

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans

**des Gemeindeverwaltungsverbands "Oberes Renchtal"
(Ortenaukreis)
mit der Stadt Oppenau und der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach**

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	28.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	10.06.2024 bis 12.07.2024
Veröffentlichung	30.06.2025 bis 08.08.2025
Feststellungsbeschluss	04.11.2025

1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die Voraussetzungen für die Ausweisung einer Sonderbaufläche "Ferienwohnungen, Veranstaltungen, Dauerwohnen" auf Gemarkung Oppenau OT Lierbach sowie für eine Sonderbaufläche "Natur-Camp" auf Gemarkung Bad Peterstal-Griesbach im OT Bad Griesbach geschaffen.

Für beide Verfahren wurde im Parallelverfahren ein B-Plan aufgestellt. Im OT Lierbach wird mit der Ausweisung der S-Fläche die Sanierung und Umnutzung bestehender Bausubstanz beim "Haus Wasserfall" ermöglicht und gleichzeitig dem Leerstand und Verfall der vorhandenen Bausubstanz entgegengewirkt.

Mit der Ausweisung der S-Fläche "Natur-Camp" auf Gemarkung Bad Griesbach wird die Umnutzung der ehemaligen Reitsportanlage in ein Natur-Camp und die Umnutzung vorhandener leerstehender Anlagen ermöglicht und gleichzeitig ein Beitrag zum touristischen Freizeit-Angebot geleistet.

Für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses am 04.11.2025 der Feststellungsbeschluss gefasst. Dabei wurden bei der Ausweisung der Bauflächen und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die im Bewertungsbogen zu den Flächenausweisungen L 1 und G 1 dargelegten Empfehlungen sind im weiteren Planungsprozess (Bebauungsplanverfahren) zu beachten.

- Es wurden Aussagen zum Artenschutz unter dem Pkt. Flora/Fauna getroffen. Diese basieren auf den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum B-Plan "Haus Wasserfall" und auf den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Abschätzung sowie speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum B-Plan "Survival Camp" durch das Büro Bioplan, Bühl.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit sowie der Offenlage vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt.

- Vom Regierungspräsidium Freiburg, Ref. Raumordnung, wurden Anregungen zur Zweckbestimmung der Gebietsart bei der Fläche L 1 sowie der Fläche G 1 und zu evtl. Auswirkungen der Fläche G1 auf das angrenzende FFH-Gebiet vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
- Hinsichtlich der Gebietsart fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Regierungspräsidium, dem Verband Region Südlicher Oberrhein und dem Landratsamt statt. Im Ergebnis wird das Planungsgebiet als Sonderbaufläche "Ferienwohnungen, Veranstaltungen, Dauerwohnen" ausgewiesen.
Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen klar definiert. So wird der Anteil an Dauerwohnen als maximaler Anteil in % der Geschossfläche festgesetzt. So wird gewährleistet, dass hier nur Wohnungen als Nachnutzung im Bestand zulässig sind. Eine Abstimmung mit den Behörden hat stattgefunden. Die Ausweisung des Sondergebiets "Ferienwohnungen, Veranstaltungen, Dauerwohnen" entspricht dem Ergebnis der Abstimmung.
- Die Zweckbestimmung der S-Fläche auf Gemarkung Bad Griesbach wird entsprechend in "Natur-Camp" geändert, die zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.
- Die vom Büro Bioplan durchgeführte Natura 2000 - Verträglichkeitsprüfung vom 25.02.2025 kam zu dem Ergebnis, dass bei der Fläche G 1 mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu rechnen ist.
- Vom Regierungspräsidium Freiburg, Forstdirektion, wurden Anregungen zum Waldabstand vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
 - Die einzuhaltenen Waldabstände finden in den parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung.
- Vom Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, wurden Anregungen zur möglichen Gefährdung durch Steinschlag bei der Fläche L 1 vorgetragen. Die Anregungen wurden zurückgewiesen.
 - Bei der Flächenausweisung G1 ist aufgrund der Lage auf einem Plateau nicht mit Steinschlag zu rechnen.
 - Der Hang westlich der Flächenausweisung L1 ist bewaldet, so dass ein eher geringes Gefahrenpotential besteht. Der Stadt Oppenau sind darüber hinaus keine Vorkommnisse bekannt.

