

# **58. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**Gemeindeverwaltungsverband  
Nördlicher Kaiserstuhl**

für die

**Gemeinde Riegel a.K.**



## **Begründung**

### **Fassung der Offenlage**

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**

**STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPLANUNG**

**JUNI 2024**

## 1 Allgemeines Vorgehen

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Nördlicher Kaiserstuhl wurde im August 2003 genehmigt. Seither wurde für 58 Änderungen ein Aufstellungsbeschluss gefasst, der in der Mehrzahl auch zu einem rechtskräftigen Abschluss geführt wurde.

In der Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl wurde neben dieser 58. Änd. lediglich die 60. Änd. für eine gewerbliche Baufläche im Bereich „Kleinfeldele“ im Nordosten der Ortslage beschlossen. Die Änd. befindet sich derzeit im Verfahren.

## 2 Verfahren

Mit dem Regierungspräsidium als Höhere Raumordnungsbehörde und dem Landratsamt Emmendingen als Genehmigungsbehörde wurde abgestimmt, dass im Vorgriff auf die bereits eingeleitete Fortschreibung des FNP für dringende Fälle eine punktuelle FNP-Änderung durchgeführt werden kann. Daher hat der Gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes mit Beschluss vom 13.12.2021 das Verfahren zur 58. Änderung des FNP eingeleitet und in der Folge die Frühzeitige Anhörung durchgeführt.

Der Beschluss zur Offenlage wurde am 17.06.2024 gefasst.



Luftbild des Änderungsbereiches (unmaßstäblich)

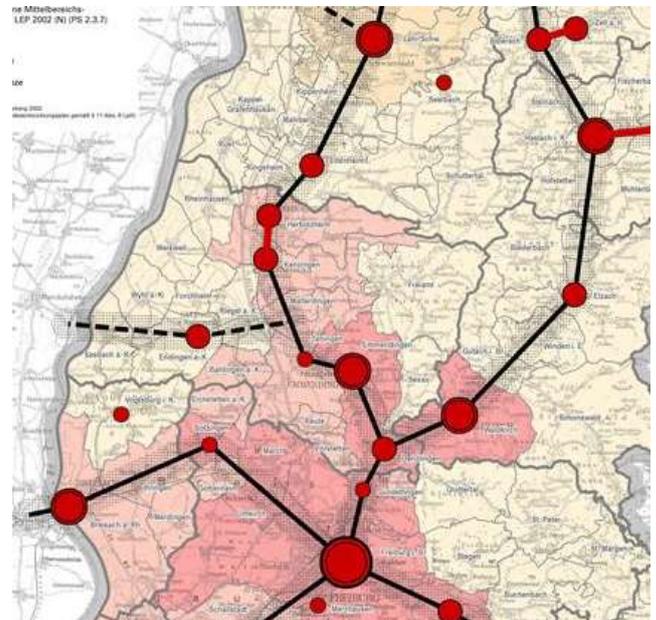
### 3 Siedlungsentwicklung

#### 3.1 Regionalplan

Gemäß den Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des rechtswirksamen Regionalplanes des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (RVSO Sept. 2017) ist die Gemeinde Riegel a.K. als Eigenentwicklergemeinde eingestuft und liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Emmendingen - Endingen a.K. - Rheinübergang Sasbach.

Hinsichtlich seiner gewerblichen Funktion ist die Gemeinde im rechtswirksamen Regionalplan für als Siedlungsbereich der Kat. C ausgewiesen mit einer gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit von 10 ha.

Hinsichtlich der Funktion Wohnen ist die Gemeinde als Eigenentwickler ausgewiesen.

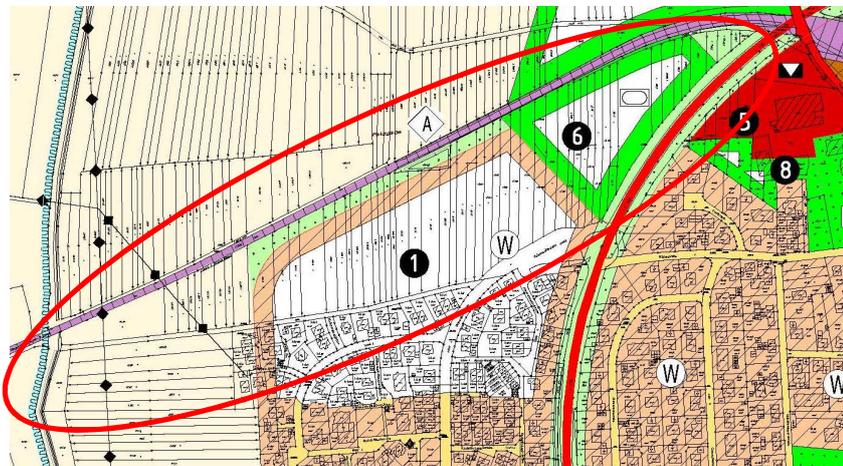


(Auszug Strukturkarte, RVSO 2017)

