

INHALT

1	Allgemeines zum Flächennutzungsplan	2
2	Verfahren	2
2.1	Allgemeines	2
2.2	Verfahrensablauf	3
3	Anlass der Planänderung	4
4	Änderungsbereiche	5
4.1	Lage und Größe der Änderungsbereiche	5
4.2	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	7
4.3	Ziele der Raumordnung	8
4.4	Inhalt der Änderung	8
4.5	Belange der Landwirtschaft	9
4.6	Erschließung	10
4.7	Flächenbilanz	10
5	Belange des Umweltschutzes	11

ANHANG	▪ Flächensteckbrief
---------------	----------------------------

1 Allgemeines zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die baulichen und anderen Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der Gemeinden Buggingen, Müllheim, Badenweiler, Sulzburg und Auggen wurde im Rahmen des Gemeindeverwaltungsverbandes ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler wurde am 23.02.2011 genehmigt und wurde mit öffentlicher Bekanntmachung am 08.09.2011 wirksam. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 29.09.2016 genehmigt und wurde mit öffentlicher Bekanntmachung am 27.01.2017 wirksam. In dieser 2. Änderung wurde zum einen die Betriebserweiterung der Firma Hekatron in Sulzburg und zum anderen ein Bürgerzentrum im Laufen bauplanungsrechtlich vorbereitet. Für die 3. Änderung für eine Sonderbaufläche „Baumarkt“ im Gebiet der Stadt Müllheim wurde am 12.10.2017 der Wirksamkeitsbeschluss gefasst. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 16.05.2018 genehmigt. Zur 4. und bisher letzten Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 18.02.2019 der Feststellungsbeschluss gefasst. Die 4. Änderung hatte das Ziel bauplanungsrechtlich die Errichtung eines Kindergartens zwischen Buggingen und Seefeldern vorzubereiten. Die Genehmigung seitens des Landratsamtes steht derzeit noch bevor.

Die nun beabsichtigte Planung sieht die Erweiterung der Gewerbeflächen südlich des Breitenwegs vor.

2 Verfahren

2.1 Allgemeines

Zur 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 und Detaillierungsgrad die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind, wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein sogenanntes „Scoping“ durchgeführt. Dabei werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

2.2 Verfahrensablauf

06.05.2019	Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler fasst gemäß § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Verbandsversammlung des Verwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
Schreiben vom 07.06.2019 mit Frist bis 10.07.2019	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).
07.06.2019 – 10.07.2019	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB.
24.09.2019	Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen sowie Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage.
____.____.____ – ____.____.____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom _____.____.____ mit Frist bis _____.____.____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler behandelt die eingegangenen Anregungen sowie Stellungnahmen und fasst den Wirksamkeitsbeschluss für die 5. Flächennutzungsplanänderung.

3 Anlass der Planänderung

An die Gemeinde Buggingen ist ein Investor der im produzierenden Gewerbe tätig ist, mit dem Wunsch herangetreten, auf einer Fläche südlich des Breitenweges und östlich der Bundesstraße B 3 einen neuen Firmenstandort zu realisieren. Am Standort sollen ca. 90 Arbeitsplätze entstehen.

Die vorgesehene Fläche ist prinzipiell im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche enthalten. Der angemeldete Flächenbedarf der Firma geht jedoch über die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche so weit hinaus, dass Sie auch nicht mehr im Rahmen des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan zugelassen werden kann und daher südlich anschließend zusätzliche Flächen benötigt werden.

Nach Prüfung der Situation und vor dem Hintergrund des knapper werdenden Angebots an frei verfügbaren Gewerbeflächen ist die Gemeinde Buggingen bereit am südwestlichen Ortsrand das bestehende Gewerbegebiet am Breiteweg zu erweitern und so die Ansiedlung der Firma zu ermöglichen. Aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht, ist die Bündelung emittierende Gewerbebetriebe am südwestlichen Ortsrand von Buggingen sinnvoll.

