INHALT

1 Allgemeines zum Flächennutzungsplan 2

2 Verfahren 3

2.1 Allgemeines 3
2.2 Verfahrensablauf 3

3 Anlass der Planänderung 4

4 Änderungsbereich 4

4.1 Lage und Größe des Änderungsbereiches 4
4.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 5
4.3 Ziele der Raumordnung 6
4.4 Inhalt der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 7
4.5 Belange der Landwirtschaft 7
4.6 Erschließung 8
4.7 Flächenbilanz 8

5 Belange des Umweltschutzes 9

ANHANG
- Flächensteckbrief

1 Allgemeines zum Flächennutzungsplan

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

Für das Gebiet der Stadt Müllheim i. M. sowie der Gemeinden Buggingen, Badenweiler, Sulzburg und Auggen wurde durch den GVV ein gemeinsamer FNP aufgestellt. Die Fortschreibung des FNP wurde am 23.02.2011 genehmigt und mit öffentlicher Bekanntmachung am 08.09.2011 wirksam. Zwischenzeitlich sind bereits folgende FNP-Änderungen erfolgt:

- 1. Änderung (Wirksamkeit 28.02.2014)

  Hier wurden drei Änderungsbereiche, die im sachlichen Zusammenhang miteinander stehen, bearbeitet. Für die Änderungsbereiche 1 und 2 wurden auf Grund des Zusammenlegens der bisherigen beiden Sportplätze in Buggingen und Seefelden zu einer (neuen) Sportfläche die im FNP ausgewiesenen (alten) Sportplatzflächen (Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“) in Wohnbauflächen (W) sowie kleinteilige gebietsbezogene Grünflächen umgewandelt. Hierfür musste innerhalb des Änderungsbereiches 3 ein Flächentausch mit der dort bisher geplanten Wohnbaufläche BU1 vollzogen und diese in landwirtschaftliche Fläche umgewandelt werden.
- 2. Änderung (Wirksamkeit 27.01.2017)

  Hier sind zwei Änderungsbereiche erfasst. Für den Änderungsbereich 1 wurde für die Betriebserweiterung der Firma „Hekatron“ in Sulzburg die im FNP als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellte Fläche in eine gewerbliche Baufläche (G) vollzogen. Für den Änderungsbereich 2 wurde zur Realisierung des Bürgerzentrums in Sulzburg, Ortsteil Laufen, der im FNP als landwirtschaftliche Flächen dargestellte Bereich in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerzentrum“ umgewandelt.
- 3. Änderung (Wirksamkeit 15.06.2018)

  Hier wurde zur Realisierung der betriebszugehörigen Kunden- und Mitarbeiterstellplätze eine gewerbliche Baufläche (G) in eine Sonderbaufläche (S) „Baumarkt“ umgewandelt.
- 4. Änderung (Wirksamkeit 13.12.2019)

  Hier wurde zur Errichtung eines dringend benötigten Kindergartens eine landwirtschaftliche Fläche zwischen Buggingen und Seefelden in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ umgewandelt.
- 5. Änderung (Wirksamkeit 23.10.2020)

  Hier wurden zwei Änderungsbereiche, die im sachlichen Zusammenhang miteinander stehen, bearbeitet. In der Gemeinde Buggingen wurden zur kurzfristigen Ansiedlung eines größeren Betriebes und im Sinne der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im Änderungsbereich 1 landwirtschaftliche Flächen in gewerbliche Bauflächen (G) umgewandelt und im Wege des Flächentausches im Änderungsbereich 2 ein Großteil der gewerblichen Bauflächen (G) entnommen und wieder der Landwirtschaft zugeschlagen.

Die nun vorliegende 6. punktuelle Änderung des FNP soll die Entwicklung und Erweiterung der in Müllheim, Ortsteil Hügelheim, ansässigen Firma „Schott“ ermöglichen. Die nördlich des Betriebsgeländes und direkt daran angrenzende Erweiterungsfläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und soll in eine gewerbliche Baufläche (G) umgewandelt werden.

2 Verfahren

2.1 Allgemeines

Zur Änderung von FNP wird in der Regel ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB notwendig.

