



Anlage 9

REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN

Regionalverband Mittlerer Oberrhein
Baumeisterstr. 2 76137 Karlsruhe

Schöffler.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstr. 13
76135 Karlsruhe

Per E-Mail an:

| Datum | Unser Zeichen | Ihre Nachricht vom | Ihr Zeichen |
|------------|---------------|--------------------|-------------|
| 25.01.2024 | 6.2.3.106.0 | 28.11.2023 | |

Kontakt:

Tel.:

Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Durmersheim 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an der o. g. Flächennutzungsplanänderung danken wir Ihnen. Nach Beschlussfassung am 24.01.2024 im Planungsausschuss des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein nimmt der Regionalverband zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des GVV Durmersheim wie folgt Stellung:

Au am Rhein

A15 GE Weinäcker-Hasenträger: Umwidmung

Umwidmung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche, 0,58 ha

Der Regionalplan 2003 stellt hier einen regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterungen dar. Ziele des Regionalplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

A16 Bereich Mühlwört: Umwidmung

Umwidmung von gemischter Baufläche (A11) in Wohnbaufläche, 0,44 ha

Der Regionalplan 2003 stellt im Änderungsbereich einen regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung dar. Ziele des Regionalplans sind durch die Umwidmung nicht berührt. Die geringfügige Erweiterung im nördlichen Bereich ist im Fortschreibungsentwurf des 4. Regionalplans bereits berücksichtigt.

Bietigheim

B22 Berichtigung Bebauungsplan Badenstraße Süd

Umwidmung von Mischbaufläche und Grünfläche in Wohnbaufläche, 0,53 ha

Mit Herausnahme der B 36 aus der Ortsdurchfahrt der Gemeinde Bietigheim ergibt sich entlang der B 36-alt ein beträchtliches Potenzial für die Innenentwicklung. Der Regionalplan 2003 stellt den Änderungsbereich als bestehende Siedlungsfläche (überwiegend Wohnbaunutzung) dar. Ziele des Regionalplans stehen der Planänderung nicht entgegen.

B23 Nachvollzug des Bebauungsplans Birkig/1. BA

Umwidmung von gemischter Baufläche (B4) in Grünfläche Retention, 2,38 ha

Der Bebauungsplan für den neuen Wohnbauschwerpunkt „Birkig/1. BA“ im Osten der Ortslage, zwischen Bahn/Stadtbahn und der B 36-neu, wurde im Dezember 2001 rechtskräftig. Für den Bereich der gemischten Baufläche B4 wurde die Festsetzung eines Bereichs für Retention/Versickerung erforderlich. Er wird im FNP dementsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retention“ ausgewiesen. Der Regionalplan 2003 stellt den Änderungsbereich als regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung dar. Ziele des Regionalplans stehen der Planänderung nicht.

B24 Siedlungserweiterung „Birkig/2. BA“, 9,80 ha

Wohnbaufläche 6,36 ha; Sonderbaufläche Lebensmitteleinzelhandel 0,65 ha; Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte 0,45 ha; Grünfläche Retention 0,87 ha; Grünfläche (Eingrünung) 1,13 ha;
Verkehrsfläche (Kreisel/Anbindung) 0,34 ha

Der neue Wohnbauschwerpunkt „Birkig“, im Osten der Ortslage, zwischen der Stadtbahnlinie und der B 36 neu/Neubaustrecke, soll um einen 2. Bauabschnitt erweitert werden. Hier soll im südwestlichen Bereich ab ca. 2025/2026 der neue Stadtbahnhalft (Bietigheim Süd) zur Verfügung stehen. Neben den Wohnbauflächen ist eine Kindertagesstätte sowie ein ergänzendes Angebot für den Lebensmitteleinzelhandel (s.u.) vorgesehen.

Der Regionalplan 2003 stellt im Bereich des 2. BA einen regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterungen dar. Ziele des Regionalplans stehen der Ausweisung im FNP nicht entgegen. Der Fortschreibungsentwurf des 4. Regionalplans berücksichtigt die Entwicklungsfläche als Vorbehaltsgebiet für Siedlungserweiterungen.

