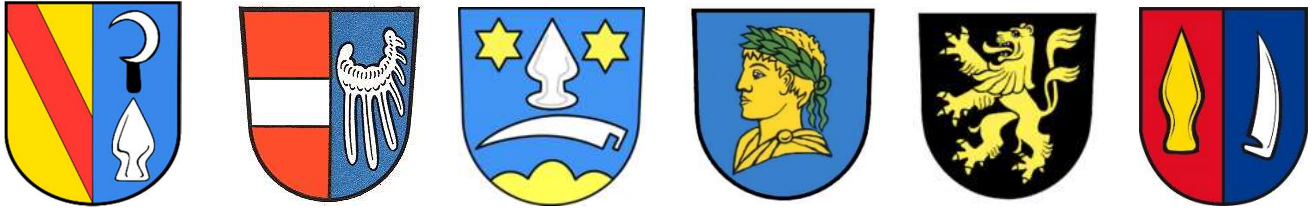


Begründung



zur Fortschreibung des
Flächennutzungsplanes 2040
des Gemeindeverwaltungsverbandes

Nördlicher Kaiserstuhl

mit den Städten und Gemeinden
Bahlingen a.K., Eendingen a.K., Forchheim a.K.,
Riegel a.K., Sasbach a.K. und Wyhl a.K.

Fassung zur frühzeitigen Anhörung
nach § 4 Abs. 1 bzw. 3 Abs. 1 BauGB

Juni 2024

PLANUNGSBÜRO FISCHER
STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR – LANDSCHAFTSPLANUNG

VERFAHRENSABLAUF

Beschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Nördlicher Kaiserstuhl		am	19.06.2022
Bekanntmachung	im Mitteilungsblatt / Anschlag Bahlingen a.K.	am	
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Endingen a.K.	am	
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Forchheim a.K.	am	
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Riegel a.K.	am	
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Sasbach a.K.	am	
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Wyhl a.K.	am	
Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit		am	
Bekanntmachung	im Mitteilungsblatt / Anschlag Bahlingen a.K.	am	
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Endingen a.K.	am	
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Forchheim a.K.	am	
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Riegel a.K.	am	
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Sasbach a.K.	am	
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Wyhl a.K.	am	
Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit dem Erläuterungsbericht hat nach einer Informationsveranstaltung			
in der Gemeinde Bahlingen a.K.		am	
in der Stadt Endingen a.K.		am	
in der Gemeinde Forchheim a.K.		am	
in der Gemeinde Riegel a.K.		am	
in der Gemeinde Sasbach a.K.		am	
in der Gemeinde Wyhl a.K.		am	
sowie in den Städten und Gemeinden nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit			vom bis
öffentlich ausgelegen.			
Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses zur Offenlage			am
Bekanntmachung	im Mitteilungsblatt / Anschlag Bahlingen a.K.	am	
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Endingen a.K.	am	
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Forchheim a.K.	am	
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Riegel a.K.	am	
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Sasbach a.K.	am	
	im Mitteilungsblatt / Anschlag Wyhl a.K.	am	
Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit dem Erläuterungsbericht hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in den Städten und Gemeinden in der Zeit			vom bis
öffentlich ausgelegen.			
Die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB erfolgte durch den Gemeinsamen Ausschuss			am
Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung wurde durch Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses des Gemeindeverwaltungsverbandes Nördlicher Kaiserstuhl festgestellt			am

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses des Gemeindeverwaltungsverbandes Nördlicher Kaiserstuhl übereinstimmt.

Endingen a.K., den

Verbandsvorsitzender

.....
(Metz, Bürgermeister)

GENEHMIGUNG UND INKRAFTTRETEN

Auf Antrag des Gemeindeverwaltungsverbandes Nördlicher Kaiserstuhl vom hat das LRA Ortenaukreis mit Verfügung vom die Fortschreibung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Genehmigung ist in den beteiligten Städten und Gemeinden gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung ist die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes am wirksam geworden.

Endingen a.K., den

Inhaltsverzeichnis

A	ALLGEMEINER TEIL	1
1	Einleitung	1
1.1	Gemeindeverwaltungsverband Nördlicher Kaiserstuhl	2
1.2	Verfahren	2
2	Vorgehensweise	3
2.1	Allgemeines	3
2.2	Bestandsüberprüfung.....	3
2.3	Nachweis des Bauflächenbedarfs	3
2.4	Bedarfsberechnung	3
2.5	Flächenfindung	4
2.6	Abstimmungsgespräch	4
3	Rechtliche Grundlagen/Übergeordnete Planungsvorgaben	5
3.1	Allgemeines	5
3.2	Grundsätze der Raumordnung.....	5
3.3	Landesentwicklungsplan	5
3.4	Regionalplan Südlicher Oberrhein.....	8
3.5	Flächennutzungsplan.....	14
3.6	Schutzgebiete	17
4	Charakteristik des Planungsraumes	18
B	BESTANDS- UND STRUKTURANALYSE	23
1	Statistik	23
1.1	Bevölkerungsentwicklung.....	23
1.2	Bevölkerungsbilanz	25
1.3	Altersstruktur	26
1.4	Beschäftigung	27
1.5	Siedlungsentwicklung	29
2	Flächenstruktur	32
2.1	Infrastruktur	32
2.1.1	Flächen für den Gemeinbedarf / Öffentliche Einrichtungen.....	32

