teil C Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB

Inhaltsübersicht:

1. Planungsziele
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Planungsalternativen

1. Planungsziele

Das Baugebiet "Holderwäldele, Wissigfeld, Stampfelwörth, Kleine Feldele" soll nordwestlich des Hühnergrabens eine Erweiterung erhalten. Aktuell wird in diesem Sinne der Bebauungsplan 'Zwischen Holderwäldele und Steinbüschel' aufgestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche (Planung) soll sich zwecks einer kompakten Siedlungsentwicklung künftig auch auf die an der Kreisstraße K 3737 liegende Fläche für die Abfallentsorgung und die daran angrenzende Fläche für die Landwirtschaft erstrecken (nordöstliche Geltungsbereich). Die dort vorhandene Grünschnittsammelstelle soll verlegt werden. Zusätzlich soll ein Teilbereich der gewerblichen Baufläche in Planung entsprechend dem langjährigen Bestand künftig als Grünfläche dargestellt werden (südwestlicher Geltungsbereich).

Um dem Entwicklungsgebot zu genügen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens in seiner Sitzung am 23.04.2018 getroffen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 27.04.2018 bis 25.05.2018, die der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 25.04.2018 bis 04.06.2018.

Nach Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf der FNP-Änderung vom Gemeinderat am 27.07.2020 gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gefasst. Die öffentliche Auslegung erfolgte parallel zur Auslegung

des Bebauungsplanentwurfs vom 07.08.2020 bis 30.09.2020, die Behördenbeteiligung vom 31.07.2020 bis 30.09.2020.

Da die Offenlage parallel mit der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs stattgefunden hat, beinhalten einige Stellungnahmen auch Aussagen zum Bebauungsplanverfahren. Die Stellungnahmen wurden jeweils vollständig wiedergegeben, wobei hinsichtlich des Abwägungsvorschlags der Verwaltung zu Aussagen, die den Bebauungsplanentwurf betreffen, eine Abschtichung vorgenommen ist. Aus den Stellungnahmen ergab sich aus Sicht der Verwaltung kein Bedarf zur Änderung des Offenlageentwurfs.

Der Beschluss zur Feststellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte nach Abwägung der Anregungen und Bedenken durch den Gemeinderat am 25.07.2022.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die FNP-Änderung ist entsprechend der parallelen Bebauungsplanänderung ein Umweltbericht insbesondere mit Artenschutzuntersuchung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung erstellt worden. Dies betrifft u.a. die Eingriffs-/Ausgleichsregelung sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vor dem Hintergrund der konkreten Festsetzungen umsetzbar sind.

Durch die geplante Umnutzung im nordöstlichen Teilgeltungsbereich des eigentlichen baulichen Eingriffs gehen dauerhaft Biotop- und Habitatstrukturen verloren. Darunter befinden sich unter anderem auch Biotopstrukturen mit mittlerer und hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan "Zwischen Holderwäldle und Steinbüschel" u.a. zum Bodenschutz, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung, Pflanzgebote, Dachbegrünung kann der Verlust nur teilweise ausgeglichen werden. Um den Kompensationsbedarf zu decken, sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren gesichert werden. Als externe Kompensationsmaßnahmen sind beispielsweise die Rückumwandlung von Acker- in Grünland, Entbuschen und Wiederherstellen entwerteter Lebensräume als Grünland, extensive Nutzung von Obstwiesen und das Aufhängen von Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalken, Fledermäusen festgesetzt.

Der südwestliche Teilgeltungsbereich wird kompensatorisch nicht berücksichtigt, da für diesen Teilgeltungsbereich durch die FNP-Änderung ausschließlich eine

naturschutzfachliche Aufwertung in Form einer Sicherung der bestehenden Strukturen erfolgt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können durch Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden. So werden Gebäudeabrisse und Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchgeführt. Die übrigen Gesichtspunkte sind dem Umweltbericht vertieft dargestellt.

Die aufgeworfenen umweltbezogenen Fragestellungen sind zudem in der Begründung zum Bebauungsplan, den Abwägungssynopsen berücksichtigt und können dort im Einzelnen entnommen werden.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Die bei der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in synoptischer Form bewertet und bei der Planung gemäß der Abwägung berücksichtigt.

In Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind insgesamt eine Stellungnahme der Öffentlichkeit und 18 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen, davon 2 intern durch die Fachämter der Stadt Gaggenau. Bei der förmlichen Beteiligung sind insgesamt eine Stellungnahme der Öffentlichkeit und 21 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen, davon eine Stellungnahme durch ein internes Fachamt der Stadt Gaggenau. Die Stellungnahmen der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung thematisieren insbesondere:

- das parallel verlaufende Bebauungsplanverfahren "Zwischen Holderwädele und Steinbüschel",
- zur Art der baulichen Nutzung,
- die Konfliktbewältigung Immissionsschutz und die Berücksichtigung der Belange der angrenzenden Anwohner,
- Berücksichtigung von privaten betriebliche Interessen im Plangebiet (durch Grundstückverkauf behoben),
- die Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen (geplanter Radweg),
- die Rücknahme der Grünzäsur und der Widerspruch zur vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde Bischweier über die Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen zur Standortsicherung bzw. zur Sicherung von Freiräumen,
- das im Umweltbericht konzipierte Ausgleichskonzept,
- der Waldbestand innerhalb der neu dargestellten Grünzäsur,

- Berücksichtigung der Inhalte des Landschaftsrahmenplans,
- Klarstellung der Begründung zum Thema Landwirtschaft (Grünland),
- Hinweise zu archäologische Denkmalpflege, Brandschutz, Bodenschutz, Oberflächengewässer/Gewässerrand-streifen, Starkregen, Abwasserbeseitigung, Abfallwirtschaft, Leitungen, Geotechnik, Abstände zur Kreisstraße und Vorgaben zum LKW-Verkehr, Hinweise der AVG und DB AG und Eisenbahn-Bundesamtes.

Nach der Offenlage war keine Anpassung der Darstellungen erforderlich. Die detaillierte Art und Weise, wie die eingegangenen Stellungnahmen in den Flächennutzungsplan eingeflossen sind, sind den Abwägungssynopsen und der Begründung zu entnehmen.

5. Planungsalternativen

Die Grünfläche mit Grünzäsur zwischen Bischweier und Bad Rotenfels, die räumlich durch die Kreisstraße von der restlichen Grünzäsur abgetrennt ist, bietet sich vor dem Hintergrund der örtlichen Situation und im Sinne der räumlichen Klarheit und Flächeneffizienz für eine Umwandlung in eine Gewerbefläche an:

