

**GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND
MÜLLHEIM – BADENWEILER**

**FORTSCHREIBUNG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Zusammenfassende Erklärung



1 ALLGEMEINES

Für den Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler wurde von der Verbandsversammlung am 03.05.2010 der Feststellungsbeschluss gefasst. Gemäß § 6 Abs. 5 ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Flächennutzungsplan ist als der vorbereitende Teil der Bauleitplanung das planerische Instrument der Gemeinden und Städte, um im Rahmen der durch Art. 28 GG gesicherten Planungshoheit flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet bzw. das Gebiet eines Verwaltungsverbandes die „sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“ (§ 5 BauGB).

Der Flächennutzungsplan 2023 stellt die Grundlage für die nachhaltige Siedlungsentwicklung des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim – Badenweiler in den nächsten Jahren dar. Da der Flächennutzungsplan über das gesamte Verwaltungsgebiet aufzustellen ist, enthält er grundlegende planerische Aussagen über alle bereits bebauten und zukünftig bebaubaren Flächen, genauso wie über alle unbebauten und auch weiterhin von einer baulichen Nutzung freizuhaltenden Flächen. Dabei sind die in diesem Plan getroffenen Darstellungen grundsätzlich nicht als parzellenscharf anzusehen.

Der Flächennutzungsplan besitzt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgern oder den Eigentümern der überplanten Grundstücke. Vielmehr entfaltet der Flächennutzungsplan nur eine sog. behördenverbindliche Wirkung, d.h. er bindet die bei seiner Aufstellung beteiligten Behörden und er bindet die Gemeinden und Städte bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, da diese aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Der zuletzt aufgestellte Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Müllheim Badenweiler mit den Gemeinden Auggen, Badenweiler, Buggingen, Müllheim und Sulzburg datiert aus dem Jahr 1996 und wurde bereits damals als gemeinsamer Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes verabschiedet.

Dieses Planwerk regelte seither als „Vorbereitende Bauleitplanung“ die Art der Bodennutzung unter Berücksichtigung der in den 70er und 80er Jahren beabsichtigten Gemeindeentwicklungen.

Nachdem die Möglichkeiten des Flächennutzungsplanes von 1996 in einigen Teilgemeinden nahezu ausgeschöpft sind, wurde die Fortschreibung inhaltlich, methodisch und formal als Neuaufstellung erarbeitet.

Der Flächennutzungsplan muss insgesamt eine Vielzahl von Aspekten berücksichtigen wie z.B. :

- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung
- die Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der vorhandenen Ortsteile

- die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und der Landschaftspflege
- die Belange der Wirtschaft, insbesondere der mittelständischen Struktur und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- die Bedürfnisse des Verkehrs

Die Berücksichtigung aller aufgeführten Bedürfnisse ist oftmals nur in Form von Kompromissen zu erreichen, wobei die privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander stets gerecht abzuwägen sind.

3 VORGEHENSWEISE

3.1 Einarbeitung des Landschaftsplans

Die Träger der Bauleitplanung haben gemäß § 9 NatSchG BW u.a. einen Landschaftsplan auszuarbeiten, sobald und soweit es zur Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen erforderlich ist. Die im Gesetz genannten Voraussetzungen für die Aufstellung eines Landschaftsplans (z. B. Neuinanspruchnahme bisher freier Landschaft) treffen i.d.R. bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans zu, so dass die Aufstellung eines Landschaftsplans in diesem Zusammenhang notwendig ist.

Als Abwägungsmaterial für die Flächennutzungsplanung wurde vom Büro Jenne, Bad Krozingen ein Landschaftsplan erarbeitet. Der Landschaftsplan zeigt die landschaftsökologischen Voraussetzungen, die Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaft sowie die Verträglichkeit von beabsichtigten Nutzungen und landschaftlichem Potenzial. Der Landschaftsplan stellt somit fachliches Material zur Verfügung und dient damit als Entscheidungshilfe zur Bewältigung der Konfliktsanalyse „Siedlung/Landschaft“ im Rahmen der Flächennutzungsplanung.

Aufnahme des Landschaftsplans

Da der Landschaftsplan selbst keine eigene Rechtsverbindlichkeit erlangt, ist es gemäß § 9 (1) S. 4 NatSchG BW notwendig, dessen Inhalte, soweit erforderlich und geeignet, in den Flächennutzungsplan zu integrieren. Dies bedeutet, dass die Inhalte der Landschaftspläne in die konkrete städtebauliche Abwägung mit einbezogen werden müssen. Da jede Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung im bisher unbeplanten Außenbereich einen Eingriff in den Naturhaushalt des Untersuchungsraumes bedeutet, kommt der Bewertung der sich daraus ableitenden Nutzungskonflikte zwischen den Nutzungen „Siedlungsfläche“ und „Kulturlandschaft“ eine gewichtige Bedeutung zu. Eine Entscheidung über diese konkurrierenden Nutzungen kann nur durch deren Einbeziehung in den planerischen Abwägungsprozess getroffen werden.