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich der 58. Änd. des FNP ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Nördlicher Kaiserstuhl als landwirtschaftliche Fläche (westlicher Teil), Wohnbaufläche (mittlerer Teil) sowie Grünfläche (östlicher Teil) dargestellt (siehe nachfolgend). Dementsprechend ist der Bereich auch in der Fortschreibung des FNP dargestellt. Nach Rechtskraft der 58. Änd. wird die Flächendarstellung entsprechend nachgetragen.

In die Darstellung der 58. Änd. wurde auch der rechtskräftige B-Plan „Breite III“ übernommen.



### 3.3 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für das Plangebiet derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

### 3.4 Altlasten

Im Plangebiet der 58. Änderung befindet sich folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Fläche (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2015) :

Altablagerung, AA Grubenverfüllung II Feldgasse, Obj.-Nr. 06114-000, historisch erfasst BN 1, Handlungsbedarf: entsorgungsrelevant

Durch die ehemalige Nutzung der genannten Fläche ist mit nutzungsspezifischen Bodenverunreinigungen zu rechnen, die entsorgungsrelevant sein können.

Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Standort ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten.

Die Fläche ist im Plan entsprechend dargestellt.

---

### 3.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet der 58. Änd. des FNP liegt innerhalb einer Fläche, die nach § 2 DSchG Baden-Württemberg als Kulturdenkmal geschützt ist (s. Liste der archäologischen Kulturdenkmale Nr. 2). Es handelt sich um das Areal des römischen Nordwestvicus, mit der in Richtung Rhein verlaufenden Verbindungsstraße. Parallel zu dieser Straße sind neben römischen Brandgräbern auch weitere Relikte der städtischen Vicusbebauung zu erwarten. Es ist auch mit Spuren der vorrömischen Besiedlung, die bis in die Jungsteinzeit zurückreicht, zu rechnen.

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gern. § 2 DSchG - zu rechnen.

Alle Maßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind wie Erschließung, Oberbodenantrag, Baugrunduntersuchungen sind daher frühzeitig, bereits in der Planungsphase, mit der archäologischen Denkmalschutzbehörde im Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß §20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten

Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **3.6 Freileitung**

Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Freileitung, die mit den entsprechenden Beschränkungen berücksichtigt werden muss.

### **3.7 Starkregen**

Nach den Ergebnissen der Gefährdungsanalyse Starkregenrisikomanagement Riegel besteht im Bereich der FNP-Änderung eine Gefährdung bei Starkregen. Im Fall eines extremen Starkregenereignisses beträgt die Überflutungstiefe bis zu 1 m. Falls an der Planung festgehalten wird, sollte auf eine starkregenangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) hingewiesen werden.

## 4. Plankonzept

Mit den Flächenausweisungen soll das Konzept des Bereiches „Breite III“ (Stand Januar 2023) bauleitplanerisch umgesetzt werden.



Diese Flächen stellen für die Gemeinde Riegel eine der letzten Erweiterungsmöglichkeiten im rechtswirksamen FNP dar. Angesichts des voranschreitenden Klimawandels sollen hier besondere Anstrengungen unternommen werden, die Bebauung im Sinne einer vielfältigen Nutzbarkeit so nachhaltig wie möglich umzusetzen. Mit Photovoltaik, Solarthermie, Regenwassernutzung, Abwasseraufbereitung, Müllverwertung, natürlichen Baumaterialien, partieller Selbstversorgung und vielen weiteren Maßnahmen kann Riegel hier die Grundlagen für ein möglichst energieautarkes Öko-Quartier legen.

