

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

# **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan

## **2. Änd. "Freiburger Matten"**

mit örtlichen Bauvorschriften

**der Stadt Endingen a.K., OT Königschaffhausen**

(Landkreis Emmendingen)

nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren



## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Um zwei im Ortsteil Königschaffhausen ansässigen Betrieben die Verlagerung aus beengten Verhältnissen sowie eine Erweiterung des bisherigen Betriebes zu ermöglichen wird der rechtskräftige B-Plan „Freiburger Matten“ in der Fassung der 1. Änd. nunmehr entsprechend geändert.



Quelle: LUBW

## 2 Verfahren

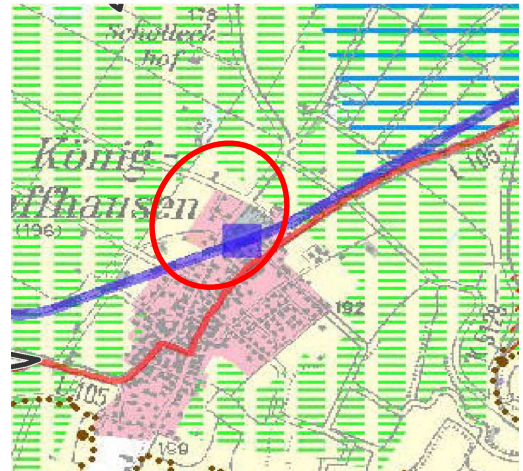
- 2.1 Die 2. Änd. des B-Planes erfolgt im Deckblattverfahren. Im Zeichn. Teil des B-Planes ist neben den beiden Änderungsbereichen auch der Gesamtbereich des bislang rechtskräftigen B-Planes dargestellt.
- 2.2 Der B-Plan „Freiburger Matten“ ist seit 2008 rechtskräftig, die 1. Änd. seit Mai 2010.
- 2.3 Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 10.03.2021.
- 2.4 Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1, da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Mit diesem Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt. Durch die Änderung ergibt sich keine zusätzlich überbaubare Grundfläche (keine Änderung der GRZ bzw. der Baugrenzen).
- Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im räumlichen Zusammenhang mit diesen Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet.
- Auch wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4).
- Auch ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sichergestellt, da die grundlegende Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) unverändert bleibt und diese Darstellung auch dem Flächennutzungsplan entspricht.
- Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.
- 2.5 Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 3 Übergeordnete Planung

#### 3.1 Regionalplan

Gemäß den Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des rechtswirksamen Regionalplanes des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (RVSO Sept. 2017) ist die Stadt Endingen a.K. als Unterzentrum eingestuft und liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Emmendingen - Endingen a.K. - Rheinübergang Sasbach.

Rechts Auszug Raumnutzungskarte, RVSO 2017



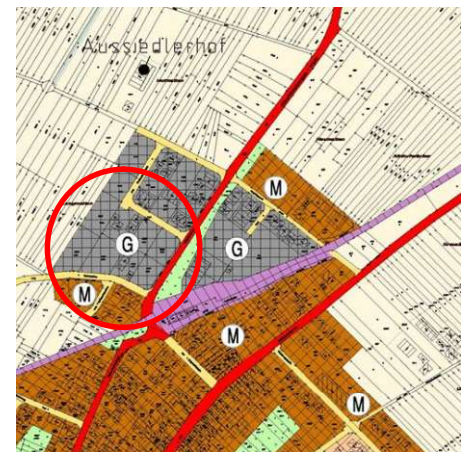
Hinsichtlich seiner gewerblichen Funktion ist die Stadt im rechtswirksamen Regionalplan für die Funktion Gewerbe als Siedlungsbereich der Kat. C ausgewiesen mit einer gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit von 10 ha.

Das Plangebiet ist von keinen regionalplanerischen Restriktionsflächen direkt betroffen. Mit Abstand ist der Regionale Grünzug ausgewiesen

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich des B-Planes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Nördlicher Kaiserstuhl als gewerbliche Fläche dargestellt (siehe nebenstehenden Auszug aus dem rechtswirksamen FNP).

Damit entwickelt sich die 2. Änd. des B-Planes „Freiburger Matten“ aus dem Flächennutzungsplan..



#### 3.3 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für das Plangebiet derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

#### Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein besonders geschütztes Biotop.



#### 4 Geltungsbereich

Der Gesamtbereich „Freiburger Matten“ mit ca. 2,0 ha liegt im Norden von Königschaffhausen, westlich der Bahnhofstraße (K 5127), nördlich der Straße Gehrmaten und südlich des Grasigen Weges. Die Änderungsbereiche liegen westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Straße Gehrmaten. Eine Haltestelle der Kaiserstuhlbahn befindet sich in unmittelbarer Nähe südlich des Gebietes.

Das Plangebiet (die beiden Änderungsbereiche) ist nahezu eben und ist insgesamt ca. 0,30 ha groß.



Ausschnitt Topografische Karte (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich kann auch dem "Zeichnerischen Teil" entnommen werden.

## 5 **Änderungspunkte**

Mit der 2. Änderung des B-Planes wird eine neue Nutzungszone GE3 ausgewiesen, die die Art der baulichen Nutzung der Nutzungszone GE1 fast vollständig übernimmt. Jedoch ist nun im Gegensatz zur Nutzungszone GE1 in der GE3 aufgrund der geplanten Ansiedlung von zwei Betrieben der Direktverkauf von Nahrungs- und Genussmitteln zulässig.

Die sonstigen Festsetzungen (insbesondere auch zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Größe des Plangebietes) und örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert. Die Hinweise wurden nur hinsichtlich der Aspekte Starkregen und Denkmalschutz aktualisiert.

### **Äußere / Innere Erschließung**

Die Erschließung der beiden Änderungsbereiche bleibt gegenüber der rechtskräftigen Fassung des B-Planes unverändert. Der südöstliche Bereich wird über die Bahnhofstraße, der südwestliche Bereich über die Straße Gehrmatten erschlossen.

## 6 **Umweltbelange**

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

### 6.1 **Zusammenfassung**

Die Darstellung der Umweltbelange zum B-Plan des Büros Peter Lill, Freiburg vom 31.05.2021 (die dem B-Plan beigelegt ist) kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Änderung der Festsetzungen für die Flurstücke 5393 und 5398 (Nutzungszone GE 3) keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter anzunehmen sind.

Weiterhin können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG weitgehend ausgeschlossen werden.

Auf die Darstellung in den Umweltbelangen zum B-Plan wird verwiesen.

## 7. Denkmalschutz

Archäologische Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Bei Bodenfunden, Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen oder ähnlichem, welche von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2, Postfach 200152, 73712 Esslingen, 0761/208-3570 hinzuzuziehen (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

## 8. Ver- und Entsorgung

Die von der 2. Änd. des B-Planes betroffenen Grundstücke bzw. Bereiche könne an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden.

## 9. Altlasten

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Offenkundige, bislang unbekannt Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Boden- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Emmendingen unverzüglich mitzuteilen.

## 10. Flächenbilanz

Gesamtfläche.	ca. 2,00 ha
Verkehrsfläche öffentl.	ca. 0,30 ha

Endingen, den 31.05.2021 HOF

Endingen a.K., den

.....  
Planer

.....  
Metz, Bürgermeister

