





Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Innerhalb des Gebiets der Verwaltungsgemeinschaft sind die folgenden baulichen Entwicklungen geplant, die eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erfordern:

Lauchringen-Unterlauchringen „Gemeinbedarfsfläche sportliche Zwecke / gewerbliche Baufläche Firma Hago“ (9-02)

Innerhalb des Plangebiets befinden sich bereits die Nutzungen bzw. Gebäude der „Schützengesellschaft Tell“ und der Firma „Feinwerktechnik hago GmbH“. Mit der FNP-Änderung sollen diese beiden bereits vorhandenen Nutzungen bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Lauchringen-Unterlauchringen „Wohnbaufläche Bei der Mühle“ (9-07)

Im Bereich der ehemaligen Mühle ist östlich des Siechenbachs in den letzten Jahren ein Wohngebäude entstanden. Mit der FNP-Änderung soll diese bereits vorhandene Nutzung bauplanungsrechtlich gesichert werden.

3.4 Weilheim-Remetschwil / Bannholz „Brauerei Waldhaus“ (9-03)

Die Brauerei Waldhaus ist ein wichtiges Wirtschaftsunternehmen in Weilheim und hat auf Grund der guten wirtschaftlichen Entwicklung konkreten Erweiterungsbedarf. Zur Sicherung der Produktion am Brauereistandort in Weilheim sind eine Erweiterung im Bereich der Bierproduktion und im Bereich der Logistik dringend und zwingend erforderlich. Zudem ist vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung vieler Brauereien hin zu „Erlebnisbrauereien“ seitens des Unternehmens der Aufbau eines attraktiven Tourismus-Zentrums in Waldhaus geplant.

Weilheim-Brunnadern „gemischte Baufläche Heizungstechnik Höfler“ (9-04)

Der Raimunderhof hat sich aus einer landwirtschaftlichen Hofstelle heraus entwickelt. Heute sind dort für einen Außenbereich verhältnismäßig viele Wohneinheiten sowie die Heizungsbau-Firma vorhanden. Das Unternehmen Heizungsbau Höfler wuchs in den vergangenen Jahren immer weiter auf heute 16 MitarbeiterInnen, sodass im Laufe der Zeit immer mehr Gebäudefläche von landwirtschaftlich auf gewerblich umgenutzt und umgebaut wurde. Im Jahr 2000 wurde die Landwirtschaft endgültig aufgegeben. 2014 wurde das Gebäude zuletzt umgebaut. Es wurden dabei Dachgauben eingebaut um weitere Wohneinheiten im Dachgeschoss zu realisieren. Bereits zu diesem Zeitpunkt war klar, dass einer weiteren Erweiterung von Wohnraum seitens des Landratsamts Waldshut (Baurechtsamt) unter § 35 BauGB nicht weiter mitgetragen werden würde. Es wurde daher empfohlen, den Hof baurechtlich zu überplanen, um für die vorhandene Nutzung und ggf. geplante Erweiterungen eine bauplanungsrechtliche Grundlage zu haben. Durch die Änderung des FNP sollen der Firma Erweiterungen zugestanden werden und es sollen weitere Wohnnutzungen ermöglicht werden. Konkrete Wünsche seitens des Eigentümers liegen vor.

Weilheim-Nöggenschwil „Gemeinbedarfsfläche Bürgerhaus/Gemeinschaftshaus/Feuerwehr“ (9-05)

In der Feuerwehrbedarfsplanung, welche vom Gemeinderat 2013 verabschiedet wurde, ist die Neuanschaffung eines Feuerwehrfahrzeugs für die Einsatzabteilung Nöggenschwil vorgesehen. Dies hat zur Folge, dass das neue Fahrzeug nicht in die vorhandene Garage auf Flst. 4 der Gemarkung Nöggenschwil hineinpasst. Nach Prüfung zahlreicher Alternativen soll die gegenständliche Fläche daher mit einem Feuerwehrhaus überbaut werden, welches auch die räumlichen Probleme des Ortsteils Nöggenschwil aufgreifen soll (z.B. fehlender Gemeinschaftsraum, Proberaum für die Trachtenkapelle, etc.). Im Rahmen der FNP-Teiländerung soll daher neben der Nutzung als Feuerwehrhaus auch die Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.