Integrierte Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Mit dem Ziel der zeitlichen Straffung der Planung und vor allem der frühzeitigen inhaltlichen und methodischen Abstimmung und Abwägung der jeweiligen Erkenntnisse aus den Bereichen Landschaft/Naturhaushalt und Flächennutzung/Bebauung verfolgte der Gemeindeverwaltungsverband Müllheim – Badenweiler das Verfahrensmodell des „Integrierten Flächennutzungs- und Landschaftsplans“ im Sinne einer „ganzheitlichen“ Gemeindeentwicklungskonzeption. So wurde durch enge Zusammenarbeit zwischen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung gewährleistet, dass die Belange von Natur

und Landschaft während der gesamten Planaufstellung berücksichtigt und in den Flächennutzungsplan integriert werden. Beispielsweise wurden schon bei der Grob- beurteilung der potenziellen neuen Bauflächen die landschaftsplanerischen und öko- logischen Beurteilungen aufgenommen und während des gesamten Verfahrens aktualisiert.

3.2 Beurteilung potenzieller Entwicklungsflächen

Bevor die Erweiterungsflächen für die frühzeitige Beteiligungsphase des Flächennut- zungsplans in Art und Ausmaß definitiv festgelegt wurden, sind die Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine mögliche Bebauung aus landschaftsökologischer und städte- baulicher Sicht beurteilt worden. Diese Untersuchung verlief nach dem folgenden Ver- fahren.

Beurteilung aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

In einem ersten Schritt wurden zunächst alle potenziellen Entwicklungsflächen von Stadtplanern, Verwaltung, Gemeinderat, Fraktionen und Bürgern gesammelt. Danach wurden alle ursprünglich in die Diskussion eingebrachten Flächen nach einer gründ- lichen Bestandsaufnahme auf ihre Eignung für eine Bebauung anhand städtebaulicher und landschaftsplanerischer Kriterien beurteilt. Die entscheidungserheblichen Kriterien aus städtebaulicher Sicht waren verkehrliche Anbindung, Nutzungskonflikte, techn. Ver- und Entsorgung, Lage/Standortgunst, Ortsbild sowie Sach- und Kulturgüter.

Die Beurteilung der techn. Ver- und Entsorgung erfolgte teilweise durch die für die Gemeinden tätigen Tiefbaubüros, teilweise durch die Gemeinden selber. Bei den Kultur- und Sachgütern wurde zunächst nur aufgenommen, ob archäologische Kultur- denkmale vorhanden sind oder nicht. Diesbezüglich ist durch die Beteiligung der Be- hörden weiteres Abwägungsmaterial zu erwarten.

Der gesamte Auswahlprozess war dabei von Anfang an im Sinne der integrierten Flächennutzungs- und Landschaftsplanung vom Landschaftsplaner begleitet. So wurden die möglichen Entwicklungsflächen auch aus landschaftsplanerischer Sicht bewertet, wobei jeweils das Risikopotenzial für die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Klima/Luft, Wasser, und Landschaftsbild beurteilt wurde. Da Landschafts- und Ortsbild stark miteinander zusammenhängen, wurde diese in einer gemeinsamen Spalte zusammengefasst.

Die Beurteilungskriterien wurden dabei so gewählt, dass sie auch den Anforderungen an eine Umweltprüfung erfüllen.

In den Bewertungstabellen wurde jedes der genannten Kriterien in eine vierstufige Skala eingereiht, die von geeignet (++) , geeignet mit Auflagen (+) , bedingt geeignet (o) bis ungeeignet (-) reicht. Falls notwendig wurden auch für die Beurteilung der Ent- wicklungsflächen wichtige Bemerkungen angefügt, da sich eine große Entwick- lungsfläche die zunächst in der Gesamtbetrachtung eine schlechte Beurteilung bekommt, durch die Herausnahme kritischer Teilflächen in der Bewertung deutlich verbessern kann.

Intensive Diskussion in den Gremien

Die Flächennutzungsplaninhalte und insbesondere die vorgeschlagenen Entwick- lungsflächen wurden dabei intensiv durch Gemeinde- und Ortschaftsräte begleitet. Dabei wurden bereits potenzielle Entwicklungsflächen oder Teilbereiche von Entwick- lungsflächen ausgeschieden, bzw. kamen in einigen Fällen auch neue hinzu.

