

## **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	Wirksamer Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	6
2	INHALT DER ÄNDERUNG .....	7
3	UMWELTBERICHT .....	7
4	HOCHWASSERSCHUTZ .....	8
5	FLÄCHENBILANZ.....	8

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ehrenkirchen-Bollschweil umfasst die Gemeinden Ehrenkirchen und Bollschweil. Der FNP aus dem Jahr 1984 wird mit der vorliegenden 7. Änderung punktuell geändert.

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. Deshalb wird auf Bebauungsplanebene der bestehende Bebauungsplan zu Teilen aufgehoben. Aufgrund der Lage am äußeren Siedlungsrand erfolgt die Teilaufhebung im zweistufigen Regelverfahren. Die entsprechende Änderung muss auch auf Flächennutzungsplanebene vollzogen werden, um den Bebauungsplan aus diesem entwickeln zu können. Beide Anpassungen in den Bauleitplänen erfolgen im sogenannten Parallelverfahren mit einer zweistufigen Bürger- und Behördenbeteiligung.

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 vorzugreifen.

## 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich



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

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Norsingen und südöstlich des Ortsteils Offnadingen. Der 1,44 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 3513, 3514, 3516, und 3518 in Teilen und die Flurstücke Nrn. 3517 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.

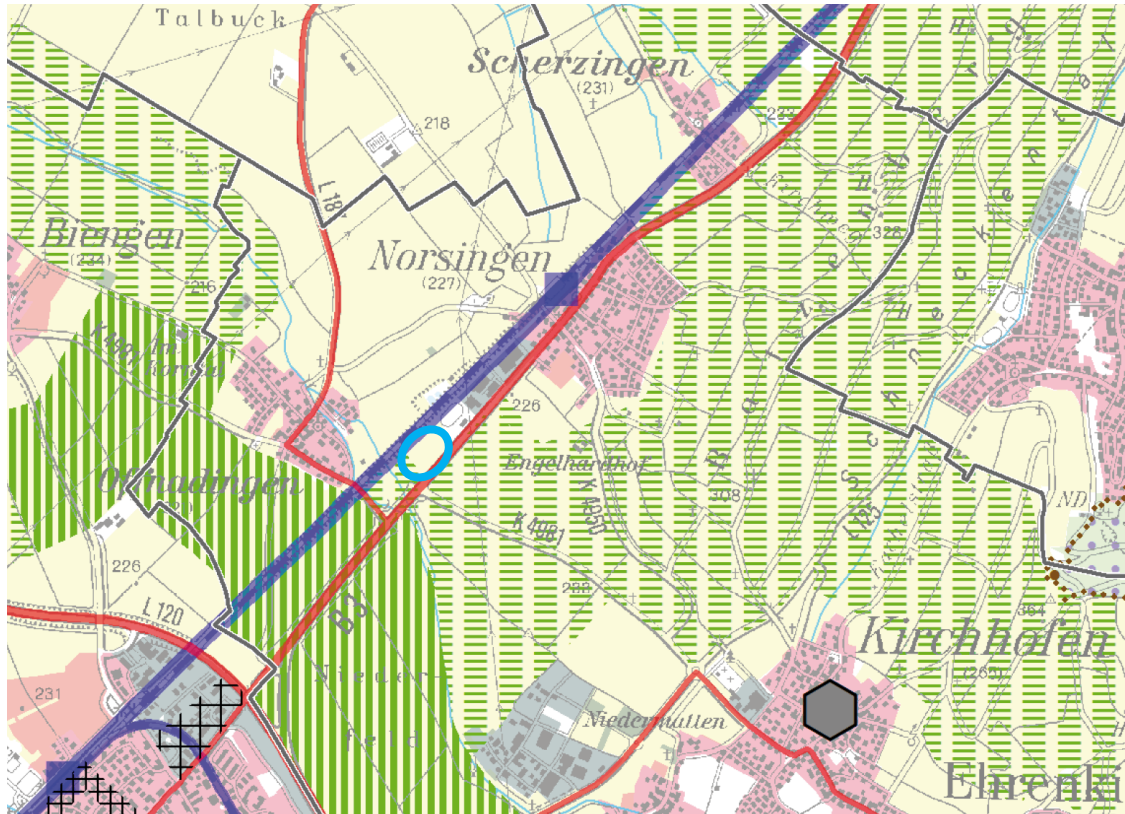
## 1.3 Regionalplan

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 (Verkehrs-anbindung).

