

Gemeindeverwaltungsverband Durmersheim
4. Änderung Flächennutzungsplan

Amtliche Bekanntmachung

Gemeindeverwaltungsverband Durmersheim
4. Änderung des Flächennutzungsplans

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) Baugesetzbuch i. V. m. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB); beschränkt auf die vorgenommenen Änderungen

Das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 24.11.2022 in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB wurde im Zeitraum Dezember 2023 / Januar 2024 durchgeführt.

Am 27.11.2025 wurde der Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt. Auf dieser Grundlage erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) in der Zeit vom 26.01.2026 bis 27.02.2026.

Nach Erörterung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich bei drei Flächenbereichen Änderungen gegenüber dem Entwurf von November 2025:

Bietigheim / Fläche B 33: Nachvollzug bestehender Nutzungen im Norden der Ortslage (Sport-/Vereinsflächen, Spielplatz, Ver-/Entsorgung, Veranstaltungshallen der Gemeinde)

Entwurf November 2025:

Ausweisung Bereich Veranstaltungshallen (Ehemaliger Tabakschuppen und Festhalle) als Gemeinbedarfsfläche

Änderung im Entwurf Mai 2026:

Ausweisung Bereich Veranstaltungshallen als Grünfläche in Berücksichtigung der dort im Regionalplan festgelegten Grünzäsur

Elchesheim-Illingen / Fläche E 17 + E 20 am südlichen Ortseingang: Erweiterung Tennisanlage

Entwurf November 2025:

Ausweisung einer Grünfläche Sport zur Erweiterung der Tennisanlage im Bereich E 17

Änderung im Entwurf Mai 2026:

Rücknahme der Grünfläche Sport aus dem Bereich E 17 in Berücksichtigung des dort im Regionalplan festgelegten Vorranggebietes für Landwirtschaft;

dafür Aufnahme der neuen Fläche E 20 als Grünfläche Sport zur Erweiterung der Tennisplätze direkt nordöstlich an die bestehende Tennisanlage anschließend.

Der Umweltbericht wurde bzgl. der neu aufgenommenen Fläche E 20 ebenfalls ergänzt.

Elchesheim-Illingen / Fläche E 19 am nordwestlichen Ortsrand: Vereinsnutzungen Angelverein

Entwurf November 2025:

Ausweisung des bestehenden Vereinsgeländes und des ehemaligen Baubürocontainers für die Ertüchtigung des Rheinhochwasserdamms (RHWD) als Sonderbaufläche; nach Abschluss der Bauarbeiten am RHWD möchte der Angelsportverein künftig den ehemaligen Baubürocontainer u. a. als Besprechungsraum und für Ausstellungen zum Thema "Rheinauen und deren Pflanzen, Tieren und Fischarten" nutzen.

Änderung im Entwurf Mai 2026:

Differenzierung der Flächenausweisung: Sonderbaufläche nur für das eigentliche Vereinsgelände, Bereich des ehemaligen Baubürocontainers als Grünfläche in Berücksichtigung des dort im Regionalplan festgelegten Vorranggebietes für Landwirtschaft, Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz und Regionalen Grünzuges

In der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim am 21.05.2026 wurde der entsprechend überarbeitete Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit den drei vorab aufgeführten Änderungen gebilligt.

Die Änderungen erfordern nach § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit.

Gemäß § 4a (3) BauGB wird bei der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme angemessen verkürzt und die Abgabe von Stellungnahmen auf die vorab erläuterten Änderungen (Fläche B 33, Fläche E17 + E 20, Fläche E 19) beschränkt. Im Textdokument der 4. Änderung des Flächennutzungsplans (Entwurf Mai 2026) sind für die einzelnen Änderungsbereiche detaillierte Planausschnitte und Erläuterungen enthalten, so dass die o. g. relevanten Änderungsbereiche für die erneute Beteiligung dort gut herausgegriffen werden können.