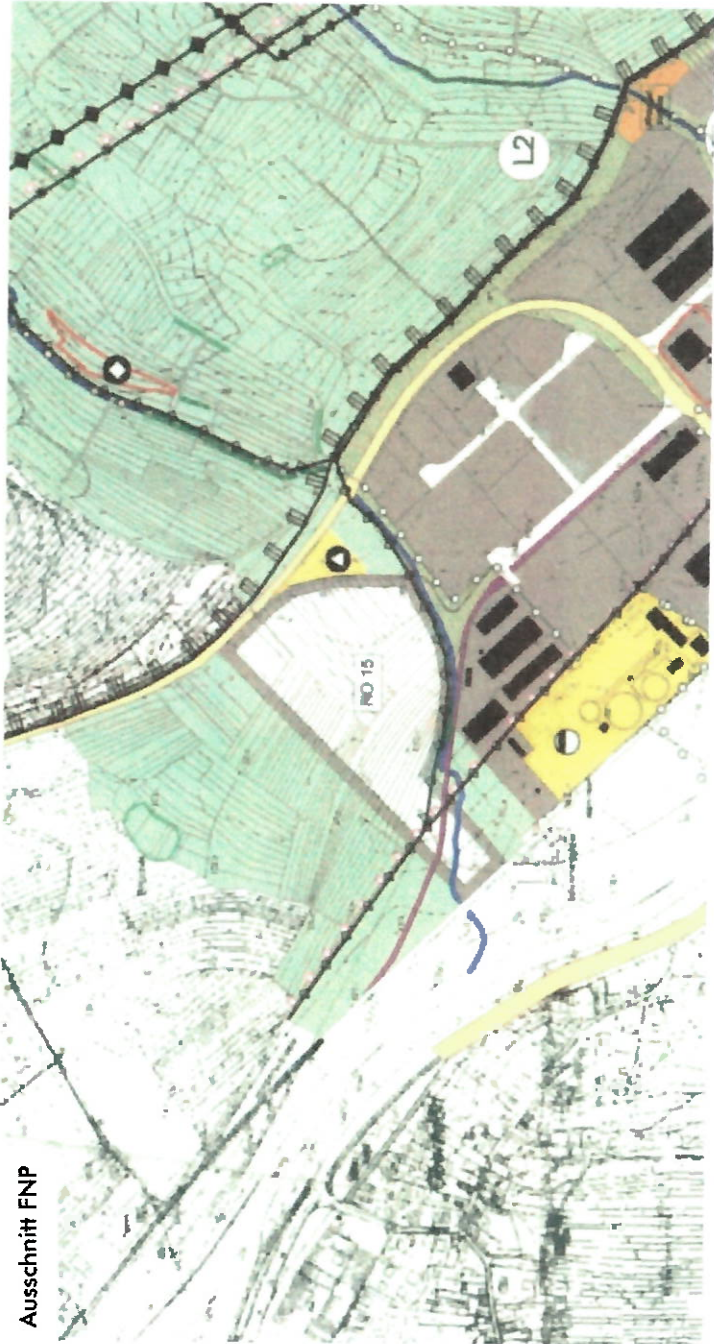
Die "Dreiecksfläche" wird als Insellage mit einen ungünstigen Parzellenzuschnitt angesehen. Sie weist durch den vorhandenen Grünschnittsammelplatz bereits eine gewisse Vorprägung auf und ist mit gewerblichen Flächen im Bestand bzw. mit gewerblichen Bauflächen in Planung umgeben und von der Kreisstraße nach Norden hin zur restlichen Grünfläche mit Grünzäsur abgegrenzt. Dadurch bietet sie beispielsweise raumstrukturell keinen wesentlichen Vorteil für die Umwelt oder Landwirtschaft und wird somit als vorteilhaft für eine Umnutzung in Gewerbefläche angesehen.

Zusätzlich soll im Gegenzug ein "Flächentausch" erfolgen, bei der im Sinne des Ausformungsspielraumes auch bereits von der höheren Raumordnungsbehörde Zustimmung bekundet wurde. Der südwestliche Teilgeltungsbereich – derzeit mit einer gewerblichen Baufläche in Planung dargestellt – soll nun der angrenzenden Grünzäsur zugeschlagen werden.