Wohnbauflächenbedarf

Die Bedarfsanalyse zum Wohnflächenbedarf in der Gemeinde Bietigheim bis zum Jahr 2040 ermittelt im Fall der Beibehaltung als Ort mit Eigenentwicklung einen absoluten Flächenbedarf von 4,9 ha (ohne Wanderungen, Siedlungsdichte 55 EW/ha) und im Fall der Zuordnung zu einem Siedlungsbereich im neuen Regionalplan einen absoluten Flächenbedarf von 7,7 ha (mit Wanderungen, Siedlungsdichte 65 EW/ha). Diese beiden Werte berücksichtigen neben der klassischen Berechnung zum Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung von Bauflächenbedarfsnachweisen einen zusätzlichen Rückgang der Belegungsdichte als örtliche Besonderheit, da gemäß Ausführungen des Planungsbüros die derzeit im Vergleich zum Landkreis Rastatt (2,07 Personen pro Wohnung) deutlich überdurchschnittliche Belegungsdichte von 2,3 in Bietigheim mit 0,45%/Jahr aufgrund der demografischen Ausgangssituation stärker als die gemäß Hinweispapier anzusetzenden 0,3%/Jahr zu-

rückgehen werden und im Jahr 2040 die heutige Belegungsdichte im Landkreis Rastatt von 2,07 erreichen würde. Dieser Effekt macht allein einen Bedarf von ca. 2,0 ha bzw. 2,7 ha aus. Gemäß Hinweispapier darf in besonders gelagerten Fällen ein anderer Wert als der vorgegebene beim Rückgang der Belegungsdichte zugrunde gelegt werden. Aus regionalplanerischer Sicht kann dieser Faktor für einen Zusatzbedarf nur unter Voraussetzung einer überdurchschnittlich höheren Dichte für die neuen Wohnbauflächen berücksichtigt werden, da aus dem überdurchschnittlichen Rückgang der Belegungsdichte insbesondere ein Zusatzbedarf für kleinere Wohnungen (Mehrgeschosswohnungsbau) resultiert.

Demnach begrüßen wir, dass für die vorgesehene Entwicklung der Wohnbaufläche Birkig (B24, ca. 6,36 ha) die Gemeinde Bietigheim die Möglichkeit einer stärker verdichteten Bauweise mit einem höheren Angebot an Mehrfamilienhäusern vorsieht. Entsprechend hat die Gemeinde Bietigheim in der Bedarfsanalyse zum Wohnflächenbedarf auch eine Variante mit 75 EW/ha durchgeführt, gemäß dieser ein Wohnbauflächenbedarf von 6,3 ha besteht. In diesem Wert ist der o.g. Zusatzbedarf aufgrund eines überdurchschnittlichen Rückgangs der Belegungsdichte ebenfalls berücksichtigt. Aus unserer Sicht bildet diese Variante mit 75 EW/ha am plausibelsten den Wohnbauflächenbedarf ab.

Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Gemäß Konzentrationsgebot nach Plansatz 2.5.3 Z (2) Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 sind diese in Orten ohne zentralörtliche Funktion, wie die Gemeinde Bietigheim, ausnahmsweise nur zulässig, sofern dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

Derzeit besteht in der Gemeinde Bietigheim mit dem Lebensmittelvollsortimenter (1.800 m² VK) und dem Drogeriemarkt (700 m² VK) am Standort „Schneidergarten“ und mit dem Lebensmitteldiscounter (500 m² VK) im Ortskern eine ausgewogene fußläufige Grundversorgungsstruktur. Das Vorhaben wird damit begründet, dass in der Gemeinde Bietigheim ein Nachholbedarf im Bereich Lebensmitteldiscount bestehen würde und für das Neubaugebiet „Birkig“ eine wohnortnahe Grundversorgung geschaffen werden soll.

