

Gemeindeverwaltungsverband Durmersheim

#### 4. Änderung Flächennutzungsplan

#### Amtliche Bekanntmachung (Wiederholung)

**Eine Wiederholung der Bekanntmachung und Veröffentlichung wurde notwendig, da die seit dem 19.01.2026 veröffentlichten Unterlagen noch nicht vollständig waren. Die Veröffentlichungsfrist wird entsprechend angepasst.**

**Gemeindeverwaltungsverband Durmersheim**

#### **4. Änderung des Flächennutzungsplans**

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim wurde am 14. Januar 2004 in der Fassung vom Dezember 2002 vom Landratsamt Rastatt genehmigt und mit der Veröffentlichung in den Gemeindeanzeigern wirksam.

Seitdem wurden drei Änderungen des Flächennutzungsplans aufgestellt und rechtswirksam:

2006 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans, 2012 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und 2020 die 3. Änderung des Flächennutzungsplans.

Inzwischen hat sich in allen vier Gemeinden des Verwaltungsverbandes an einigen Punkten aus unterschiedlichen Gründen und Planungsabsichten erneut Änderungsbedarf ergeben.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Weiterentwicklung und Sicherung von Wohn-, Sonderbau-, Gemeinbedarfs-, Gewerbeflächen sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung in den Gemeinden ermöglicht und Anpassungen aus bestehenden Bebauungsplänen, welche die Flächennutzungsplanung betreffen, übernommen werden.

Daher hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim in ihrer öffentlichen Sitzung am 24.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst: hier wurden die Änderungsflächen grob skizziert.

In der Verbandsversammlung am 09.11.2023 wurde der entsprechend ausgearbeitete Vorentwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen nach § 4(1) BauGB beschlossen und im Zeitraum Dezember 2023 / Januar 2024 durchgeführt.

Seit der frühzeitigen Beteiligung wurden die Planungen weiter konkretisiert, zudem wurden auch einige Änderungsbereiche ergänzt.

Am 09.10.2025 hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim zunächst die Ergebnisse aus der im Dezember 2023 / Januar 2024 durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erörtert und am 27.11.2025 schließlich den Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt sowie die Durchführung der Beteiligung

der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB und die Einholung der Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB beschlossen.

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit wird der Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung (Stand 27.11.2025) mit den nachfolgend genannten Unterlagen **im Internet auf der Homepage der Gemeinde Durmersheim** in der Zeit **vom 26.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026** veröffentlicht: [https://www.durmersheim.de/web/gewerbe\\_auslegungen2.html](https://www.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. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die E-Mail-Adresse: [g.hille@durmersheim.de](mailto: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, Rathausplatz 1, 76448 Durmersheim abgegeben werden.