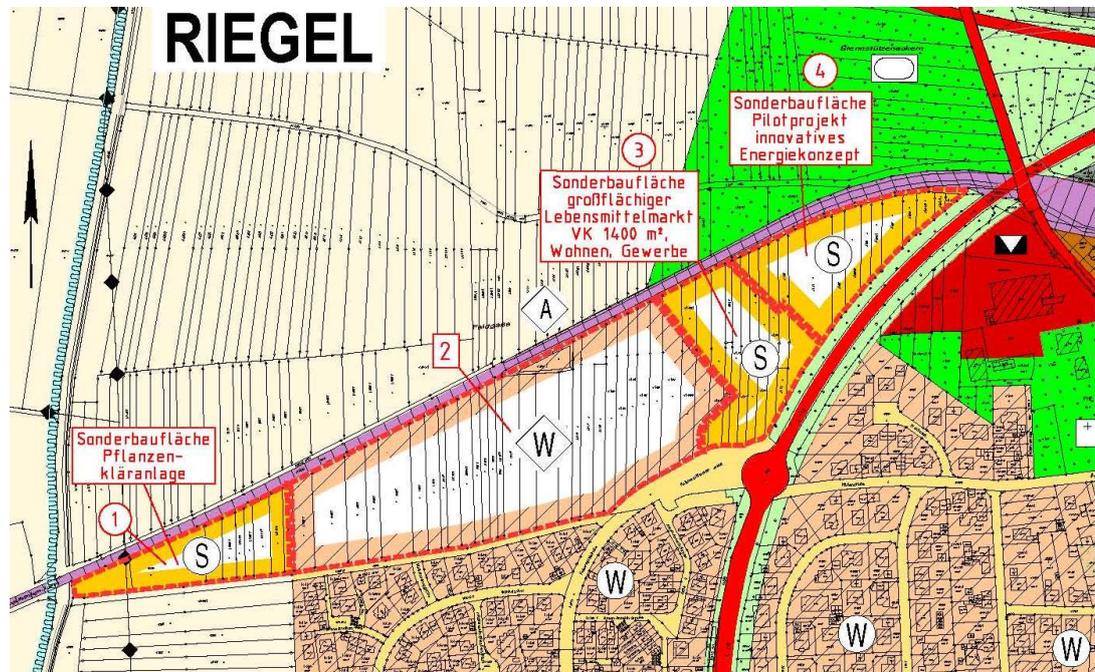
Eine wichtige Komponente bei der Erschließung des Gesamtbereiches ist die Qualität, die Begrünung und die Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes.

Teil des Gesamtkonzeptes ist ein CO<sub>2</sub>-freies Energiekonzept, eine Wärmeverversorgung sowie eine Regenwasserbehandlung, die das anfallende Wasser im Gebiet behält und den Bewohnern nach einer Klärung wieder zur Verfügung stellt.

Ziel des Mobilitätskonzeptes ist es, das Quartier mit möglichst wenig Verkehr zu belasten. Durch einen zusätzlichen Bahnhof und die damit verbundene Anbindung an das regionale ÖPNV-Netz soll die Attraktivität ebenso gesteigert werden wie durch eine geplante Vielfalt verschiedener Wohnformen.

Ein wichtiger Teil des Vorgehens ist auch eine intensive Bürgerbeteiligung, bei der Ideen für zukunftsorientierte Wohn- und Lebensformen gesucht wurden. Dabei wurde in der Zukunftswerkstatt über zeitgemäße Formen von Wohnen und Arbeiten, Kinder und Jugend, Grünplanung, Wohnen im Alter, Pflege, gemeinschaftliches Bauen, Nachhaltigkeit, Klimaschutz und vielen weiteren Aspekten diskutiert und dabei konkrete Umsetzungen entworfen, die in den weiteren Planungsprozess einfließen sollen.

Zusammenfassend betrachtet ist es Ziel der Gemeinde Riegel das Quartier „Breite III“ nachhaltig, klimaneutral und generationengerecht zu entwickeln.