- Vom Verband Region Südlicher Oberrhein wurden Anregungen hinsichtlich der Gebietsart sowie Darstellung der bestehenden S-Fläche "Erholungsheim" vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
 - Hinsichtlich der Gebietsart fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Regierungspräsidium, dem Verband Region Südlicher Oberrhein und dem Landratsamt statt. Im Ergebnis wird das Planungsgebiet als Sonderbaufläche "Ferienwohnungen, Veranstaltungen, Dauerwohnen" ausgewiesen.
Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen klar definiert.
So wird der Anteil an Dauerwohnen als maximaler Anteil in % der Geschoßfläche festgesetzt. So wird gewährleistet, dass hier nur Wohnungen als Nachnutzung im Bestand zulässig sind.
Eine Abstimmung mit den Behörden hat stattgefunden. Die Ausweisung der Sonderbaufläche "Ferienwohnungen, Veranstaltungen, Dauerwohnen" entspricht dem Ergebnis der Abstimmung.
Nach Abgleichung mit den Original-Plänen wurde eine Anpassung der rechtswirksamen Sonderbaufläche "Erholungsheim" vorgenommen.
- Vom LRA Ortenaukreis, Baurechtsamt, wurden Anregungen zu Gebietsart der Fläche L 1 und zur Ergänzung der Begründung zur Fläche G 1 vorgebracht. Den Anregungen wurde entsprochen.
Die Anregungen zum Überschwemmungsgebiet bei der Fläche L 1 wurden zurückgewiesen.
 - Hinsichtlich der Gebietsart fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Regierungspräsidium, dem Verband Region Südlicher Oberrhein und dem Landratsamt statt. Im Ergebnis wird das Planungsgebiet als Sonderbaufläche "Ferienwohnungen, Veranstaltungen, Dauerwohnen" ausgewiesen. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen klar definiert. So wird der Anteil an Dauerwohnen als maximaler Anteil in % der Geschoßfläche festgesetzt. So wird gewährleistet, dass hier nur Wohnungen als Nachnutzung im Bestand zulässig sind.
 - Im Rahmen der 5. Änderung des FNP, wurde die Sonderbaufläche "Kur + Erholung" zum Teil in Sonderbaufläche "Reitsportanlage" (ca. 0,55 ha) umgewandelt, Die restlichen ca. 2,54 ha der ehemaligen Sonderbaufläche "Kur + Erholung" wurden aus dem FNP herausgenommen.
 - Nach Aussage der LUBW-Hochwassergefahrenkarte liegen innerhalb der Flächenausweisung keine HQ₁₀₀ – Überflutungsflächen. Dies wurde auf den Bewertungsbögen auch so vermerkt.
- Vom LRA Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, wurden Anregungen zur Thematik Flächeninanspruchnahme sowie Kompensationsmaßnahmen vorgetragen. Die Anregungen wurden zurückgewiesen.
 - Im Umweltbericht ist bereits ein Kapitel zur Landwirtschaft, das insbesondere auf die Thematik Flächeninanspruchnahme eingeht, enthalten. Damit finden die Belange der Landwirtschaft ausreichend Berücksichtigung.

- Der Hinweis wird z. K. genommen. Kompensationsmaßnahmen sind nicht Gegenstand des FNP-Verfahrens. Art und Umfang der Kompensation können erst auf B-Planebene festgelegt werden.
- Vom LRA Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft, wurden Anregungen zum Waldabstand vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
- Die einzuhaltenden Waldabstände finden in den parallel durchgeföhrten Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung.
- Seitens der IHK Südlicher Oberrhein wurden Anregungen hinsichtlich der Gebietsart bei der Fläche L 1 sowie zum Lärmschutz bei der Fläche G 1 sowie zur Ergänzung der Begründung zu den bestehenden S-Flächen vorgetragen. Den Anregungen wurde nur teilweise entsprochen.
- Hinsichtlich der Gebietsart fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Regierungspräsidium, dem Verband Region Südlicher Oberrhein und dem Landratsamt statt. Im Ergebnis wird das Planungsgebiet als Sonderbaufläche "Ferienwohnungen, Veranstaltungen, Dauerwohnen" ausgewiesen. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen klar definiert. So wird der Anteil an Dauerwohnen als maximaler Anteil in % der Geschossfläche festgesetzt. So wird gewährleistet, dass hier nur Wohnungen als Nachnutzung im Bestand zulässig sind.
- Nach der frühzeitigen Beteiligung fand eine Abstimmung mit RP, VRSO und LRA hinsichtlich der Ausweisung der Sonderbauflächen und der Zweckbestimmung statt. Die vorliegende Planung entspricht dem Ergebnis der Abstimmung. Es war der ausdrückliche Wunsch der raumordnerischen Behörden, die Nutzung "Dauerwohnen" in die Zweckbestimmung aufzunehmen. Das RP und der VRSO haben in ihrer Stellungnahme der Planung so zugestimmt.
- Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese wird i. R. d. Veröffentlichung des B-Planes als Anlage des B-Plans den Behörden und TöB zur Verfügung gestellt. Nach Auskunft des Betriebes soll auf Motorsägenkurse verzichtet werden.
- Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Sonderbaufläche "Kur + Erholung" zum Teil in Sonderbaufläche "Reitsportanlage" (ca. 0,55 ha) umgewandelt. Die restlichen ca. 2,54 ha der ehemaligen Sonderbaufläche "Kur + Erholung" wurden aus dem FNP herausgenommen.

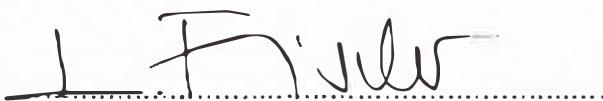
Von Bürgern wurden i.R.d. frühzeitigen Beteiligung und Offenlage keine Anregungen zu den Flächenausweisungen auf Gemarkung Oppenau und Bad Peterstal-Griesbach vorgetragen.

Freiburg, den 05.11.2025 LIF-bi

103Erk01.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 • 79100 Freiburg i.Br.
Tel. 0761/70342-0 • info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 • www.planungsbuerofischer.de



Planer



Gaisor, Verbandsvorsitzender