Konzentrationsgebot/Raumordnerischer Vertrag

Gemäß dem im Jahr 2018 unterzeichneten Raumordnerischen Vertrag zwischen der Gemeinde Bietigheim, der Gemeinde Ötigheim und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein betrachten sich die beiden Gemeinden im Sortiment Nahversorgung als ein gemeinsames Einzugsgebiet und teilen sich ihre Aufgaben zur Sicherung der wohngebietsnahen Grundversorgung in verschiedenen Angebotssegmenten. Diese Vereinbarung wurde getroffen, da sich aufgrund der siedlungs- und verkehrsstrukturellen Gegebenheiten die Einzugsgebiete der einzelnen Lebensmittelmärkte jeweils mit dem Einzugsgebiet der Nachbargemeinde überschneiden. Im Bereich Lebensmitteldiscount übernimmt gemäß Vertrag die Gemeinde Ötigheim die Versorgung für die beiden Gemeinden, während die Gemeinde Bietigheim wiederum die Versorgung im Bereich Lebensmittelvollsortiment und Drogeriewaren für beide Gemeinden leistet. Zwar gibt es zunehmend Überschneidungen beim Sortiment von Vollsortimentern und Discountern, jedoch zielt die Regelung des Raumordnerischen Vertrags auch darauf ab, die ausgewogene Standortstruktur in den beiden Gemeinden zu sichern. Entsprechend sollen gemäß Ziffer IV. des Raumordnerischen Vertrags in

den Gemeinden Bietigheim und Ötigheim Vorhaben für weitere Neuansiedlungen von Lebensmittel- und Drogeriemärkten außerhalb der Ortskerne ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben steht somit den Vereinbarungen des Raumordnerischen Vertrags entgegen. Das Vorhaben kann in diesem Zusammenhang die **Ausnahmevoraussetzung zum Konzentrationsgebot nicht erfüllen**, da gemäß Definition dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung die Grundversorgung bereits gesichert ist.

Integrationsgebot

Der Standort liegt perspektivisch in Zuordnung zu Wohngebieten (2. Bauabschnitt Neubaugebiet „Birkig“). Das Integrationsgebot wird erfüllt.

Kongruenzgebot

Die Abgrenzung des Einzugsgebiets des geplanten Lebensmitteldiscounters in der Auswirkungsanalyse wird aus unserer Sicht den tatsächlichen siedlungs-, verkehrs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen nicht vollständig gerecht. Zunächst ist – wie in der Auswirkungsanalyse erwähnt – voranzustellen, dass die Gemeinde Bietigheim keinen Versorgungsauftrag für die Gemeinde Elchesheim-Illingen hat. Die dortige Umsatzherkunft von 18 Prozent bewegt sich allerdings noch in einem vertretbaren Rahmen, sofern im Rahmen einer interkommunalen Abstimmung eine Zustimmung von der Gemeinde Elchesheim-Illingen zum Vorhaben geäußert wird.

Jedoch ist die einseitige Ausdehnung des Einzugsgebiets mit Zone II auf die Gemeinde Elchesheim-Illingen, während die Umsatzherkunft aus der Gemeinde Ötigheim innerhalb der Kategorie der Streuumsätze (10 Prozent) angenommen wird, nicht nachvollziehbar. Aufgrund der Lage des Marktes direkt an der Ausfahrt zur Bundesstraße B36 ist von einem signifikant höheren Streuumsatzanteil auszugehen. Da gemäß Auswirkungsanalyse gegenüber der Gemeinde Ötigheim im Lebensmittelbereich ein Umsatzabfluss von 0,8 Mio. Euro erwartet wird, der allein bereits 14 Prozent vom erwarteten Gesamtumsatz des Marktes im Lebensmittelbereich (5,8 Mio. Euro) ausmacht, ist die Umsatzherkunft aus der Gemeinde Ötigheim, die in der Auswirkungsanalyse innerhalb der 10 Prozent Streukundenumsätze („Pendler, Zufallskunden“) gefasst wird, mit diesem Wert nicht kompatibel. In diesem Zusammenhang sollte in der Auswirkungsanalyse eine konkrete Angabe der Umsatzherkunft aus der Gemeinde Ötigheim ergänzt werden. Entscheidend ist dabei der Umsatz im Lebensmittelbereich. Daher ist das Ergebnis, wonach 72 Prozent der Umsatzherkunft aus der Gemeinde Bietigheim geniert werden soll, nicht abschließend plausibel. Da der Wert sich nur geringfügig über dem Anhaltswert von mindestens 70 Prozent Umsatzherkunft aus der Standortgemeinde bewegt und o.g. Fragestellungen zu klären sind, ist unsere Beurteilung, ob das Kongruenzgebot eingehalten werden kann, noch offen.