4 VERFAHRENSABLAUF

07.07.2005	Der Gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim – Badenweiler fasst den Aufstellungsbeschluss für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans.
16.10.2007	Der Gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim – Badenweiler billigt den Flächennutzungsplan-Vorentwurf und beschließt die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
21.01. bis 22.02.2008	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
08.01. bis 29.02.2008	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
26.03.2009	Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen im Gemeinsamen Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim – Badenweiler. Billigung des geänderten Flächennutzungsplan-Entwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
11.05. – 12.06.2009	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB.
22.04. – 19.06.2009	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
03.05.2010	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinsame Ausschuss beschließt die Wirksamkeit des Flächennutzungsplans der Gemeindeverwaltungsverband Müllheim – Badenweiler.
	Genehmigung durch das Landratsamt
	Wirksamkeit des Flächennutzungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung

5 UMWELTBELANGE

Immissionen/ Verkehr	
<p><u>Straßenverkehr:</u></p> <p>Als Hauptverkehrsadern quert die B 3 in Nord – Südrichtung das gesamte Gemeindegebiet.</p> <p>Bei Müllheim wird die B3 von der B 378 (Zubringer) gekreuzt, welche die Stadt mit ihren Ortsteilen an das Bundesautobahnnetz anschließt. Die L 131 ist die Verlängerung der B 378 nach Osten.</p> <p>Die L125 verläuft in Nord-Süd-Richtung in der Vorbergzone und verbindet den Raum Müllheim mit seinen Ortsteilen über Laufen/ Ballrechten- Dottingen mit dem Raum Staufen /Untermünstertal.</p> <p>Die weiterhin im Gemeindegebiet vorhandenen Kreisstraßen sorgen für die Anbindung der Teilorte an das überregionale Straßennetz.</p> <p><u>Schienenverkehr:</u></p> <p>Das Plangebiet wird am westlichen Gebietsrand von der Bahnlinie Karlsruhe - Basel durchzogen.</p>	<p><u>Zielsystem:</u></p> <p>Schutz- und Erhalt der vorhandenen Wohnfunktionen vor Beeinträchtigungen von Lärm- und Schadstoffemissionen durch die vorhandenen bzw. geplanten Verkehrswege.</p> <p>Reduzierung vorhandener Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen: In Bezug auf die vorhandenen Verkehrstrassen der B 3 sowie der Bahnstrecke sind die bestehenden Lärm- und Schadstoffemissionen zu prüfen und ggf. Lärmschutzmaßnahmen für die betroffenen Siedlungsbereiche zu entwickeln.</p> <p>Ökologische Belange beim Ausbau des Schienenverkehrs sind entsprechend der Fachplanungen zu berücksichtigen.</p>

