

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Bestehende Bebauungspläne	4
1.6	Planungsverfahren	5
2	PLANAUHEBUNG UND FOLGEWIRKUNGEN.....	6
3	UMWELTBELANGE	6
4	HOCHWASSERSCHUTZ	7
5	KOSTEN.....	7

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Markgräfler Winzer betreiben zwei Kellereibetriebe zur Traubenerfassung in Ehrenstetten und Ballrechten-Dottingen. Aufgrund der Gebäudesubstanz und einer damit verbundenen negativen Auswirkung auf die Weinqualität, sowie die schwierige Erschließungs- und Erweiterungssituation durch die innerörtlichen Lagen, ist eine Aussiedlung und ein Neubau der Kellerei mit angeschlossener Vinothek geplant. Das vorgesehene Gelände an der Bundesstraße B3 zwischen Norsingen, Offnadingen und Bad Krozingen ermöglicht eine gute verkehrliche Anbindung und die Errichtung einer in die Landschaft eingebundenen, ansprechenden Architektur zur Verarbeitung und Präsentation der landwirtschaftlichen Erzeugnisse.

Der nördliche Teil des vorgesehenen Geländes befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleinfelde neu – Sportgelände“ vom 30.07.1999 (Inkrafttreten). Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie eine landwirtschaftliche Fläche fest. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Umsetzung des geplanten Sportplatzes nie erfolgt und die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird. Zudem wurde das nördlich angrenzende Sportgelände 2015 aufgegeben. Der südliche Teilbereich ist aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die Gemeinde Ehrenkirchen möchte das Vorhaben als privilegierte Nutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB unterstützen. Deshalb soll der betroffene Teilbereich des Bebauungsplans aufgehoben werden und als landwirtschaftliche Fläche dem Außenbereich wieder zugeführt werden. Durch die Lage am äußeren Siedlungsrand erfolgt die Teilaufhebung im zweistufigen Regelverfahren. Zudem wird der Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren entsprechend der landwirtschaftlichen Nutzung geändert.

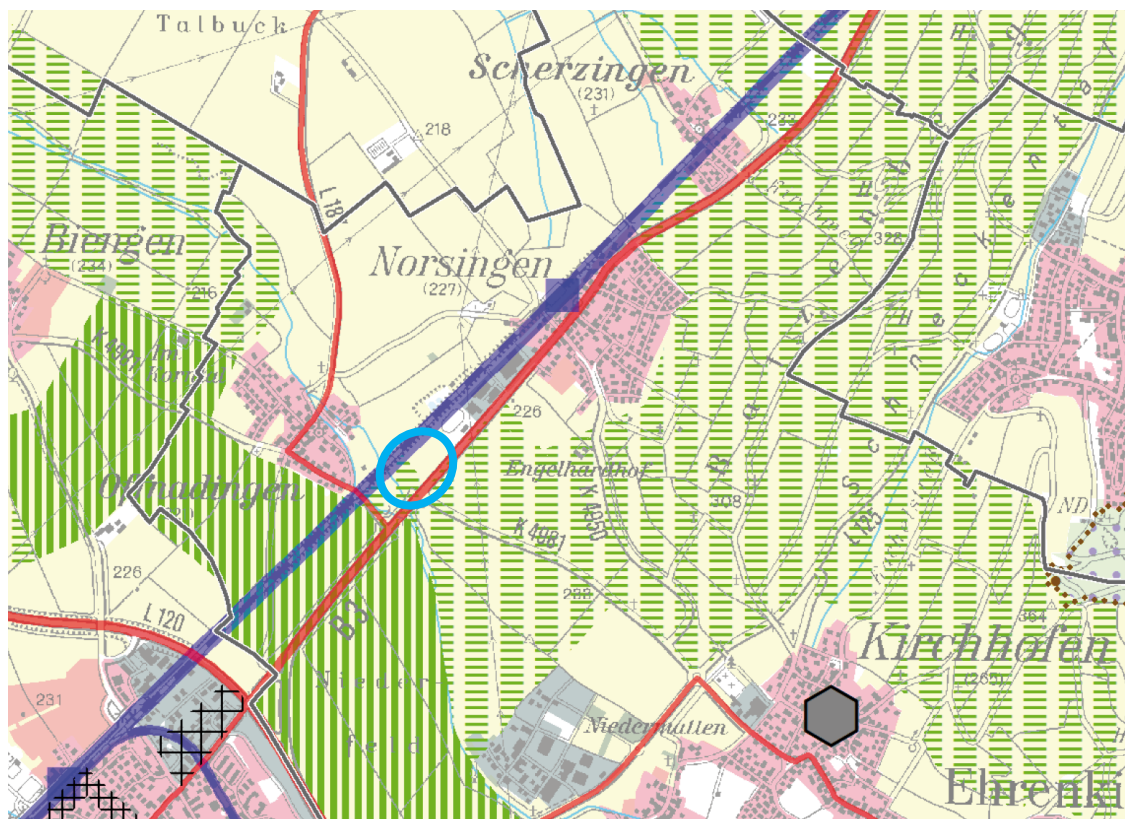
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich



Lage des Geltungsbereichs der Teilaufhebung im Luftbild (rot), Quelle: LUBW 2025 (genordet, ohne Maßstab)

Das Gebiet „Kleinfelde neu – Sportgelände“ liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Norsingen und südöstlich des Ortsteils Offnadingen. Der 2,64 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 3510, 3512, 3513, 3514, 3516, 3517, 3518 und 3518/1 vollständig. Im Osten wird das Plangebiet durch die Bahnstrecke Basel - Freiburg und im Westen durch die Bundesstraße B3 begrenzt. Im Norden schließen eine Gaststätte und das Gewerbegebiet, sowie im Süden landwirtschaftliche Fläche und die Gewässer „Mühlbach“ und „Möhlin“ an das Plangebiet an. Die Erschließung erfolgt über den parallel zur Bundesstraße B3 verlaufenden landwirtschaftlichen Weg. Das geplante Fußballfeld wurde nicht realisiert, sodass weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung fortbesteht.

1.3 Regionalplan



Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein – Süd mit Verortung der Teilaufhebung (hellblau)
Quelle Regionalverband Südlicher Oberrhein (ohne Maßstab, genordet)

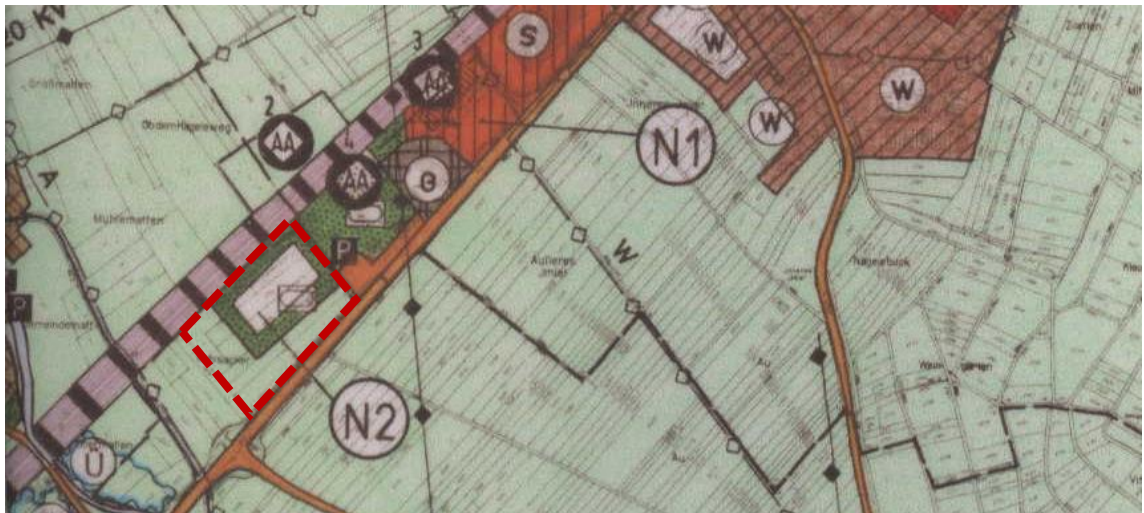
Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans ist im Regionalplan als landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 nachrichtlich aus digitaler Flurbilanz dargestellt. Hauptziel der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe 1 ist die langfristige Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung aufgrund ihrer hohen landwirtschaftlichen Eignung, wie guter Böden und geringer Hangneigung, und der ökonomischen Standortgunst (Verkehrsanbindung).