Beeinträchtungsverbot

Für die Bewertung des Beeinträchtungsverbots nach Plansatz 2.5.3 Z (3) Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 sind auch die Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsgebiet, vor allem für nicht-motorisierte Bevölkerungsgruppen, relevant. Gemäß Auswirkungsanalyse werden innerhalb der Gemeinde Bietigheim Umsatzabflüsse gegenüber dem Standort „Schneidergarten“ (Vollsortimenter) von 15 Prozent und im Ortskern (Discounter) von 20 Prozent erwartet. In diesem Zusammenhang geht der Gutachter von einer Schließung des Lebensmitteldiscounters in der Ortsmitte aus. Beide Standorte liegen in Zuordnung zu Wohngebieten und sind demnach relevant für die verbrauchernahe Ver-

sorgung im Einzugsbereich. Die klare Überschreitung des Anhaltswertes von max. 10 Prozent Umsatzabfluss für nahversorgungsrelevante Sortimente an beiden Standorten belegt eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots. Auch wenn beim Beeinträchtigungsverbot innerhalb einer Standortgemeinde Ausnahmen gemacht werden können, weisen die zu erwartenden Umsatzabflüsse innerhalb der Standortgemeinde ebenfalls daraufhin, dass das Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung nicht notwendig und daher nicht geboten ist. Entsprechend ist die Anwendung der Ausnahmeregelung zum Konzentrationsgebot auch in Hinblick auf diesen Indikator nicht vertretbar. Die Gemeinde Bietigheim sollte zudem die funktionalen Auswirkungen auf den Ortskern und vor allem für die ältere und nicht-motorisierte Bevölkerung abwägen, die mit einem möglichen Verlust des dortigen Lebensmitteldiscounters verbunden wären.

Der bereits o.g. angesprochene Umsatzabfluss von 8 Prozent gegenüber der Gemeinde Ötigheim bewegt sich nur wenig unterhalb des Anhaltswertes von max. 10 Prozent. Vor dem Hintergrund, dass Angaben zur Umsatzherkunft aus Ötigheim fehlen, kann dieser Wert nicht verifiziert werden. Eine abschließende Beurteilung, inwieweit das Beeinträchtigungsverbot im überörtlichen Kontext eingehalten werden kann, ist daher noch nicht abschließend möglich.

Gesamtbewertung

Insgesamt greift das Vorhaben erheblich in die ausgewogene Struktur der Grundversorgung in der Raumschaft ein. Ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt am angedachten Standort mit einer Verkaufs- und Geschossfläche bis zur Regelvermutungsgrenze nach §11 Abs. 3 BauNVO würde sich hingegen in diese einfügen.

Aufgrund o.g. Ausführungen können wir dem Vorhaben und der hierzu vorgesehenen Sonderbaufläche nicht zustimmen.

Gerne stehen wir für ein Gespräch mit unseren beiden Vertragspartnern des Raumordnerischen Vertrages, der Gemeinde Bietigheim und der Gemeinde Ötigheim, sowie mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Verfügung.

B25 Stadtbahnhaltepunkt Süd und gemischte Baufläche westlich Haltepunkt, 0,29 ha

Südlich des 1. Bauabschnitts des neuen Wohnbauschwerpunkts „Birkig“ soll der 2. Bauabschnitt erschlossen werden. In diesem Zusammenhang ist der geplante Stadtbahnhaltepunkt Bietigheim Süd zu sehen, der ab ca. 2025/26 zur Verfügung stehen soll. Das städtebauliche Konzept für den 2. Bauabschnitt „Birkig“ sieht westlich der Bahnstrecke verschiedene denkbare Nutzungen wie z. B. Park+Ride-/Fahrradstellplätze, evtl. Gastronomie vor. Hier soll im FNP eine gemischte Baufläche festgesetzt werden. Der Änderungsbereich ist im Regionalplan 2003 als Weißfläche ohne Festlegungen dargestellt. Ziele des Regionalplans stehen der Planung nicht entgegen. Im 4. Regionalplan wird der Bereich als bestehende Siedlungsfläche (überwiegend Wohnen) nachrichtlich übernommen.

B26 Erweiterung Gewerbefläche Schelmenäcker, 2,15 ha und Umwidmung von 0,84 ha gewerblicher Baufläche in landwirtschaftliche Fläche

Nördlich an das bestehende Gewerbegebiet „Langgewann“ angrenzend möchte die Gemeinde Bietigheim die Gewerbefläche „Schelmenäcker“ entwickeln. Sie verfügt über eine

gute Anbindung an die B 36 und erstreckt sich bis zur „Nordumfahrung“. Der derzeit geltende Regionalplan 2003 legt im geplanten Erweiterungsbereich B26 eine Grünzäsur fest, in der die bauliche Nutzung ausgeschlossen ist. Neben dem Vorkommen von Streuobstbeständen ist hier das geschützte Biotop „Feldhecke an der Böschung der K 3737“ betroffen. Bei der Umsetzung einer gewerblichen Baufläche ist mit einem hohen Ausgleichsbedarf zu rechnen. Die Beeinträchtigung des Wildtierkorridors besteht bereits durch die Neubaustrecke von Bahn und B 36 sowie der B 36-alt und dem Anschlussrohr der B 36. Die zusätzliche Beeinträchtigung durch die geplante Baufläche ist deshalb vergleichsweise gering. Aus siedlungsstruktureller Sicht bildet das „Auffüllen“ der Gewerbeflächen bis zur Nordumfahrung gemeinsam mit dem Wohngebiet westlich der Stadtbahnlinie einen sinnvollen gemeinsamen Abschluss der Siedlungskante gegenüber der angrenzenden Grünzäsur. Der Fortschreibungsentwurf des 4. Regionalplans berücksichtigt deshalb die Fläche B 26 als Vorbehaltsgebiet für Siedlungserweiterungen.

Darüber hinaus soll in der 4. FNP-Änderung ein Teilbereich (ca. 1,2 ha) östlich der Neubaustrecke für Ausgleichsmaßnahmen für die Neubaustrecke der Bahn aus der FNP-Darstellung (Gewerbe) herausgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Ziele des Regionalplans stehen der Umwidmung nicht entgegen.

B27 Übernahme der Stromtrassenumlegung (380 kV-Netzverstärkung)

Der Regionalverband war am Planfeststellungsverfahren beteiligt und hat dem Trassenverlauf zugestimmt. Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 28.06.2022 gefasst.

B28 Anlage Retentionsbodenfilter im Bereich Stöckwiese, 0,09 ha

Im Zuge der Fortschreibung 2021 des Generalentwässerungsplans 2015 der Gemeinde Bietigheim wurden erforderliche Sanierungsmaßnahmen definiert. Zur Nachbehandlung der Mischwasserentlastung vor Einleitung in den Federbach und im Vorfeld der Erschließung der künftigen Baugebiete Birkig BA 2 und Schelmenäcker soll ein Retentionsbodenfilter im Bereich Stöckwiese (alte Kläranlage) errichtet werden. Die Maßnahme greift mit 0,09 ha in die hier im Regionalplan 2003 festgelegte Grünzäsur ein. Aufgrund der geringen Größe der Maßnahme ist eine Beeinträchtigung der Funktion der Grünzäsur nicht zu erwarten. Wir stimmen der geplanten Flächenausweisung zu.

B29 Wohnmobilstellplätze an der Salzhalle, 0,30 ha

Nördlich der Ortslage von Bietigheim befinden sich im Bereich „Stöckwiese“ Sport- und Vereinsflächen, die ehemalige Festhalle und ein ehemaliges Straßenwärterhäuschen. In der ehemaligen Festhalle und dem Straßenwärterhäuschen werden Baumaterialien und Geräte des örtlichen Bauhofs gelagert. Die Gemeinde beabsichtigt auf den noch freien gemeindeeigenen Grundstücksbereichen auf einer Sonderbaufläche ca. 11 Stellplätze für Wohnmobile und eine Sanitärstation mit Elektroanschluss zu errichten. Zu dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan hat der Regionalverband mit Schreiben vom 18.04.2023 bereits eine zustimmende Stellungnahme abgegeben. Der Regionalplan 2003 enthält im Planbereich keine zielförmigen Freiraumfestlegungen, so dass Ziele dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Im Fortschreibungsentwurf des 4. Regionalplans soll der Planbereich bis zum Waldrand in die angrenzende Grünzäsur einbezogen werden. Bestandsorientierte Erneuerungen oder Neuordnungen siedlungsnaher Freizeit- und Erholungsnutzungen sind hier weiterhin möglich.

B30 Arrondierung am nördlichen Ortsrand, 0,21 ha Wohnbaufläche

Umwidmung von 0,75 ha gemischter Baufläche in Wohnbaufläche

Die bestehende, historisch gewachsene Bebauung soll in geringem Umfang um mögliche bauliche Anlagen zur Freizeitnutzung ergänzt und die Wohnbaufläche auf die rückwärtigen Grundstücke geringfügig erweitert werden. Eine Wohnbebauung in zweiter Reihe ist nicht vorgesehen. Die Erweiterungsfläche greift hier in den Randbereich der im Regionalplan 2003 festgelegten Grünzäsur ein. Der geringfügigen Arrondierung stimmen wir im Rahmen des Ausformungsspielraums des Regionalplans zu.

B31 Anlage Retentionsbodenfilter im Bereich Obere Hardt

Grünfläche Retention, 0,53 ha

Als eine weitere Siedlungsmaßnahme (Generalentwässerungsplan 2021, s. B38) ist die Umwandlung des bestehenden Mischsystems zu einem Trennsystem durch Neubau eines Retentionsbodenfilters nördlich des Gewerbegebiets „Obere Hardt I“. Die Maßnahme soll bis zur Fertigstellung der Erschließung des Gewerbegebiets auf dem ehemaligen Bundeswehrgerätelager realisiert sein. Die Maßnahme greift in die hier im Regionalplan 2003 festgelegte Grünzäsur ein. Im Rahmen der Beteiligung am Bebauungsplanverfahren hatte die Verwaltung mit Schreiben vom 23.05.2023 dem Vorhaben im Rahmen des Ausformungsspielraums des Regionalplans zugestimmt. Aufgrund der geringen Größe und der freiraumschonenden Ausführung ist eine Beeinträchtigung der Funktion der Grünzäsur nicht zu erwarten.

Durmersheim

D31 Würmersheim: Innenentwicklung nördlich Auer Straße

Umwidmung Grünfläche in Wohnbaufläche 1,56 ha und Gemeinbedarfsfläche 0,41 ha

Im Bereich zwischen der alten Ortslage im Westen und dem neuen Wohngebiet „Tiefgestade“ im Osten haben sich südlich der Auer Straße öffentliche Nutzungen wie die Grundschule, der Kindergarten, ein Spielplatz und der Friedhof angesiedelt. Der noch als Acker- und Wiesenfläche genutzte Freiraum nördlich der Auer Straße soll für eine innerörtliche Wohnnutzung und evtl. ein Familienzentrum vorgesehen werden. Der Regionalplan 2003 enthält hier keine Festlegungen (Weißfläche) die einer künftigen Bebauung entgegenstehen würden. Im Fortschreibungsentwurf des 4. Regionalplans ist hier ein Vorbehaltsgebiet für Siedlungserweiterungen vorgesehen.

