

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans

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

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	21.05.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	02.06.2025 bis 04.07.2025
Veröffentlichung	11.08.2025 bis 19.09.2025
Feststellungsbeschluss	04.11.2025

1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die Voraussetzungen für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche im OT Ramsbach, einer Grünfläche entlang der Rench, die dem Gewässerschutz dient, sowie einer Sonderbaufläche "Lagerplatz" geschaffen.

Die auf dem Gemarkungsgebiet vorhandenen gewerblichen Bauflächen sind mittlerweile nahezu vollständig bebaut und die Stadt Oppenau verfügt über keine freien gewerblichen Grundstücke mehr. Dabei besteht ein dringender Bedarf für die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen. Dies gestaltet sich aufgrund der topografischen Gebirgslage der Gemeinde jedoch schwierig, was durch die örtlichen Gegebenheiten noch verstärkt wird.

Zusammenfassend betrachtet wird mit einer ergänzenden gewerblichen Bebauung dem dringenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen und die städtische Wirtschaftsstruktur gestärkt. Dadurch kann insbesondere ansässigen Betrieben eine Weiterentwicklung ermöglicht werden. Die geplante gewerbliche Bebauung schließt an das bestehende Gewerbegebiet an der Höflestraße an und erstreckt sich bis zum Gewerbegebiet im Bereich der ehemaligen Rosensäge.

Die gewerbliche Baufläche "Mühlmatt" ist verkehrsgünstig westlich der Bundesstraße 28 gelegen und kann über die Höflestraße erschlossen werden. Bei einer Bebauung ist das Anbauverbot entlang der Bundesstraße zu beachten.

Mit der Ausweisung einer Grünfläche direkt an der Rench wird dem Gewässerschutz Rechnung getragen.

Die zukünftige Grünfläche "Gewässerschutz" erstreckt sich entlang der Rench und im rückwärtigen Bereich der Bebauung auf Flst. Nrn. 73/9 und 73/10.

Nach Aussage der Stadt Oppenau besteht dringender Bedarf für eine Zwischenlagerung von Straßenauf- und Abbruchmaterial, da den Kommunen unzählige Aufgaben, die in bestimmten Bereichen mit baulichen Tätigkeiten einhergehen, obliegen. Hierzu gehören z. B. Straßenbau / -unterhaltung oder die bauliche Instandhaltung der kommunalen Trinkwasserleitungen und Abwasserkanäle. Erdaushub- oder Straßenaufbruchmaterial, das im Zuge solcher Bauarbeiten anfällt, ist rechtliche als Abfall zu bewerten. Bevor diese mineralischen Abfälle einer dafür zugelassenen Recyclinganlage zugeführt werden können, müssen sie aus bauablaufbedingten Gründen oder aus Gründen des Abfallrechts (z. B. Beprobung der Materialien) zwischengelagert werden. Sofern dies nicht unmittelbar am Ort der Entstehung möglich ist, darf die Zwischenlagerung nur auf einem hierfür geeigneten Lagerplatz erfolgen.

Aufgrund der abfallrechtlichen Anforderungen an einen solchen Lagerplatz bzw. aufgrund der durch den Lagerplatz verursachten Emissionen kommen nur bestimmte Flächen in Frage. Die vorliegend gewählte Fläche auf den Flst. Nrn. 67/2 und 73/7 erfüllt alle notwendigen Kriterien und ist außerdem sehr verkehrsgünstig gelegen. Des Weiteren kann die vorhandene ehemalige Bundesstraße, die im Osten die Fläche begrenzt, für eine Zu- und Abfahrt von der Bundesstraße 28 genutzt werden.

Im Hinblick auf die Bedarfsermittlung der gewerblichen Bauflächen hat sich gezeigt, dass ein Flächentausch erforderlich ist. Daher werden i. R. d. 11. Änd. die Flächen O 1 und R 4 (G-Flächen) herausgenommen.

Für die 11. 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 Baufläche 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 in den Bewertungsbögen zu den Flächenausweisungen R 1, R 2 und R 3 dargelegten Empfehlungen sind im weiteren Planungsprozess (Bebauungsplanverfahren) zu beachten.

Die Flächen O 1 und R 4 werden i.R.d. 11. Änd. des FNP herausgenommen.

- Es wurden Aussagen zum Artenschutz unter dem Pkt. Flora/Fauna getroffen. Diese basieren auf den Ergebnissen einer artenschutzrechtlichen Abschätzung durch das Büro Bioplan, Bühl zur 11. Änd. des FNP.

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

- Vom Regierungspräsidium Freiburg, Ref. Raumordnung, wurden Anregungen zur Fläche R 1 hinsichtlich des Bedarfs und möglicher Reserveflächen vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
 - Auf der Grundlage der "Raum+"-Initiative wurden die im FNP noch ausgewiesenen Reserveflächen geprüft. Es hat sich gezeigt, dass es sich hierbei um teilweise bereits gewerblich genutzte Flächen bzw. konkrete Betriebserweiterungsflächen handelt, die auch schon im Eigentum der Betriebe sind. Im Ergebnis verfügt die Stadt Oppenau damit über keine gewerblichen Reserveflächen mehr.
 - Hinsichtlich des Bedarfs wird bestätigt, dass die ausgewiesene Fläche "GE Mühlmatt" den für eine punktuelle Änderung ermittelten Bedarf von ca. 1,70 ha um ca. 1,0 ha übersteigt. Daher wurden zur Offenlage die gewerblichen Flächen O1 und R4 mit insgesamt ca. 1,55 ha herausgenommen. Im Ergebnis kommt es mit der 11. Änd. des FNP damit zu keiner Mehrausweisung an gewerblichen Bauflächen.
 - Die Bedarfsbegründung wurde mit den raumordnerischen Behörden abgestimmt.
- Vom Regierungspräsidium Freiburg, Verkehr/Straßen, wurden Anregungen zum Abstand zur angrenzenden B 28 vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
 - Die Abstände zur B 28 sind im späteren B-Planverfahren zu berücksichtigen.
- Vom Verband Region Südlicher Oberrhein wurden Anregungen hinsichtlich des Bedarfs und möglicher Reserveflächen vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
 - Auf der Grundlage der "Raum+"-Initiative wurden die im FNP noch ausgewiesenen Reserveflächen geprüft. Es hat sich gezeigt, dass es sich hierbei um teilweise bereits gewerblich genutzte Flächen bzw. konkrete Betriebserweiterungsflächen handelt, die auch schon im Eigentum der Betriebe sind. Im Ergebnis verfügt die Stadt Oppenau damit über keine gewerblichen Reserveflächen mehr.
 - Hinsichtlich des Bedarfs wird bestätigt, dass die ausgewiesene Fläche "GE Mühlmatt" den für eine punktuelle Änderung ermittelten Bedarf von ca. 1,70 ha um ca. 1,0 ha übersteigt. Daher wurden zur Offenlage die gewerblichen Flächen O1 und R4 mit insgesamt ca. 1,55 ha herausgenommen. Im Ergebnis kommt es mit der 11. Änd. des FNP damit zu keiner Mehrausweisung an gewerblichen Bauflächen.
 - Die Bedarfsbegründung wurde mit den raumordnerischen Behörden abgestimmt.
- Vom Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, wurden Anregungen zur erforderlichen Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Fläche R 3 sowie Immissionsschutzthematik vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
 - Die Begründung wurde noch entsprechend ergänzt, in der Regel können Immissionskonflikte durch eine Abstufung in der Nutzung oder durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten gelöst werden.

- Vom LRA Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, wurden Anregungen zur Flächenwertigkeit, Flächeninanspruchnahme und Umweltbericht sowie Kompensationsmaßnahmen vorgetragen. Die Anregungen wurden zurückgewiesen.
 - Dem Kapitel 5.4.8 Aussagen zur Landwirtschaft in der Begründung mit Umweltbericht wurde bereits die neue digitale Flurbilanz zu Grunde gelegt und in einem Plan dargestellt, dass es sich bei den neu ausgewiesenen Flächen um Vorbehaltstflur I handelt. Diese Aussage ist auch den Bewertungsbögen zu entnehmen.
 - In der Begründung wurde dargelegt, dass bei einer Ausweisung von Flächen für eine Siedlungsentwicklung im Renchtal zwischen Ramsbach und der Kernstadt Landwirtschaftsflächen mit relativ hoher Wertigkeit beansprucht werden. Flächen mit geringerer Wertigkeit sind auf Gemarkung Oppenau in den Seitentälern. Hier ist jedoch eine gewerbliche Siedlungsentwicklung nicht möglich. Der Flächenverlust von wertvollen Landwirtschaftsflächen ist der Stadt Oppenau bewusst, jedoch in der Abwägung mit den Belangen der Siedlungsentwicklung erforderlich.
 - Da i. R. d. frühzeitigen Beteiligung keine Flächen herausgenommen wurden, war eine Bilanzierung mit Flächenzu- und –abgang nicht erforderlich. Zur Offenlage wurden die gewerblichen Flächen O1 und R4 mit insgesamt ca. 1,55 ha herausgenommen. Diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die Herausnahme aus dem FNP kann deren landwirtschaftliche Nutzung sichergestellt werden. Eine transparente Flächenbilanz incl. Planunterlagen wurde in der Begründung ergänzt.
 - Im Umweltbericht wurde in Kapitel 5.4.8 Aussagen zur Landwirtschaft auf Grundlage der neuen digitalen Flurbilanz 2022 getroffen. Bei der landschaftsökologische Bewertung der geplanten Flächenausweisungen, die eine Umweltprüfung darstellt, wurden diese Aussagen berücksichtigt.
 - Bei der landschaftsökologische Bewertung der geplanten Flächenausweisungen, die eine Umweltprüfung darstellt, wurde dieser Aspekt berücksichtigt. Die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen kann erst auf B-Planebene erfolgen und ist daher nicht Gegenstand der FNP-Änderung.
 - Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Dies wird bei naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen i. d. R. berücksichtigt. Bei artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist es nicht immer möglich den Ausgleich außerhalb von landwirtschaftlichen Flächen vorzunehmen. Hier sind darum in der Abwägung der konkurrierenden Belange die Belange des Artenschutzes höher zu werten.
- Vom LRA Ortenaukreis, Straßenbauamt, wurden Anregungen zur späteren Eingrünung entlang der B 28 vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
 - Die Vorgaben zur Begrünung entlang der B 28 sind im Rahmen des späteren B-Plan-Verfahrens zu berücksichtigen.

- Vom LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wurden Anregungen zum Gewässerrandstreifen, zur Verdolung des Gewässers bei Fläche R 1, zur Lage der Fläche im HQ_{extrem} sowie Starkregen vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
 - Der Gewässerrandstreifen sowie die Verdolung des Grabens sind im Weiteren beim späteren B-Plan entsprechend zu berücksichtigen.
 - Das Thema "Starkregen" ist im späteren B-Planverfahren entsprechend zu berücksichtigen.
- Vom LRA Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Flurneuordnung, wurden Anregungen zur Planung eines Wasserlehrpfads entlang der Rench vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
 - Entlang der Rench ist ein mind. 10 m breiter Grünstreifen ausgewiesen, so dass die Planung des Wasserlehrpfades nicht tangiert wird. Die Abstimmung beider Planungen erfolgt im späteren B-Planverfahren.
- Vom LRA Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, wurden Anregungen zur Untersuchung der Lärmimmissionen im weiteren Bauleitplanverfahren vorgetragen. Den Anregungen wurde entsprochen.
 - Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im späteren B-Planverfahren ist die Lärmimmissionsthematik entsprechend zu untersuchen.
- Vom Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. V., Nabu Bezirk Südbaden, wurden Anregungen zum zusätzlichen Flächenverbrauch, Schäden bei Starkregenereignissen durch Bodenversiegelung sowie Verlust landwirtschaftlicher Flächen vorgetragen. Die Anregungen wurden zurückgewiesen.
 - Aussagen zum Bedarf wurden in der Begründung ergänzt. Zur Offenlage wurde auf der Grundlage der "Raum+"-Initiative die im FNP noch ausgewiesenen Reserveflächen geprüft. Es hat sich gezeigt, dass es sich hierbei um teilweise bereits gewerblich genutzte Flächen bzw. konkrete Betriebserweiterungsflächen handelt, die auch schon im Eigentum der Betriebe sind. Im Ergebnis verfügt die Stadt Oppenau damit über keine gewerblichen Reserveflächen mehr. Als Ergebnis der Prüfung hat sich die Stadt Oppenau entschlossen, zwei gewerbliche Bauflächen mit insgesamt ca. 1,55 ha aus dem FNP herauszunehmen.
 - Die Thematik "Starkregen" ist im späteren B-Planverfahren zu prüfen.
 - Der Flächenverlust von wertvollen Landwirtschaftsflächen ist der Stadt Oppenau bewusst, jedoch in der Abwägung mit den Belangen der Siedlungsentwicklung erforderlich.

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

Freiburg, den 05.11.2025 LIF-bi

117Erk01.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer



Gaiser, Verbandsvorsitzender