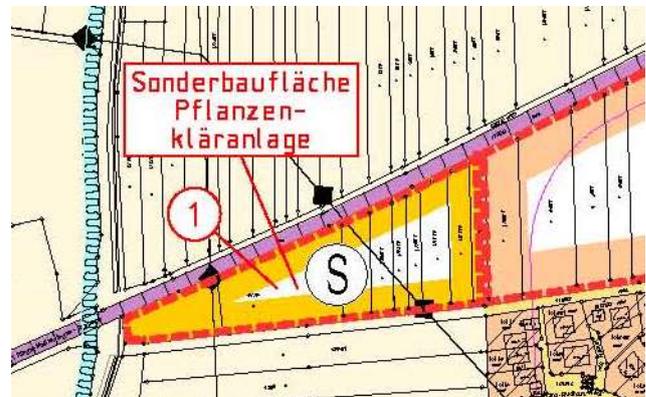
Gesamtbereich FNP (unmaßstäblich)

## 5. Flächenausweisung

### 5.1 Fläche 1 - Sonderbaufläche S „Pflanzenkläranlage“

Neuausweisung / Änderung  
im Westen des Gesamtbereiches  
Neuausweisung einer Fläche für  
Sonderbaufläche „Pflanzenklär-  
anlage“ mit ca. **0,79 ha**

Reduzierung Grünfläche (aus  
Übernahme BPlan „Breite III“)  
mit ca. **-0,35 ha**



Die Fläche 1 liegt im Westen des Gesamtbereiches. Auf der Fläche wird das Abwasser des Gesamtgebietes in einer Pflanzenkläranlage behandelt und anschließend den Bewohnern des Gebietes als Grauwasser wieder zur Verfügung gestellt. Im östlichen Teil der Sonderbaufläche ist eine Retentionsfläche, im westlichen Teil ggf. gemeinschaftlich genutzte Gärten (auch unter Gewächshäusern) vorgesehen.

Möglich ist zukünftig auch im östlichen Teilbereich Gewächshäuser für die gemeinschaftlich genutzten Gärten vorzusehen.

Aus der Beschreibung der Fa. Ricion zu diesem Bereich:

*Im Sinne eines ressourcenschonenden Wassermanagements wird eine konsequente Schmutzwasserseparierung in den Gebäuden realisiert, sodass zwei Schmutzwasserströme, nämlich Grauwasser (GW) und Schwarzwasser (SW) entstehen und separat abgeführt und behandelt werden.*

*Spezielle Übergabeschächte dienen dazu, aus den Wohneinheiten kommende Leitungen, die als Freispiegelleitung ausgeführt sind, an das Vakuumnetz anzuschließen. Das Abwasser fließt in den Schacht, steigt und löst bei einem bestimmten Wasserstand das Öffnen eines Ventils aus, wodurch der Inhalt des Schachtes per Vakuum abgesaugt wird und über die Leitungen zur zentralen Vakuumstation gelangt.*

*An einem zentralen Standort befindet sich die Vakuumstation, an welche die Grau- und Schwarzwasserleitungen angeschlossen sind. Das SW wird von hier in den nächstgelegenen Schmutzwasserkanal eingeleitet, während das GW jedoch vollständig in der siedlungsintegrierten mehrstufigen Aufbereitungsanlage behandelt und anschließend als „Pflégewasser“ in einem zweiten Versorgungsstrang neben dem Trinkwasser den Haushalten und anderen Verbräuchen zur Verfügung gestellt wird.*

*Als „Pflégewasser“ wird gemäß DWA-A272 ein gereinigtes und hygienisiertes Schmutzwasser mit sehr hoher Qualität definiert, welches neben Toilettenspülung auch für Wäsche, Reinigung und Gartenbewässerung eingesetzt werden kann.*

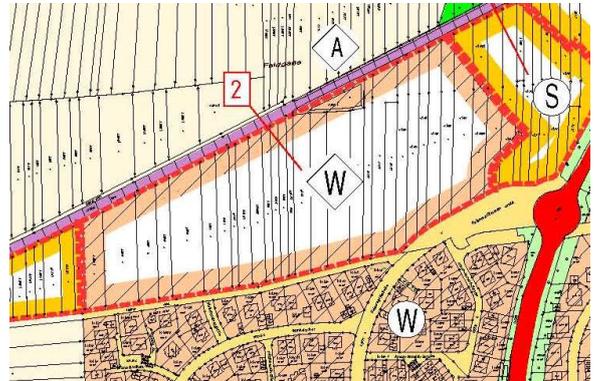
*In der Grauwasseraufbereitungsanlage befinden sich verschiedene Behandlungsstationen mit verschiedenen mechanischen Filtern (z.B. Trommelfilter) als aber auch biologischen Filtern (Hochleistungsbodenfilter) zur Entfernung von Mikroschadstoffen, N und P. Nach dem Hochleistungsbodenfilter folgen noch eine Aktivkohlefilteranlage und eine UV-Stufe zur weiteren Hygienisierung des Abwassers. Das erzeugte "Pflégewasser" wird per Druckerhöhungsanlage über einen Zwischenspeicher- und Druckausgleichsbehälter in das Pflégewasserleitungsnetz befördert. Die gesamte naturnahe GW-Aufbereitungsanlage befindet sich in einem geschlossenen Gewächshaus, woraus sich mehrere Vorteile ergeben.*