Für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wird der Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung (Stand Mai 2026) mit den nachfolgend genannten Unterlagen im Internet auf der Homepage der Gemeinde Durmersheim in der Zeit **vom 01.06.2026 bis einschließlich 15.06.2026** veröffentlicht unter:

https://durmersheim.de/web/gewerbe_auslegungen2.html

Innerhalb dieser Veröffentlichungsfrist werden die Unterlagen zusätzlich in den Rathäusern der Gemeinden Au am Rhein, Bietigheim, Durmersheim und Elchesheim-Illingen während den üblichen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt.

Während der Dauer der oben genannten Veröffentlichungsfrist **können Stellungnahmen abgegeben werden, jedoch nur zu den oben aufgeführten drei Änderungen (Fläche B 33, Fläche E17 + E 20, Fläche E 19)**. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die E-Mail-Adresse g.hille@durmersheim.de übermittelt werden.

Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Wege (z. B. schriftlich oder mündlich zur Niederschrift) im jeweiligen Rathaus der vier Mitgliedsgemeinden oder beim Gemeindeverwaltungsverband Durmersheim, Rathausplatz 1, 76448 Durmersheim abgegeben werden.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift der Verfasserin oder des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet auf dem zentralen Internetportal der Bundesländer unter www.uvp-verbund.de eingestellt.

Bestandteil der veröffentlichten Unterlagen sind gemäß § 3(2) BauGB auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen sind verfügbar und werden veröffentlicht:

Umweltbericht Büro Wald + Corbe von Mai 2026 mit

- Vorhabenbeschreibung der Änderungsflächen, Darstellung der übergeordneten Planungen (Regionalplan und Landschaftsrahmenplan, Biotopverbund) und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Vorhaben (Bestandsbewertung und Eingriffsbewertung nach den Schutzgütern Biotop und geschützte Arten, Boden, Klima, Wasser, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter)
- Für die Änderungsflächen B 29, B 31, D 34, E15 wurde hierbei auf die Umweltprüfungen aus den parallel aufgestellten Bebauungsplänen zurückgegriffen.

Dem Umweltbericht sind folgende zusätzliche Dokumente zugeordnet und ebenfalls veröffentlicht:

- Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung 4. Änderung des FNP: E20 Erweiterung Tennisplätze in Elchesheim-Illingen, 20.05.2026
- Artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung 4. Änderung des FNP: Verlegung Stromhaus & Gasstation in Bietigheim (*Fläche B 32*), 23.09.2025;

- Artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung 4. Änderung des FNP (*übrige Flächen*), 01.02.2025

umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4(1) BauGB Dezember 2023 / Januar 2024:

- LRA Rastatt / Umweltamt zu Grundwasser:
Lage der Änderungsflächen D 31, B 29; E 15, E 16, E 17, E 18 innerhalb von Wasserschutzgebieten,
zudem wird der geringe Flurabstand des Grundwassers bei folgenden Flächen kritisch eingestuft: A 15, A 16, D 31, D 32, B 29, E 15, E 16, E 17, E 18
- Landratsamt Rastatt / Naturschutz mit folgenden Hinweisen und Anregungen:
Fläche A 16: Betroffenheit von Flächen der landesweiten Biotopverbundplanung
Fläche B 24: Betroffenheit von geschützten Biotopen (Streuobstbestände, Feldhecke) kritisch, Verweis auf die erforderlichen Verfahren und Nachweise zur Beantragung einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung; Betroffenheit von Flächen der landesweiten Biotopverbundplanung
Fläche B 25: Betroffenheit von geschützten Biotopen (Feldhecke) kritisch
Fläche B 26: Betroffenheit von geschützten Biotopen (Streuobstbestände) kritisch
Fläche B 28: Verweis auf die direkte Nähe zum FFH-Gebiet und geschützten Biotopen (Röhrichte, Riede, Feuchtgebüsche)
Fläche B 30: Betroffenheit von geschützten Biotopen (Röhrichte, Riede, Feuchtgebüsche) kritisch
Fläche D 32: Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinniederung zwischen Au am Rhein, Durmersheim und Rheinstetten“; weitere Detaillierung erforderlich, ggfls. Erlaubnis nach der LSG-Verordnung bzw. deren In-Aussicht-Stellung einzuholen
Fläche E 16: Betroffenheit Verbundelemente der landesweiten Biotopverbundplanung sowie hochwertige Grünflächen kritisch
Fläche E 18: Betroffenheit von Flächen der landesweiten Biotopverbundplanung und eines aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Lebensraums
- Landesamt für Denkmalpflege: Hinweis auf die Betroffenheit von archäologischen Prüffällen bei den Flächen B 22, B 30, D 32, D 33