D32 Anlage Retentionsbodenfilter nördlich des Bauhofs,

Grünfläche Retention, 0,22 ha

Nördlich des Bauhofes soll eine Fläche für die Anlage eines Retentionsbodenfilters vorgesehen werden. Damit soll die durch Wasser- und Abwasser verursachte Belastung des Federbaches durch die Vorreinigung des eingeleiteten Wassers minimiert werden. Das Vorhaben greift geringfügig in die hier im Regionalplan 2003 festgelegte Grünzäsur ein. Durch die geringe Größe der Maßnahme ist eine Beeinträchtigung der Funktion der Grünzäsur nicht zu erwarten. Wir stimmen der Flächenausweisung zu

D33 Einzelhandel Nord

Umwidmung gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche Einzelhandel, 1,60 ha.

Der Standort ist bereits seit langem ein Nahversorgungsstandort. Die Verkaufsfläche der dortigen beiden Lebensmittelmärkte soll im Zuge eines Neubaus auf 1.800 m² (Vollsortimenter) bzw. 1.200 m² (Discounter) erweitert werden. Im Rahmen des parallel laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan „Einzelhandel Nord“ haben wir mit Schreiben vom 08.12.2023 bereits zustimmend Stellung zum Vorhaben genommen.

Damit das Vorhaben auch auf Ebene des Flächennutzungsplans den raumordnerischen Zielen einer ausgewogenen Einzelhandelsentwicklung entsprechen kann, muss die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche von allgemein Einzelhandel auf Lebensmitteleinzelhandel oder Nahversorgung konkretisiert werden.

D34 Photovoltaik-Anlage auf dem Stürmlinger See

Sonderbaufläche, schwimmende PV-Anlage in Überlagerung mit Wasserfläche und Fläche für Abgrabungen zur Gewinnung oberflächennaher Bodenschätze, 24,30 ha

Östlich der B 36, auf dem Stürmlinger Baggersee, soll eine schwimmende Photovoltaikanlage errichtet werden. Die hier gewonnene Energie dient teilweise der Energieversorgung des Kieswerkes, überwiegend aber soll die erzeugte Energie in das öffentliche Netz eingespeist werden. Der diesbezügliche Bebauungsplan ist parallel in der Aufstellung. Hierzu hat der Regionalverband mit Schreiben vom 25.05.2023 folgendermaßen Stellung genommen: Gemäß Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Gebiet als Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen PS 3.3.5.5 (G) festgelegt. Darüber hinaus wird das Gebiet im Regionalplan als Konzession/Abbaustandort für oberflächennahe Rohstoffe (N) (PS 3.3.6.1 (G)) festgelegt. Eine künftige Photovoltaiknutzung ist mit den Festlegungen vereinbar.

Elchesheim-Illingen

E15 Wohnbauentwicklung Bachstück

Umwidmung Grünfläche Sport zu Wohnbaufläche, 1,70 ha

Wegfall Wohnbaufläche E10, 1,93 ha, Rückführung in landwirtschaftliche Fläche

Die Umsetzung der Wohnbaufläche E10 (FNP 2004) ist nach der Einbeziehung in das FFH-Gebiet „Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe“ nicht mehr möglich. Sie entfällt als Wohnbaufläche im FNP. Der Bedarf an Wohnbauflächen soll deshalb, nach Neustrukturierung der Sportflächen und Bündelung der Sportanlagen am Standort Rheinstraße, im Bereich Bachstück gedeckt werden. Der Bebauungsplan Bachstück wird im Parallelverfahren aufgestellt. Der Regionalverband hatte hierzu erstmals mit Schreiben vom 04.02.2021 Stellung genommen. Die Planfläche greift in den hier im Regionalplan 2003 festgelegten Regionalen Grünzug ein, in dem eine bauliche Nutzung ausgeschlossen ist. Das Gebiet soll im 4. Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für Siedlungserweiterungen festgelegt werden. Die 1. Offenlage des Fortschreibungsentwurfs ergab keine Erkenntnisse, die einer Festlegung des Gebiets Bachstück entgegenstehen. Dem Fortgang und Abschluss des Verfahrens kann jedoch nicht vorgegriffen werden.