## 5.2 Fläche 2 - Wohnbaufläche W „Breite III“ - keine Neuausweisung !

Nachrichtliche Übernahme des seit  
03.03.2017 rechtskräftigen B-Planes  
„Breite III“

Wohnbaufläche im zentralen Teil  
**ca. 4,18 ha**

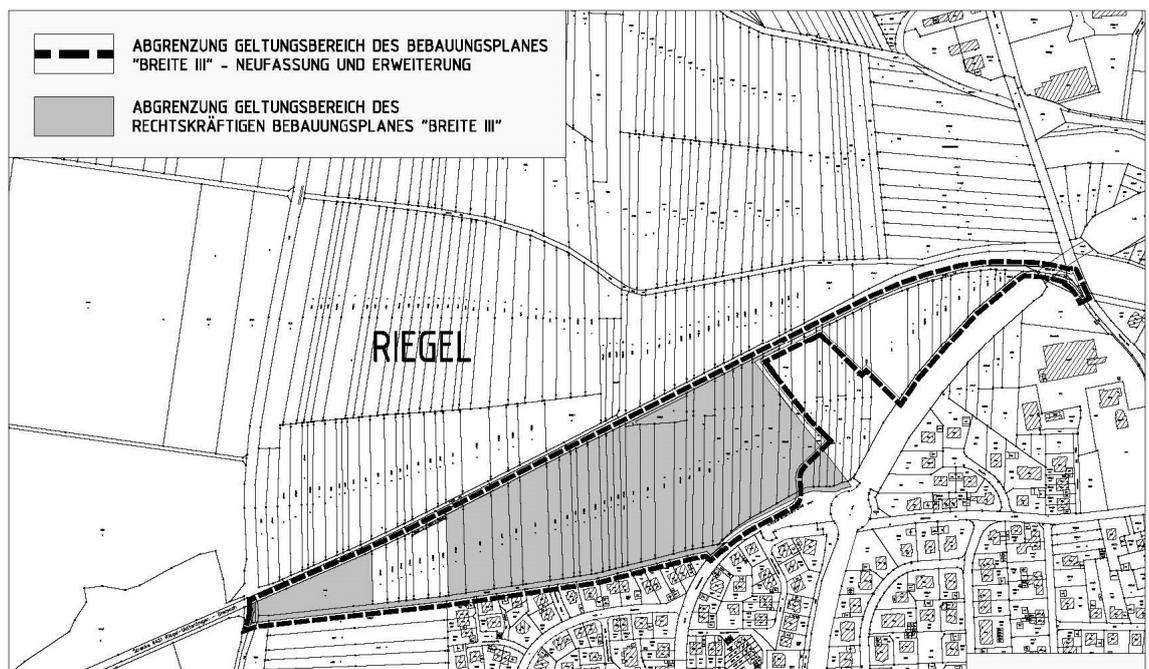
(berücksichtigt die Reduzierung  
durch die Sonderbaufläche im Osten  
mit ca. 0,13 ha)



Dies ist der zentrale Teil des neuen Gesamtgebietes „Breite III“. Im Rahmen des parallel zur FNP-Änderung neu aufgestellten B-Planes sollen in diesem Bereich verschiedene Wohnformen realisiert werden. Neben Einfamilienhäusern in verdichteter Bauweise als Ketten- oder Reihenhäusern auch geschosswohnungsbau mit Mehrgenerationenhäusern sowie Sonderwohnformen mit integrierten Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten. Auch ist im südlichen Teil eine Kinder-tagesstätte vorgesehen.

Noch in der Abstimmung ist ein im Norden vorgesehener Bahnhof, der die Anbindung an das regionale ÖPNV-Netz und somit auch die Attraktivität des Quartiers erheblich verbessern sollen.

Bezogen auf den rechtskräftigen BPlan „Breite III“ entfallen im Westen die Grünflächen (siehe Fläche 1 dieser Änd.) sowie im Osten eine Wohnbaufläche zugunsten einer Sonderbaufläche (siehe Fläche 3 dieser Änd.).

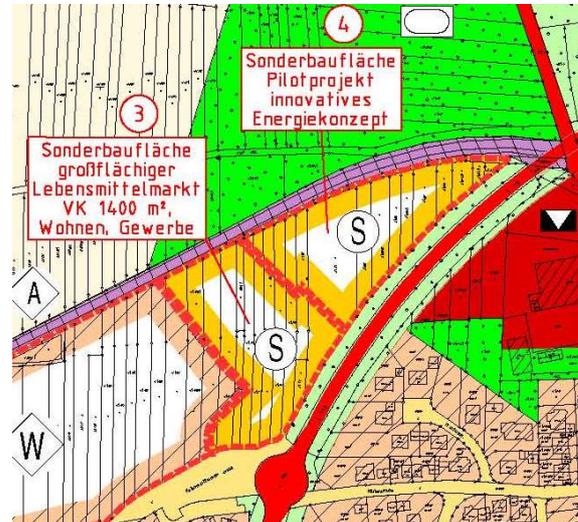


**5.3 Fläche 3 - Sonderbaufläche S „Großflächiger Lebensmittelmarkt, VK max. 1.400 m<sup>2</sup>m Wohnen, Gewerbe“**

Änderung

im Osten des Gesamtbereiches, Grünfläche und Wohnbaufläche in Sonderbaufläche „Großflächiger Lebensmittelmarkt, VK max. 1.400 m<sup>2</sup>, Wohnen, Gewerbe“

S ca. + 1,06 ha  
 Grün ca. - 1,06 ha



Neben einem für die Gemeinde Riegel dringend benötigten und mit den Raumordnungsbehörden entsprechend abgestimmten Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m<sup>2</sup> sollen in auch Wohnen (ggf. nicht untergeordnet), Kleingewerbe, Beherbergungsbetriebe und Dienstleistungen vorgesehen werden.

Die Erschließung erfolgt von Süden über die Kaiserstuhlstraße.

Nachfolgend die Zusammenfassung der raumordnerischen Kriterien aus der Auswirkungsanalyse der GMA, Ludwigsburg vom 17.07.2023:

Konzentrationsgebot	<p>Der Gemeinde Riegel ist gemäß Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, weshalb Riegel grundsätzlich nicht für Ansiedlung, Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist.</p> <p>Es wurde jedoch der Nachweis erbracht, dass der geplante Supermarkt (auch mit 1.400 m<sup>2</sup> VK) ein wichtiger Baustein der Nahversorgung in Riegel sein wird und keinen wesentlichen Zufluss von außerhalb benötigt und damit für die Grundversorgung erforderlich ist.</p> <p>Das Konzentrationsgebot wird somit eingehalten.</p>
Integrationsgebot	<p>Der Standort befindet sich zwar außerhalb der Ortsmitte, aber perspektivisch zentral im Baugebiet „Breite III“. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sind keine besser integrierten Alternativstandorte vorhanden.</p> <p>Das Integrationsgebot eingehalten.</p>

Kongruenzgebot	<p>Betrachtet man die Wettbewerbssituation im Umland von Riegel und die etwas versteckte Lage im Gemeindegebiet, kann davon ausgegangen werden, dass der Standort nur geringe Zuflüsse von außerhalb der Gemeinde generieren wird. Der Anteil wird bei max. 15 % liegen und ganz überwiegend die Gemeinde Forchheim bzw. Pendler betreffen. Insofern wird das Kongruenzgebot (mehr als 70 % Umsatzanteil aus Riegel) durch das Vorhaben eindeutig eingehalten.</p> <p>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</p>
Beeinträchtigungs- verbot	<p>Aktuell profitieren die Märkte in den umliegenden Kommunen von der ausbaufähigen Versorgungssituation in Riegel. Die durch die Verbesserung der Versorgung in Riegel auftretenden Auswirkungen außerhalb von Riegel sind in erster Linie als Kaufkraftrückholungseffekte einzuordnen. Die Märkte, insb. in Endingen und Malterdingen, sind als stabil zu bewerten, sodass hier keine Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen zu erwarten ist.</p> <p>Innerhalb der Gemeinde Riegel sind spürbare Auswirkungen auf die Versorgungslage von Netto an einem städtebaulich nicht integrieren Standort zu erwarten. Durch die Verbundlage mit dm ist der Versorgungsstandort jedoch als stabil zu bewerten. Gegenüber der Ortsmitte von Riegel, die durch einen kleinteiligen Besatz gekennzeichnet ist, werden Überschneidungen insb. durch die geplante Bäckerei auftreten. Insgesamt ist aber keine Gefährdung der bestehenden Anbieter i.S. eines Verlustes der Funktionsfähigkeit der Ortsmitte zu erwarten.</p> <p>Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.</p>

Als Teil des Gesamtkonzeptes werden südlichen Teil dieser Fläche Stellplätze für den Wohnteil (Fläche 2) vorzusehen.