aus der Beteiligung nach § 4(2) BauGB Januar / Februar 2026:

- Regionalverband Region Karlsruhe: Betroffenheit der Regionalen Grünzäsur Fläche B 33, Betroffenheit Vorranggebiet Landwirtschaft Fläche E 17, Betroffenheit Vorranggebiet Landwirtschaft, Regionaler Grünzug und Vorranggebiet Vorbeugender Hochwasserschutz Fläche E 19
- Landratsamt Rastatt / Naturschutz:
Fläche B 24, B 26, E 16, E 18: Betroffenheit von geschützten Biotopen (Streuobstbestand), Verweis auf die Beantragung einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung

umweltbezogene Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit

aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4(1) BauGB Dezember 2023 / Januar 2024:

- Stellungnahmen Ö1 + Ö2 zu B 26: Ablehnung der geplanten Gewerbefläche wegen dort vorhandenen Streuobstbestände
- Stellungnahme Ö3 zur Rücknahme der Wohnbaufläche E 10 aus Naturschutzgründen: Festlegung dieses Bereichs als FFH-Gebiet nicht nachvollziehbar (umgeben von Siedlung an 3 Seiten), Vorschlag, das FFH-Gebiet hier wieder zurückzunehmen im Tausch mit einer Fläche an anderer Stelle
- Stellungnahmen Ö4b/Ö4c zu B 24 und B 26:
Ablehnung der geplanten Gewerbefläche B 26 wegen dort vorhandenen Streuobstbestände; Verweis auf die Grünzäsur in dem (*zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch*) gültigen Regionalplan, Bereich mit hoher Artenvielfalt und Biodiversität, Bedarfsnachweis wird in Frage gestellt;
Bedenken gegenüber der geplanten Wohnbaufläche B 24 wegen dort vorhandenen Streuobstbestände, Bedarfsnachweis wird aufgrund der noch vorhandenen Baulücken in Bietigheim in Frage gestellt;

Weitere Bestandteile der ausgelegten Unterlagen sind:

- Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans / GVV Durmersheim mit Darstellung und Erläuterung der Änderungsbereiche, Stand Mai 2026
und folgende gesonderte Anlagen:
 - zu Fläche B 24 (Wohnbauentwicklung Birkig / 2. BA):
Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lidl-Lebensmittelmarktes, GMA 08.07.2024
 - zu Fläche B 24 (Wohnbauentwicklung Birkig / 2. BA) und Fläche B 26 (Erweiterung Gewerbefläche Schelmenäcker): Bedarfsanalyse Wohnen und Gewerbe, Oktober 2023 - ergänzt durch Anhang zur Aktualisierung der Wohnbauflächenbedarfsanalyse, Juli 2025
 - zu Fläche D 33: Einzelhandel Nord
Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Gemeinde Durmersheim, GMA Juli 2023
 - zu Fläche E 16 (Wohnbauentwicklung Wörthäcker) und E 17 (Reduzierung Sonderbaufläche E 4)
raumordnerischer Vertrag zwischen der Gemeinde Elchesheim-Iltingen und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein vom Mai 2023
- sowie die
- Synopse der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB im Zeitraum Januar / Februar 2026 mit Abwägung der Stellungnahmen

Durmersheim, 28.05.2026

Klaus Eckert
Verbandsvorsitzender