<p>Das Planungsgebiet liegt im Planfeststellungsabschnitt Buggingen – Auggen für den Aus- und Neubau der Rheintalstrecke.</p>	<p><u>Siedlungserweiterung an Verkehrsstrasse:</u> Im Zuge der Ausweitung neuer Siedlungsflächen ist die Immissionsschutzproblematik durch angepasste Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung zu bewältigen.</p>
<p>Natur- und Landschaftsschutz:</p> <p>Im Umweltbericht zum FNP und in den Flächensteckbriefen zu den geplanten Siedlungserweiterungen werden voraussichtliche Eingriffe und Auswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklungen ermittelt und bewertet. Anhand von Flächensteckbriefen wurden zahlreiche Bauflächen untersucht. Die Flächen wurden umfassend geprüft und Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung sowie Empfehlungen für die Bauleitplanung aufgezeigt. Alternative Standorte mit erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange sind bereits im Vorfeld der Untersuchungen ausgeschieden. Durch Flächenreduzierung einzelner Siedlungserweiterungen im Verfahrensablauf ließen sich die Auswirkungen auf die Umwelt teilweise mindern und vermeiden.</p> <p>Die Beurteilung der geplanten Siedlungserweiterungen kommt bei einer Vielzahl von Flächen zum Ergebnis, dass diese im Rahmen der Abwägung aller Umweltbelange und sonstiger Belange umsetzbar sind. Zur Umsetzung kritisch bewerteter Flächen ist die Beachtung bzw. Überwindung regionalplanerischer Vorgaben und die Umsetzung landschaftsplanerischer Maßnahmen aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht erforderlich.</p>	
<p>Arten und Biotope:</p> <p>Die Vorbergzone und die Schwarzwaldhänge im Verfahrensgebiet weisen eine Vielzahl von hochwertigen, geschützten Flächen, wie Grünlandstandorte, vielfältige Gehölzstrukturen oder strukturreiche Waldgebiete auf. Im Bereich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Niederterrasse finden sich meist nur noch kleinflächig hochwertige Strukturen entlang der Fließgewässer.</p> <p>Im Gebiet vorhandene Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von den geplanten Siedlungserweiterungen nicht betroffen.</p> <p>Besonders schützenswerte Flächen des europäischen Netzes „Natura 2000“ liegen teilweise in der Nähe geplanter Siedlungserweiterungsflächen, Beeinträchtigungen der Schutzgebiete sind jedoch nicht zu erwarten.</p> <p>Im Zuge der Untersuchungen ergaben sich Hinweise, dass einzelne Flächen in Gebieten des Artenschutzprogramm Baden-Württemberg liegen.</p> <p>Von den geplanten Siedlungserweiterungsflächen sind teilweise besonders geschützte Biotopbereiche nach § 32 NatSchG betroffen.</p>	<p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ökologische Ausgleichs- oder ggf. Ersatzmaßnahmen gemäß § 8a NatSchG sollen in der Bauleitplanung sachgerecht eingestellt werden.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung sind ggf. Erheblichkeitsabschätzungen durchzuführen.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Aspekte werden im Rahmen der Bauleitplanung detailliert untersucht und berücksichtigt.</p> <p>Sofern Eingriffe in nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotopbereiche erfolgen, wird im weiteren Verfahren eine förmliche Ausnahme nach § 32 Abs. 4 NatSchG erforderlich, die zu beantragen ist. In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich vorzusehen. Hierbei sollte angestrebt werden, den Biotopbereich größtenteils zu erhalten, mit Erhaltungsgebot zu belegen und in das Grünordnungskonzept zur Gestaltung des Baugebietes zu integrieren. Für Eingriffe in Biotopbereiche ist ein gleichartiger Ausgleich vorzuschlagen..</p>
<p>Boden:</p> <p>Die überwiegend tiefgründigen Böden der Niederterrasse und der Vorbergzone stellen meist hochwertige Standorte für Kulturpflanzen mit überwiegend hoher Bedeutung für Wasserhaushalt und Filter- und Pufferfunktion.</p>	<p>Zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in den Umweltbelang Boden ist die Flächenversiegelung auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren.</p> <p>Der Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Böden und die Zerschneidung von landwirtschaftlichen Flur-</p>

<p>Durch die geplanten Siedlungserweiterungen gehen meist hochwertige landwirtschaftliche Böden verloren. Es erfolgt ein hoher Eingriff in den Umweltbelang Boden durch zusätzliche Flächenversiegelung und den damit verbundenen Verlust vorhandener Bodenfunktionen.</p>	<p>und die Zerschneidung von landwirtschaftlichen Flurstücken wurde sachgerecht in die Abwägung eingestellt.</p> <p>In der Bauleitplanung sind gemäß den Vorgaben der Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Juni 2006) die einzelnen Bodenfunktionen zu bilanzieren, um den Kompensationsbedarf zu ermitteln und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.</p>
<p>Klima / Luft</p> <p>Das Klima der Niederterrasse und auch der Vorbergzone ist gekennzeichnet durch das trockene, sommerheiße und wintermilde Klima der Oberrheinebene. Von den Schwarzwaldrandlagen bis zu den Höhenlagen des Schwarzwaldes steigen die Niederschläge stark an. Ebenso sinken hier die Jahresmitteltemperaturen mit zunehmender Höhe stetig.</p> <p>Neben der Darstellung makroklimatischer Parameter werden in den einzelnen Steckbriefen auch Bereiche mit lokalklimatischer Bedeutung wie z.B. Kalt- und Frischluftleitbahnen usw. erfasst und bewertet. Für einzelne Gebiete (MÜ5) wurden Klimagutachten erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung fließen mit in die Bewertung mit ein.</p> <p>In die Untersuchung mit eingeflossen sind die Ergebnisse der Regionalen Klimaanalyse (REKLISO). Die Regionale Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO) umfasst eine regionsweit flächendeckende Analyse ausgewählter planungsrelevanter Grundlagen zum Umweltschutzgut Klima / Luft sowie daraus abgeleitete fachliche Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen für die räumliche Planung in der Region.</p> <p>Eingriffe in den Umweltbelang Klima sind v.a. durch zusätzliche Flächenversiegelung und dem damit verbundenen Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen, und Flächen mit klimatischen Ausgleichsfunktionen verbunden.</p>	<p>Die Zielsetzungen und Handlungsvorgaben der REKLISO sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der Bebauungsplanung ist auf ein verträgliches Verhältnis von Bebauungsdichte (flächensparendes Bauen) und notwendiger Auflockerung (Belüftung und Durchgrünung) zu achten, da flächenhafte Bebauungen in dem klimatisch hitzebelasteten Gebiet zu vermeiden sind. Die Erhaltung klimatisch bedeutsamer Kalt- und Frischluftbahnen ist im Bebauungsplanverfahren zu untersuchen und entsprechend zu berücksichtigen.</p>
<p>Wasser:</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Als überregionales Grundwasserreservoir ist die Niederterrasse von besonderer Bedeutung. Die Mächtigkeit des Grundwasserkörpers nimmt zur Vorbergzone hin kontinuierlich ab und ist hier nur noch im Bereich der Fließgewässer von Bedeutung.</p> <p>Im Untersuchungsgebiet sind einige Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Teilweise liegen die Siedlungserweiterungen in Wasserschutzzonen III.</p>	<p>Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes zu beachten.</p> <p>Bei Siedlungserweiterungen im Bereich von Ober-</p>