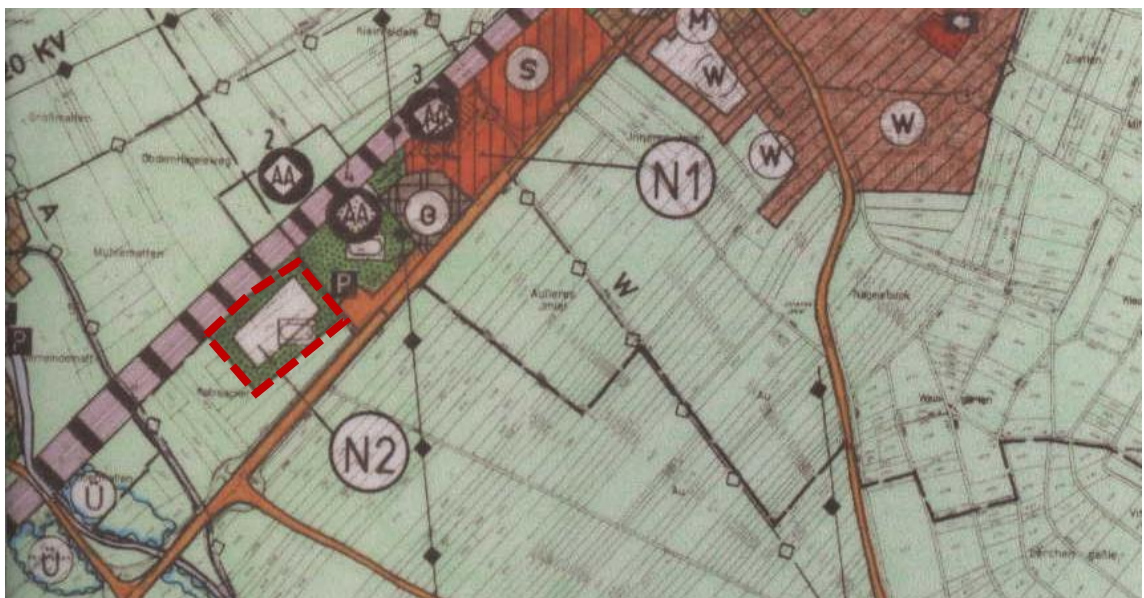
Das Vorhaben der Markgräfler Winzer erstreckt sich aber über den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hinaus in Richtung Süden. An dieser Stelle stellt der Regionalplan ebenfalls eine landwirtschaftliche Vorrangflur der Stufe 1 dar. Zugleich wird die Fläche durch einen regionalen Grünzug überlagert. Regionale Grünzüge dienen zur großräumigen Sicherung des Naturhaushaltes, der landschaftsbezogenen Erholung und der Siedlungsgliederung sowie einer umweltschonenden und nachhaltigen land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung. Prinzipiell sind in den regionalen Grünzügen keine

Besiedlung zulässig. Ausnahmsweise können aber unter anderem standortgebundene bauliche Anlagen zur 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 des Plangebiets (hellblau)  
Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein (ohne Maßstab, genordet)

#### 1.4 Wirksamer Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebiets (rot),  
Quelle: VVG Ehrenkirchen-Bollschweil (genordet, ohne Maßstab)

In dem seit 08.11.1984 wirksamen FNP der VVG Ehrenkirchen-Bollschweil ist der Änderungsbereich als geplante öffentliche Grünfläche (N2) mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Über die vorliegende 7. punktuelle Änderung des FNP soll für den Änderungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

Parallel zur vorliegenden 7. punktuellen Änderung wird der Bebauungsplan „Kleinfeldele“ zu Teilen aufgehoben. Dieser kann auf Grund der Darstellungen des Bereiches als geplante Grünfläche im FNP nicht aus diesem entwickelt werden, was es erforderlich macht, den Flächennutzungsplan in einem gesonderten zweistufigen Verfahren zu ändern.

