

Von: Reddmann, Anne (RPF) <Anne.Reddmann@rpf.bwl.de>
Gesendet: Dienstag, 13. Mai 2025 13:57
An: Holger Fischer
Cc: Ingo Jehle; andrea.steuer@freiburg.ihk.de; Manz, Stephan
Betreff: AW: EXTERN: FNP VVG Ettenheim 6. Änd. Frühzeitige Anhörung
Anlagen: LGRB-Stellungnahme RPF9-4700-131/24/2: 6. Änderung der Fortschreibung de... (1,05 MB)

Sehr geehrter Herr Fischer,

für die Beteiligung an o.g. Verfahren bedanken wir uns, ebenso wie für die gewährte Fristverlängerung.

Zu den vorgelegten Planunterlagen äußern wir uns wie folgt:

Ettenheim ET 1 „Wolfsmatten III“

Die angestrebte Verlagerung eines teilprivilegierten Betriebs aus zentraler Lage in Altdorf in das Gewerbegebiet ist grundsätzlich nachvollziehbar. Der konkrete Bedarf (Umfang der Fläche) sowie die Notwendigkeit die Fläche Wolfsmatten III zu entwickeln statt zunächst Wolfsmatten II aufzusiedeln, sollte in den Unterlagen deutlicher dargelegt werden. Ebenso sind Angaben zur Nutzung von Flächenpotenzialen (gewerbliche Baufläche im Ortsteil Altdorf sowie Wolfsmatten II) zu ergänzen.

Wir bitten um Ergänzung der Begründung und stehen für eine Abstimmung vor der Offenlage gerne zur Verfügung.

Mahlberg OR 1 „Feldstraße“

Die Bedarfsbegründung ist zu ergänzen. Der konkrete Bedarf ist darzustellen, ferner sind noch bestehende Flächenpotenziale mit zu berücksichtigen.

Sollte ein Flächentausch durchgeführt werden, so erübrigt sich ein weiterer Bedarfsnachweis.

Rust

Bezüglich der geplanten Wohnbaufläche RU2 sowie der Fläche RU5 ist die Bedarfsbegründung zu ergänzen. Dabei sind auch die noch vorhandenen Flächenpotenziale zu berücksichtigen. Zielführend wäre es ist, den derzeit vorhandenen Bedarf an Mitarbeiterwohnen zu benennen. Die vorgelegten Daten zeigen zwar eindrücklich, dass sowohl die Bevölkerungszahl als auch die Zahl der Beschäftigten in der Gemeinde Rust in den vergangenen Jahren sehr deutlich gestiegen ist und ebenso der Einpendlerüberschuss, eine Abschätzung in welchem Umfang derzeit Wohnbauflächen für benötigt werden, erfolgt daraus jedoch nicht. Es ist davon auszugehen, dass hierzu konkrete Zahlen vorliegen, diese sollten ergänzt werden. Ebenso sollten die noch vorhandenen Entwicklungsflächen thematisiert werden.

Zu der Fläche RU 3 (Parkplatz) regen wir an, weitere Informationen zu ergänzen.

Bezüglich der Flächen RU1 und RU 4 bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Stellungnahme des LGRB finden Sie im Anhang, wir bitten um Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen

Anne Reddmann



Baden-Württemberg
Regierungspräsidium
Freiburg

Anne Reddmann

Referat 21 – Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz

Bissierstraße 7
79114 Freiburg

Telefon: (+49) 761 208-4695
E-Mail: anne.reddmann@rpf.bwl.de
Internet: www.rp-freiburg.de

Das Regierungspräsidium in den sozialen Netzwerken:
[Facebook](#) | [Instagram](#) | [X](#)

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie [auf unserer Internetseite](#) oder postalisch auf Anfrage.

Von: Holger Fischer <h.fischer@planungsbuerofischer.de>

Gesendet: Dienstag, 25. März 2025 15:11

An: bauleitplanung@ortenaukreis.de

Cc: Abteilung 2 (RPF) - Kopfstelle LVN <Abteilung2@rpf.bwl.de>; Abteilung 4 (RPF) - Kopfstelle LVN <Abteilung4@rpf.bwl.de>; Abteilung 9 (RPF) - Kopfstelle LVN <abteilung9@rpf.bwl.de>; Abteilung 5 (RPF) - Kopfstelle LVN <Abteilung5@rpf.bwl.de>; rvso@region-suedlicher-oberrhein.de; Andrea.Steuer@freiburg.ihk.de; T-NL-SW-PTI-31@telekom.de; info@sweg.de; NETZPLANUNG_RHS@netze-bw.de; ZentralePlanung.ND@vodafone.com; info@lnv-bw.de; info@nabu-ettenheim.de; FPS - TöB-Beteiligung LAD (RPS) <ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de>; markus.schoor@ettenheim.de; BMA Kenzingen (Poststelle) <post@kenzingen.de>; manfred.vogt@ettenheim.de

Betreff: EXTERN: FNP VVG Ettenheim 6. Änd. Frühzeitige Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren,
beigefügt erhalten Sie im Rahmen der Frühzeitigen Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit nachstehendem Link die entsprechenden Unterlagen zur 6. Änd. des FNP der VVG Ettenheim mit Bitte um Stellungnahme bis 16.09.2025. an h.fischer@planungsbuerofischer.de

<https://we.tl/t-TqHNXiqdvg>

Bitte beachten Sie, dass der Zugriff auf den Link nur bis 31.03.2025 möglich ist.

Die unterlagen befinden sich auch auf der Homepage der Stadt Ettenheim unter www.ettenheim.de/aktuelle-aufstellungsverfahren.

Bei rückfragen gerne 0761/70342-21

Gruß aus freiburg

Holger Fischer

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 · 79095 Freiburg i. Br.

per E-Mail

Referat 21

Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz

- im Hause -

abteilung2@rpf.bwl.de

**Landesamt für Geologie, Rohstoffe und
Bergbau**

Referat 91 - Geowissenschaftliches Landesservicezentrum

Name: Mirsada Gehring-Krso

Telefon: 0761 208-3047

E-Mail: mirsada.gehring-krso@rpf.bwl.de

Geschäftszeichen: RPF9-4700-131/24/2
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 11.04.2025

6. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim; hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Schreiben... vom 24.03.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

1.1. Geologie

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im [LGRB-Kartenviewer](#) entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale [LGRBwissen](#) und [LithoLex](#).

1.2. Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im [LGRB-Kartenviewer](#) abrufbar. Nähere Informationen zu den

geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal [LGRBwissen](#) beschrieben.

1.3. Bodenkunde

Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der [Bodenkundlichen Karten 1: 50 000](#) (GeoLa BK50) eingesehen werden.