Einhergehend mit einer städtebaulich geordneten Ansiedlung und Gewährleistung des Fortbestands des Unternehmens, können Arbeitsplätze gesichert und gleichzeitig neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern und die bauplanungsrechtliche Sicherheit zu schaffen, sieht die Gemeinde Buggingen die Erforderlichkeit den Bebauungsplan „Breitenweg I“ aufzustellen. Da dieser Bebauungsplan nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann und zudem noch weitere Gewerbeflächen südlich des Bebauungsplans für einen zweiten Bauabschnitt entwickelt werden sollen, muss der Flächennutzungsplan punktuell im Bereich der Gemeinde Buggingen geändert werden.

Entlang des Breitenweges ist im Flächennutzungsplan in der Gemeinde Buggingen derzeit eine gewerbliche Baufläche Breitenweg (Bu6) vorgesehen, die in zwei Teilflächen aufteilt ist. Die Flächengröße nördlich des Breitenweges beträgt 2,37 ha, die Flächengröße südlich des Breitenweges 1,33 ha. Die Firma benötigt zur Realisierung des ersten Bauabschnitts südlich des Breitenweges eine zusammenhängende Fläche von 2,16 ha und für den zweiten Bauabschnitt zusätzlich eine Fläche von 1,38 ha. Da bereits für den ersten Bauabschnitt ohnehin eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplan notwendig wird, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, in die Änderung des Flächennutzungsplans gleich den gesamten Flächenbedarf, also auch den Flächenbedarf für den zweiten Bauabschnitt aufzunehmen.

Aktuell ist geplant, dass der Vorhabenträger den ersten Bauabschnitt Anfang 2021 vollständig abschließt. Das Gewerbe im zweiten Bauabschnitt wird voraussichtlich 2024 in Betrieb genommen. Dies sind lediglich grobe Einschätzungen, die maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung des Vorhabenträgers beeinflusst werden können.

Aufgrund der damit einhergehenden Überplanung von Flächen für die Landwirtschaft und da nördlich des Breitenweges gewerbliche Flächen im FNP dargestellt sind, die derzeit nicht benötigt werden, sollen im Sinne einer Flächenkompensation, die Gewerbeflächen nördlich des Breitenweges im benötigten Umfang wieder in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt werden. Auf diese Weise ist eine einge-

hende Bedarfsbegründung für die gewerblichen Bauflächen nicht notwendig. Dieser Flächentausch bedarf einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung im zweistufigen Regelverfahren, so dass hier die Unterlagen für die 5. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Müllheim-Badenweiler vorgelegt werden.