Das Vorhaben der Markgräfler Winzer erstreckt sich aber über den Geltungsbereich der Teilaufhebung hinaus in Richtung Süden. An dieser Stelle stellt der Regionalplan ebenfalls eine landwirtschaftliche Vorrangflur der Stufe 1 dar. Zugleich wird die Fläche durch einen regionalen Grünzug überlagert. Regionale Grünzüge dienen zur großräumigen Sicherung des Naturhaushaltes, der landschaftsbezogenen Erholung und der

Siedlungsgliederung sowie einer umweltschonenden und nachhaltigen land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung. Prinzipiell ist in den regionalen Grünzügen keine Besiedlung zulässig. Ausnahmsweise können aber unter anderem standortgebundene bauliche Anlagen der Landwirtschaft zugelassen werden. Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung muss nachgewiesen werden, dass keine zumutbaren Alternativen vorliegen. Zudem muss die Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzugs erhalten bleiben.

1.4 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Geltungsbereich Teilaufhebung (rot)
Quelle: VVG Ehrenkirchen-Bollschweil von 1999 (ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ehrenkirchen-Bollschweil von 1999 als geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Damit entspricht die Darstellung des FNP den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „Kleinfeldele neu – Sportgelände“.

Im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt die 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans. Die Darstellung der geplanten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ wird zur landwirtschaftlichen Fläche geändert, so dass eine zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzung im Bereich des Aufhebungsbereichs entsteht. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gleichzeitig mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans im sogenannten Parallelverfahren.

1.5 Bestehende Bebauungspläne

Der bestehende Bebauungsplan „Kleinfeldele neu – Sportgelände“ ist am 30.07.1999 Inkraftgetreten. Der Bebauungsplan soll im südlichen Teilbereich aufgehoben werden. Für den südlichen Teilbereich setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und eine landwirtschaftliche Fläche fest.



Bestehender Bebauungsplan „Kleinfeldede neu – Sportgelände“, Geltungsbereich Teilaufhebung (rot)
 Quelle: Gemeinde Ehrenkirchen (genordet, ohne Maßstab)

1.6 Planungsverfahren

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird aufgrund der Lage des Vorhabens im Außenbereich im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Somit findet eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt.

Verfahrensablauf

27.05.2025	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die Teilaufhebung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Kleinfeldede neu - Sportgelände“ gem. § 2 (1) BauGB
22.07.2025	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
_____ bis _____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom _____ mit Frist bis _____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

_____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und billigt den Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans und der örtlichen. Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
_____ bis _____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _____ mit Frist bis _____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
_____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Teilaufhebung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Kleinfeldele neu – Sportgelände“ gem. § 10 (1) BauGB als eigene Satzung.

2 PLANAUFHEBUNG UND FOLGEWIRKUNGEN

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Kleinfeldele neu – Sportgelände“ werden im Plangebiet zukünftige Bauvorhaben nach § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) bewertet. Damit sind nur Vorhaben zulässig, die im Außenbereich als privilegiert gelten, dazu zählen land- und forstwirtschaftliche Betriebe.