Aufgrund konkreter Bauvorhaben wurde der Flächennutzungsplan bereits 6-mal geändert (siehe nachfolgende Tabelle). Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt insgesamt die 7. punktuelle Änderung dar.

<b>Nummerierung</b>	<b>Planungsfall</b>	<b>Feststellungsbeschluss</b>
1. FNP-Änderung	Erweiterung Gewerbegebiet Niedermatten, Ehrenkirchen	26.06.1990
2. FNP-Änderung	Grundlegende Fortschreibung	10.11.1998
3. FNP-Änderung	Ellighofen, Bollschweil	08.04.2013
4. FNP-Änderung	Zwischendörfer West / Breiel, Ehrenkirchen	18.11.2013
5. FNP-Änderung	General-von-Holzling-Straße/ Westlich Schule, Bollschweil	18.11.2013
6. FNP-Änderung	Sportgelände Kirchhofen, Ehrenkirchen	26.06.2017
<i>einst</i> 7. FNP-Änderung	<i>General-von-Holzling-Straße, Bollschweil</i>	<i>Als Berichtigung fortgeführt, da der BPL im Verfahren nach § 13b BauGB abgeschlossen wurde</i>
<i>einst</i> 8. FNP-Änderung	<i>Paulihof, Bollschweil</i>	<i>Als Berichtigung fortgeführt, da der BPL im Verfahren nach § 13b BauGB abgeschlossen wurde</i>
<b>7. FNP-Änderung</b>	<b>Kleinfeldele neu – Sportgelände, Ehrenkirchen</b>	<b>vorliegend</b>

### 1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

#### Verfahrensablauf

31.07.2025	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
18.08.2025 bis 26.09.2025	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom 14.08.2025 mit Frist bis zum 26.09.2025	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
11.12.2025 _____	Beschluss zur Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
bis _____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Bürgerbeteiligung)
Schreiben vom _____ mit Frist bis zum _____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)
_____	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

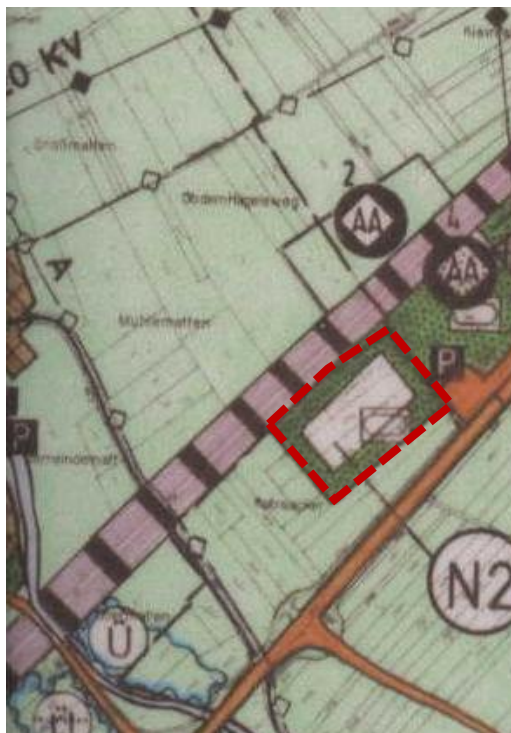
#### Parallelverfahren Teilaufhebung des Bebauungsplans

Parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Teilaufhebung des Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren. Der Gemeinderat der Gemeinde Ehrenkirchen hat den Aufstellungsbeschluss am 27.05.2025 gefasst. Am 22.07.2025 wurde die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung vom Gemeinderat beschlossen. Die Frühzeitige Beteiligung wurde vom 18.08.2025 bis 26.09.2025 durchgeführt. Den Offenlagebeschluss hat der Gemeinderat am 18.11.2025 gefasst. Die Offenlage wurde vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ zur Satzung beschlossen.