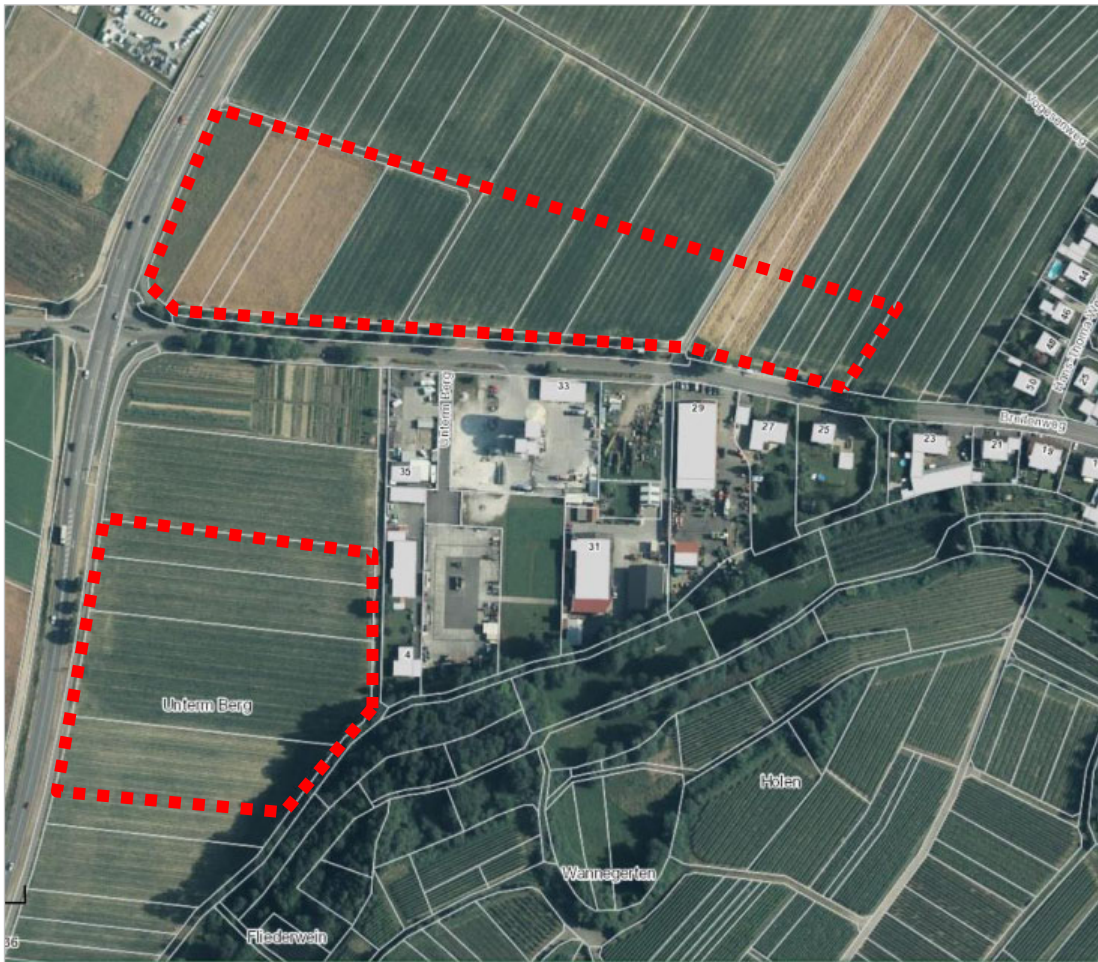
4 Änderungsbereiche

4.1 Lage und Größe der Änderungsbereiche

Die vorliegende punktuelle Flächennutzungsplanänderung umfasst zwei Änderungsbereiche am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Buggingen. Beide Änderungsbereiche befinden sich aktuell auf landwirtschaftlichen Ackerflächen und landwirtschaftlichen Verkehrsflächen.

Der Änderungsbereich 1 ist ca. 2,21 ha groß und knüpft südlich unmittelbar an die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche Bu6 südlich des Breitenwegs an. Der Änderungsbereich 1 ist nördlich und südlich umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Östlich liegt das bestehende Gewerbegebiet „Unterm Berg“. Im Westen verläuft unmittelbar angrenzend der Radweg entlang der Bundesstraße B 3.