#### 5.4 Fläche 4 - Sonderbaufläche S „Pilotprojekt innovatives Energiekonzept“

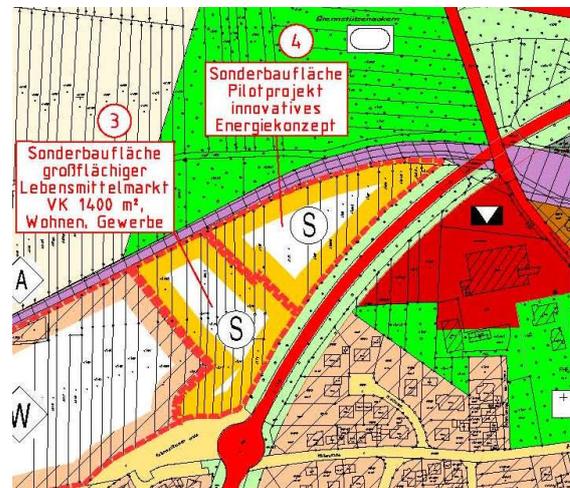
Änderung

im Osten des Gesamtbereiches

Grünfläche in Sonderbaufläche  
„Pilotprojekt innovatives Energie-  
konzept“

S mit ca. + 1,03 ha

Grün mit ca. - 1,03 ha



In diesem Bereich ist die Wärme- und Energieversorgung des Gesamtgebietes „Breite III“ vorgesehen. Anstelle eines Blockheizkraftwerkes ist eine Pyrolyseanlage vorgesehen, in der organische Materialien wie Hackschnitzel oder Grünschnitt zu Pflanzenkohle vergast werden. Durch die Fermentierung mit verschiedenen Mikroorganismen wird diese zu Terra Preta veredelt, was in der Landwirtschaft eingesetzt werden kann.

Darüber hinaus könnten in untergeordnetem gemeinschaftlich genutzte Gärten vorgesehen werden.

Die Zufahrt des Bereiches soll von Osten her vorgesehen werden.

Aus der Beschreibung der Fa. Ricion zu den vorgesehenen Maßnahmen

*Um die Wärmeversorgung im Neubaugebiet Breite III zu organisieren, soll die Wärmeerzeugung größtenteils über eine Karbonisierungsanlage in der Energiezentrale erfolgen. Hier soll geeignet aufbereiteter Grünschnitt aus der Umgebung angedient und in der Karbonisierungsanlage zu Pflanzenkohle verarbeitet werden.*

*In der Anlage können zudem auch noch weitere geeignete Inputmaterialien verarbeitet werden. Mit dem Produktgas kann über einen teilweise integrierten, aber auch externen Wärmetauscher Wärme ausgekoppelt werden, die dann für das Neubaugebiet zur Verfügung steht. Je nach Anlagentyp lässt sich zudem über ein BHKW auch Strom erzeugen.*

*Für ein Ausfallszenario der Anlage sind zusätzlich noch eine Hackschnitzelheizung sowie ein zusätzlicher Anschluss an das Gasnetz vorgesehen.*

*Die Pflanzenkohle wird vor Ort in mehreren Schüttgutbuchten zu Terra Preta verarbeitet, die in dem Neubaugebiet, der Mikrofarm aber auch in der umgebenden Landwirtschaft Anwendung finden soll.*

## 6. Umweltbericht

Die Umweltberichte des Büros Peter Lill, Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz (jeweils vom 06.07.2022) kommen zusammenfassend zu folgender Beurteilung:

Für die Fläche 1

*Der GVV Nördlicher Kaiserstuhl plant die 58. Änderung des Flächennutzungsplans. Die neu auszuweisenden Flächen grenzen sowohl westlich als auch östlich an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Breite III“ an. Mit den Flächenausweisungen soll das Konzept des Bereiches „Breite III“ (Stand Juni 2022) bauleitplanerisch umgesetzt werden. Ziel der Gesamtplanung ist ein möglichst energieautarkes Öko-Quartier mit Photovoltaik, Solarthermie, Regenwassernutzung, Abwasseraufbereitung, Müllverwertung, natürlichen Baumaterialien, partieller Selbstversorgung und weiteren Maßnahmen. Im westlichen Bereich der 58. FNP-Änderung werden Versorgungs- und Grünflächen ausgewiesen, im östlichen Bereich Flächen für den „Großflächigen Einzelhandel“ und „Pilotprojekt innovatives Energiekonzept“. In dieser Unterlage werden die westlichen Bereiche der 58. FNP-Änderung betrachtet.*

*Die vorgesehenen Nutzungen der Flächen (Ausgleichsflächen im Bereich der „Grünflächen“, Pflanzenkläranlage) bewirken insgesamt nur eine geringe Belastung der einzelnen Schutzgüter. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen (z.B. Erhalt der Obstgehölze auf Grünland) könnte der Eingriff in Natur und Landschaft wesentlich vermindert werden.*

*Um die (potenziellen) Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. auszugleichen, sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen des Natur- und ggf. Artenschutzes sowie der Landschaftspflege durchzuführen.*

*Die potentiell mögliche erhebliche Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten gem. §§ 19 und 44 BNatSchG sowie weiterer wertgebender Arten (Schädigungs- und Störungsverbote im Sinne von § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) kann ggf. durch entsprechende Vermeidungs- und/oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden.*

*Der Planbereich ist unter Berücksichtigung des gesamten Planungskonzeptes zum Vorhaben „Breite III“ (möglichst energieautarkes Öko-Quartier mit Photovoltaik, Solarthermie, Regenwassernutzung, Abwasseraufbereitung, Müllverwertung, natürlichen Baumaterialien, partieller Selbstversorgung) sinnvoll gewählt. Alternative Planungsvarianten an anderer Stelle sind daher nicht gegeben.*

Für die Fläche 2 wurde kein Umweltbericht erstellt, da es sich um die Übernahme eines rechtskräftigen B-Planes handelt.

Für die Flächen 3 und 4

*Der GVV Nördlicher Kaiserstuhl plant die 58. Änderung des Flächennutzungsplans. Die neu auszuweisenden Flächen grenzen sowohl westlich als auch östlich an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Breite III“ an. Mit den Flächenausweisungen soll das Konzept des Bereiches „Breite III“ (Stand Juni 2022) bauleitplanerisch umgesetzt werden. Ziel der Gesamtplanung ist ein möglichst energieautarkes Öko-Quartier mit Photovoltaik, Solarthermie, Regenwassernutzung, Abwasseraufbereitung, Müllverwertung, natürlichen Baumaterialien, partieller Selbstversorgung und weiteren Maßnahmen. Im westlichen Bereich der 58. FNP-Änderung werden Versorgungs- und Grünflächen ausgewiesen, im östlichen Bereich Flächen für den „Großflächigen Einzelhandel“ und „Pilotprojekt innovatives Energiekonzept“. In dieser Unterlage wurden die östlichen Bereiche der 58. FNP-Änderung betrachtet.*

*Die wesentliche Beeinträchtigung der Umwelt geht von der Versiegelung von Flächen aus, die sich negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirken werden. Die Beanspruchung des Bodens ist dauerhaft, der Eingriff in Natur und Landschaft daher ebenfalls.*

*Darüber hinaus erfolgt ein Verlust von überwiegend naturschutzfachlich geringwertigen, kleinflächig auch von mittelwertigen Biotoptypen.*

*Die potentiell mögliche erhebliche Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten gem. §§ 19 und 44 BNatSchG sowie weiterer wertgebender Arten (Schädigungs- und Störungsverbote im Sinne von § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) kann ggf. durch entsprechende Vermeidungs- und/oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden.*

*Um die (potenziellen) Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. auszugleichen, sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen des Natur- und ggf. Artenschutzes sowie der Landschaftspflege durchzuführen.*

*Grundsätzlich stellt sich die Fläche als Standort für das Vorhaben als geeignet dar. Ein alternativer Standort, der geringere Eingriffe in den Naturhaushalt erzeugen würde, wurde nicht ermittelt.*

Auf die ausführliche Darstellung in den beigefügten Umweltberichten (jeweils vom 06.07.2022) wird verwiesen.