<p>Oberflächengewässer Als Fließgewässer sind im Planungsgebiet in erster Linie Klemmbach, Ehebach und Sulzbach zu nennen.</p> <p>Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen liegt der Konfliktschwerpunkt in der Zunahme des Oberflächenabflusses infolge zunehmender Flächenversiegelung.</p>	<p>flächengewässer soll zur Vermeidung von Eingriffen in Oberflächengewässer die Ausweisung von Gewässerrandstreifens beachtet werden.</p> <p>Zur Minderung dieses Konfliktes sind flächige Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser (über belebte Bodenschichten) oder gedrosselte Abfuhr von Niederschlagswasser in die Vorflut im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen.</p>
<p>Landschaftsbild: Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund des Reliefs und der Topografie aber auch aufgrund der Nutzung als ein sehr hochwertiger und empfindlicher Landschaftsraum zu bewerten. Als besonders hochwertige Bereiche sind der Schwarzwald mit seinen großflächigen Wäldern und Grünlandflächen und die Vorbergzone mit seinem vielfältigen Nutzungsmosaik (Wein-, Obstbau u.s.w.) hervorzuheben. Schwarzwald und Vorbergzone stellen klassische Erholungslandschaften dar. Auf der Niederterrasse geht die Erlebnisqualität aufgrund der vorhandenen Topografie und den Vorbelastungen durch Nutzungs-Überlagerungen (Landwirtschaft, Gewerbestandorte) in weiten Teilen verloren.</p> <p>Mögliche Siedlungserweiterungen in vorhandenen Landschaftsschutzgebieten sind bereits im Vorfeld der Untersuchungen ausgeschieden. Weitere kritisch bewertete Flächen in strukturreichen oder exponierten Siedlungsrandlagen können unter Beachtung landschaftsplanerische Maßnahmen aus landschaftsplanerischer umgesetzt werden:</p>	<p>Zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild sind in den einzelnen Flächensteckbriefen entsprechende Vorgaben für die Bebauungsplanung formuliert worden. Auf eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung der neuen Siedlungserweiterungen sowie auf eine Anpassung der Bebauung an die Topografie und an das Gesamtbild ist zu achten.</p>
<p>Mensch / Wohnen: Die Schwarzwaldtäler und die Vorbergzone weisen sehr hohe Qualitäten als Erholungslandschaft auf und sind folglich sehr empfindlich gegenüber Verlärmung, Schadgasbelastung und Geruchsimmissionen. Vorbelastete Bereiche sind empfindlich gegenüber einer weiteren Zunahme der Belastungen. In diesen Bereichen ist dem Schutz der Wohnbevölkerung vor Verlärmung, Schadgasen und Geruchsemissionen eine besondere Beachtung zu geben.</p>	<p>Immissionsschutzproblematiken sind durch angepasste Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung zu bewältigen.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter: Nach dem BauGB zählen die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter zu den bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes.</p>	<p>Sofern von den geplanten Entwicklungsflächen Kultur- und Sachgüter betroffen sind, wurde in den integrierten Steckbriefen in der Rubrik Nutzungskonflikte darauf hingewiesen. Bei der Bauleitplanung sind auf eventuelle Funde hinzuweisen und bei Tiefbauarbeiten fachgerecht damit umzugehen.</p>

6 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Bedarfsprognose Wohnbauflächen	
Der prognostizierte Bedarf sei zu hoch bzw. konstruiert.	Die Bedarfsprognose wurde nach der frühzeitigen Beteiligung umfassend und in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden überarbeitet und z.T. deutlich reduziert. Für die vier Eigenentwicklergemeinden wurde kein Bevölkerungszuwachs angesetzt, sondern nur noch der Rückgang der Belegungsdichte. Lediglich für das Mittelzentrum Müllheim prognostiziert das statistische Landesamt weiterhin einen Bevölkerungszuwachs. In der Bedarfsprognose wurde basierend auf den Daten des Statistischen Landesamtes und den Kriterien des Regierungspräsidiums nachvollziehbar der Flächenbedarf dargelegt und von den Genehmigungsbehörden akzeptiert.
Der Faktor von 0,5% als Ansatz für den Rückgang der Belegungsdichte sei zu hoch. Der Verband Region Stuttgart würde deutlich geringere Werte anwenden.	Der Wert von 0,5 % pro Jahr für den Rückgang der Belegungsdichte entspricht den Vorgaben der Zielvereinbarung zwischen Regierungspräsidium und Landratsamt. Von diesem Wert kann in Sonder-situationen abgewichen werden. Eine solche Sonder-situation ist vorliegend nicht erkennbar. Der Faktor für den Rückgang der Belegungsdichte wurde im Laufe der Jahre bereits reduziert. Die aktuellen Rahmenbedingungen zeigen, dass sich diese auch schnell wieder ändern können, deshalb basiert der zugrunde liegende Wert auf langfristigen statistischen Beobachtungen.
Bedarfsprognose Gewerbeflächenbedarf	
In der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung wurden allgemeine Faktoren für den Gewerbeflächenbedarf aufgeführt. Eine konkrete Begründung für den Umfang der vorgesehenen Gewerbeflächen der einzelnen Gemeinden wurde jedoch nicht vorgenommen. In der Begründung ist darauf einzugehen, inwieweit eine Umsiedlung vorhandener Betriebe erwartet wird, inwieweit Flächen für Neuansiedlungen vorhandener Betriebe zu erwarten sind, in welchem Umfang die Neuausweisung der Flächen im Bezug auf die Erfahrungen der vergangenen Jahrzehnte unter Berücksichtigung der raumordnerischen Struktur und unter Berücksichtigung der Mitgliedschaft zum interkommunalen Gewerbepark Breisgau erforderlich sind.	Die Begründungen für den Gewerbeflächenbedarf wurden umfassend überarbeitet.
Gemäß Regionalplan haben die beteiligten Gemeinden einen Teil ihrer Bedarfsflächen auf den Gewerbepark bei gleichzeitigem Verzicht auf eine entsprechende Flächenausweisung auf ihrer Gemarkung zu konzentrieren.	Der Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler hat im Rahmen der Offenlage die gewerblichen Flächen auf einen begründeten und angemessenen Umfang reduziert, der auch von den Genehmigungsbehörden akzeptiert wurde, da der dem GVV zustehende Planungsspielraum eingehalten wurde.