Zur Ermittlung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind, wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein sogenanntes „Scoping“ durchgeführt. Dabei werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Das Scopingpapier bzw. der Vorentwurf des Umweltberichtes wurde vom Büro FLA Wermuth, Eschbach, erarbeitet und liegt dem Vorentwurf der 6. punktuellen Änderung des FNP bei.

2.2 Verfahrensablauf

04.03.2024	Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim – Badenweiler fasst gemäß § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Verbandsversammlung des Verwaltungsverbandes Müllheim – Badenweiler billigt den vorgelegten Planvorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.
05.04.2024 – 10.05.2024	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB.
Schreiben vom 26.03.2024 mit Frist bis 10.05.2024	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).
16.12.2024	Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim – Badenweiler behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen sowie Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
__.__.____ – __.__.____	Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB.
Schreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
__.__.____	Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim – Badenweiler behandelt die eingegangenen Anregungen sowie Stellungnahmen und fasst den Wirksamkeitsbeschluss für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3 Anlass der Planänderung

Die im Ortsteil Hügelheim ansässige Firma „Schott“ ist an die Stadt Müllheim i. M. mit dem Wunsch herangetreten, die unmittelbar im Norden an das bestehende Betriebsgelände der Firma angrenzende landwirtschaftliche Fläche als Erweiterungs- und Entwicklungsfläche in den wirksamen FNP aufzunehmen und zukünftig als gewerbliche Baufläche (G) darzustellen. Ziel ist die langfristige Sicherung und Stärkung des Betriebsstandortes Hügelheim. Auf Grund der Anordnung der bestehenden Betriebsgebäude und -flächen sowie der fehlenden Freiflächen für eine Erweiterung soll die Entwicklung in nördliche Richtung erfolgen. Die Firma Schott ist bereits im Besitz der notwendigen Grundstücksfläche. Eine konkrete Planung liegt derzeit nicht vor.

Konkret wird eine Fläche für eine mögliche weitere Produktionseinheit – entsprechend der Erweiterung aus dem Jahre 2020/21 – betriebsbeding benötigt. Dafür ist die gesamte Erweiterungsfläche notwendig. Hierzu wird auf die ergänzende Darstellung in Ziffer 4.1 sowie auf den Entwurf zum parallellaufenden Bebauungsplan „Schott“ verwiesen, in dessen Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung im zeichnerischen Teil das notwendige Baufenster festgesetzt wird. Dieses entspricht der notwendigen Fläche für die o. g. Erweiterung.

Auf die besondere Situation am Ortsrand und den Übergang zum Außenbereich wird mit einer entsprechend hochwertigen Eingrünung mit hochstämmigen Bäumen und Gehölzen reagiert. Auch diese Eingrünung wird im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren festgesetzt.