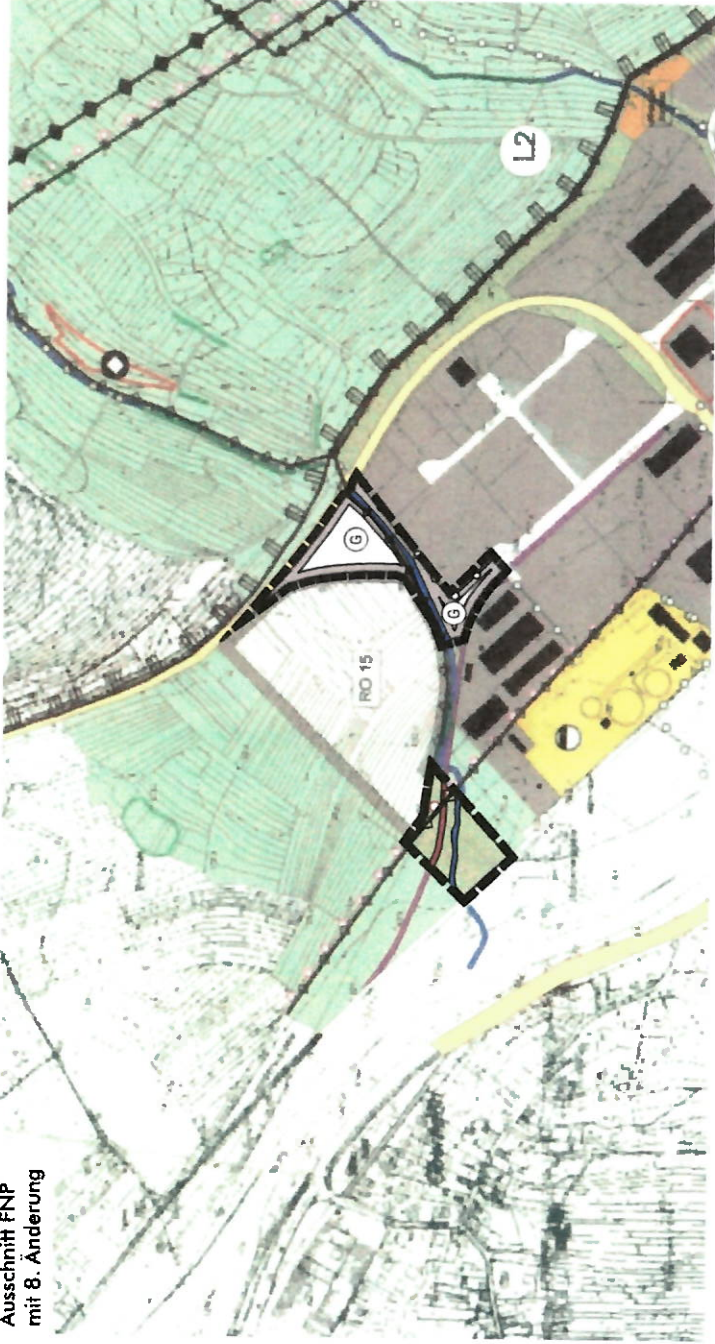
Auf einen Vertrag mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein sowie interkommunale Regelungen wird hingewiesen. Dem Schutzanspruch von Kuppenheim und Bischweier kann durch Bebauungsplanfestsetzungen entsprochen werden.

Aufgrund der günstigen Lage der Fläche im Anschluss an die realisierte gewerbliche Baufläche mündet die Abwägung in die gewählte Planungsvariante.

Ausschnitt FNP



Ausschnitt FNP mit 8. Änderung



Zeichenerklärung

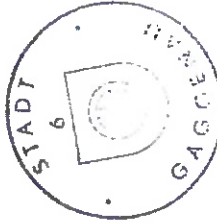
Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung
	Gewerbliche Baufläche		Flächen für Ver- und Entsorgung (Abfall)		Trinkwasser
	Grünflächen		Stromleitung unterirdisch		Bahnanlage
	Flächen für die Landwirtschaft		Abwasser		Bachläufe und Gräben

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 23.04.2018 am: 26.04.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom: 27.04.2018 bis: 25.05.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom: 25.04.2018 bis: 04.06.2018
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) Ortsübliche Bekanntmachung	am: 27.07.2020 am: 30.07.2020
Öffentliche Auslegung	vom: 07.08.2020 bis: 30.09.2020
Benachrichtigung der Behörden von Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am: 30.07.2020 vom: 31.07.2020 bis: 30.09.2020
Feststellungsbeschluss	am: 25.07.2022

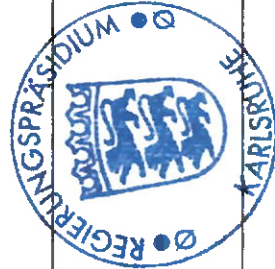
Ausfertigung:

Gaggenau, den 28.07.2022



C. Florus, Oberbürgermeister

Nr. 21-2511.3-8165
Genehmigt (§ 6 Abs. 1 BauGB)
Karlsruhe, den 10.11.2022



Regierungspräsidium
Karlsruhe

In Kraft treten (§ 6 Abs. 5 BauGB):

Durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am
wird der Flächennutzungsplan wirksam.

Planfertigung:

M. Pfeiffer, Bürgermeister

Stadtplanung und Baurecht

Verfahrensabwicklung:

Stadtplanung und Baurecht

STADT GAGGENAU

Flächennutzungsplan 2005 - 8. Änderung, Bereich Kleine Feldede

29.05.2020, Maßstab 1:10.000

MODUS CONSULT