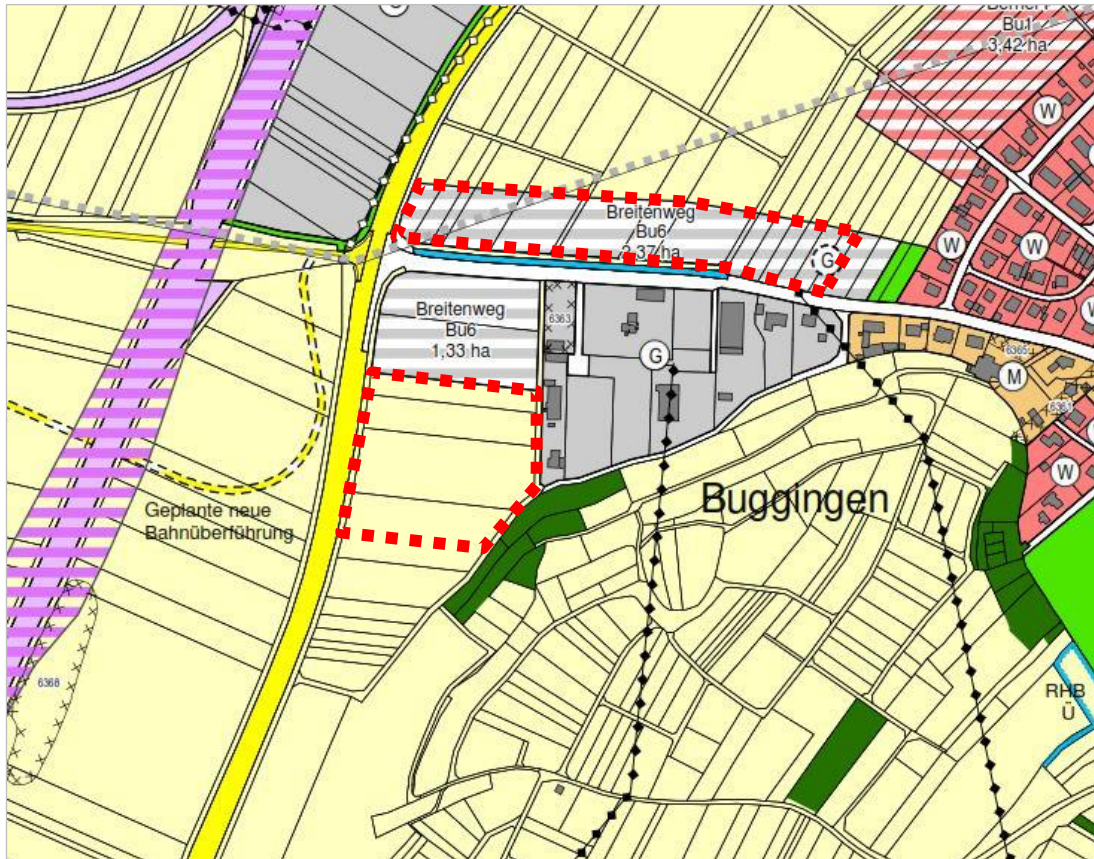
Der Änderungsbereich 2 umfasst ca. 2,21 ha und befindet sich nördlich des Breitenwegs. Er ist nördlich und östlich umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Im Süden grenzt der Breitenweg und im Westen der Radweg der Bundesstraße B 3 an den Änderungsbereich 2.



Luftbild (Quelle: Geoportal des LUBW) mit beiden Änderungsbereichen (ohne Maßstab)

4.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler wird der Änderungsbereich 1 vollständig als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Der Änderungsbereich 2 wird vollständig als Gewerbliche Bauflächen (Planung) dargestellt.