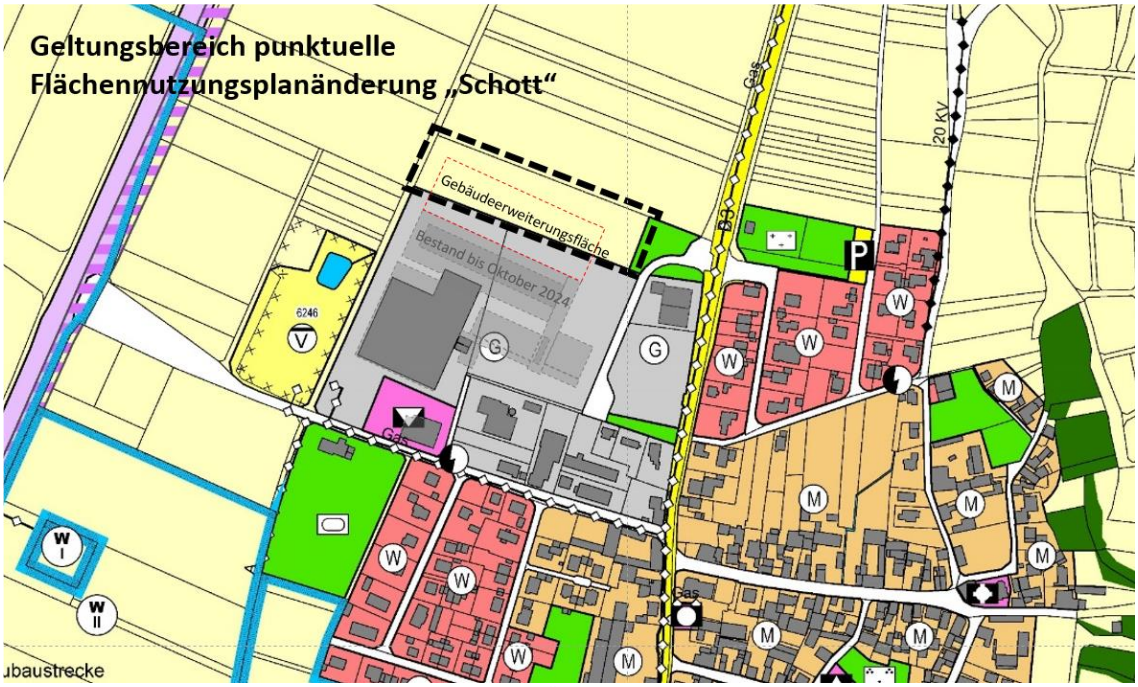
Die vorgesehene Erweiterungsfläche ist mit ca. 1,03 ha flächenmäßig so groß und geht über die im FNP bereits dargestellte gewerbliche Baufläche (G) so weit hinaus, dass sie nicht mehr im Rahmen des Entwickelns aus dem FNP zugelassen werden kann, sodass die 6. Änderung des FNP notwendig wird. Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern und die bauplanungsrechtliche Sicherheit zu schaffen, sieht die Stadt Müllheim i. M. die Erforderlichkeit, den vorhandenen Bebauungsplan für den Bereich „Schott“ im Parallelverfahren neu aufzustellen und um die Erweiterungsfläche zu ergänzen.

Nach Prüfung der Situation und vor dem Hintergrund des knapper werdenden Angebotes an frei verfügbaren Gewerbeflächen sowie der unmittelbaren räumlichen Nähe zum bestehenden Betrieb und der vorhandenen verkehrlichen Anbindung an die Basler Straße (B3) unterstützt die Stadt Müllheim i. M. den Wunsch der Firma „Schott“. Im nahen Umfeld der Firma sind weitere gewerbliche Bestandsbetriebe vorhanden, sodass aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht die Bündelung emittierender Betriebe am vorhandenen Standort sinnvoll ist. Einhergehend mit einer städtebaulich geordneten Ansiedlung und Gewährleistung des Fortbestandes des Unternehmens können bestehende Arbeitsplätze gesichert und gleichzeitig neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

