

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Bestehende Bebauungspläne	5
1.6	Planungsverfahren	6
2	PLANAUFHEBUNG UND FOLGEWIRKUNGEN.....	7
3	UMWELTBERICHT.....	7
4	HOCHWASSERSCHUTZ	7
5	KOSTEN	8

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Markgräfler Winzer beabsichtigen, ihre bestehenden Kellereibetriebe aus den Ortslagen Ehrenstetten und Ballrechten-Dottingen an einen neuen Standort an der Bundesstraße B3 zwischen Norsingen, Offnadingen und Bad Krozingen zu verlagern. Der neue Standort bietet eine bessere verkehrliche Anbindung und ausreichend Raum für eine funktionale, landschaftlich eingebundene Betriebserweiterung. Gründe hierfür sind die eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten und die bauliche Situation an den bisherigen Standorten.

Der nördliche Teil des vorgesehenen Areals liegt 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. Die Realisierung des Sportplatzes erfolgte jedoch nie, die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Zudem wurde das nördlich angrenzende Sportgelände im Jahr 2015 aufgegeben.

Die Gemeinde verfolgt die Planungsziele des Bebauungsplans von 1999 – insbesondere die Errichtung von Sportplatzflächen im Bereich entlang der Bundesstraße B3 – nicht mehr weiter. Stattdessen soll die bestehende landwirtschaftliche Nutzung planungsrechtlich gesichert und die Fläche dem Außenbereich wieder zugeführt werden. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans dient damit auch der Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Nördlich angrenzend befindet sich zudem eine Bebauungsplanaufstellung für ein Gewerbegebiet in Vorbereitung, die eine geordnete Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets ermöglicht.

Die Gemeinde Ehrenkirchen möchte das geplante Vorhaben der Markgräfler Winzer grundsätzlich als privilegierte Nutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB unterstützen. Hierzu soll der betroffene Teilbereich des Bebauungsplans aufgehoben und dem Außenbereich, als landwirtschaftliche Fläche, wieder zugeführt werden. Aufgrund der Lage am äußeren Siedlungsrand erfolgt die Teilaufhebung im zweistufigen Regelverfahren. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan entsprechend der landwirtschaftlichen Nutzung geändert.

Dabei ist klarzustellen, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplans unabhängig von der späteren Genehmigung des konkreten Bauvorhabens erfolgt. Die Teilaufhebung stellt einen vorbereitenden Schritt auf der Ebene der Bauleitplanung dar, während die Prüfung der bau- und naturschutzrechtlichen Voraussetzungen sowie Fragen der Erschließung ausschließlich im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens erfolgen können. Ein Bauantrag wurde bislang von den Markgräfler Winzern nicht eingereicht, eine Genehmigung nach § 35 BauGB liegt noch nicht vor. Die Teilaufhebung dient somit ausschließlich der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, ohne der späteren Genehmigungsentscheidung einer privilegierten Nutzung nach § 35 BauGB vorzutreten.

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 der landwirtschaftlichen Fläche 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

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.

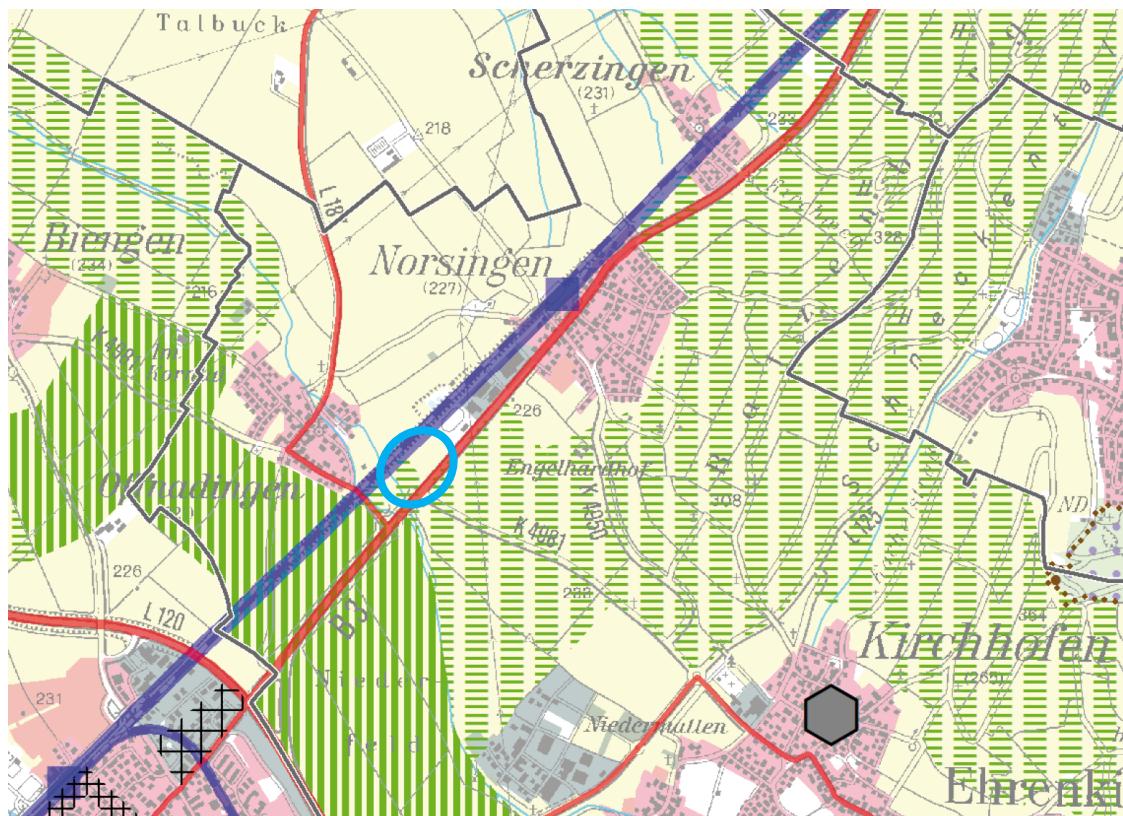
Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans ist im Regionalplan als landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 nachrichtlich aus digitaler Flurbilanz dargestellt. Hauptziel der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe 1 ist die langfristige Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung aufgrund 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 Siedlungs gliederung sowie einer umweltschonenden und nachhaltigen land- und

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 8

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.



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

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

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 8

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 „Kleinfeldele 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
18.08.2025 bis 26.09.2025	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.
Anschreiben vom 14.08.2025 mit Frist bis 26.09.2025	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
18.11.2025	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
_____ bis _____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom _____ mit Frist bis _____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 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.

Parallelverfahren Flächennutzungsplanänderung

Parallel zur Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes Ehrenkirchen - Bollschweil im zweistufigen Regelverfahren. Der Vereinigte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) hat den Aufstellungsbeschluss am 31.07.2025 gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung wurde vom 18.08.2025 bis 26.09.2025 durchgeführt. Den Offenlagebeschluss hat der VVG am 11.12.2025 gefasst. Die Offenlage wurde vom _____ bis _____ durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss wurde am _____ gefasst.

2 PLANAUFHEBUNG UND FOLGEWIRKUNGEN

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Kleinfelde 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)

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 8

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (LUBW) liegt der Geltungsbereich der Teilaufhebung fast vollständig in dem Überschwemmungsbiet eines extremen Hochwassers (HQextrem).

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.

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

Ehrenkirchen, den

Thomas Breig
Bürgermeister