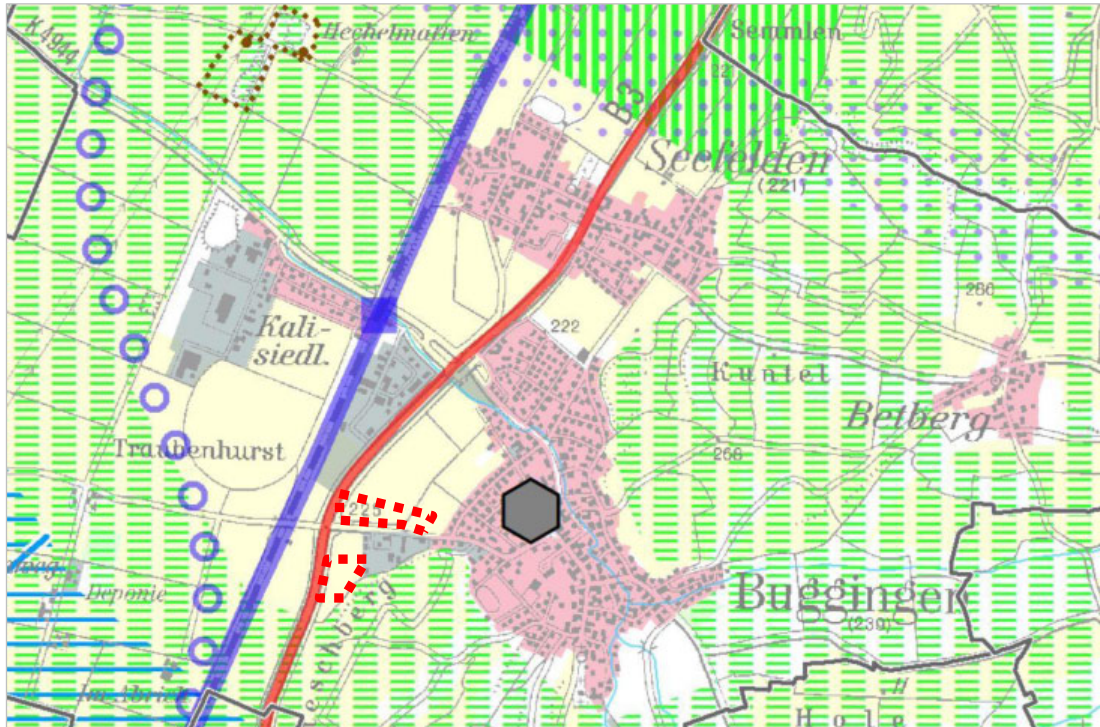


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit beiden Änderungsbereichen (ohne Maßstab)

4.3 Ziele der Raumordnung

Der fortgeschriebene Regionalplan ist seit dem 22.09.2017 rechtskräftig. Für die Änderungsbereiche der 5. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler wurden keine räumlich konkretisierten Planungsziele ausgewiesen.

Südlich des Änderungsbereichs 1 beginnt ein regionaler Grünzug. Die Belange des regionalen Grünzuges werden durch die Planungen nicht unmittelbar tangiert bzw. beeinträchtigt.



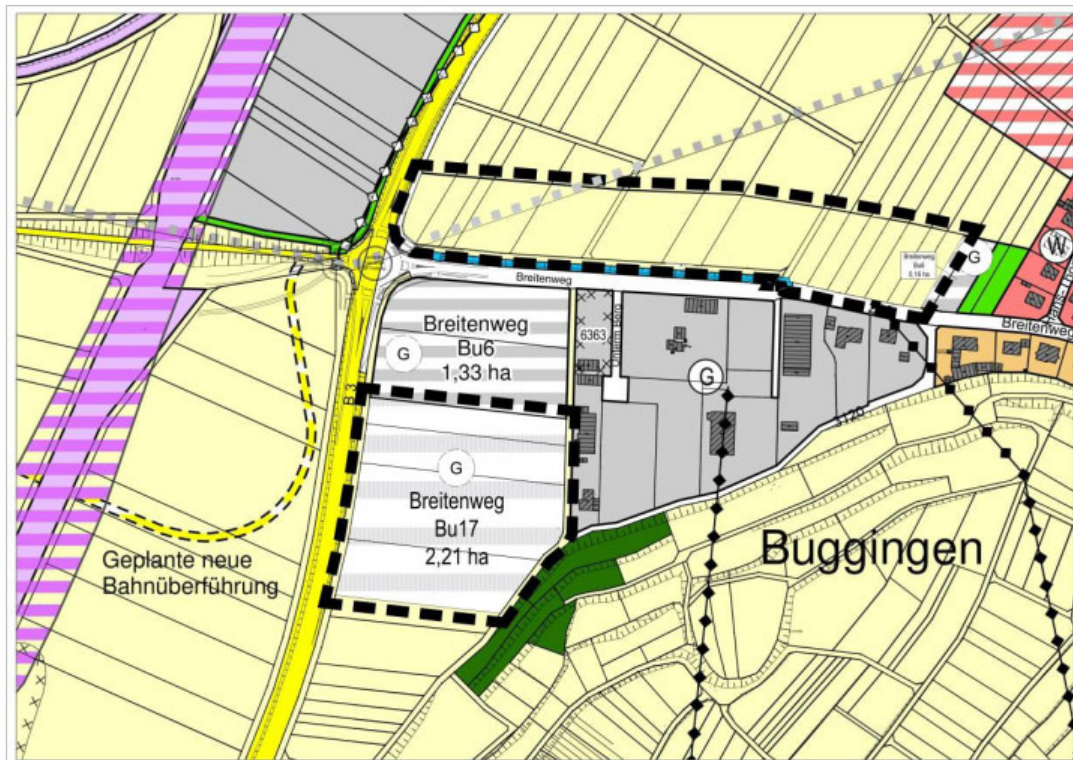
Ausschnitt des aktuellen Regionalplans Südlicher Oberrhein mit beiden Änderungsbereichen