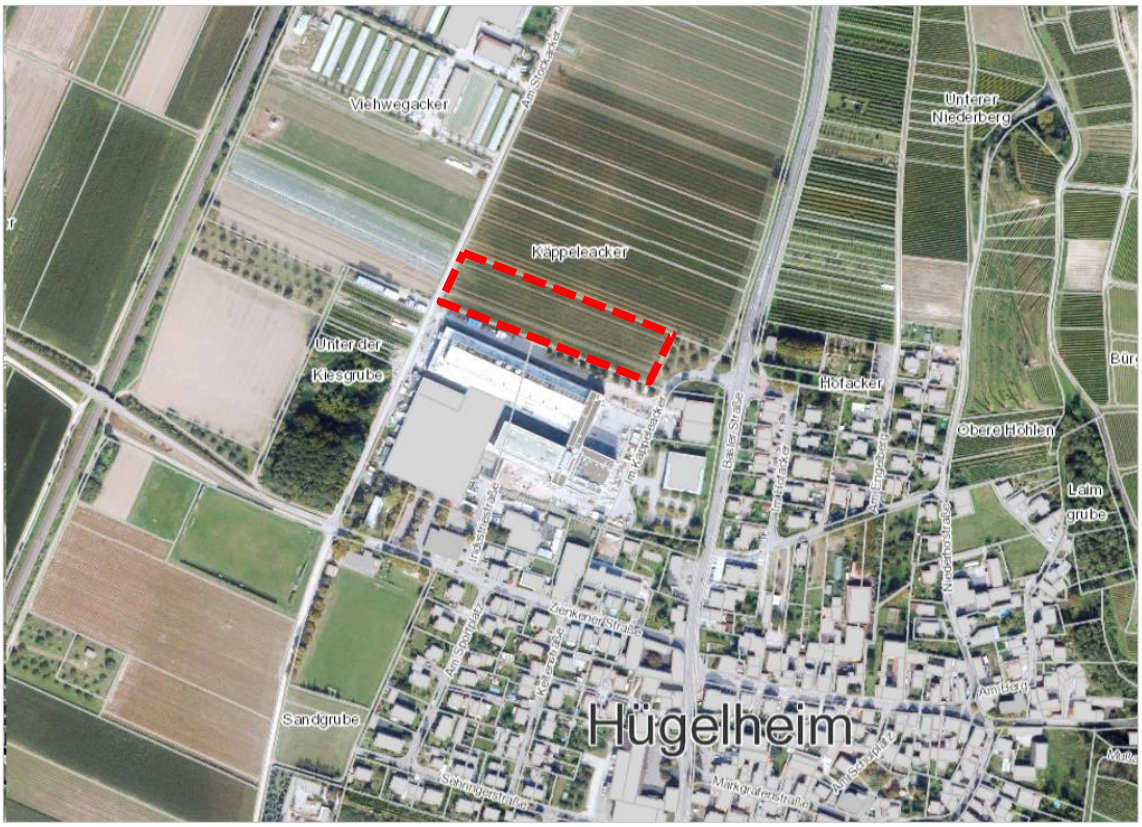
4 Änderungsbereich

4.1 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich ist ca. 1,03 ha groß und knüpft unmittelbar an die im wirksamen FNP dargestellte gewerbliche Baufläche (G) an. Das ebene Gebiet wird im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, im Osten durch eine baumbestandene Grünfläche, im Süden durch bestehende Gewerbebebauung und im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg und weitere landwirtschaftliche Flächen begrenzt.



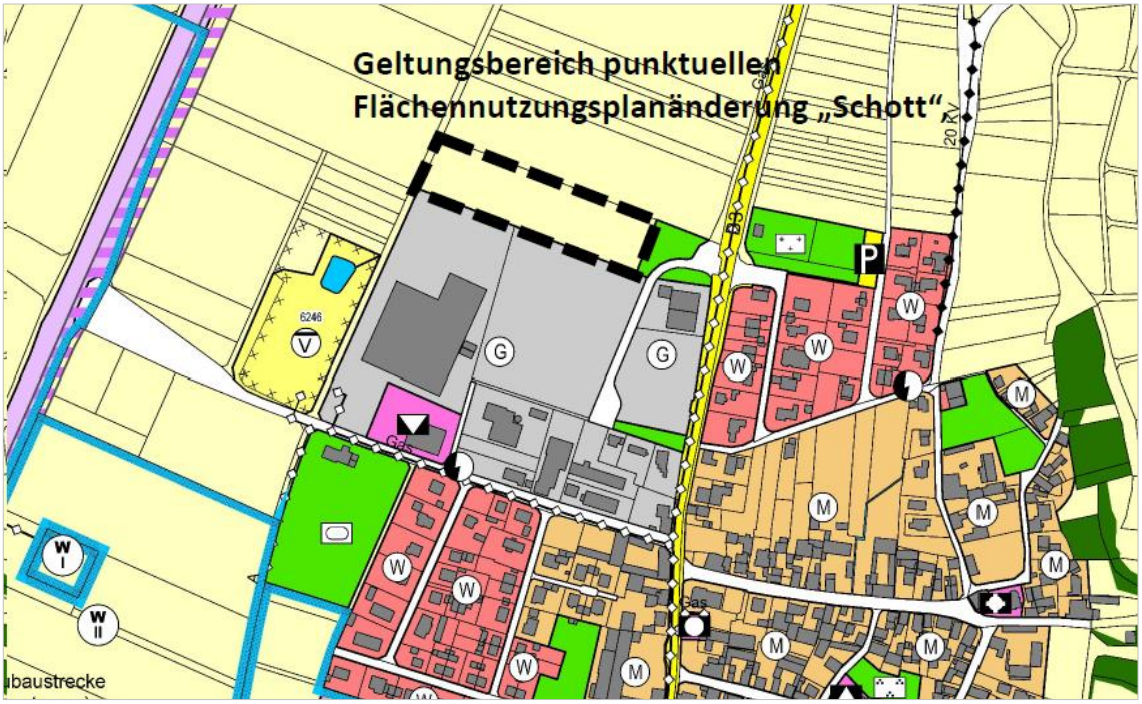
Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Abgrenzung des Änderungsbereiches – schwarz-gestrichelte Umrandung, Stadt Müllheim i. M. (genordet, ohne Maßstab) sowie Ergänzung des Betriebsgebäudeflächenbestandes 2024 (hellgrau) und der beabsichtigter Betriebserweiterungsfläche (rot-gestrichelt)