Innenentwicklung/Flächensparen	
<p>Innenentwicklung und Ziel des Flächensparens würden nicht ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>In den „neu“ dargestellten Bauflächen sind bereits auch zahlreiche Innenentwicklungspotenziale wie z.B. das ehemalige Krankenhausareal in Müllheim, der ehem. Lebensmittelmarkt in Buggingen, der Hörnleweg in Feldberg, die Rüttmatte in Sulzburg oder das Hotel Weißes Haus in Badenweiler enthalten. Darüber hinaus wurde gegenüber dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurden die Flächenausweisungen in deutlichem Umfang reduziert.</p> <p>Baulücken- und Innenentwicklungspotenziale wurden in einer der Flächennutzungsplanebene angemessenen Weise ermittelt und mit einem realistischerweise aktivierbaren Anteil bei der Flächenbilanzierung berücksichtigt, so dass die Vorgaben des Regierungspräsidiums zur Plausibilitätsprüfung und zum Flächensparen berücksichtigt wurden.</p>
<p>Die Vorgaben zur Neuausweisung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen sind im Rahmen eines nachhaltigen Flächenmanagements durch innovative Regionalplanung zu überarbeiten und möglichst zu reduzieren. Durch eine gezielte Innenentwicklung müssen Freiflächen verschont bleiben.</p>	<p>Im Rahmen der Bedarfsermittlung wurden auch gewerblich nutzbare Flächenreserven in Bebauungsplänen und im Innenbereich ermittelt und in Ansatz gebracht.</p>
<p>In der nun vorliegenden Neufassung des Flächennutzungsplans sind die mit dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmten Flächenbedarfsprognosen sowie die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen eingeflossen. Insgesamt wurde der Flächenbedarf für Wohnbebauung und Gewerbe deutlich reduziert und einige aus naturschutzfachlicher Sicht kritische Flächen aus der Planung herausgenommen. Dennoch ist weiterhin ein sehr hoher Flächenverbrauch insbesondere von besonders fruchtbaren landwirtschaftlich nutzbaren Böden zu verzeichnen. Der Verlust dieser Böden ist unwiederbringlich und stellt zunehmend die ausreichende regionale Versorgung mit landwirtschaftlichen Produkten in Frage. Die nachteiligen klimatischen Auswirkungen von großflächigen Versiegelungen insbesondere im Bereich des wärmebelasteten Rheintals sind hinlänglich bekannt. Eine Trendwende hin zu einem flächensparenden, nachhaltigen Flächenmanagement ist nur in Ansätzen erkennbar.</p>	<p>Die angesprochenen Themen wurden im Rahmen des Verfahrens in die Abwägung eingestellt. Insbesondere die angesprochenen Umweltschutzgüter wurden von der Stadt Müllheim, Stadt- und Landschaftsplaner geprüft, und das Ergebnis in den Flächensteckbriefen und im Umweltbericht dargelegt. Die Stellungnahmen der Genehmigungs- und jeweiligen Fachbehörden (z.B. Naturschutz-, Wasserschutz-, Bodenschutzbehörde) wurden in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Gegenüber dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurden die Flächenausweisungen in deutlichem Umfang reduziert. Der vorliegende Flächennutzungsplan ist das Ergebnis einer sorgfältigen Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander.</p> <p>Baulücken- und Innenentwicklungspotenziale wurden in einer der Flächennutzungsplanebene angemessenen Weise ermittelt und mit einem realistischerweise aktivierbaren Anteil bei der Flächenbilanzierung berücksichtigt, so dass die Vorgaben des Regierungspräsidiums zur Plausibilitätsprüfung und zum Flächensparen berücksichtigt wurden.</p> <p>In der Bedarfsprognose wurde basierend auf den Daten des Statistischen Landesamtes und den Kriterien des Regierungspräsidiums nachvollziehbar der Flächenbedarf dargelegt und von den Genehmigungsbehörden akzeptiert.</p>
<p>Die Innenentwicklungspotenziale seien nur lückenhaft erfasst. Brachflächen und Leerstände seien nicht ausreichend erfasst. Der Anteil der aktivier-</p>	<p>Baulücken- und Innenentwicklungspotenziale wurden in einer der Flächennutzungsplanebene angemessenen Weise ermittelt und mit einem</p>