## 2 INHALT DER ÄNDERUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1984 der VVG Ehrenkirchen-Bollschweil stellt den Änderungsbereich als geplante öffentliche Grünfläche (N2) mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Änderungsbereich dargestellt öffentliche Grünfläche zwar geplant war, aber bisher nicht umgesetzt wurde und die Fläche daher weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet wird. Die vorliegende 7. punktuelle Änderung des FNP soll für den Änderungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

FNP VVG Ehrenkirchen-Bollschweil  
in der Fassung der 6. Änderung



Ohne Maßstab; rot gestrichelte Linie  
ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs

FNP VVG Ehrenkirchen-Bollschweil  
Darstellung nach der 7. Änderung



Ohne Maßstab

## 3 UMWELTBERICHT

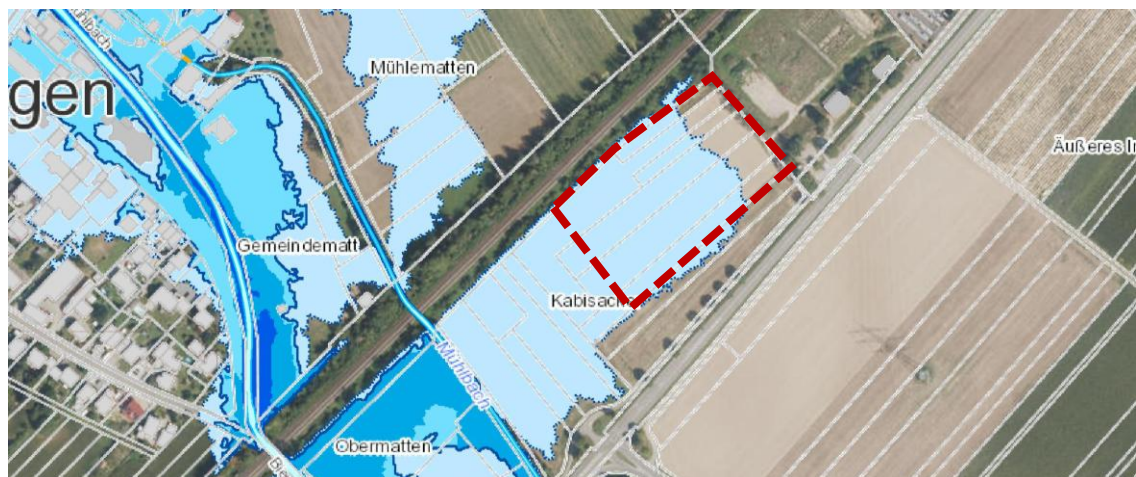
Nach § 2 (4) BauGB ist im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans formal eine Umweltprüfung durchzuführen. Damit sollen die Belange des Umweltschutzes, darunter die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Klima und deren Wechselwirkung zwischen Ihnen und der Landwirtschaft, sowie 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.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dargestellt. Da diese Sportanlage so nie errichtet wurde und die derzeitige Nutzung bereits eine landwirtschaftliche ist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Inwieweit durch die Flächennutzungsplanänderung ein über die Baurechte aus dem wirksamen Flächennutzungsplan hinausgehender Eingriff in diese Schutzgüter erfolgt, kann nicht abschließend bewertet werden, da künftige Bauvorhaben nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung 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 Überschwemmungsbiet eines extremen Hochwassers (HQextrem).

#### 5 FLÄCHENBILANZ

Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen nicht maßstäblich sind.

	<b>FNP wirksam</b>	<b>FNP-Änderung</b>
Landwirtschaftsfläche	-	ca. 1,44 ha
Grünfläche „Sportplatz“	ca. 1,44 ha	-
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 1,44 ha</b>	<b>ca. 1,44 ha</b>

Ehrenkirchen, den

Der Vorsitzende der  
 Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft  
 Ehrenkirchen-Bollschweil

**fsp.stadtplanung**

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

Planverfasserin