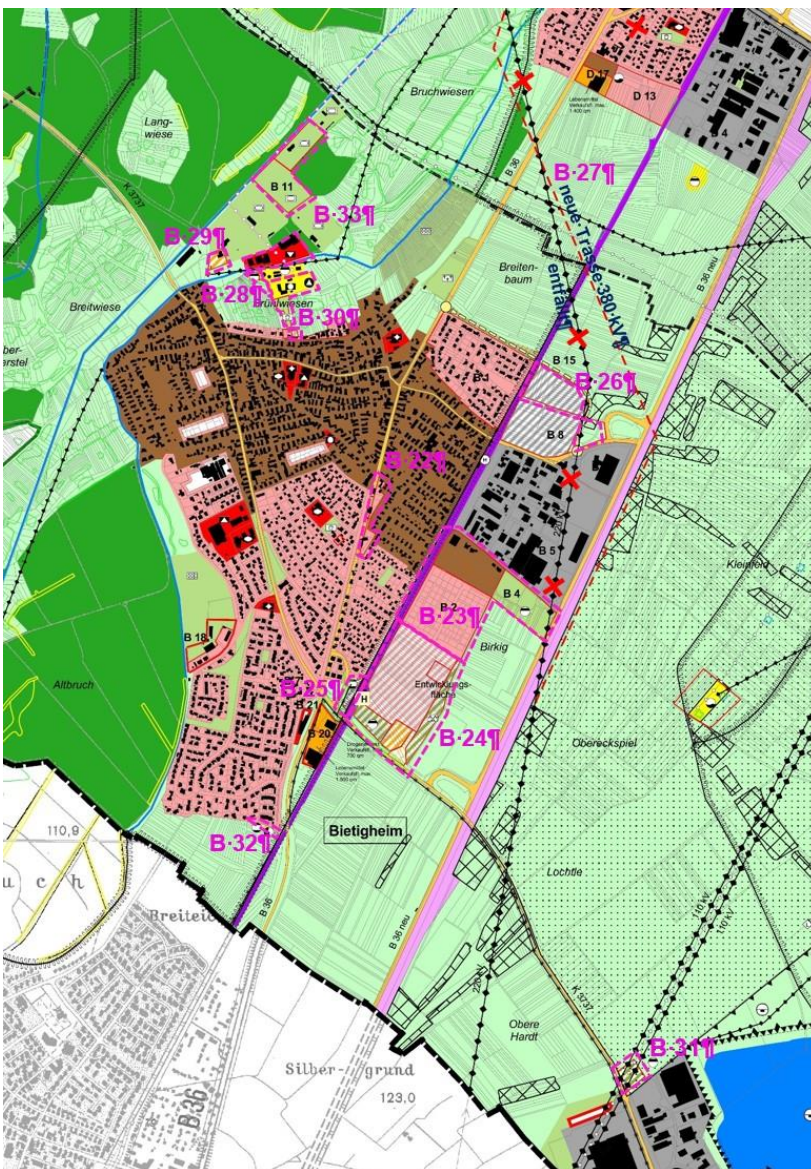
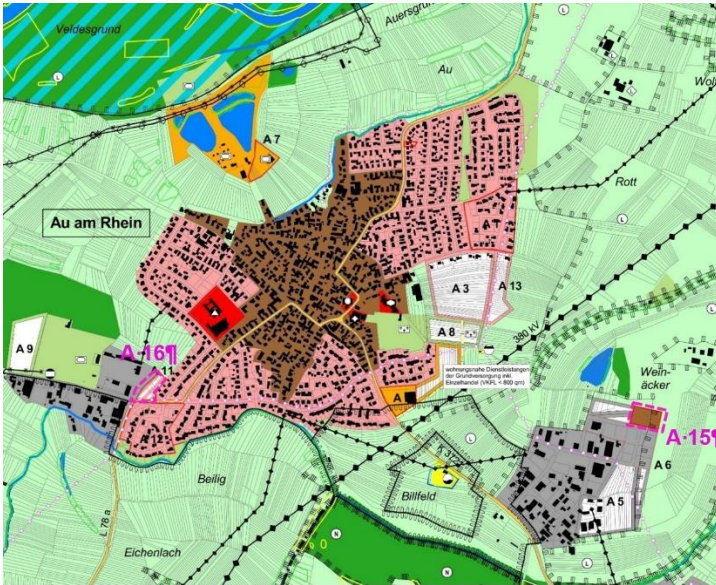
Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