Prinzipiell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. [LGRBwissen](#), Bodenbewertung – Archivfunktion) bei Planvorhaben aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.

Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen. Wir empfehlen das Schutzgut Boden frühestmöglich in der Planung vollumfänglich zu berücksichtigen.

2. **Angewandte Geologie**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

2.1. Ingenieurgeologie

Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Potenziell vorhandene oder nachgewiesene Gefahren (insbesondere Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) können

vorab in der [Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg](#) abgerufen werden.

2.2. Hydrogeologie

Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt und es sind derzeit auch keine geplant.

Auf die Lage eines der Plangebiete innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

Auf die Lage mehrerer Plangebiete in einem Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen des Regionalverbands Südlicher Oberrhein wird hingewiesen.

2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ ([ISONG](#)) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Von der Planung werden mehrere nachgewiesene Rohstoffvorkommen von quartärzeitlichen Kiesen und Sanden. Sie sind in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1:50 000 (KMR 50) dargestellt. Für diese Karte werden oberflächennahe Steine-Erden-Rohstoffvorkommen nach landesweit einheitlichen Kriterien abgegrenzt und bewertet. Die rohstoffgeologischen Verhältnisse werden in den jeweiligen Vorkommensbeschreibungen erläutert.

Die Rohstoffvorkommen und die dazugehörigen Vorkommensbeschreibungen können über den LGRB-Geodatendienst ([LGRB-Kartenviewer](#)) visualisiert werden [Thema/Themen: „Rohstoffgeologie/Rohstoffvorkommen: Karte der mineralischen Rohstoffe 1 : 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen“ und „KMR 50: Nutzbare Kiesmächtigkeiten im Oberrheingraben“; Aufruf der Vorkommensbeschreibungen durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“].

Die Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie können als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden (https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wm_group_id=20000 und <https://produkte.lgrb-bw.de/docPool/WMS-Handout.pdf>). Ergänzend wird auf die LGRB-Nachrichten [07/2016](#) und [04/2018](#) verwiesen.

Es wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz ([LKreiWiG](#)) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein [Abfallverwertungskonzept](#) zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden.

Gegen die Planung bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.

3. Landesbergdirektion

3.1. Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im [LGRBanzeigeportal](#) zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der [LGRBhomepage](#) entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den [LGRB-Kartenviewer](#) sowie [LGRBwissen](#).

Insbesondere verweisen wir auf unser [Geotop-Kataster](#).

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles [Merkblatt für Planungsträger](#).

Mit freundlichen Grüßen

Mirsada Gehring-Krso

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel: [9-01F: Allgemeine Datenschutzerklärung des LGRB \(pdf, 182 KB\)](#)

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.



**Regionalverband
Südlicher Oberrhein**

Regionalverband Südlicher Oberrhein, Reichsgrafenstraße 19, 79102 Freiburg

Planungsbüro Fischer
Herr Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

- ausschließlich per Mail an info@planungsbuerofischer.de -

6. Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Ettenheim
hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 24.03.2025

Datum
17.04.2025

Ansprechpartner
Ingo Jehle

Durchwahl
0761 70327-25

E-Mail
jehle@rvso.de

Unser Zeichen
GemK/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst Flächen in Ettenheim, Mahlberg und Rust. Bei den Änderungen ist in der Begründung nicht nur die Neuplanung zu benennen, sondern auch die aktuelle Bestandsplanung.

Da es sich um keine Gesamtfortschreibung, sondern um eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung handelt, ist davon auszugehen, dass der Planungshorizont bei 3-5 Jahren liegt.

Änderungsbereich in Ettenheim

Die Stadt Ettenheim hat etwa 13.800 Einwohner und ist als Unterzentrum sowie als Siedlungsbereich für die Funktion Wohnen und Gewerbe (Kategorie C) festgelegt.

- **Fläche ET 1 „Wolfsmatten III“**

Die FNP-Änderung von landwirtschaftlicher Fläche zu Gewerbefläche (ca. 1,9 ha) soll laut Begründung eine kontinuierliche gewerbliche Entwicklung sichergestellt werden.

Die Stadt Ettenheim ist nach Plansatz 2.4.2.2 Abs. 1 Regionalplan als Siedlungsbereich Gewerbe (Kategorie C) festgelegt.

Der Flächenbedarf, der bei bis zu 10 ha für 15 Jahre liegt (3,3 ha bei FNP-Änderung aufgrund des kürzeren Betrachtungszeitraumes), ist nachzuweisen. Hierbei sind nach Plansatz 2.4.0.3 Abs. 3 (Z) Regionalplan die Gewerbeflächenpotenziale im Innenbereich sowie in den rechtsgültigen Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Wenn der Flächenbedarf von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort abgedeckt werden kann, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einpasst und davon ausgehende Belastungen standortverträglich sind, können höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zugrunde gelegt werden.

Im Rahmen der Begründung muss konkreter dargelegt werden, warum das Gewerbegebiet „Erweiterung Wolfsmatten“ (ca. 4 ha), das nach der entsprechenden Bebauungsplanbegründung auch für den Flächenbedarf einheimischer Betriebe benötigt wird, nicht erst bebaut werden kann, bevor das Gewerbegebiet „Wolfsmatten III“ neu entwickelt wird.

Es ist auch darzulegen, warum sich nicht die vorhandenen FNP-Gewerbeflächen bei Altdorf, die unserer Kenntnis nach bei ca. 5 ha (ca. 2+3 ha) liegen, für die vorgesehene Entwicklung eignen. Falls der Auslöser der Planung evtl. die Verlagerung/Umstrukturierung/Erweiterung der Baumschule/Gärtnerei Broßmer sein sollte, muss dies zur Plausibilisierung der Flächenbedarfsfrage deutlich dargelegt werden.

Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen eines Flächentauschs die regionalplanerische Bedarfsthematik obsolet wäre.