E16 Wohnbauentwicklung Wörthäcker

Erweiterung der Wohnbaufläche E2 im südöstlichen Bereich um 1,40 ha (insgesamt 2,40 ha)

Die ursprünglich im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche E2 (1,00 ha) ist im Regionalplan 2003 als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterungen berücksich-

tigt. Sie soll um ca. 1,40 ha nach Osten bis zum dortigen Wirtschaftsweg erweitert werden, um eine wirtschaftliche Ringerschließung zu ermöglichen. Die Erweiterungsfläche greift in den hier im Regionalplan 2003 festgelegten Regionalen Grünzug ein, in dem eine Bebauung ausgeschlossen ist. Um die Voraussetzungen für die Realisierung der Wohnbauentwicklung Wörthäcker zu schaffen, schlossen der Regionalverband und die Gemeinde Elchesheim-Illingen einen Raumordnerischen Vertrag (April 2023) ab. Hierin wurde vereinbart, dass die Gemeinde zur Kompensation des Eingriffs in den Regionalen Grünzug im Gegenzug die südlich Wörthäcker im FNP enthaltene Sonderbaufläche im Gewann „Rottelwald“ aus dem FNP herausnimmt (siehe auch E17). Der hier im Regionalplan 2003 dargestellte regionalplanerisch abgestimmte Bereich für Siedlungserweiterungen wird entsprechend reduziert und dem Regionalen Grünzug zugeschlagen. Der Fortschreibungsentwurf des 4.Regionalplans übernimmt die veränderten Abgrenzungen des Regionalen Grünzugs in die Raumnutzungskarte.

E17 Reduzierte Sonderbaufläche (E4)

Umwidmung Sonderbaufläche Sport, 1,95 ha zu

Sonderbaufläche Kita/Freizeit, 0,35 ha und landwirtschaftliche Fläche, 1,60 ha

Zur Umsetzung des zwischen der Gemeinde Elchesheim-Illingen und dem Regionalverband vereinbarten Raumordnerischen Vertrag (April 2023) wird die im FNP enthaltene Sonderbaufläche („Rottelwald“) um 1,60 ha reduziert (siehe auch E16). Die noch verbleibende Sonderbaufläche E17 ist als Standort für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Der Regionalplan 2003 stellt den Bereich der geplanten Sonderbaufläche Kita als regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterungen dar. Ziele des Regionalplans stehen der Flächenausweisung damit nicht entgegen. Der neue Standort für die Kindertagesstätte (0,3 ha) konnte in der 2.Offenlagefassung des 4.Regionalplans nicht mehr berücksichtigt werden. Er liegt deshalb im Übergangsbereich zum Regionalen Grünzug. Die Realisierung einer Kita ist im Rahmen des Ausformungsspielraums des Regionalplans möglich.

E18 Gewerbefläche östlich L 78a

Am Kreuzungspunkt von L 78a und K 3737 hat sich der dort angesiedelte EDEKA-Markt etabliert. Die Gemeinde Elchesheim-Illingen beabsichtigt, den Standort mit nicht störendem Gewerbe (z. B. Dienstleistungen, Büronutzungen, ergänzender Einzelhandel) verträglich hinsichtlich der gegenüberliegenden Wohngebiete weiterzuentwickeln. Der Regionalplan 2003 stellt hier einen regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung dar. Ziele des Regionalplans stehen der geplanten Flächenausweisung nicht entgegen. Der Fortschreibungsentwurf des 4. Regionalplans berücksichtigt ebenso die geplante Erweiterungsfläche mit einem entsprechenden Vorbehaltsgebiet für Siedlungserweiterungen.

Mit freundlichen Grüßen



Tamara Schnurr
Stellv. Verbandsdirektorin