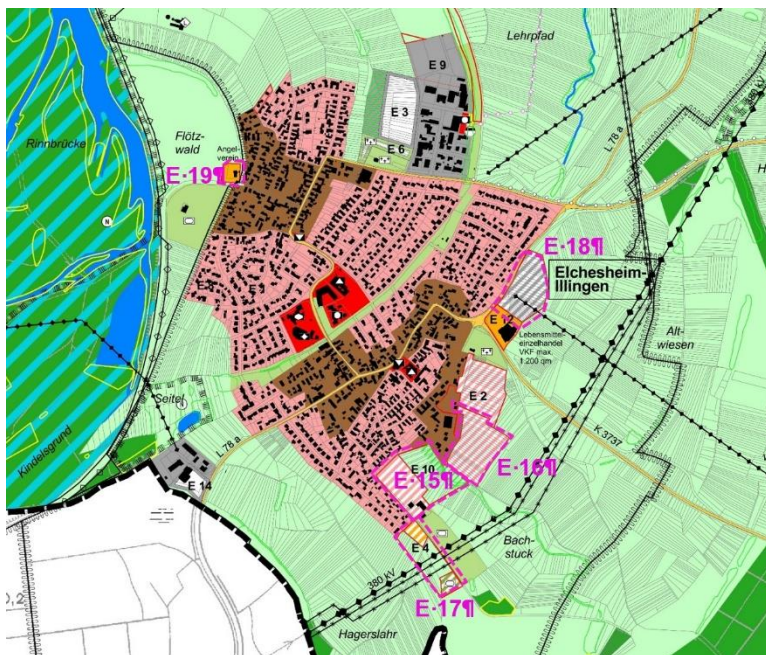
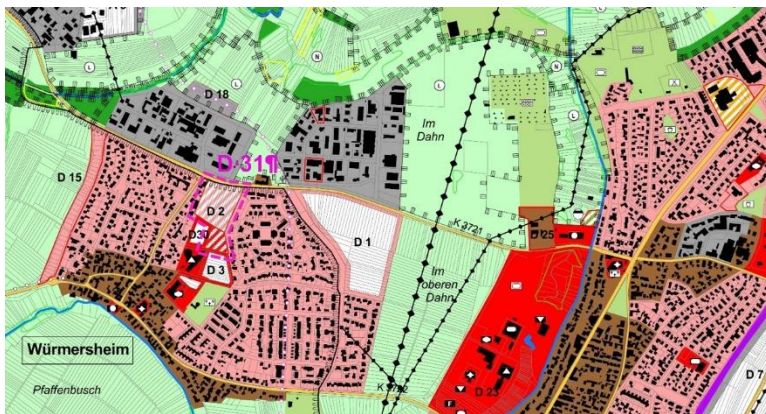
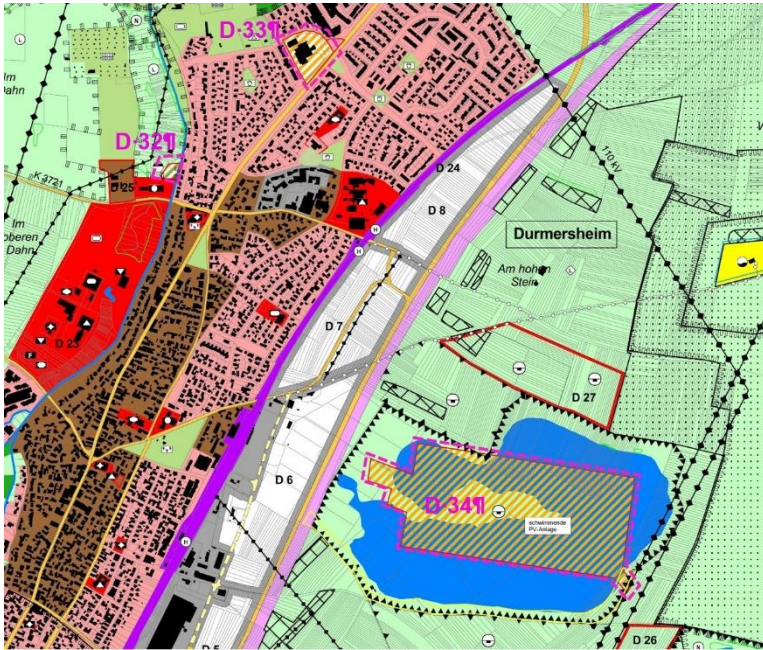
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können.

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](http://www.uvp-verbund.de) eingestellt.

Die Änderungsbereiche der 4. Änderung des Flächennutzungsplans sind aus den nachstehenden Übersichtsplänen ersichtlich (Umrandung in Pink mit Flächen-Nummer). Im Textdokument der 4. Änderung des Flächennutzungsplans sind detailliertere Planausschnitte und die Erläuterung der einzelnen Änderungsbereiche enthalten.





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 vom 12.11.2025 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 sind ebenfalls veröffentlicht:  
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
- LRA 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, gfls. 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
- Regierungspräsidium Karlsruhe / Raumordnungsbehörde:  
Hinweis auf die (*zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung*) noch im Verfahren befindliche Fortschreibung des Regionalplans bzgl. der Flächenentwicklungen in Elchesheim-Illingen und der Fläche B 26 hinsichtlich der Festlegung von Grünzäsur und Regionalem Grünzug
  - Regionalverband Mittlerer Oberrhein (*jetzt Verband Region Karlsruhe*)  
Hinweis auf die (*zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung*) noch im Verfahren befindliche Fortschreibung des Regionalplans bzgl. der Flächenentwicklungen in Elchesheim-Illingen und der Fläche B 26 hinsichtlich der Festlegung von Grünzäsur und Regionalem Grünzug
  - Landesamt für Denkmalpflege: Hinweis auf die Betroffenheit von archäologischen Prüffällen bei den Flächen B 22, B 30, D 32, D 33

### **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:**

- 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-Illingen und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein vom Mai 2023

sowie die

- Synopse der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB im Zeitraum Dezember 2023 / Januar 2024 mit Abwägung der Stellungnahmen

Durmersheim, 20.01.2026

Klaus Eckert, Verbandsvorsitzender