Die FNP-Änderung umfasst auch den Bereich der historischen Holzmühle. Diese liegt in einem Regionalen Grünzug, in dem eine Besiedlung raumordnerisch nicht zulässig ist (PS 3.1.1 Abs. 1 (Z)). Maßgeblich für die Festlegung des Regionalen Grünzugs war hier neben der besonderen Bedeutung des Freiraumbereich für das Schutzgut Boden sowie für Agrarstruktur und Landwirtschaft (Vorrangflur gem. Flurbilanz) die Siedlungstrennung bzw. Sicherung des noch ca. 400 m breiten Freiraumkorridors zwischen der Ortslage Ettenheim und dem Gewerbe- und Industriegebiet „Wolfsmatten“. Sofern mit der FNP-Änderung bzw. dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan im östlichen (im Regionalen Grünzug befindlichen) Bereich der Holzmühle lediglich eine Nutzung des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudebestandes ermöglicht wird, ist hier eine Einbeziehung des Regionalen Grünzugs in den Geltungsbereich der FNP-Änderung bzw. des Bebauungsplans in einer über den Ausformungsspielraum hinausgehenden Tiefe (ca. 60m) möglich, da in diesem Fall keine raumbedeutsamen Wirkungen von der Bauleitplanung zu erwarten sind. Unter der Voraussetzung, dass die Neuerrichtung oder wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen im östlichen Bereich der Holzmühle planerisch ausgeschlossen wird, steht die FNP-Änderung in keinem Konflikt mit dem als Ziel der Raumordnung festgelegten Regionalen Grünzug. Zudem wird bei der regionalplanerischen Beurteilung davon ausgegangen, dass die HAUPTSCHIEßUNG der Holzmühle von Westen, d.h. von außerhalb des Grünzugs erfolgen wird und es somit zu keinen verkehrlichen Zusatzbelastungen im Grünzug kommen wird. In die Begründung der FNP-Änderung sollten nähere Angaben zum Baudenkmal Holzmühle aufgenommen werden.

● **Berichtigungen und Bestandsübernahmen**

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.

Änderungsbereich in Mahlberg

Die Stadt Mahlberg hat etwa 5.300 Einwohner und ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktionen Wohnen und als Siedlungsbereich Gewerbe (Kategorie C) festgelegt.

● **Fläche OR 1 „Feldstraße“**

Die FNP-Änderung von landwirtschaftlicher Fläche zu Gewerbefläche (ca. 0,7 ha) soll laut Begründung eine Lücke zur Umgehungsstraße K 5344 schließen.

Die Stadt Mahlberg ist nach Plansatz 2.4.2.2 Abs. 1 Regionalplan als Siedlungsbereich Gewerbe (Kategorie C) festgelegt.

Der Flächenbedarf, der bei bis zu 10 ha für 15 Jahre liegt (3,3 ha bei FNP-Änderung aufgrund des kürzeren Betrachtungszeitraumes), ist nachzuweisen.

Hierbei sind nach Plansatz 2.4.0.3 Abs. 3 (Z) Regionalplan die Gewerbeflächenpotenziale im Innenbereich sowie in den rechtsgültigen Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Wenn der Flächenbedarf von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort abgedeckt werden kann, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einpasst und davon ausgehende Belastungen standortverträglich sind, können höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zugrunde gelegt werden.

Aufgrund der großen vorhandenen Gewerbeflächen im FNP ist eine Neuausweisung nicht plausibel. Sofern die Fläche Feldstraße beibehalten werden soll, halten wir einen Flächentausch im Rahmen der FNP-Änderung für geboten.

● **Berichtigungen und Bestandsübernahmen**

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.

Änderungsbereiche in Rust

Die Gemeinde Rust hat etwa 5.000 Einwohner und ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktionen Wohnen und Gewerbe festgelegt.

In folgender Tabelle sind die aus der FNP-Änderung hervorgehenden Wohn-, Misch- und Gewerbebauflächenausweisungen zusammengefasst:

	W (ha)	M (ha)	G (ha)
o <u>Fläche RU 2 „Innerer Ring Südost“</u>			
Bestand: landwirtschaftliche Fläche			
Planung: Wohnbaufläche	+0,45		
Dient dem Europapark für Mitarbeiterwohnungen.			
o <u>Fläche RU 5 „Tulpenweg“</u>			
Bestand: Gewerbefläche			-1,34
Planung: Mischbaufläche		+1,34	
Die Begründung für die Änderung von G zu M ist ungenügend.			

o **Fläche RU 6****Bestand:** Mischbaufläche

-0,64

Planung: landwirtschaftliche Fläche**Summe****+0,45**
W**+0,7**
M**-1,34**
G**Bedarfsprüfung:**

Die Gemeinde Rust beabsichtigt im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung eine Wohnbauflächenneuausweisung von 0,45 ha und eine Mischbauflächenneuausweisung von 0,7 ha. Gleichzeitig werden 1,34 ha Gewerbeflächen zurückgenommen. Für die Bedarfsbetrachtung werden Mischbauflächen hälftig auf Wohn- und Gewerbeflächen aufgeteilt, so dass sich +0,80 ha W und -0,99 ha G ergeben.

Die Gemeinde Rust ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt. Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs gilt Plansatz 2.4.1.1 Abs. 2 (G) Regionalplan. Bei der Bedarfsermittlung sind vorhandene Bauflächenpotenziale in unbeplanten Innenbereichen sowie in Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen. Da in Rust noch Wohn- und Mischbauflächen von mehreren Hektar im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorhanden sind, ist aus raumordnerischer Sicht eine Wohnbauflächenneuausweisung kritisch zu beurteilen. Um die beabsichtigte Wohnbauflächenentwicklung zu ermöglichen regen wir einen Flächentausch im Rahmen der 6. FNP-Änderung an.

● **Fläche RU 1**

Die Gemeinbedarfsfläche „Schule“ (ca. 0,4 ha) dient der Erweiterung des vorhandenen Schulstandortes.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.

● **Fläche RU 3**

Die Verkehrsfläche „Parkplatz“ umfasst ca. 0,5 ha. Es ist darzulegen, für wen der „dringende Bedarf an Parkplätzen“ erforderlich ist.

● **Fläche RU 4**

Die Grünfläche „Regenrückhaltebecken“ (ca. 1,6 ha) wird damit begründet, dass eine „unbebaute Grünfläche“ entstehen soll. Dies ist nicht plausibel. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen jedoch betr. der Grünflächendarstellung keine Einwendungen.

● **Berichtigungen und Bestandsübernahmen**

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Ingo Jehle



Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

**Baurechtsamt
Bauleitplanung**
Badstraße 20 – 77652 Offenburg

Servicezeiten

Termine nur nach Vereinbarung

Mo.-Fr. 08:30 – 12:00 Uhr
Mo.-Do. 14:00 – 16:00 Uhr

Termine sind auch außerhalb der Servicezeiten möglich

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: P2025015
Unsere Nachricht vom:
Bearbeitet von: Herr Manz
Zimmer: 239 A
Telefon: 0781 805 1221
Telefax: 0781 805 9633
E-Mail: stephan.manz@ortenaukreis.de
Datum: 30.04.2025

6. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim mit den Städten Ettenheim und Mahlberg sowie den Gemeinden Kappel-Grafenhausen, Rust und Ringsheim

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 24.03.2025 haben Sie uns über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans informiert und um Stellungnahme gebeten.

Im Einzelnen nehmen wir zu dem oben genannten Flächennutzungsplan wie folgt Stellung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.

* BAURECHTSAMT

Ansprechpartner/-in: Herr Manz

Telefonnummer: 0781 805 1221

Die Änderung des Flächennutzungsplans bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis (§§ 6 Abs. 1 und 203 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 BauGB-DVO). Eine abschließende Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans kann derzeit nicht erfolgen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nach Feststellungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen (Protokolle Gemeinsamer Ausschuss, Bekanntmachungsnachweise, Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Privater, Abwägungstabellen, ...) dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen. Hierzu gehört auch ein Nachweis über die Berücksichtigung des § 3 Abs. 2 BauGB unter Beachtung des § 1 DVO GemO.

Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde, des Regionalverbands Südlicher Oberrhein und den darüber hinaus beteiligten Träger öffentlicher Belange wird vorausgesetzt.

Es werden folgende Anregungen vorgebracht:

Seite 1



Sparkasse Offenburg / Ortenau
IBAN DE80 6645 0050 0000 0205 45
BIC: SOLADES10FG
Volksbank eG
IBAN DE66 6649 0000 0000 9877 00
BIC: GENODE61OG1

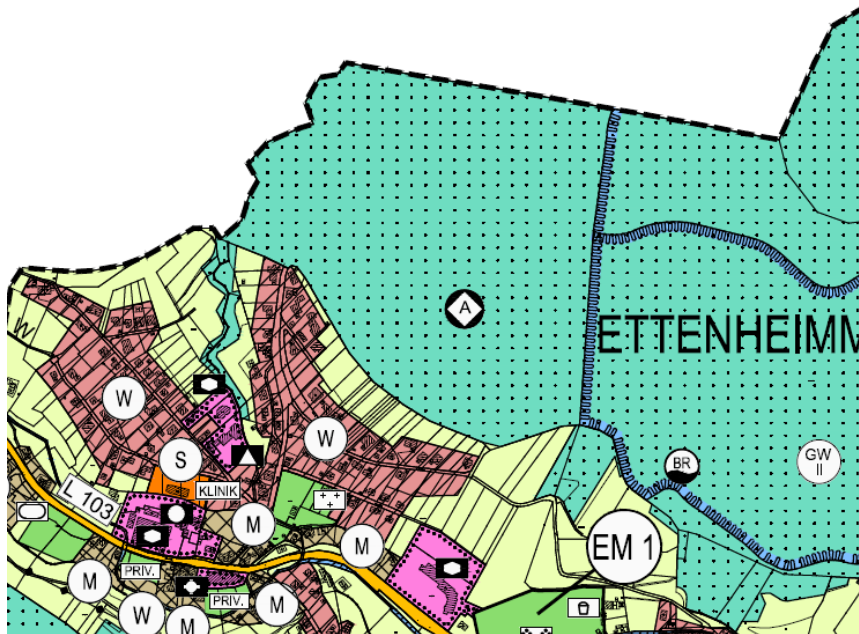
Landratsamt Ortenaukreis
Badstraße 20 · 77652 Offenburg
Postfach 1960 · 77609 Offenburg
landratsamt@ortenaukreis.de | www.ortenaukreis.de
USt-IdNr. DE 14 25 81 768
Gläubiger-Identifikationsnummer DE04LRA00000095345

Telefon Zentrale +49 (0) 781 805 - 0
Telefax Zentrale +49 (0) 781 805 - 1211
Servicezeiten
Montag - Freitag 08:30 – 12:00 Uhr
Montag – Donnerstag 14:00 – 16:00 Uhr
Termine nur nach Vereinbarung

Begründung:

Seite 12: Dort wird erwähnt, dass es sich bei der Fläche EM 1/ MÜ 1 um eine nachrichtliche Darstellung handelt, diese Inhalt der 5. Änderung des FNP ist und diese Änderung noch nicht rechtswirksam ist.

Die Fläche EM 1 / MÜ 1 findet sich nicht in den Unterlagen der 5. Änderung des FNP.
Zeichnerischer Teil 5. Änderung, Offenlage:



Seite 1 Begründung 5. Änderung FNP:

1 Einleitung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der 5. Änd. des Flächennutzungsplanes soll die geplante Nutzung sowie das denkmalschutzrechtlich unter Grabungsschutz stehende Areal, in dem sich Fundamente des ehemaligen Benediktinerklosters befinden, planungsrechtlich auf Gemarkung Ettenheimmünster als Flächenausweisung EM1 gesichert werden (siehe auch Begründung/Konzept der Planung).

Darüber hinaus wird mit der 5. Änd. des Flächennutzungsplans auf Gemarkung Ringsheim eine Flächenausweisung RI1 für eine Sonderbaufläche "Mitarbeiterwohnen ZVT/Europa-Park" mit westlich vorgelagerter Grünfläche ausgewiesen. Hierfür ist eine Flächenumwandlung einer gewerblichen Baufläche, die im Rahmen der 4. Änd. des Flächennutzungsplans ausgewiesen wurde, erforderlich (siehe auch Begründung/Konzept der Planung).

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen der jeweiligen Bebauungspläne sowie in der Folge der darin festgelegten Nutzung der Flächen geschaffen werden.

Die Fläche EM 1 / MÜ 1 wäre demnach in der 6. Änderung zu behandeln.

Seite 12, 14 und 15: Nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens für die K 5344 wäre ggf. die Trasse, sofern sie eine Änderung gegenüber der derzeitigen Planung erfährt, anzupassen und als durchgezogene gelbe Linie darzustellen.

*** VERMESSUNG UND FLURNEUORDNUNG**

untere Vermessungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Frau Lienhard

Telefonnummer: 0781 805 1851

Zur geplanten 6. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

untere Flurneuordnungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Frau Blanke

Telefonnummer: 0781 805 1903

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

*** AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT**

Ansprechpartner/-in: Frau Proske

Telefonnummer: 0781 805 7195

Die Stellungnahme wird in 1-2 Wochen nachgereicht.

*** AMT FÜR WALDWIRTSCHAFT**

Ansprechpartner/-in: Frau Kasper

Telefonnummer: 0781 805 7158

Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.

Zur nachrichtlichen Darstellung des EM 1 / MÜ 1:

Aus forstrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die forstrechtlichen Anforderungen an den Ruhewald wurden bereits der Genehmigungsbehörde (Gesundheitsamt Landratsamt Ortenaukreis) übermittelt.

*** STRASSENVERKEHR UND ÖPNV**

Ansprechpartner/-in: Frau Regenold

Telefonnummer: 0781 805 1348

Straßenverkehrsrechtliche Belange sind noch nicht berührt. Daher bestehen keine Bedenken oder Anregungen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

*** STRASSENBAUAMT**

Ansprechpartner/-in: Herr Kolks

Telefonnummer: 0781 805 9214

Die Belange des klassifizierten Straßennetzes werden von den Vorhaben teilweise berührt. Das Gebiet ET 1 grenzt an die L 103, RI1 an die K 5349, RU4 an die K 5349, OR1 an die derzeit in Planung befindliche K 5344, Die Gebiete MÜ1, EM1, MA1, RU1, RU2, RU3, RU5, RU6, grenzen nicht an das klassifizierte Straßennetz.

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht geltend gemacht.

Grundsätzlich sind die Anbauverbote außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 22 Absatz 1 Nr. 1 Straßengesetz (StrG) zu beachten. Ebenso sind ggf. vorgesehene Änderungen am klassifizierten Straßennetz mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Details werden im Rahmen der einzelnen Bebauungsplanverfahren angesprochen.

*** AMT FÜR GEWERBEAUF SICHT, IMMISSIONSSCHUTZ UND ABFALLRECHT**

Ansprechpartner/-in: Herr Schäfer

Telefonnummer: 0781 805 9821

Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand keine Bedenken und Anregungen.

*** AMT FÜR UMWELTSCHUTZ**

Ansprechpartner/-in: Herr Himmelsbach

Telefonnummer: 0781 805 1357

Ettenheim ET1

Es wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Bebauungsplanverfahren „Wolfsmatten III“ verwiesen.

Zur Ausweisung dieser Fläche als gewerbliche Baufläche bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Mahlberg OR1

Die artenschutzrechtliche Abschätzung für diese Fläche wird zur Offenlage ergänzt. Allerdings lässt sich bereits jetzt anhand der Lage und vorhandenen Strukturen die Einschätzung treffen, dass sich das artenschutzrechtliche Konfliktpotential im niedrigen bis mittleren Bereich bewegt. Daher bestehen zur Ausweisung dieser Fläche als gewerbliche Baufläche zum jetzigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Bedenken.

Rust RU1

Die artenschutzrechtliche Abschätzung für diese Fläche wird zur Offenlage ergänzt. Im Bewertungsbogen wird die Fläche als Obstgarten charakterisiert. Anhand des Luftbilds lässt sich jedoch auch die Betroffenheit eines Streuobstbestandes nach § 33a NatSchG nicht ausschließen. Zur möglichen Betroffenheit eines Streuobstbestandes sind zur Offenlage Aussagen zu ergänzen.

Daher bestehen zur Ausweisung dieser Fläche zum jetzigen Zeitpunkt noch Bedenken.

Rust RU2

Die artenschutzrechtliche Abschätzung für diese Fläche wird zur Offenlage ergänzt. Allerdings lässt sich bereits jetzt anhand der Lage und vorhandenen Strukturen die Einschätzung treffen, dass sich das artenschutzrechtliche Konfliktpotential im niedrigen bis mittleren Bereich bewegt. Daher bestehen zur Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche zum jetzigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Bedenken.

Rust RU3

Die artenschutzrechtliche Abschätzung für diese Fläche wird zur Offenlage ergänzt. Allerdings lässt sich bereits jetzt anhand der Lage und vorhandenen Strukturen die Einschätzung treffen, dass sich das artenschutzrechtliche Konfliktpotential im niedrigen bis mittleren Bereich bewegt. Daher bestehen zur Ausweisung dieser Fläche als Parkfläche zum jetzigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Bedenken.

Rust RU4

Die artenschutzrechtliche Abschätzung für diese Fläche wird zur Offenlage ergänzt. Die Fläche soll zukünftig als Grünfläche ausgewiesen werden. Daher gehen wir davon aus, dass der Obstbestand im Norden erhalten bleibt. Wie im Bewertungsbogen beschrieben, könnte es sich hier ebenfalls um einen geschützten Streuobstbestand nach § 33a NatSchG handeln. Es wird daher empfohlen den Bestand entsprechend zu erhalten. Sofern dieser Bereich erhalten wird und der südliche Bereich als Grünfläche ausgewiesen wird, bestehen auch hier aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Rust RU5

Die artenschutzrechtliche Abschätzung für diese Fläche wird zur Offenlage ergänzt. Allerdings lässt sich bereits jetzt anhand der Lage und vorhandenen Strukturen die Einschätzung treffen, dass sich das artenschutzrechtliche Konfliktpotential im niedrigen bis mittleren Bereich bewegt. Daher bestehen zur Ausweisung dieser Fläche als Parkfläche zum jetzigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Bedenken.

Rust RU6

Die Fläche soll als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden – als die so bereits genutzt wird. Daher bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Ergebnis

Eine abschließende Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde kann erst nach Vorlage der ausstehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie einer Erläuterung zu potentiell betroffenen Streuobstbeständen erfolgen.

*** AMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND BODENSCHUTZ**

Ansprechpartner/-in: Frau Ribar

Telefonnummer: 0781 805 9674

Bezüglich der mit Schreiben vom 25. März 2025 von Ihnen dargestellten Methodik der Umweltprüfung zur fachlichen Beurteilung über das mit dem Vorhaben verbundene Umweltrisiko bitten wir, nachfolgende Hinweise zu beachten:

Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:

A)

Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen

I.

Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Sachstand fachtechnische Beurteilung

Wie der Begründung zu entnehmen ist, sollen gewerbliche Bauflächen in Ettenheim und Mahlberg ausgewiesen werden. In Rust ist die Erweiterung des Schulcampus sowie die Ausweisung eine Wohnbaufläche für Mitarbeiterwohnungen für den Europa Park vorgesehen.

Für die Stadt Ettenheim und die Gemeinde Rust liegen uns keine aktuellen Planwerke über die Gesamtentwässerung vor.

Verfahrensbedingt sind für die aufgeführten Flächenausweisungen noch keine konkreten Angaben zur beabsichtigten Entwässerung zu entnehmen. Wir gehen davon aus, dass im Rahmen von noch durchzuführenden Bebauungsplanverfahren die entsprechenden Hinweise und Vorgaben unseres Merkblattes „Bebauungsplan“ sowie das allgemein gültige Regelwerk der Abwassertechnik ausreichend berücksichtigt werden und - sofern möglich - ein Bezug zum jeweiligen Generalentwässerungsplan erfolgt.

Weiter gehen wir davon aus, dass bei der jeweiligen entwässerungstechnischen Erschließung der ausgewiesenen Gebiete die hydraulische Leistungsfähigkeit (Mindestleistungsfähigkeit) im öffentlichen Bereich sowie ggf. der Ausbaugrad der Regenwasserbehandlung ausreichend berücksichtigt wird. Diese Nachweise sind auch zu führen, wenn ausgewiesene Gebiete nicht Teil eines gültigen Generalentwässerungsplanes sind. Bei evtl. erforderlich werdenden Einzelmaßnahmen (u. a. Retention, Regenwasserbehandlung) gehen wir davon aus, dass diese hinsichtlich Ihrer Wirkung auf das jeweilige Gesamtentwässerungssystem in ausreichendem Maße geprüft und dargestellt werden.

Häuslich anfallendes Abwasser ist über die öffentliche Abwasserkanalisation abzuleiten.

Hinweis

Für die Stadt Ettenheim und die Gemeinde Rust befindet sich der jeweilige Generalentwässerungsplan bereits seit einigen Jahren in der Aufstellung durch das Ing. Büro Zink. Wir gehen davon aus, dass aufgrund der Bearbeitungsdauer zwischenzeitlich ausreichende Berechnungsergebnisse und Erkenntnisse vorliegen, welche bei den beabsichtigten Neuausweisungen ggf. berücksichtigt werden können.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Auftrag des Abwasserzweckverbandes Südliche Ortenau die aus dem Jahr 2016 vorliegende Schmutzfrachtberechnung aktuell neu aufgestellt wird. Sofern sich allgemein durch beabsichtigte Erschließungsmaßnahmen bewertungsrelevante Auswirkungen auf das Entlastungsverhalten von nachgeschalteten Regenwasserbehandlungsanlagen nicht ausschließen lassen, gehen wir ebenfalls davon aus, dass entsprechende Berechnungsergebnisse und Erkenntnisse berücksichtigt werden.

Allgemein

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor.

Nachfolgender Hinweis ist in den späteren Bebauungsplan mit aufzunehmen:

„Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.“

II.

Hinsichtlich der Themen „**Oberirdische Gewässer**“, „**Grundwasserschutz**“, „**Wasserversorgung**“, „**Altlasten**“ und „**Bodenschutz**“ sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.

B)

Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:

Allgemeiner Hinweis

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt.

Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.

1. Datensituation

Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „**Oberflächengewässer**“, „**Grundwasser**“ und „**Boden/Altlasten**“ aus unserer Sicht ausreichend.

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

* GESUNDHEITSAMT

Ansprechpartner/-in: Frau Lindtner

Telefonnummer: 0781 805 6418

Die uns übersandten Antragsunterlagen haben wir geprüft und nehmen zu den Neuausweisungen wie folgt Stellung:

Ettenheim und Mahlberg

ET 1 = Gewerbliche Baufläche „Wolfsmatten III“

Bei Einhaltung gesundheitsverträglicher Lärmpegel haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Unsere Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren „Wolfsmatten III“ ist zu beachten.

OR 1 = Gewerbliche Baufläche „Feldstraße“

Bei Einhaltung gesundheitsverträglicher Lärmpegel haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Rust

RU 1 = Gemeindebedarfsfläche „Schule“

Bei Einhaltung gesundheitsverträglicher Lärmpegel haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

RU 2 = Wohnbaufläche „Innerer Ring Südost“

Bei Einhaltung gesundheitsverträglicher Lärmpegel haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

RU 3 = Verkehrsfläche „Parkplatz“

Bei Einhaltung gesundheitsverträglicher Lärmpegel haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

RU 4 = Grünfläche mit Regenrückhaltebecken

Bei Einhaltung gesundheitsverträglicher Lärmpegel haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

RU 5 = Änderung gewerblicher Baufläche in Mischbaufläche Bereich „Tulpenweg“

Bei Einhaltung gesundheitsverträglicher Lärmpegel haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

RU 6 = Herausnahme Mischbaufläche (Landwirtschaftsfläche)

Keine Anregungen oder Bedenken.

*** EIGENBETRIEB ABFALLWIRTSCHAFT**

Ansprechpartner/-in: Herr Lehmann

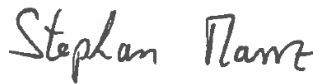
Telefonnummer: 0781 805 9615

Aus unserer Sicht ergeben sich zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine Einwendungen.

Wir bitten Sie jedoch uns bei der Planung und Erstellung konkreter Bebauungspläne, die sich auf der Grundlage dieses Flächennutzungsplans entwickeln, zu beteiligen, um die „abfallabfuhrtechnischen“ Belange – in Abstimmung mit dem Abfuhrunternehmen – prüfen und beurteilen zu können. Bei der Planung müssen bezüglich der Aufnahme und Abfuhr von Abfällen die sicherheitstechnischen Bedingungen für das Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen und die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen berücksichtigt werden. Des Weiteren sind bei der Planung der Erschließungsstraßen die Grundlagen der von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen erarbeiteten „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)“ zu beachten.

Die Art und Weise der verkehrstechnischen Erschließung von Baugebieten kann Einfluss auf die Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen und damit auch Auswirkungen auf den Abholservice haben.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in dark ink, reading 'Stephan Manz'. The script is cursive and fluid, with the first name 'Stephan' and the last name 'Manz' clearly distinguishable.

Stephan Manz



Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

im Auftrag der VVG Ettenheim

info@planungsbuerofischer.de

Amt für Landwirtschaft

Prinz-Eugen-Straße 2 – 77654 Offenburg

Servicezeiten	Mo. - Fr.	08:30 - 12:00 Uhr
	Mo. - Do.	14:00 - 16:00 Uhr
Ihr Zeichen:		
Ihre Nachricht vom:	24.03.2025	
Unser Zeichen:	411-2511.1 Ettenheim FNP-034	
Unsere Nachricht vom:		
Bearbeitet von:	Frau Proske	
Zimmer:	206	
Telefon:	0781 805 7195	
Telefax:	0781 805 7200	
E-Mail:	magdalena.proske@ortenaukreis.de	
Datum:	14.05.2025	

**6. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VVG Ettenheim;
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Fischer,
Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim (Ortenaukreis) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.03.2025 die Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Wir wurden um Stellungnahme gebeten.

Dargelegte Planung

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Grundlagen für die weitere Entwicklung der Städte und Gemeinden des Verbandsgebietes geschaffen werden. So soll die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in Ettenheim und Mahlberg die zukünftige gewerbliche Entwicklung in den beiden Städten kontinuierlich sichern. In der Gemeinde Rust soll u.a. über die Erweiterung des Schulcampus hinaus durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche dem dringenden Bedarf nach Mitarbeiterwohnungen für den Europa-Park entsprochen werden. Die Ausweisung der Flächen im Flächennutzungsplan stellt die Grundlage dar für die weitere Bauleitplanung wie die Aufstellung von Bebauungsplänen. Die 5. Änderung wird parallel zur 6. Änderung durchgeführt.



Änderungsbereiche mit landwirtschaftlicher Betroffenheit

die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim sieht Neuausweisungen und Änderungen von Planungsgebieten auf landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Ein Flächenabgang von -6,41 ha und ein Flächenzugang von +0,64 liegen vor. Das bedeutet einen Nettoverlust von -5,77 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche.

1. Neuausweisung in Ettenheim (Änderungsfläche ET1): Gewerbliche Baufläche „Wolfsmatten III“, G = + 1,94 ha, davon Verlust von Landwirtschaftsfläche = -1,63 ha Ackerland, Vorrangflur der Wertstufe 1 gem. digitaler Flurbilanz 2022/23 (OG-3527)
2. Neuausweisung in Mahlberg Orschweier (Änderungsfläche OR1): Gewerbliche Baufläche „Feldstraße“, G = + 0,68 ha, davon Verlust von Landwirtschaftsfläche = -0,61 ha Ackerland, Vorrangflur der Wertstufe 1 gem. digitaler Flurbilanz 2022/23 (OG-2545)
3. Neuausweisung Rust (Änderungsfläche RU2): Wohnbaufläche „Innerer Ring Südost“, W = + 0,45 ha, davon Verlust von Landwirtschaftsfläche = - 0,43 ha Ackerland, keine Bewertung gem. digitaler Flurbilanz 2022/23
4. Neuausweisung Rust (Änderungsfläche RU3): Verkehrsfläche „Parkplatz“, Verk. = + 0,50 ha, davon Verlust von Landwirtschaftsfläche = -0,5 ha Ackerland, Vorrangflur der Wertstufe 1 gem. digitaler Flurbilanz 2022/23 (OG-2876), Zerschneidung der landwirtschaftlichen Fläche
5. Neuausweisung Rust (Änderungsfläche RU4): Grünfläche mit Regenrückhaltebecken, Grün = + 1,58 ha, davon Verlust von Landwirtschaftsfläche = -0,62 ha Grünland mit Streuobst ohne Bewertung gem. Flurbilanz und -0,9 ha Ackerland, Vorrangflur der Wertstufe 1 gem. digitaler Flurbilanz 2022/23 (OG-2876), Zerschneidung der landwirtschaftlichen Fläche
6. Änderung Rust (Änderungsfläche RU5): gewerbliche Baufläche in Mischbaufläche, Bereich „Tulpenweg“, G = - 1,34 ha, M = + 1,34 ha, zuvor landwirtschaftlich genutzt, - 1,72 ha, Vorrangflur der Wertstufe 1 gem. digitaler Flurbilanz 2022/23 (OG-2876)
7. Herausnahme Rust (Änderungsfläche RU 6): Herausnahme Mischbaufläche M = - 0,64 ha; zukünftige Nutzung: landwirtschaftliche Fläche; die Fläche wurde bereits landwirtschaftlich genutzt, die Nutzung kann beibehalten werden

Landwirtschaftliche Belange

Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche ist in den Planunterlagen nicht ausreichend dargestellt. Wir bitten darum den Flächenverlust transparent darzustellen. Dies gilt für die Darstellung der Flächen im Kapitel 5 (S.10-20 Begründung) als auch für die Zusammenstellung/Bilanzierung der Flächen auf Seite 20. Andere Planungsbüros setzen dies bereits beispielhaft um.

Lediglich im Umweltbericht werden Aussagen zur Landwirtschaft getätigt. Zitat: „Wie der vorangegangenen Tabelle (S.15 Umweltbericht) zu entnehmen ist, stellen besonders die Flächenausweisungen ET 1, OR 1 sowie RU 3 und der südliche Teilbereich der Flächenausweisung RU 4 der 6. Änd. des Flächennutzungsplans einen Flächenentzug von Ackerflächen für die Landwirtschaft dar. Dies ist den Gemeinden bewusst, jedoch in der Abwägung mit den Belangen der Siedlungsentwicklung notwendig.“ Dies wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch mittelfristig nicht weiter hinnehmbar, da agrarstrukturelle Belange meist unberücksichtigt bleiben. Die Schonung des Außenbereichs muss stärker in den Fokus gesetzt und alternative Lösungen zum landwirtschaftlichen Flächenverbrauch gefunden werden wie beispielsweise die vorrangige Innenentwicklung der Gemeinden.

Flächenwertigkeit

Bei den derzeit landwirtschaftlich genutzten überplanten Flächen handelt es sich ausschließlich um Vorrangfluren der Digitalen Flurbilanz 2022/23. Wir bitten darum die alte Flurbilanz in den Planunterlagen zu verwerfen und die neue Flurbilanz zur Offenlage einzubinden: <https://lel.landwirtschaft-bw.de/Lde/Startseite/Unsere+Themen/Geofachdaten+Flurbilanz+2022>.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ergeben sich deshalb folgende grundsätzlichen Hinweise: Die schutzwürdigen Bereiche für die Landwirtschaft der Vorrangflur sollen nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn agrarstrukturelle Belange nicht wesentlich berührt werden.

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere deshalb als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist vor allem eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauvorhaben unterschiedlicher Art zu nennen. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsge-

biere und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen. Wie unsere Prüfung ergab werden einzelne landwirtschaftliche Betriebe stark von der Flächeninanspruchnahme getroffen. Die Existenzgefahr für die Betriebe nimmt immer mehr zu. Der Bedarf an Ersatzflächen für die Betriebe ist gegeben.

Wir weisen weiter darauf hin, dass die ausgewiesenen Plangebiete z.T. nicht entlang der Flurstücks- oder Bewirtschaftungsgrenzen verlaufen. Als Folge kommt es zu unzumutbaren Bewirtschaftungerschwernissen wie auch zu Missformen der Restgrundstücke und unwirtschaftlicher Zerschneidung der Flurstücke. Es gilt dies zu vermeiden und die Agrarstruktur zu beachten.

Abstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

Die Planungsgebiete sind z.T. von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Daher ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Gerüchen, möglicher Abdrift von Pflanzenschutzmittel ...) zu rechnen. Die Änderungsbereiche werden meist von Ackerkulturen außerhalb des Geltungsbereiches umschlossen. Um Emissionskonflikte zu vermeiden, sind Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wie folgt einzuplanen:

Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegenüber Ackerkulturen ein Abstand von 10 m einzuhalten, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 6,70 m, reduziert werden kann. Aus fachtechnischer Sicht weisen wir darauf hin, dass die entsprechenden Abstandsflächen im Rahmen der Bebauungsplanung aufgenommen und eingeplant werden.

Umweltbericht / Scoping

Hinsichtlich des Untersuchungsbereichs und des Untersuchungsumfangs im Rahmen des Umweltberichtes / Scoping ergibt sich folgendes:

Im Rahmen der Umweltprüfung sind bei den Umweltbelangen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Belange der Landwirtschaft nicht aufgeführt. Allerdings sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b) die Belange der Land- und Forstwirtschaft insbesondere zu berücksichtigen. Außerdem schreibt § 1 a Abs. 2 BauGB den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Hinsichtlich der Untersuchungsmethode und des Untersuchungsumfangs ergibt sich für das Schutzgut „Boden“ folgendes:

- Der Aspekt eines Verlustes wertvoller landwirtschaftlicher Produktionsfläche zur Erzeugung hochwertiger Nahrungsmittel und nachwachsender Rohstoffe muss mit in die Untersuchung und Bewertung einfließen.
- Sollte zur Kompensation der Vorhaben bzw. der Eingriffe die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig sein, weisen wir darauf hin, dass durch sinnvolle Lenkung des Ausgleichs eine weitere Inanspruchnahme oder ein weiterer Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen dringend zu vermeiden ist. Hierunter fallen sowohl eine Extensivierung von Flächen als auch Umwandlungen in eine nicht landwirtschaftliche Nutzung.
- Für die Landwirtschaft verträgliche Kompensationsmaßnahmen sind Waldaufwertungen durch Umwandlung, Kalkungen im Wald oder flächensparende Gewässerrenaturierungen. Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen in den zahlreichen im Orts- und Landschaftsraum ausgewiesenen Naturschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Gebieten zu befürworten.

Aus unserer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen.

Mit freundlichen Grüßen

Magdalena Proske

ID56789

Planungsbüro Fischer
Holger Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

Elektronisch versandt

Unser Zeichen

SU-as

Ihre Ansprechpartnerin

Andrea Steuer

E-Mail

andrea.steuer@freiburg.ihk.de

Telefon

+49 761 3858- 119

Telefax

+49 761 3858- 4119

Freiburg, 28. April 2025

6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 der VVG Ettenheim; frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Fischer,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.3.2025 und die Möglichkeit, in o. g.
Flächennutzungsplanverfahren erstmalig Stellung zu nehmen. Aus Sicht der Industrie- und
Handelskammer Südlicher Oberrhein ist nach derzeitigem Stand Folgendes zu äußern:

Neuausweisungen

Neuausweisungen von Flächen sind für 3 der 5 Verbandsgemeinden - Ettenheim, Mahlberg-
Orschweier und schwerpunktmäßig für Rust vorgesehen.

Hinsichtlich der Neuausweisungen zu den Flächen **OR1**, **RU1**, **RU2** und **RU4** sind keine
grundsätzlichen Bedenken zu äußern.

Zur Fläche **ET1** verweisen wir zunächst auf unsere Stellungnahme zum zugehörigen
Bebauungsplan(verfahren) vom 12.3.25. Die Fläche soll laut Begründung der „Aussiedlung
eines teilprivilegierten Betriebes aus einer Gemengelage“ dienen. Die gilt jedoch sicher nur für
die nördliche Teil-Fläche. Es wird darum gebeten, in der Begründung noch darzulegen, um
welche Art Betrieb oder um welchen Betrieb es an sich geht. Warum wird nicht zunächst die
unbebaute, westlich davon liegende gewerbliche Fläche („Erweiterung Wolfsmatten“)
verwendet? Sind für jene bereits andere konkrete Ansiedlungen/ Nutzungen vorgesehen?

Zur Fläche **RU3** bleibt offen, für wen bzw. warum der Parkplatz erforderlich ist (die umliegenden
M-/G-Flächen sind wohl unbebaut?).

Zur Fläche **RU5** möchten wir Folgendes anmerken: Vorgesehen ist wohl eine Herabstufung der
einer gewerblichen zu einer Mischbaufläche. Solche Herabstufungen werden seitens der IHK
grundsätzlich kritisch gesehen, da die Nutzungen durch Betriebe hiermit in jeder Hinsicht
eingeschränkt werden. Auch ist die Erforderlichkeit zur Herabstufung bislang nicht erkennbar.
Bspw. könnte die Fläche in einem Bebauungsplan bei Erforderlichkeit auch in ein
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) umgesetzt werden.

Zum Entfall der Mischbaufläche als **RU6** wird zur Begründung angegeben, dass eine Bebauung
aufgrund der Lage unter einer Höchstspannungsleitung nicht möglich sei. Dies sollte u.E. näher

begründet werden: Zunächst liegt die Stromleitung wohl am Rand der Fläche, nicht jedoch „über“ der Fläche. Zudem ist i.a.R. in einem solchen Fall zwar ein horizontaler Abstand bzw. eine Höhenbegrenzung zu bzw. von Gebäuden erforderlich, aber die Fläche durchaus nutzbar. Dies möchten wir v.a. deshalb ansprechen, da diese Fläche die nördliche Mischbaufläche mit den westlichen M-/G-Bereichen verbindet und ein Entfall diesen Bereich in 2 räumlich getrennte Bereiche spalten würde. Sollte der Parkplatz (derzeit RU3) für die nahen Betriebe erforderlich sein, könnte dies auch bzw. deutlich flächensparender auf RU6 stattfinden.

Es wird angeregt, des besseren Verständnisses wegen in der Begründung grundsätzlich kurz auf zugehörige Bebauungspläne und deren Verfahrensstand einzugehen. Dies könnte alternativ bzw. auch im allgemeinen Teil der Steckbriefe geschehen.

U.E. fällt auf, dass viele „Bestandsflächen“ wohl nicht bebaut sind.

Berichtigungen / Bestandsübernahmen aus rechtskräftigen BPlänen und Satzungen

Betrifft Mahlberg, Kappel-Grafenhausen, Ringsheim, Rust

Zu KA1: Offen bleibt noch, warum die Fläche nicht als geplante Fläche dargestellt wird. Befindet sich die Fläche in Umsetzung?

Gleiches gilt für die 5 betroffenen Flächen in Rust. Es wird angeregt, kurz auf den Stand der jeweiligen BPlan-Umsetzung einzugehen.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Steuer
Standort und Branchen
Referentin für Raumordnung / Bauleitplanung

Kopie zur Kenntnis per E-Mail an:

Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, abteilung2@rpf.bwl.de

Regionalverband Südlicher Oberrhein, Bauleitplanung, Herr Jehle, jehle@rvso.de