digitales Orthofoto mit Kataster mit Abgrenzung des Änderungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, Geoportal des LUBW (genordet, ohne Maßstab)

4.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

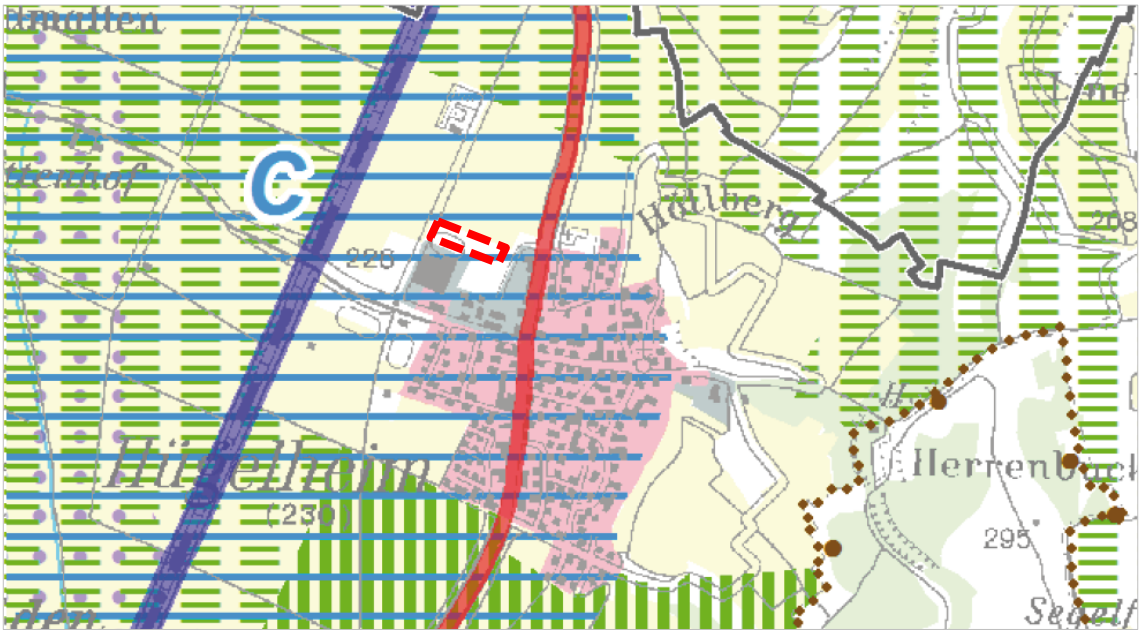
Im wirksamen FNP des GVV Müllheim – Badenweiler wird der Änderungsbereich vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Abgrenzung des Änderungsbereiches – schwarz-gestrichelte Umrandung Stadt Müllheim i. M. (genordet, ohne Maßstab)

4.3 Ziele der Raumordnung

Der fortgeschriebene Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (RVSO) ist seit dem 22.09.2017 wirksam. Für den Änderungsbereich der 6. punktuelle Änderung des FNP des GVV Müllheim – Badenweiler wurden keine räumlich konkretisierten Planungsziele ausgewiesen. Der Änderungsbereich liegt – ebenso wie weite Teile Hügelheims – innerhalb des Vorranggebietes zur Sicherung von Wasservorkommen Zone C. Die Erweiterung der Betriebsflächen steht auf Grund der flächenmäßigen Kleinteiligkeit nicht in Konflikt mit den in Ziffer PS 3.3 des Regionalplanes beschriebenen Punkten, sodass die 6. punktuelle Änderung des FNP erfolgen kann.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte – Blatt Süd mit Verortung des Änderungsbereiches – rote Umrandung, RVSO, (genordet, ohne Maßstab)

4.4 Inhalt der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die im wirksamen FNP des GVV Müllheim – Badenweiler dargestellten gewerblichen Bauflächen (G) auf Gemarkung Hügelheim sollen in Richtung Norden entlang der Basler Straße (B3) erweitert werden. Konkret bedeutet dies eine Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen (G) und die Entnahme landwirtschaftlicher Flächen von ca. 1,03 ha.