Weilheim-Nöggenschwil „gemischte Baufläche Agrarservice Probst“ (9-06)

Die Firma Agrarservice Probst GbR ist aus einem baurechtlich landwirtschaftlich privilegierten Betrieb entstanden. Seit 1988 bietet der Betrieb ein umfassendes Angebot landtechnischer Dienstleistungen an. In den vergangenen Jahren hat sich der Betrieb jedoch deutlich

verändert und ist nunmehr auch baurechtlich als Gewerbe einzustufen. Die Pläne der Agrarservice Probst GbR sehen kleinere Erweiterungen wie z.B. ein Blockheizkraftwerk oder ein weiterer Unterstand für die Maschinen vor. Auf Grund der Entwicklung zu einem Gewerbebetrieb wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Umweltbezogene Informationen

Neben dem Entwurf des Flächennutzungsplans sind folgende Dokumente verfügbar, die umweltbezogene Informationen enthalten:

- **Umweltberichte** mit Aussagen zur Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen der Planung und möglichen Betroffenheiten von Natura-2000-Gebieten, Landschafts- und Naturschutzgebieten, Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten, Naturdenkmälern, Boden und Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Biotop und biologische Vielfalt, Biotopverbund, Landschaft, Orts- und Landschaftsbild, Mensch und Erholung, Kultur- und Sachgütern sowie deren jeweiliger Wechselwirkungen. Zudem Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter.
- Stellungnahme des **Landesamts für Denkmalpflege** vom 12.01.2023 mit Hinweisen zum Umgang von ggf. vorzufindenden archäologischen Funden.
- Stellungnahme des **Regionalverbands Hochrhein-Bodensee** vom 31.01.2023 mit Hinweisen zu Grünzäsuren, zu erforderlichen Bedarfsnachweisen zu den Flächenausweisungen und zur Berücksichtigung von Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplanes („Anbindungsgebot“).
- Stellungnahme des **Landratsamt Waldshut** vom 31.01.2023 mit Hinweisen zu erforderlichen Standortalternativenprüfungen, zu erforderlichen Bedarfsnachweisen zu den Flächenausweisungen, zu tangierten Denkmalflächen, zur Geologie, zu geologisch bedingt erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalten, zur aktuell gültigen Biotop- und FFH-Mähwiesensituation, zur Erforderlichkeit der Einbeziehung von Aspekten des Naturschutzes in die Abwägung über die Flächenausweisungen, zu Erforderlichkeit des natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs bei Flächenausweisungen, zur erforderlichen naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, zu Biotopverbundflächen, zu FFH-Lebensraumtypen, zu vorhandenen Arten und erforderlichen Untersuchungen, zu bereits vorhandene Kompensationsmaßnahmen auf den geplanten Flächenausweisungen und den erforderlichen Ersatz für den früheren Ausgleich, zu betroffenen Gewässern und erforderlichen Gewässerrandstreifen, zu vorhandenen Streuobstbeständen, zu vorhandene Natura-2000-Gebieten, zur Abwasserbeseitigung und Flächenversiegelung, zum Ziel der Landesregierung den Ausbau der Erneuerbaren Energien zu beschleunigen, zu Wasserschutzgebieten, zu Grundwasser, zur Blendwirkung an Straßen, zur Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Flächen und zur Wiedervernetzung von Lebensräumen.
- Stellungnahme des **Regierungspräsidiums Freiburg - Referat 21** - vom 01.02.2023 mit Hinweisen zu Grünzäsuren, zu erforderlichen Standortalternativenprüfungen, zu Biotopen, zu Wasserschutzgebieten, zu vorhandenen Streuobstbeständen, zu erforderlichen Bedarfsnachweisen zu den Flächenausweisungen, zur Berücksichtigung von Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplanes („Anbindungsgebot“), zur Verlagerung von Fragestellungen auf die nachgelagerte Ebene der Bebauungsplanung,
- Stellungnahme des **Regierungspräsidiums Freiburg - Referat 83** - vom 23.01.2023 mit Hinweisen zu Waldflächen und erforderlichen Waldumwandlungsverfahren, zur Erforderlichkeit des Ausgleichs von überplanten Waldflächen, zum Waldabstand, zu geschützten Feldgehölzen und zu erforderlichen Standortalternativenprüfungen.

- Stellungnahme des **Regierungspräsidiums Freiburg - Abteilung 9** - vom 23.01.2023 mit Hinweisen zu Geologie, Geotechnik, Boden, mineralischen Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz.
- Stellungnahme des **Regierungspräsidiums Freiburg - Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz** - vom 09.01.2023 mit Hinweisen zum Klimaschutz und zu erneuerbaren Energien

Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird mit der Begründung, den Übersichtsplänen, den Planteilen und den Umweltberichten in der Zeit

vom **15.02.2024 bis einschließlich 20.03.2024 (Veröffentlichungsfrist)**

auf der Homepage der Stadt Waldshut-Tiengen unter <https://www.waldshut-tiengen.de/stadtentwicklung/news> bzw. *Homepage > Stadtentwicklung > News* im Internet veröffentlicht.

In diesem Zeitraum kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu den Planungen äußern.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

- Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.
- Stellungnahmen sollen elektronisch an
 - Bauverwaltungsamt@waldshut-tiengen.de
 - SKaufmann@waldshut-tiengen.de
 - FStrittmatter@waldshut-tiengen.de

übermittelt werden.

- Sie können bei Bedarf aber auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist
 1. beim Stadtbauamt der Stadt Waldshut-Tiengen, Stadtteil Tiengen, Sulzerring 6, 79761 Waldshut-Tiengen, Erdgeschoss, Zimmer 0.04,
 2. im Rathaus der Gemeinde Dogern, Rathausweg 1, 79804 Dogern, Hauptamt, Erdgeschoss, Zimmer 5,
 3. im Rathaus der Gemeinde Lauchringen, Hochrainstraße 59, 79787 Lauchringen im 1. Obergeschoss, Zimmer 29,
 4. im Rathaus der Gemeinde Weilheim, Badener Platz 1, 79809 Weilheim im 1. Obergeschoss, Zimmer 12.

während der üblichen Dienststunden oder nach Terminvereinbarung abgeben.

- Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers bzw. der Verfasserin enthalten.
- Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Planunterlagen
 1. beim Stadtbauamt der Stadt Waldshut-Tiengen, Stadtteil Tiengen, Sulzerring 6, 79761 Waldshut-Tiengen, Erdgeschoss, Zimmer 0.04,
 2. im Rathaus der Gemeinde Dogern, Rathausweg 1, 79804 Dogern, Hauptamt, Erdgeschoss, Zimmer 5,
 3. im Rathaus der Gemeinde Lauchringen, Hochrainstraße 59, 79787 Lauchringen im 1. Obergeschoss, Zimmer 29,
 4. im Rathaus der Gemeinde Weilheim, Badener Platz 1, 79809 Weilheim im 1. Obergeschoss Zimmer 12,

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

- Vereinigungen i.S.d. § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes sind in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht haben, aber hätten geltend machen können.

Beteiligungsunterlagen

Der Entwurf der 9. Teiländerung des Flächennutzungsplans besteht aus folgenden Unterlagen:

- Begründung, Gfrörer Ingenieure, Empfingen, 07.09.2023
- Übersichtspläne, Gfrörer Ingenieure, Empfingen
- Planteile 9. Änderung Flächennutzungsplan der VVG, Gfrörer Ingenieure, Empfingen, 07.09.2023
- Umweltberichte:
 - zu den FNP- Änderungspunkten 9-02 und 9-07 Gfrörer Ingenieure (Empfingen) vom 07.09.2023
 - zum Änderungspunkt 9-03, Burkhard Sandler (Hohentengen) vom 06.04.2023
 - zum Änderungspunkt 9-04 bis 09-06, Burkhard Sandler (Hohentengen) vom 06.04.2023

Ebenfalls beigefügt ist das Abwägungsergebnis über die im Rahmen der frühzeitige Öffentlichkeitsrecht und Behördenbeteiligung eingegangen Anregungen und Stellungnahmen.

gez.

Martin Gruner

Oberbürgermeister der Stadt Waldshut-Tiengen und Vorsitzender des Gemeinsamen Ausschusses der VVG