<p>baren Innenentwicklungspotenziale sei mit 20 % zu niedrig.</p>	<p>realistischerweise aktivierbaren Anteil bei der Flächenbilanzierung berücksichtigt, so dass die Vorgaben des Regierungspräsidiums zur Plausibilitätsprüfung und zum Flächensparen berücksichtigt wurden. Detailliertere Untersuchungen wie z.B. die Erfassung der Leerstände, oder wie teilweise vorgeschlagen die Erfassung der Wohnungen die aufgrund des Alters der Bewohner im Zielzeitraum des Flächennutzungsplans frei werden, würde die Bearbeitungsebene des Flächennutzungsplans überfordern. Es steht den Gemeinden frei, unabhängig vom Flächennutzungsplan detailliertere Konzepte zur Erfassung und Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale aufzustellen.</p>
<p>Es wird angeregt, der Begründung zum Flächennutzungsplan Übersichtspläne beizufügen, die erkennen lassen, welche Grundstücke dem Bauflächenpotenzial zugrunde gelegt wurden.</p>	<p>Der Begründung werden in der Anlage Übersichtspläne beigefügt, aus denen ersichtlich ist, welche Bereiche als Bauflächenpotenziale zugrunde gelegt wurden.</p>
<p>Es liege kein umfassendes und abgestimmtes Innenentwicklungskonzept vor. Leerstände und aufgrund von Sterbefällen frei werdende Gebäude seien nicht ermittelt worden.</p>	<p>Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde ein plausibles Maß der Innenentwicklungspotenziale ermittelt. Leerstände oder untergenutzte bebaute Grundstücke wurden dabei nicht ermittelt. Es steht der Gemeinde frei, unabhängig von der Flächennutzungsplanung eine detailliertere Potenzialanalyse zu erstellen. Hierfür werden im Rahmen des Flächensparziels von der Landesregierung Förderprogramme aufgelegt.</p>
<p>Konflikte mit Darstellungen des Regionalplans</p>	
<p>Einige Einzelflächen im Vorentwurf lagen ganz bzw. teilweise in Regionalen Grünzügen bzw. Grünzäsuren. Es wurde daraufhin hingewiesen, dass gemäß Planziel 3.1.1 des rechtsverbindlichen Regionalplanes in den Regionalen Grünzügen eine Besiedlung nicht statt findet und somit diese Flächen nicht genehmigungsfähig sind.</p>	<p>Zur Offenlage wurden alle Flächen die mit regionalplanerischen Darstellungen in Konflikt stehen überarbeitet und im Einzelnen mit dem Regionalverband geklärt, ob die Fläche herauszunehmen oder noch als Ausformung im Rahmen der Bauleitplanung anzusehen ist. Der Regionalverband hat mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht der vorgelegten Planung zugestimmt wird, und dass der vorgelegte Plan den vorangegangenen Abstimmungsgesprächen entspricht. Insbesondere wurde auch festgestellt, dass die Grünzäsur zwischen Müllheim und Niederweiler durch die geplante Baufläche Mü 1 nicht tangiert wird, weil entsprechend einer früheren Besprechung festgelegt und dokumentiert wurde, dass die Grünzäsur von Niederweiler kommend nur bis zur Höhe der bestehenden Tankstelle verläuft.</p>
<p>Konflikte mit Landschaftsschutzgebieten</p>	
<p>Im Vorentwurf befanden sich Teile von Plangebieten in Landschaftsschutzgebieten. Soweit Planungen zum Ausweis von Siedlungsflächen und für sonstige Nutzungen dem Schutzzweck dieser Landschaftsschutzgebiete bzw. der Landschaftsschutzverordnungen widersprechen, können Bauleitpläne – außer in sog. Befreiungslagen -, nicht rechtswirksam bzw. rechtskräftig werden. Zur Rechtswirksamkeit der Planung bedarf es deshalb der Herausnahme solcher Flächen und somit der vorherigen Änderung der vorgenannten Rechtsverordnungen. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes könnte somit von uns nur ge-</p>	<p>Die Landschaftsschutzgebiete wurden so weit vorhanden digital vom Landratsamt übernommen. Überschneidungen von Bauflächen mit Landschaftsschutzgebieten sollen vermieden werden. Die Planungen wurden überprüft und angepasst, so dass es zu keiner Überschneidung von Bauflächen mit Landschaftsschutzgebieten kommt.</p>

<p>nehmigt werden, wenn die Verfahren zur Änderung bzw. Neuordnung des Landschaftsschutzgebietes und der Landschaftsschutzverordnung vor dem Genehmigungsantrag rechtskräftig abgeschlossen sind.</p>	
Denkmalschutz	
<p>Im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbandes liegen mehrere historische Stadt- und Ortskerne, an deren Erhaltung als Gesamtanlage (§ 19 DSchG) ein besonderes öffentliches Interesse besteht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sulzburg, Gesamtanlage „Altstadt Sulzburg“ (Kernbereich geschützt) - Auggen, Gesamtanlage „Unterdorf Auggen“ - Badenweiler, Gesamtanlage „Kurort Badenweiler“ - Müllheim, Gesamtanlage „Historischer Ortskern Bitzingen“ - Sulzburg, Gesamtanlage „Historischer Ortskern Laufen“ <p>Der Kernbereich der Altstadt von Sulzburg steht bereits seit 1963 als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Wir bitten, die Gesamtanlage im Plan entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs. 4 BauGB). Eine Erweiterung der Gesamtanlage wäre aus fachlicher Sicht sinnvoll (vgl. Anl. 1).</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Gesamtanlage wird im Plan eingetragen. Zusätzlich werden die vom Denkmalamt vorgeschlagenen Bereiche, die sich für eine Unterschutzstellung als erhaltenswerte Gesamtanlage gem. § 19 DSchG eignen, gekennzeichnet.</p>

7 GEPRÜFTE PLANUNGALTERNATIVEN

Alternative Standorte für potenzielle Baugebiete wurden geprüft und sind u.a. aufgrund erheblicher Umweltauswirkungen bereits im Vorfeld ausgeschieden.

Es wurden zahlreiche Bauflächen untersucht. Die Flächen wurden umfassend geprüft und Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung sowie Empfehlungen für die Bauleitplanung aufgezeigt. Diese detaillierten Prüfungen befinden sich im Anhang des Flächennutzungsplanes (Steckbriefe). Die effektivste Art der Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen stellt der Ausschluss von Standorten mit hohem Konfliktpotenzial dar. Um das Konfliktpotenzial der Standorte zu ermitteln, wurden die verschiedenen Schutzgüter mit ihren Funktionen und Schutzausweisungen für jeden Standort separat bewertet und anschließend abgewogen.