4.4 Inhalt der Änderung

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Müllheim-Badenweiler dargestellten Gewerbeflächen der Gemeinde Buggingen sollen in Richtung Süden entlang der B 3 erweitert werden. Konkret bedeutet dies eine Ausweisung neuer Gewerbeflächen von ca. 2,21 ha. Um dies auf Ebene des Flächennutzungsplans in einem verhältnismäßigen und geordneten Maß zu vollziehen, werden nördlich des Breitenwegs ca. 2,21 ha Gewerbefläche zurück genommen und wieder als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Damit gibt die Gemeinde Buggingen die Gewerbeflächen nördlich des Breitenwegs fast vollständig auf und entwickelt an Stelle dessen im gleichen Umfang neue Gewerbeflächen im Süden des Breitenwegs.

Konkret verbleiben damit von den Gewerbeflächen (Bu6) nördlich des Breitenwegs lediglich noch ca. 0,16 ha Gewerbeflächen (Bu6). Damit diese Restflächen nicht völlig losgelöst vom Siedlungsbestand entwickelt werden, wurden diese übrigen 0,16 ha am östlichen Rand der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen angeordnet. Die Fläche wurde belassen, da sich auf einer Fläche dieser Größe immer noch ein kleiner Gewerbebetrieb ansiedeln kann und die Fläche im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet „Unterm Berg“ als städtebaulich sinnvolle Entwicklung angesehen werden kann.

Der Änderungsbereich 1 schließt unmittelbar an die bestehende Gewerbefläche (Bu6) südlich des Breitenwegs an und erweitert diese Gewerbeflächen in Richtung Süden so weit, wie es nach aktuellem Stand der Vorhabensplanung für eine städtebaulich verträgliche und betriebstechnisch erforderliche Erweiterung bedarf.



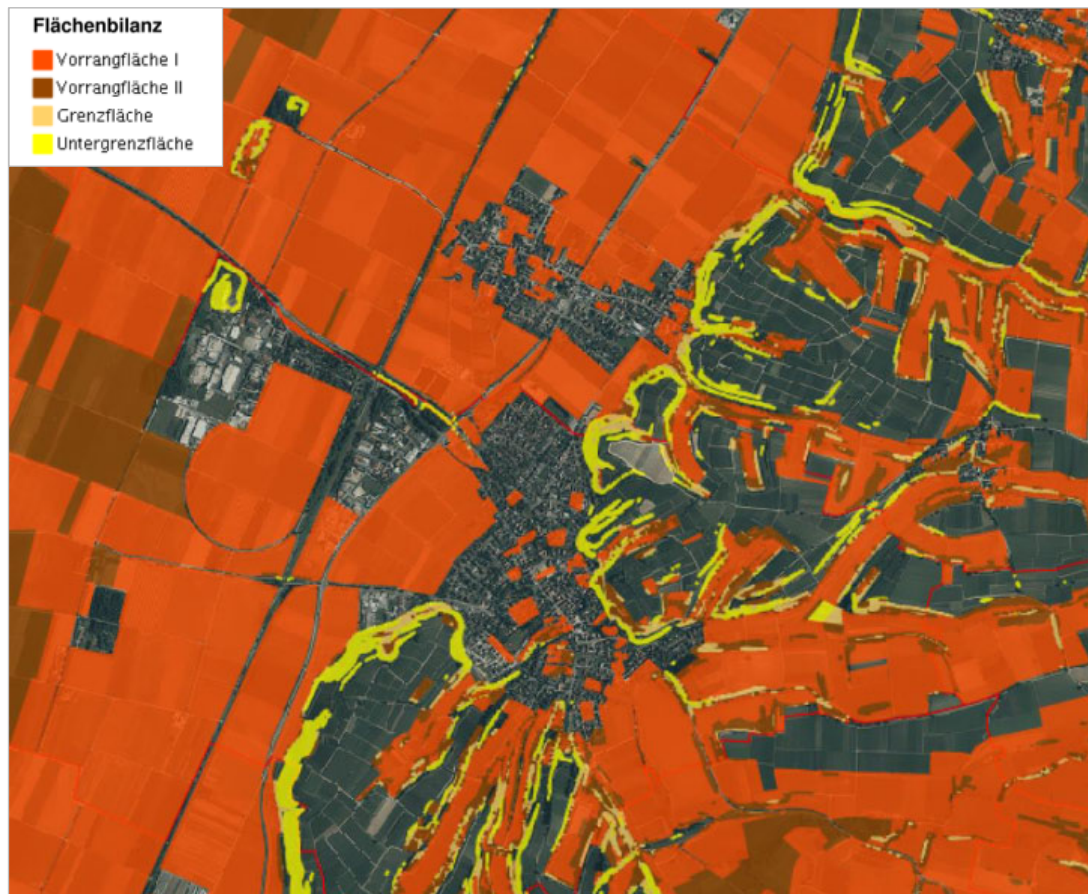
Deckblatt vorliegenden 5. Flächennutzungsplanänderung (ohne Maßstab)