3 UMWELTBERICHT

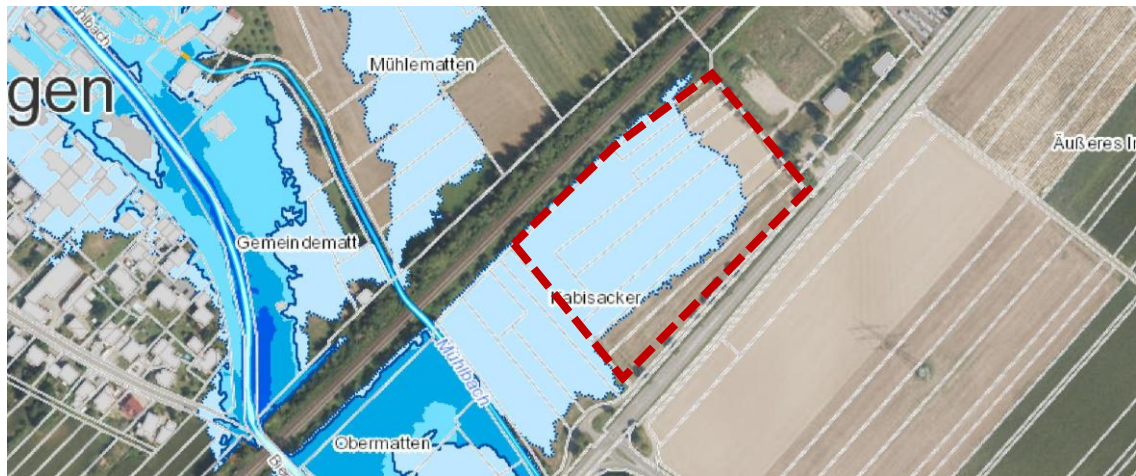
Nach § 2 (4) BauGB ist im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplans formal eine Umweltprüfung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Damit sollen die Belange des Umweltschutzes, darunter die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Klima und deren Wechselwirkung zwischen ihnen und der Landwirtschaft, sowie der biologischen Vielfalt, berücksichtigt werden und gegebenenfalls durch Schutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Zudem sind die Auswirkungen auf den Menschen und auf Sach- oder Kulturgüter zu untersuchen.

Die nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB zu berücksichtigenden Erhaltungsziele von Natura2000-Gebieten liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Teilaufhebung nicht vor.

Gemäß dem bestehenden Bebauungsplan ist ein Großteil des Plangebiets der Teilaufhebung bereits als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt. Somit ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen. Der nördliche Teilbereich der Teilaufhebung ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen (Fußball – Spielfeld)“ festgesetzt. Da diese Sportanlage so nie errichtet wurde und die derzeitige Nutzung bereits eine landwirtschaftliche ist, sind auch in diesem Teilbereich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Inwieweit durch die Aufhebung des Bebauungsplans ein über die Baurechte aus dem gültigen Bebauungsplan hinausgehender Eingriff in diese Schutzgüter erfolgt, kann nicht abschließend bewertet werden, da künftige Bauvorhaben nicht Gegenstand der Teilaufhebung des Bebauungsplans und damit des Umweltberichts sind. Grundsätzlich sind zukünftige Bauvorhaben nach § 35 (1) BauGB zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und beispielsweise einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen.

4 HOCHWASSERSCHUTZ



Überschwemmungsfläche bei einem Hochwasser, Geltungsbereich Teilaufhebung (rot)
Quelle: LUBW (genordet, ohne Maßstab)

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (LUBW) liegt der Geltungsbereich der Teilaufhebung fast vollständig in dem Überschwemmungsgebiet eines extremen Hochwassers (HQextrem). Daher besteht für Bauvorhaben der Markgräfler Winzer eine Überschwemmungsgefahr. Eine hochwasserangepasste Bauweise (z.B. höhegesetzte Bodenplatte, Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) wird empfohlen.

5 KOSTEN

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans fallen lediglich Planungskosten an, die vom Vorhabenträger getragen werden.

Ehrenkirchen, den

Thomas Breig
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasserin

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Teilaufhebung des Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ehrenkirchen übereinstimmen.

Ehrenkirchen, den

Thomas Breig
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Ehrenkirchen, den

Thomas Breig
Bürgermeister