Vorentwurf des Deckblattes zur vorliegenden 6. Änderung des FNP, FSP (genordet, ohne Maßstab)

4.5 Belange der Landwirtschaft

Für die geplante bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur (ca. 1,03 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. Die Flächenverfügbarkeit ist bereits mit dem Eigentümer der landwirtschaftlichen Fläche insofern geklärt, als dass diese durch die Fa. Schott bereits vor einiger Zeit erworben wurde. Der betroffene Landwirt hat keinen Anspruch auf anderweitige Ausgleichsflächen erhoben.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der geplanten gewerblichen Nutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorganges insbesondere aufgrund des konkreten Erweiterungswunsches und dem Mangel an anderweitigen, geeigneten Gewerbeflächen, der benötigten zusammenhängenden Flächen, der hohen infrastrukturellen Eignung des Standortes, der immissionsschutz- und artenschutzrechtlich unkritischen Lage, der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit sowie der Vorprägung und der räumlichen Nähe des Standortes zu bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen (G) hingenommen.

Ferner wird mit der auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzten dichten und hohen Bebauung dem Ziel eines geringen Flächenverbrauches Rechnung getragen. Der Stadt Müllheim i. M. stehen entsprechend der Karten des Kartendienstes der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd (LEL) keine für die Landwirtschaft weniger geeigneten Flächen für bauliche Nutzungen im Nahbereich der Fa. Schott bzw. Hügelheims zur Verfügung.

In der Abwägung der Interessen der Stadt Müllheim i. M. an der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes mit den Interessen der Landwirtschaft wird im vorliegenden Fall der Bebauung der Vorrang eingeräumt.

Ausschnitt Flurbilanz 2022 Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, LEL (genordet, ohne Maßstab)

Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der geplanten gewerblichen Nutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorganges insbesondere aufgrund des konkreten Erweiterungswunsches und dem Mangel an anderweitigen, geeigneten Gewerbeflächen sowie der Vorprägung und der räumlichen Nähe des Standortes zu bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen (G) hingenommen.

4.6 Erschließung

Durch die im Osten angrenzende Straße „Im Käppeleacker“ und der dort verlaufenden Basler Straße (B3) ist das Betriebsgelände verkehrlich sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und kann ohne Durchfahren der Zienkener Straße und der daran anschließenden Misch- und Wohngebiete erschlossen werden. Der Erweiterungsbereich wird über die bestehenden, internen Betriebsflächen erschlossen.

4.7 Flächenbilanz

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

Im Folgenden werden die in der vorliegenden 6. punktuellen Änderung des FNP geplanten Nutzungsänderungen im Überblick dargestellt.

Flächennutzung	Fläche	
	bisherige Darstellung	zukünftige Darstellung
landwirtschaftliche Fläche	ca. 1,03 ha	0,00 ha
gewerbliche Baufläche (G)	0,00 ha	ca. 1,03 ha
Summe	ca. 1,03 ha	ca. 1,03 ha

5 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung der 6. punktuellen Änderung des FNP sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden daher aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) Stellung zu nehmen. Dieser Schritt wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung anhand der anliegenden 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 Plangebietes zu ermitteln und durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Der Umweltbericht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird durch das Büro FLA Wermuth, Eschbach, erstellt. Hinsichtlich einer detaillierteren Begründung und Beschreibung der ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen wird daher auf das Scopingpapier bzw. den Vorentwurf des Umweltberichtes verwiesen, welcher als Teil II der Begründung zur 6. punktuellen Änderung des FNP beigefügt ist.

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

Müllheim, den

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

Verbandsvorsitzender
Martin Löffler

Der Planverfasser