4.5 Belange der Landwirtschaft

Für die geplante bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe I (ca. 2,21 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden dadurch jedoch nicht zerschnitten und die Bewirtschaftung dieser umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung auch nicht erschwert. Eine Existenzgefährdung ist durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls nicht zu befürchten.

Da die vorliegende Flächennutzungsplanänderung einen Flächentausch vorsieht, werden landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur Stufe I im gleichen Umfang, wie die Inanspruchnahme der neuen landwirtschaftlichen Flächen, auf Ebene des Flächennutzungsplans wieder der Landwirtschaft zurückgeführt.

Ferner stehen in der Gemeinde Buggingen entsprechend dem Kartendienst des GIS-ELa (GIS Entwicklung Landwirtschaft des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg) keine für die Landwirtschaft weniger geeigneten Flächen für bauliche Nutzungen zu Verfügung.



Ausschnitt GISELa (Quelle: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg)

Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der geplanten Nutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach zusammenhängenden großflächigen Gewerbeflächen, der Eignung des Standortes und des Flächentauschs auf Flächennutzungsplanebene hingenommen.

4.6 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs 1 (Gewerbeflächenerweiterung) erfolgt über den Anschluss an die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen südlich des Breitenwegs. Auch die technische Erschließung kann über den Breitenweg erfolgen.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs 2 (Flächen für die Landwirtschaft) erfolgt über den bereits bestehenden Breitenweg, welcher vom Ortskern der Gemeinde Buggingen zur Bundesstraße B 3 führt.

4.7 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans wieder. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen nicht maßstäblich sind.

Im Folgenden werden die in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung geplanten Nutzungsänderungen im Überblick dargestellt.

Flächennutzung	Fläche	
	Bisherige Darstellung	Zukünftige Darstellung
Landwirtschaftliche Fläche	ca. 2,21 ha	ca. 2,21 ha
Gewerbliche Baufläche	ca. 2,21 ha	ca. 2,21 ha
Summe	ca. 4,42 ha	ca. 4,42 ha

5 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung der punktuellen Flächennutzungsplanänderung sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden daher aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) Stellung zu nehmen. Dieser Schritt wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung anhand von Scopingunterlagen durchgeführt.

Zudem ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen inner- und – bei verbleibendem Defizit – außerhalb des Plangebiets zu ermitteln und durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Der Umweltbericht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wurde durch das Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Ralf Wermuth, Eschbach, erbracht. Hinsichtlich einer detaillierteren Begründung und Beschreibung der ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen wurde daher auf den Umweltbericht verwiesen, welcher als Teil II der Begründung der Flächennutzungsplanänderung beigefügt ist.

Wichtige Informationen zur städtebaulichen und ökologischen Bewertung enthält auch der im Anhang beigefügte Flächensteckbrief.

Müllheim, den

Verbandsvorsitzende
Frau Astrid Siemes-Knoblich

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser