

1 Grundlagen

2004 zählte Ortenberg 3.226 Einwohner.

Laut Regionalplan ist die Gemeinde Ortenberg als Gemeinde mit Eigenentwicklung einzustufen.

Naturräumlich ist Ortenberg der Vorbergzone zuzuordnen. Während die Bereiche westlich der Hauptstraße recht eben sind, steigen die Bereiche östlich der Hauptstraße deutlich an. Hier schließen ausgedehnte Rebflächen an die Ortslage an, die ein prägendes Element für das Orts- und Landschaftsbild sind.

Im Osten der Ortslage schließt das Landschaftsschutzgebiet 'Brandeck' an, im Nordwesten das Landschaftsschutzgebiet 'Offenburger Vorbergzone'. Darüber hinaus sind im Regionalplan auch die Bereiche westlich von Ortenberg, jenseits der geplanten Umgehung als Regionaler Grünzug ausgewiesen, ebenso wie der Bereich zwischen Ortenberg und Fessenbach im Norden.

Ortenberg gliedert sich in den die eigentliche Ortslage von Ortenberg und den nördlich anschließenden Siedlungsbereich Käfersberg, der jedoch mit den Siedlungsflächen von Ortenberg zusammengewachsen ist. Im Südwesten der Ortslage, jenseits der L 99 und der Bahnlinie liegen die Gewerbeflächen des Gewerbegebiets 'Allmendgrün'. Für das Ortsbild prägend ist das östlich auf der Anhöhe gelegene Schloss Ortenberg, das heute als Jugendherberge genutzt wird.

Durch Ortenberg verläuft die L 99, die aus dem Kinzigtal / Gengenbach kommend nach Offenburg führt. Es ist eine Umgehung der Ortslage im Westen von Ortenberg geplant. Weiterhin wird die Ortslage im Südwesten von der Bahnlinie (Kinzigtal / Schwarzwaldbahn) tangiert. Der ehemalige Bahnhof wird derzeit als Haltepunkt nicht mehr bedient, für den Nahverkehr ist die Einrichtung eines Haltepunkts jedoch vorgesehen.

Bezüglich der Kinderbetreuung steht in Ortenberg der 6-gruppige, katholische Kindergarten mit 144 Betreuungsplätzen zur Verfügung.

In Ortenberg besteht eine Grund- und Hauptschule. Die Hauptschule wird im Verbund mit der Hauptschule in Ohlsbach geführt.

In Berücksichtigung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg wurden gegenüber dem FNP-Entwurf April 2008 bei der Bedarfsermittlung die Berechnungsparameter 'Bevölkerung 2020' und die Belegungsdichte verändert. Durch die Reduzierung des angenommenen Bevölkerungswertes von vorher 3.250 Einwohnern auf 3.150 Einwohner (siehe hierzu die Erläuterungen in Kap. 6.1.2 – 6.1.4) ergibt sich für Ortenberg nun ein Überhang von 64 WE / rd. 3,3 ha (vorher 58 WE). Das heißt der Bedarf ist durch die vorhandenen Baulandreserven, und hier ist insbesondere das neue Baugebiet Weizenfeld zu nennen, bereits überschritten.

Angesichts der Tatsache, dass es sich bei den vorhandenen Baulandreserven rechtskräftige Bebauungspläne handelt, die sich derzeit in Erschließung befinden und der Tatsache, dass die Ge-

meinde Ortenberg lediglich im Zusammenhang mit der geplanten Seniorenwohnanlage nur eine geringfügige Anzahl an neuen Wohneinheiten schaffen will, ist dieser Überhang vertretbar. Es erfolgen keine Änderungen bezüglich der Flächenausweisungen in Ortenberg.

2 Allgemeine Konzeption

Im Zusammenhang mit der geplanten Seniorenwohnanlage (Fläche 4.5) ist in einer Größenordnung von ca. 9 Grundstücken (ca. 12 WE) eine ergänzende Wohnbebauung mit freistehenden Einzelhäusern geplant, die im städtebaulichen Zusammenhang sinnvoll ist und daher auch trotz des leichten Überhangs vertretbar ist.

Aufgrund der vorhandenen Schutzgebietsausweisungen (LSG Brandeck, LSG Offenburger Vorbergzone), des im Regionalplan ausgewiesenen Regionalen Grünzugs sowie der vorherrschenden Topografie sind Siedlungserweiterungen in östlicher, nördlicher und nordwestlicher Richtung nicht möglich. Auch die von der Gemeinde beantragte Flächenausweisung 4.8 gerät in Konflikt mit dem Regionalen Grünzug sowie mit auf der Fläche vorhandenen geschützten Biotopen (Nasswiese, großflächiges geschütztes Biotop) und den Schutzgütern Boden / Grundwasser. Sie wurde daher nicht weiter verfolgt.

Als langfristige Entwicklungsperspektive wurde aus planerischer Sicht der Bereich 4.6 westlich des Ortskerns, zwischen Bruchstraße und Kochgässle bewertet, der im gültigen FNP als Grünfläche ausgewiesen ist, derzeit vorwiegend landwirtschaftlich / gärtnerisch für den Obstbau genutzt wird. In der landschaftsplanerischen Gesamtbewertung wird dieser Bereich insgesamt als 'geeignetes Gebiet' für eine Siedlungserweiterung beurteilt.

Derzeit besteht jedoch kein Bedarf für eine weitere Flächenentwicklung, zudem müsste für diesen Bereich die Frage der verkehrlichen Anbindung untersucht werden, so dass im Rahmen der vorliegenden FNP-Fortschreibung keine Flächenausweisung erfolgt.

Der Erhalt der Kindereinrichtung in einer wirtschaftlich tragfähigen Größe ist angesichts einer Bevölkerungszahl von rd. 3.250 Einwohnern gesichert. Im Bereich der Hauptschule ist die Verbundlösung – wie bereits praktiziert – eine funktionierende Lösung.

3 Flächenausweisungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die noch vorhandenen Baulandreserven und Flächenausweisungen, die im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden.

Für diejenigen Flächen, die einer Bewertung aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht unterzogen wurden, sind nachfolgend die verschiedenen Gesichtspunkte der Bewertung in einzelnen Flächensteckbriefen dargestellt. Die Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht wurde in den FNP zusammenfassend übernommen, die ausführliche Bewertung kann im Landschaftsplan nachvollzogen werden.

Übersicht der Baulandreserven und Flächenausweisungen:

Flächendaten						LP - Bew.*		berücksichtigt mit		
Nr.	Art	Herkunft	Name	ha	WE	A	B	Rang	ha	WE
a) beibehaltene und neu aufzunehmende Flächen (ohne weitere Prüfung)										
4.1	W	B-Plan	Hundweg	--	3	--	--	I	--	3
4.2	W	B-Plan	Im Muhrfeld	--	18	--	--	I	--	18
4.3	W	AS	Kochgässle	--	3	--	--	I	--	3
4.4	W	B-Plan	Im Weizenfeld	3,91	83	--	--	I	3,91	83
Zwischensumme B-Pläne (Stand 2006)									107	
Zwischensumme FNP - Reserve									0	
Gesamtsumme gesetzte Flächen aus a)									107	
b) bisherige und neu beantragte Flächenausweisungen, die überprüft wurden										
4.5	W	Antrag	Seniorenwohnanlage	0,70	12	gelb	grün	I	0,70	12
4.6 ¹	W	V+G	Die Krümmen Äcker	9,60	221	gelb	grün	entfällt	--	0
4.7	M	Antrag	Weizenfeld / Einzelhandel	0,46	--	gelb	gelb	--	0,46	--
4.8 ²	W	Antrag	Weizenfeld Erweiterung	0,69	16	rot	rot	entfällt	--	0
4.9	S	Antrag	Schützenverein	0,33	--	--	--	--	0,33	--
4.10 ³	W	Antrag	Gewann Auf dem Hund	0,10	2	gelb	grün	--	--	--
Summe aufgenommenen Flächen aus b)									12	

- * grün: bevorzugtes Gebiet, gelb: geeignetes Gebiet, orange: Konfliktgebiet, rot: sehr konfliktreiches Gebiet
A: Einstufung ohne Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
B: Einstufung bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- 1 4.6 entfällt aus Bedarfsgründen, Probleme der verkehrlichen Erschließung
2 4.8 entfällt aus Bedarfsgründen, aus raumstrukturellen und landschaftsplanerischen Gründe (Regionaler Grünzug, § 32 Biotop)
3 wurde geprüft und nach Abwägung nicht ins weitere Planverfahren aufgenommen

Seniorenwohnanlage
Gemeinde Ortenberg

Nr. 4.5

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	0,70 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	Wohnanlage für betreute Seniorenwohnungen ergänzende Wohnbebauung mit freistehenden Einzelhäusern ca. 9 Grdst. X 1,3 ergibt ca. 12 WE
Bisher im FNP	Grünfläche (Bolzplatz)
geplant	geplante Wohnbaufläche
Planstand	neue Flächenausweisung

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Seniorenwohnanlage
Gemeinde Ortenberg

Nr. 4.5

Fach- und Regionalplanerische Aussagen

Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand
Fachplanungen	Lage im WSG Offenburg / Zone III B Kulturdenkmale: Berücksichtigung der benachbarten, als Kulturdenkmal erfassten Pfarrkirche St. Bartholomäus; die baumbestandene Wiese auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1180, zwischen der Kirche und dem südlich verlaufenden Kanal, trägt wesentlich zum überlieferten Erscheinungsbild der Kirche am Rande des historischen Ortskerns von Ortenberg bei.

Städtebauliche Beschreibung / Bewertung

verkehrliche Anbindung	Anbindung an die Bruchstraße über Straße 'Untere Matt'	
Abschnittsbildung	--	
Belastungen	keine	
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	unmittelbar im Ortskern	
Benachbarte Nutzungen	gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen (Kirche und Rathaus), Grünfläche	
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Flächenausweisung nutzt eine Lücke im Innenbereich und kann daher gut in das Ortsbild eingefügt werden. Als Übergang zu Rathaus und Kirche, insbesondere der als Kulturdenkmal erfassten Pfarrkirche St. Bartholomäus, sollte auf eine attraktive Gestaltung der Außenanlagen besonders Wert gelegt werden.	

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung		
Abwasser (SW / RW)		

**Seniorenwohnanlage
 Gemeinde Ortenberg**

Nr. 4.5

Prognose der Umweltauswirkungen

Einstufung	geeignetes Gebiet (bei Beachtung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung Bevorzugtes Gebiet)	
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: - Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser insbesondere während der Bauphase - Vermeidung von Eingriffen in den Bachgraben, Einhalten der Gewässerrandstreifen - Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort, evtl. Festsetzung von Dachbegrünung - attraktive Gestaltung der Außenanlagen als Übergang zu Rathaus und Kirche Hinweise zur Kompensationserfordernis: - Kompensationserfordernisse ergeben sich aus den Eingriffen in den Boden-Wasserhaushalt und den Bachgraben.	

Gesamtbewertung	Angesichts der demografischen Entwicklung werden Einrichtungen für die Betreuung von Senioren immer wichtiger. In Ortenberg sind bisher keine Einrichtungen für das Senioranwohnen vorhanden. Mit der geplanten Errichtung der Seniorenwohnanlage für betreute Seniorenwohnungen wird dies nachgeholt. Der Standort unmittelbar im Ortskern mit Anbindung an den westlich angrenzenden Freibereich ist für Wohnen, insbesondere für Senioren, sehr gut geeignet. Die vorgesehene ergänzende Wohnbebauung rundet den Standort ab. Die Benachbarung zu öffentlichen und historischen Gebäuden (Kulturdenkmal Kirche) erfordert eine attraktive Gestaltung der Baukörper und der Außenanlagen.	Rangfolge: I
------------------------	--	--

Einzelhandel Weizenfeld
Gemeinde Ortenberg

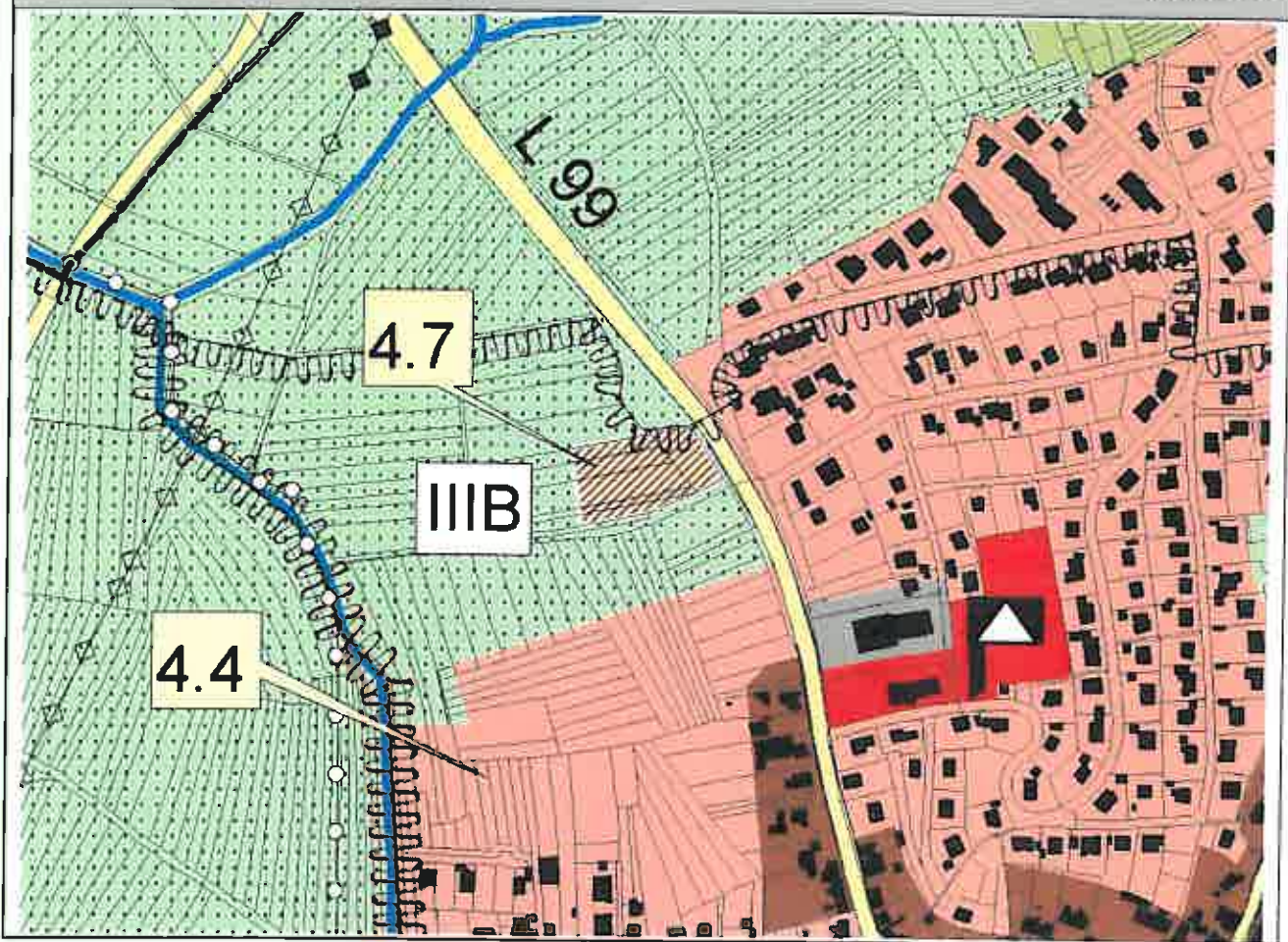
Nr. 4.7

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	0,46 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	gemischte Baufläche
Planstand	neue Flächenausweisung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000



Einzelhandel Weizenfeld
Gemeinde Ortenberg

Nr. 4.7

Fach- und Regionalplanerische Aussagen

Regionalplan	keine Aussage / ohne Restriktionen grenzt an Regionalen Grünzug
Fachplanungen	Lage im WSG Offenburg / Zone III B

Städtebauliche Beschreibung / Bewertung

verkehrliche Anbindung	Zufahrt von der Offenburger Straße / L 99
Abschnittsbildung	--
Belastungen	keine
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	am nördlichen Ortseingang, zur Ortsmitte ca. 500 – 700 m
Benachbarte Nutzungen	Wohnbauflächen (gegenüber der Straße), Landwirtschaftsflächen
Ortsbild / Landschaftsbild	Der Standort setzt sich von der Ortslage etwas ab, was zu einer leicht zersiedelten Ortsstruktur in diesem Bereich führt; aufgrund fehlender Alternativen und des dringenden Bedarfs jedoch vertretbar.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung	
Abwasser (SW / RW)	

Prognose der Umweltauswirkungen

Einstufung	Geeignetes Gebiet
Empfohlene Maßnahmen	Vermeidung und Verringerung: <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser insbesondere während der Bauphase, ggf. Aufbringen bindiger Deckschichten - Festsetzung von Dachbegrünung um die Rückhaltung des Oberflächenwassers zu gewährleisten - ansprechende Ausgestaltung des neuen Ortsrandes, evtl. Fassadenbegrünung Hinweise zur Kompensationserfordernis: <ul style="list-style-type: none"> - Die Eingriffe in den Boden-Wasserhaushalt und die Gehölzbestände sind zu kompensieren.

Einzelhandel Weizenfeld
Gemeinde Ortenberg

Nr. 4.7

Gesamtbewertung	<p>Nach Aufgabe mehrerer Läden gibt es in Ortenberg, abgesehen von den Lebensmittelfachgeschäften, keinen Lebensmittelmarkt mehr.</p> <p>Die Flächenausweisung soll nun die Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (evtl. eines Discounters) schaffen. Die Verkaufsfläche soll unter der Großflächigkeitsgrenze von 800 qm bleiben, daher erfolgt die Ausweisung als Mischbaufläche.</p> <p>Der vorgesehene Standort liegt am Ortsausgang und erfüllt damit die Voraussetzungen für eine gute Verkehrsanbindung und bietet den erforderlichen Flächenbedarf. Gleichzeitig liegt er aber auch günstig zu den größeren Wohnbaugebieten wie Muhrfeld und Weizenfeld.</p> <p>Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurde alternativ ein Standort geprüft, der sich direkt an die Ortslage anschließt, sich jedoch aus den gegebenen Eigentumsverhältnissen als nicht realisierbar herausgestellt hat. Vor diesem Hintergrund ist der nun gewählte Standort, der zu einer leichten Zersiedelung der Ortsstruktur führt, vertretbar.</p>	Rangfolge: -
------------------------	---	------------------------

Schützenverein

Nr. 4.9

Gemeinde Ortenberg

Fach- und Regionalplanerische Aussagen

Regionalplan	Regionaler Grünzug
Fachplanungen	Lage im WSG Ortenberg – Ohlsbach: Zone III A, Geschütztes Biotop 'Steinbruch Schlauchberg' angrenzend

Städtebauliche Beschreibung / Bewertung

verkehrliche Anbindung	Zufahrt über bestehenden Weg
Abschnittsbildung	--
Belastungen	Altlastenverdacht: im nördlichen Bereich Fläche eines Altstandorts (Bauunternehmung) mit Entsorgungsrelevanz.
Anknüpfung an Ortskern und Infrastruktur	nicht relevant (Entfernung zur Ortslage ca. 500 m)
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschaftsflächen
Ortsbild / Landschaftsbild	Die Flächenausweisung vollzieht eine bereits bestehende Nutzung nach, deren Ansiedlung nur im Außenbereich möglich ist.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung	
Abwasser (SW / RW)	

Prognose der Umweltauswirkungen

Einstufung	keine landschaftsplanerische Bewertung, da Nachvollzug einer bestehenden Nutzung
Empfohlene Maßnahmen	--

Gesamtbewertung

Der Schützenverein hat im Jahre 2005 den Standort bezogen, der sich in entsprechenden Abstand zur Ortslage befindet. Mit der Flächenausweisung wird im Rahmen der FNP-Fortschreibung diese bereits bestehende Nutzung nachvollzogen.

Rangfolge:
-

Einzelhandel Weizenfeld

Nr. 4.7

Gemeinde Ortenberg

Gesamtbewertung	<p>Nach Aufgabe mehrerer Läden gibt es in Ortenberg, abgesehen von den Lebensmittelfachgeschäften, keinen Lebensmittelmarkt mehr.</p> <p>Die Flächenausweisung soll nun die Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (evtl. eines Discounters) schaffen. Die Verkaufsfläche soll unter der Großflächigkeitsgrenze von 800 qm bleiben, daher erfolgt die Ausweisung als Mischbaufläche.</p> <p>Der vorgesehene Standort liegt am Ortsausgang und erfüllt damit die Voraussetzungen für eine gute Verkehrsanbindung und bietet den erforderlichen Flächenbedarf. Gleichzeitig liegt er aber auch günstig zu den größeren Wohnbaugebieten wie Muhrfeld und Weizenfeld.</p> <p>Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurde alternativ ein Standort geprüft, der sich direkt an die Ortslage anschließt, sich jedoch aus den gegebenen Eigentumsverhältnissen als nicht realisierbar herausgestellt hat. Vor diesem Hintergrund ist der nun gewählte Standort, der zu einer leichten Zersiedelung der Ortsstruktur führt, vertretbar.</p>	Rangfolge: -
------------------------	---	------------------------

Schützenverein
Gemeinde Ortenberg

Nr. 4.9

Flächendaten, Rechtsstand

Flächengröße	0,33 ha
Dichtezone / Anzahl der WE	--
Bisher im FNP	Landwirtschaftsfläche
geplant	Sonderbaufläche 'Schützenverein'
Planstand	neue Flächenausweisung, jedoch als Nachvollzug einer bestehenden Nutzung (Schützenverein Bestand)

Darstellung im Flächennutzungsplan

M 1: 5.000