2.1.2	Grünflächen	33
2.1.3	Sonderbauflächen	33
2.2	Flächen für die Land – und Forstwirtschaft	34
2.3	Verkehr	35
2.4	Wasserversorgung	36
2.5	Abwasserbeseitigung	36
2.6	Energieversorgung	36
C	ENTWICKLUNGSZIELE UND PLANUNG	37
1	Allgemeines	37
1.1	Allgemeine Entwicklungsziele im Verwaltungsraum	37
1.2	Innenentwicklungspotential	38
2.	Bauflächenentwicklung	39
2.1	Wohnbauflächen	39
2.2	Gewerbliche Bauflächen	40
2	Darstellung der Flächen	41
3	Flächenausweisungen	42
3.1	Gemeinde Bahlingen a.K.	42
3.1.1	Bahlingen a.K.	42
3.1.2	Zusammenfassung Neuausweisungen Gemeinde Bahlingen a.K.	48
3.1.3	Potential Wohnbauflächen Gemeinde Bahlingen a.K.	49
3.1.4	Potential gewerbliche Bauflächen Gemeinde Bahlingen a.K.	49
3.1.5	Weitere FNP-Verfahren	49
3.2	Stadt Endingen a.K.	50
3.2.1	Endingen a.K. , Kernort	51
	Endingen a.K., OT Amoltern	59
	Endingen a.K., OT Kiechlinsbergen	60
	Endingen a.K., OT Königschaffhausen	62
3.2.2	Zusammenfassung Neuausweisungen Stadt Endingen a.K.	64
3.2.3	Potential Wohnbauflächen Stadt Endingen a.K.	65
3.2.4	Potential gewerbliche Bauflächen Stadt Endingen a.K.	65
3.2.5	Weitere FNP-Verfahren	65
3.3	Gemeinde Forchheim a.K.	66
3.3.1	Forchheim a.K.	66
3.3.2	Zusammenfassung Flächenausweisungen Gemeinde Forchheim a.K.	71
3.3.3	Potential Wohnbauflächen Gemeinde Forchheim a.K.	72
3.3.4	Potential gewerbliche Bauflächen Gemeinde Forchheim a.K.	72

3.4	Gemeinde Riegel a.K.	73
3.4.1	Riegel a.K.	73
3.4.2	Zusammenfassung Flächenausweisungen Gemeinde Riegel a.K.	79
3.4.3	Potential Wohnbauflächen Gemeinde Riegel a.K.	80
3.4.4	Potential gewerbliche Bauflächen Gemeinde Riegel a.K.	80
3.4.5	Weitere FNP-Verfahren.....	80
3.5	Gemeinde Sasbach a.K.	81
3.5.1	Kernort Sasbach a.K.	82
▪	Sasbach a.K., OT Jechtingen.....	85
	Sasbach a.K., OT Leiselheim	86
3.5.2	Zusammenfassung Neuausweisungen Gemeinde Sasbach a.K.	87
3.5.3	Potential Wohnbauflächen Gemeinde Sasbach a.K.	88
3.5.4	Potential gewerbliche Bauflächen Gemeinde Sasbach a.K.	88
3.6	Gemeinde Wyhl a.K.	89
3.6.1	Wyhl a.K.....	89
3.6.2	Zusammenfassung Flächenausweisungen Gemeinde Wyhl a.K.	97
3.6.3	Potential Wohnbauflächen Gemeinde Wyhl a.K.....	98
3.6.4	Potential gewerbliche Bauflächen Gemeinde Wyhl a.K.	98
3.6.5	Weitere FNP-Verfahren.....	98
3.7	Zusammenstellung Neuausweisungen GVV Nördlicher Kaiserstuhl	99
4	Umweltbericht	101

A ALLGEMEINER TEIL

1 Einleitung

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist als vorbereitender Teil der Bauleitplanung das planerische Instrument der Gemeinde, um flächendeckend für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft die Art der Flächennutzung darzustellen, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung heraus ergibt. Dabei sind die vorhersehbaren Bedürfnisse und Entwicklungen der Gemeinden entsprechend zu berücksichtigen. Der FNP, der über das gesamte Gebiet der gebildeten Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft aufgestellt wird, trifft grundlegende planerische Aussagen über alle bereits bebauten und zukünftig zu bebauenden Flächen sowie über unbebaute und von baulicher Nutzung freizuhaltende Flächen.

Bei der Fortschreibung des FNP sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung zu beachten.

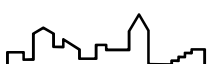
Des Weiteren sind aus dem FNP zusätzliche Informationen wie Schutzgebiete, Denkmalobjekte, Altlasten, naturschutzrechtliche Restriktionen oder nachrichtlich übernommene Fachplanungen (z.B. Straßenplanungen) ablesbar.

Der FNP besitzt weder Rechtswirkung gegenüber Bürgern oder Grundstückseigentümern, noch lässt sich daraus ein Anspruch auf die Bebaubarkeit und damit Wertbestimmungen von Grundstücken ableiten. Der FNP ist verbindlich für Behörden und bildet die Grundlage bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB).

Nach den in § 1 BauGB festgelegten Grundsätzen sollen Bauleitpläne u.a. dazu beitragen, die menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die Bauleitplanung wird daher von der Landschaftsplanung naturschutzfachlich begleitet und enthält einen Umweltbericht, in dem strategisch vorausschauend die Umweltauswirkungen durch die geplanten Flächenausweisungen überschlägig bzw. zusammenfassend geprüft werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Nördlicher Kaiserstuhl wurde im August 2003 genehmigt.

Ein Umweltbericht geht als Teil des FNP in das Behördenverfahren mit ein und trifft im wesentlichen Aussagen zu den neuen Flächenausweisungen aus landschaftsplanerischer Sicht.



1.1 Gemeindeverwaltungsverband Nördlicher Kaiserstuhl

Die Gemeindeverwaltungsverband hat u.a. die Aufgabe, die vorbereitende Bauleitplanung aufzustellen. Erfüllende Gemeinde ist die Stadt Endingen a.K..

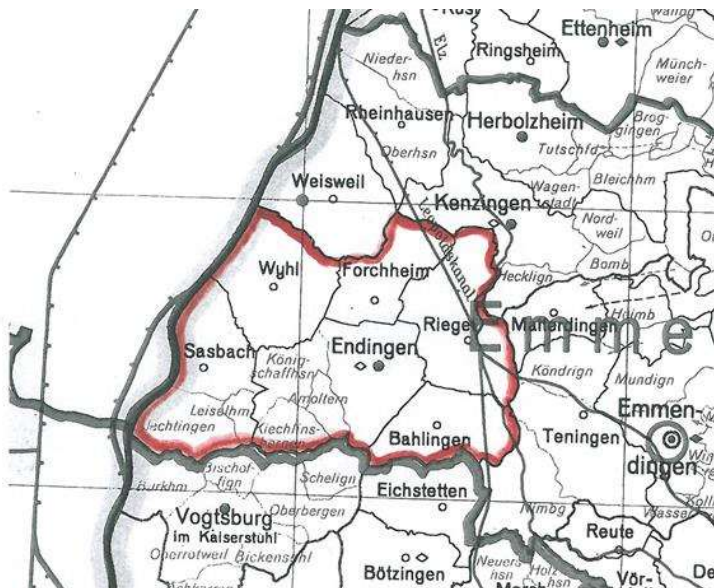
Die Städte und Gemeinden des Verwaltungsraumes unterstehen dem Regierungsbezirk Freiburg, bzw. dem Landratsamt Emmendingen. Regionalplanerisch ist er dem Regionalverband "Südlicher Oberrhein" (RVSO) zugeordnet.

Der Gemeindeverwaltungsverband Nördlicher Kaiserstuhl besteht aus

- Gemeinde Bahlingen a.K.
- Stadt Endingen a.K. mit Ortsteilen
- Gemeinde Forchheim a.K.
- Gemeinde Riegel a.K.
- Gemeinde Sasbach a.K.
- Gemeinde Wyhl a.K.

Die Stadt Endingen a.K. besteht aus der Kernstadt Endingen sowie den Ortsteilen Amoltern, Kiechlinsbergen und Königsschaffhausen.

Die Gemeinde Sasbach a.K. besteht aus den Ortsteilen Sasbach, Jechtingen und Leiselheim.



1.2 Verfahren

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes hat mit Beschluss vom 19.06.2022 das Verfahren zur Fortschreibung des FNP mit dem Zieljahr 2040 eingeleitet und beschlossen die frühzeitige Anhörung durchzuführen.

Mit dem Regierungspräsidium als Höhere Raumordnungsbehörde und dem Landratsamt Emmendingen als Genehmigungsbehörde wurde abgestimmt, dass im Vorgriff auf die bereits eingeleitete Fortschreibung des FNP für dringende Fälle eine punktuelle FNP-Änderung durchgeführt werden kann.

2 Vorgehensweise

2.1 Allgemeines

Für die Planung der künftigen am Grundsatz der Nachhaltigkeit orientierten Siedlungsentwicklung ist es zunächst erforderlich, die grundlegenden Daten neu zu ermitteln, insbesondere durch realistische Prognosen zur Ermittlung des Bedarfs an Wohn- und gewerblichen Bauflächen sowie durch eine umfassende ökologische Bestandsaufnahme im Rahmen des Umweltberichts. Dabei sind die demografische Entwicklung und die Veränderungen der Wirtschaft durch die Globalisierung ebenso zu berücksichtigen wie die inzwischen gewonnenen Erkenntnisse über die Notwendigkeit einer ressourcen- und umweltschonenden Siedlungsentwicklung. Dabei darf nicht übersehen werden, dass auch bei einer Abschwächung des bisherigen Bevölkerungswachstums weiterhin ein erheblicher Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau besteht, weil der individuelle Wohnflächenzuwachs vor allem wegen den Veränderungen in der Altersstruktur und den Familienstrukturen der Bevölkerung nicht zum Stillstand kommen wird.

2.2 Bestandsüberprüfung

Zu Beginn der Fortschreibung wurden die Bestandsdarstellungen auf aktueller Plangrundlage digitalisiert und anhand einer Bestandsaufnahme die Darstellung überprüft. Dabei ergaben sich geringfügige Korrekturen und Anpassungen, z.B. auch durch die rechtswirksamen FNP-Änderungen und zwischenzeitlich rechtskräftige B-Pläne. Des Weiteren wurden zwischenzeitlich realisierte Planungen als Bestand dargestellt.

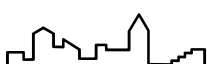
2.3 Nachweis des Bauflächenbedarfs

Im Rahmen des Bauflächenbedarfsnachweises wurden in den Städten und Gemeinden des Verbandsgebietes die überplanten aber noch unbebauten Bauflächen bzw. Baulücken erhoben, flächenmäßig erfasst und in einem separaten Übersichtsplan dargestellt.

Diese Pläne sind als Anlage beigefügt.

2.4 Bedarfsberechnung

Im Vorfeld der eigentlichen Bedarfsberechnung auf der Grundlage des Regionalplanes Südlicher Oberrhein (Sept. 2017) wurden die strukturellen Daten erfasst, ausgearbeitet und bewertet. Auf dieser Grundlage (basierend auf Daten des Statistischen Landesamtes, Stand 2023) kann die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und der daraus resultierende Bedarf der unterschiedlichen Flächennutzungen prognostiziert werden.



2.5 Flächenfindung

2.5.1 Bevor die künftigen Flächenausweisungen aus einer großen Anzahl von Vorschlägen ausgewählt wurden, waren die Flächen hinsichtlich ihrer Eignung aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht zu beurteilen.

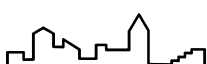
Diese landschaftsökologische Bewertung in einer Kurzfassung diene den einzelnen Gremien als Abwägungsmaterial und ist der Begründung beigefügt.

Diese Bewertungen spiegeln die Sicht der Planer wider. Im Abwägungsprozess der Städte und Gemeinden bzw. dem gemeinsamen Ausschuss fallen dabei auch die Argumente der Städte und Gemeinden wie Eigentumsverhältnisse oder sozialpolitische Aspekte ins Gewicht.

Aus dem Umstand, dass in den einzelnen Städten bzw. Gemeinden die Nummerierung nicht fortlaufend ist, zeigt sich der bisherige Abwägungsprozess zur Flächenfindung. So wurden einzelne Flächen bereits im Vorfeld nicht weiterverfolgt bzw. eine Prioritätenliste erstellt.

2.6 Abstimmungsgespräch

Am 11.02.2021 fand bezüglich der geplanten Flächen der Stadt Endingen ein Abstimmungsgespräch mit dem Regierungspräsidium, Freiburg, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein sowie dem Landratsamt Emmendingen hinsichtlich der grundsätzlichen Machbarkeit der Flächen statt. In der Folge flossen die Beurteilungen der Behörden dahingehend in den weiteren Planungsprozess ein, dass insbesondere die Wohnbauflächen-Neuausweisungen in wesentlichem Umfang reduziert wurden.



3 Rechtliche Grundlagen/Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Allgemeines

Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplans sind die Grundsätze und Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung verpflichtet, die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Dem wird insoweit Rechnung getragen, als dass dem Flächennutzungsplan die Inhalte und Ziele des Landesentwicklungsplanes sowie des Regionalplanes für den Bereich "Südlicher Oberrhein" zugrunde gelegt werden.

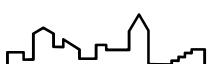
3.2 Grundsätze der Raumordnung

Die Aufgabe der Raumordnung ist es, die großräumige Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland zu regeln (§ 1 ROG vom 30.06.2009). Die Aufgaben und Leitvorstellungen der Raumordnung sprechen einzelne strukturelle Probleme an, wie z.B. Förderung von strukturschwachen Räumen, Sicherung von verkehrs- und versorgungsmäßiger Erschließung, Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, Schutz der Landschaft und Sicherung von Erholungsgebieten.

3.3 Landesentwicklungsplan

Leitvorstellung des Landesentwicklungsplanes ist eine nachhaltige, an sozialer Gerechtigkeit, wirtschaftlicher Effizienz und sparsamer Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen ausgerichtete Siedlungs- und Freiraumentwicklung, die die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und das Land als europäischen Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsraum stärkt.

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 soll den besonderen raumordnerischen Erfordernissen der unterschiedlich strukturierten Räume des Landes durch spezifische Zielsetzungen Rechnung getragen werden.



Ländlicher Raum

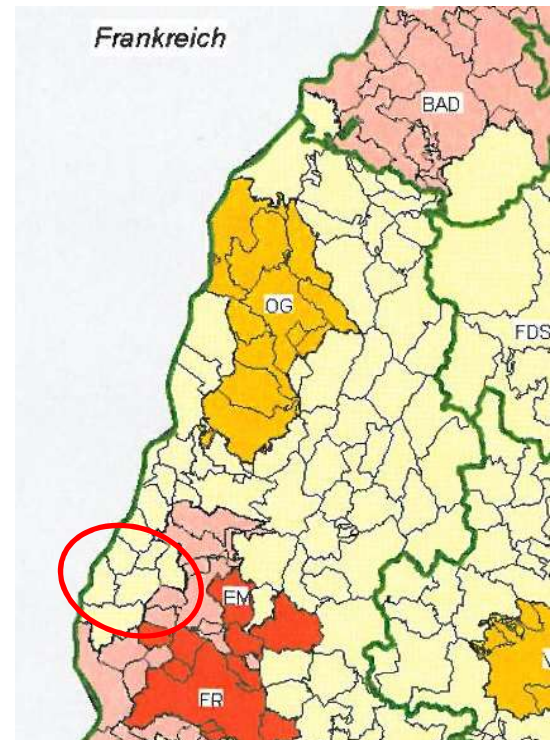
Die Städte und Gemeinden des GVV Nördlicher Kaiserstuhl gehören zum ländlichen Raum im engeren Sinne.

Grundsätze hierfür sind:

"Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichend und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden."

"Günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden."

"Teile von Freiräumen, die für Naherholung, Freizeit und Tourismus besonders geeignet sind, sollen in ihrer landschaftlichen Attraktivität bewahrt und im Freizeit- und Erholungswert verbessert werden."



Auszug Landesentwicklungsplan - Raumkategorien

Entwicklungsachsen

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 liegt die Stadt Endingen a.K. mit seinen Ortsteilen auf der Regionalen Entwicklungsachse Emmendingen-Teningen - Endingen -Sasbach - (Sélestrat), die eine Ergänzung zur Landesentwicklungsachse Freiburg-Emmendingen-Offenburg darstellt und grenzüberschreitend bis in den Elsass reicht.

Mittelbereich Emmendingen

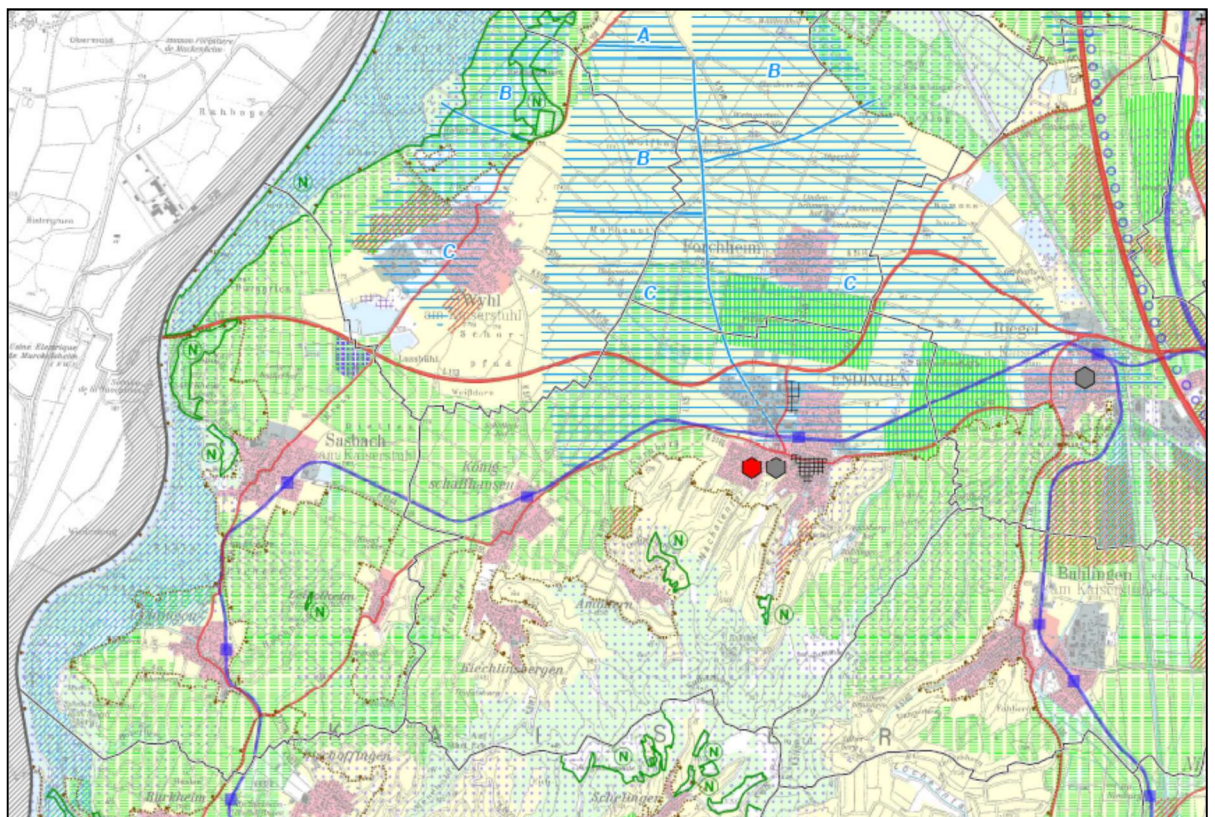
Die Stadt Endingen und seine drei Ortsteile Amoltern, Kiechlingsbergen und Königschaffhausen werden dem Mittelbereich Emmendingen zugeordnet und gehören somit zum Verdichtungsraum Freiburg.

"Die Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf der ihnen zugeordneten Mittelbereiche decken können. In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden."

Siedlungsentwicklung

Endingen a.K. ist als Unterzentrum der Region südlicher Oberrhein definiert.

"Die Unterzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können."



Raumnutzungskarte (Quelle: RVSO 2017)

3.4 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Für das Gemeindegebiet ist der Regionalplan RVSO mit Satzungsbeschluss vom 14.09.2017 maßgebend. Das Kapitel Windenergie ist seit 25.01.2018 als Satzung gültig.

Dabei formuliert der Regionalverband als Leitbild der Regionalentwicklung: „Ziel der regionalen Entwicklung ist, in der Region Südlicher Oberrhein Chancen für eine weiterhin hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu eröffnen. Grundlage dafür soll eine nachhaltige, sozial gerechte und ökologisch tragfähige sowie ökonomisch effiziente Entwicklung der Region sein. Dazu soll eine angemessene Wohnungsversorgung gesichert und der Erhalt bzw. die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen ermöglicht werden“.

Nach dem Regionalplan RVSO sind in Kapitel 1 "Grundsätze der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und Ordnung der Region", die nachfolgenden Schwerpunkte formuliert:

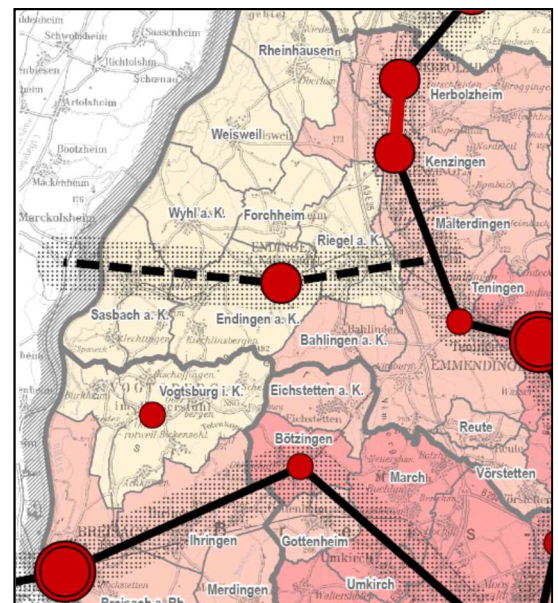
- Weiterentwicklung der polyzentrischen Siedlungsstruktur
- Demografischer Wandel und Sicherung der Daseinsvorsorge
- die Region als Wirtschafts- und Wissensregion
- Nachhaltige Weiterentwicklung der Verkehrsinfrastruktur
- die Region als lebenswerter Landschafts-, Natur- und Kulturraum
- die Region der Energieeffizienz und erneuerbarer Energien

"Ziel der regionalen Entwicklung ist, in der Region Südlicher Oberrhein Chancen für eine weiterhin hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu eröffnen. Grundlage dafür soll eine nachhaltige, sozial gerechte und ökologisch tragfähige sowie ökonomisch effiziente Entwicklung der Region sein. Dazu soll eine angemessene Wohnungsversorgung gesichert und der Erhalt bzw. die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen ermöglicht werden."

Entwicklungachsen

Neben der Landesentwicklungsachse Freiburg-Emmendingen-Offenburg liegt der Verwaltungsraum auch an der Entwicklungsachse Emmendingen – Teingen – Endingen – Sasbach - (Sélestrat), die eine Ergänzung zur Landesentwicklungsachse darstellt und grenzüberschreitend bis in den Elsass reicht.

"Das System der Entwicklungsachsen soll als Netz leistungsfähiger, gebündelter Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur das zentralörtliche System ergänzen und durch die Förderung der räumlichen Verflechtungen und des Leistungsaustauschs zur Festigung der dezentralen Siedlungsstruktur und zu einer ausgewogenen Raumentwicklung beitragen. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden."



Strukturplan - RVSO 2017

Zentrale Orte

Die Stadt Endingen a.K. ist gemäß den Aussagen des Regionalplanes als Unterzentrum eingestuft. Der Begriff Unterzentrum wird in der Begründung des Regionalplanes wie folgt definiert:

"Die im Regionalplan festzulegenden Unterzentren dienen der Versorgung ihres Verflechtungsbereiches mit dem qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf.

Die unterzentrale Funktion manifestiert sich in der vielfältigen Ausstattung mit überörtlichen Einrichtungen und im Angebot von Dienstleistungen und Arbeitsplätzen.

Dazu gehören u.a.

- weiterführende, allgemein bildende Schulen
- Einrichtungen der Jugend- und Erwachsenenbildung
- mehrere praktische Ärzte sowie Fachärzte
- Krankenhaus der Ergänzungs- und der Grundversorgung
- Sportplatz mit Leichtathletikanlagen
- Sport- und Festhalle
- Kreditinstitute
- Dienstleistungsbetriebe
- Fachgeschäfte guter Auswahlmöglichkeit

Von den Kleinzentren unterscheiden sie sich vor allem durch die qualifizierter Ausstattung in der Grundversorgung und der damit verbundenen Ergänzungsfunktionen in Teilbereichen der mittelzentralen Versorgung. Die Verflechtungsbereiche der Unterzentren sollen im Ländlichen Raum mindestens 10.000 Einwohner umfassen."

Siedlungsentwicklung

Die Stadt Endingen a.K. ist im Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen und Gewerbe, die Gemeinde Riegel ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe ausgewiesen.

Diese Festlegung dient dazu, einen zuwachsbedingten Bedarf an Wohn- und Gewerberaum an planerisch begünstigten Standorten umzusetzen. Die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus sollen die Gemeinden vorrangig im Kernort oder in Ortsteilen, die mit den ÖPNV erreicht werden können, konzentrieren. Sie werden von Gemeinden mit Eigenentwicklung unterschieden.

"Die Differenzierung zwischen Gemeinden mit Eigenentwicklung und Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit (zur Konzentration der Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus) ist eine landes- und regionalplanerische Zielsetzung. Die Festlegung ist zur Sicherung einer ausgewogenen und in wirtschaftlicher, ökologischer sowie sozialer Hinsicht nachhaltigen Raumentwicklung der Region geboten und leistet einen wesentlichen Beitrag und eine räumliche Konkretisierung zur übergemeindlichen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit Versorgung und Verkehrsnetzen sowie dem Schutz und der Entwicklung der Freiräume und Naturgüter."



Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe werden in drei Kategorien unterteilt. Endingen a.K. und Riegel a.K. gehören zur Kategorie C. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs wird in Gemeinden dieser Kategorie ein Orientierungswert bis 10 ha für 15 Jahre zugrunde gelegt.

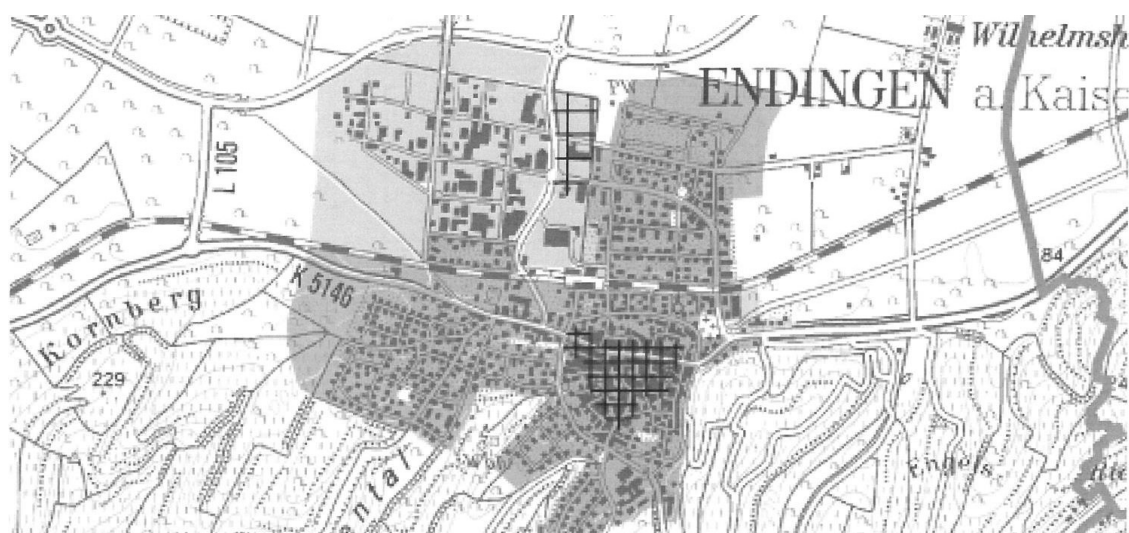
Einzelhandel

Wie der nachfolgenden Karte des Regionalplans zu entnehmen ist, ist die Stadt Endingen a. K. als Vorranggebiet für nicht-zentrenrelevante als auch zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Dies betrifft vor allem Bereiche der Innenstadt und Bereiche des Gewerbegebiets im Norden von Endingen.

„Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Für nicht zentren-relevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage“. ...

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorranggebieten für zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, zu errichten und zu erweitern. In den Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sind andere mit der vorrangig vereinbarte raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen“. ...

"Auch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Sofern dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, kommen auch Standorte in städtebaulichen Randlagen in Frage. [...] In den Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist der Einzelhandlungsnutzung in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. "



Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Schraffur unten)
und Vorbehaltsgebiete nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Schraffur oben)
Regionalplan 2011

Regionale Grünzüge und Grünzäsuren

Im Regionalplan sind für den Bereich der Stadt Endingen regionale Grünzüge und Grünzäsuren ausgewiesen.

Grünzüge dienen zur großräumigen Sicherung und Entwicklung ihrer besonderen Funktionen für den Naturhaushalt, der landschaftsbezogenen Erholung und die Siedlungsgliederung sowie für eine umweltschonende und nachhaltige land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung sind zusammenhängende Teile der freien Landschaft in der Raumnutzungskarte als Regionale Grünzüge (Vorranggebiete) festgelegt.

Folgende Grünzüge sind im Verwaltungsraum vorhanden:

- Bahlingen, nordwestlich eng, nördlich zukünftig eng
- Endingen, westlich, nördlich und östlich
- Endingen, OT Königschaffhausen sehr eng
- Riegel, südlich
- Sasbach, umlaufend z.T. eng
- Sasbach, OT Jechtingen, östlich eng
- Sasbach, OT Leiselheim, westlich eng
- Wyhl, westlich

Die eng um die Siedlungsbereiche verlaufenden Grünzüge stellen eine erhebliche Einschränkung einer möglichen Siedlungsentwicklung der betreffenden Gemeinde dar.

Grünzäsuren sind regional bedeutsame Freihaltezonen zwischen örtlichen Bebauungen, die in ihrer Breite so bemessen sein müssen, dass ökologische Ausgleichsfunktionen, insbesondere hinsichtlich der Klimaverbesserung und des ökologischen Austausches, wahrgenommen werden können.

Zur Vermeidung des Zusammenwachsens von Siedlungen sowie zur Sicherung und Entwicklung besonderer Funktionen siedlungsnaher Freiräume für die landschaftsbezogene Erholung und den Naturhaushalt sind Freiräume zwischen einzelnen Siedlungskörpern in der Raumnutzungskarte als Grünzäsuren (Vorranggebiete) festgelegt.

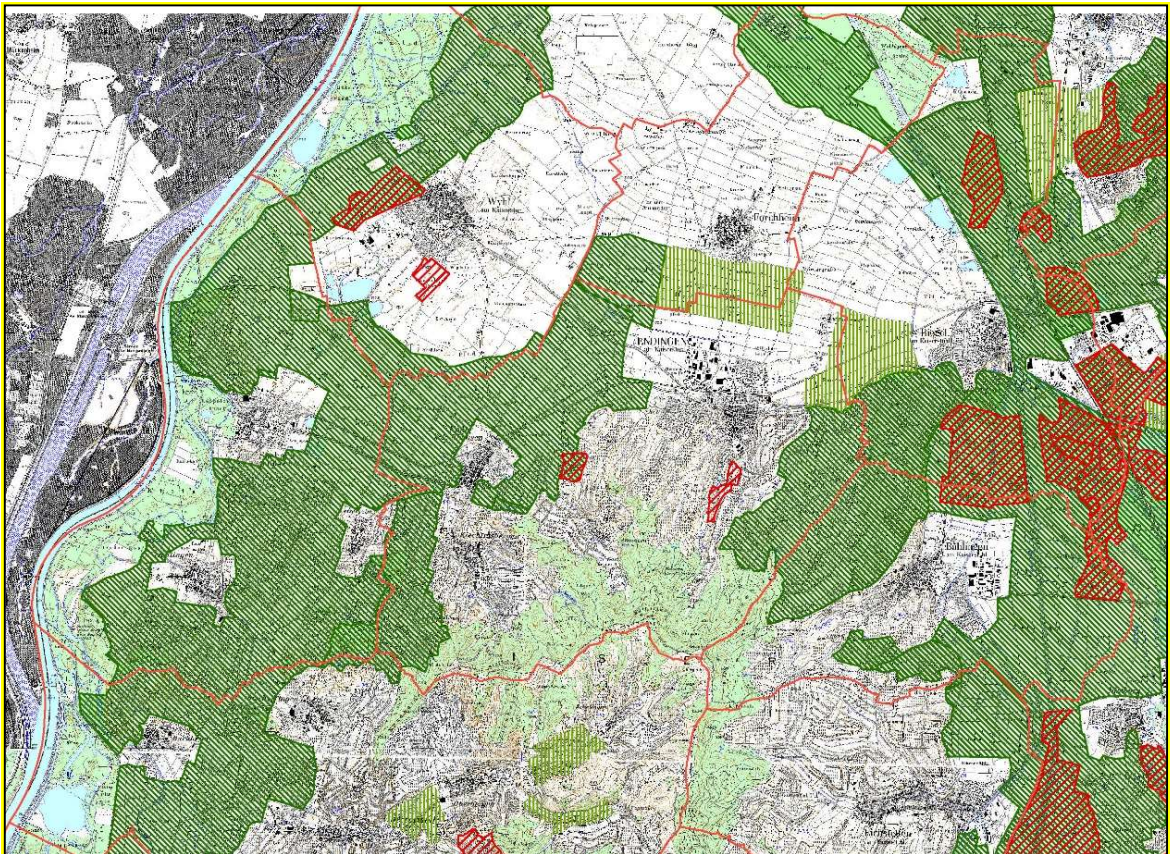
Auf der Gemarkung Endingen verlaufen zwei Grünzäsuren im Norden zwischen Endingen und Forchheim und im Osten zwischen Endingen und Riegel, die jeweils an einen Grünzug anschließen.

In den Grünzügen und Grünzäsuren findet keine Besiedlung statt. Darüber hinaus ist der Abbau von oberflächennahen Rohstoffen außerhalb der im Regionalplan hierfür festgelegten Gebiete ausgeschlossen. In Ausnahmefällen, soweit keine zumutbaren Alternativen vorhanden sind, können unter Wahrung der Funktionsfähigkeit - insbesondere im Hinblick auf den großräumigen Freiraum - und Biotopverbund:

- standortgebundene bauliche Anlagen der Land- und Forstwirtschaft,
- standortgebundene bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur,

Innerhalb von Grünzäsuren und regionalen Grünzügen zugelassen werden. Zusätzlich sind in Grünzügen unter den bereits genannten Voraussetzungen folgende Ausnahmen zulässig:

- freiraumbezogene Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport mit untergeordneter baulicher Prägung
- kleinräumige Erweiterung von in Betrieb befindlichen Abbaustätten oberflächennaher Rohstoffe,
- mit dem Abbau oberflächennaher Rohstoffe in Verbindung stehende temporäre Betriebsanlagen



(Grünzüge, Grünzäsuren und Vorranggebiete Naturschutz + Landschaftspflege (RVSO 2017))

Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege

Nach Aussage des Regionalplans sind innerhalb der Gemarkung Endingen a.K. insgesamt zwei Vorrangflächen für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Ebenso befinden sich zwischen Riegel und Bahlingen sowie südlich von Wyhl Vorranggebiete.

Im Regionalplan werden die Ziele für diese Bereiche wie folgt formuliert.

"In den Vorrangbereichen für wertvolle Biotope sind die Bedingungen zur Erhaltung seltener, bedrohter oder sonst schutzbedürftiger Pflanzen- und Tierarten sowie regionalspezifisch ausgeprägter Pflanzen- und Tiergesellschaften nachhaltig zu schützen und ggf. zu verbessern. Hierzu sind die Flächennutzungsarten und -formen beizubehalten oder wiederherzustellen, die zur Sicherung des jeweiligen Biotopcharakters erforderlich sind."

"In Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege haben die Erfordernisse des Naturschutzes Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Es sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Vorkommen naturschutzfachlich wertgebender Arten, der Lebensraumausstattung oder der Funktion des Gebiets für den Biotopverbund führen können. Ausgeschlossen sind insbesondere

- *Besiedlung,*
- *Abbau von oberflächennahen Rohstoffen einschließlich mit dem Abbau in Verbindung stehende temporäre Betriebsanlagen,*
- *wesentliche Veränderungen der Oberflächenformen durch sonstige Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen,*
- *wesentliche Veränderungen des Wasserhaushalts einschließlich der Grundwasserverhältnisse,*
- *Waldumwandlungen und Erstaufforstungen."*

3.5 Flächennutzungsplan

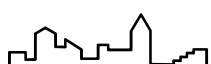
Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Nördlicher Kaiserstuhl wurde im August 2003 genehmigt. Seither wurde für 66 Änderungen ein Aufstellungsbeschluss gefasst, die in der Mehrzahl auch zu einem rechtswirksamen Abschluss geführt wurden

Neben dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Nördlicher Kaiserstuhl wurde im Juli 2012 der Aufstellungsbeschluss für einen Teil-Flächennutzungsplan „Windenergie“ für die Verwaltungsräume GVV Nördlicher Kaiserstuhl, der Stadt Vogtsburg i.K., des GVV Kaiserstuhl/Tuniberg sowie der VVG Breisach - Ihringen - Merdingen als gemeinsamer Planungsraum gefasst.

Nach Durchführung der Frühzeitigen Anhörung wurde das Verfahren allerdings Ende 2014 insbesondere aus Gründen des Natur- und Artenschutzes sowie der mangelnden Wirtschaftlichkeit der ausgewählten Standorte abgebrochen.

Die bisherigen FNP-Änderungen:

Änd.	Stadt/Gemeinde	Nutzung	Größe in ha	rechtswirksam
1.	Endingen.	S Einzelhandel	+ 0,8	7/2010
2.	Endingen	S Einzelhandel	+ 0,8	7/2010
3.	Riegel	S Einzelhandel		nicht fortgeführt
4.	Sasbach	W	+ 3,8	12/2009
		W	- 3,8	
5.	Bahlingen	G	4,0	12/2009
6.	Endingen	W	+ 7,13	11/2011
		W	- 7,13	
		M	+ 0,87	
		M	- 0,87	
7.	Endingen	Grün Friedhof	+ 1,20	6/2010
8.	Riegel	G	- 0,6	7/2010
		M	+ 0,6	
9.	Wyhl	S Reiterhof	+ 0,85	7/2010
10.	Forchheim	S Biogas	+ 3,52	7/2010
11.	Endingen	S Gartencenter		nicht fortgeführt
12.	Endingen	G	- 2,60	siehe 26. Änd.
		G	+ 1,58	7/2010
		G	+ 0,55	
13.	Endingen, OT Königs.	M		nicht fortgeführt
14.	Endingen, OT Königs.	S Erholung	+ 0,25	5/2009
15.	Endingen, OT Kiechlins.	W		nicht fortgeführt



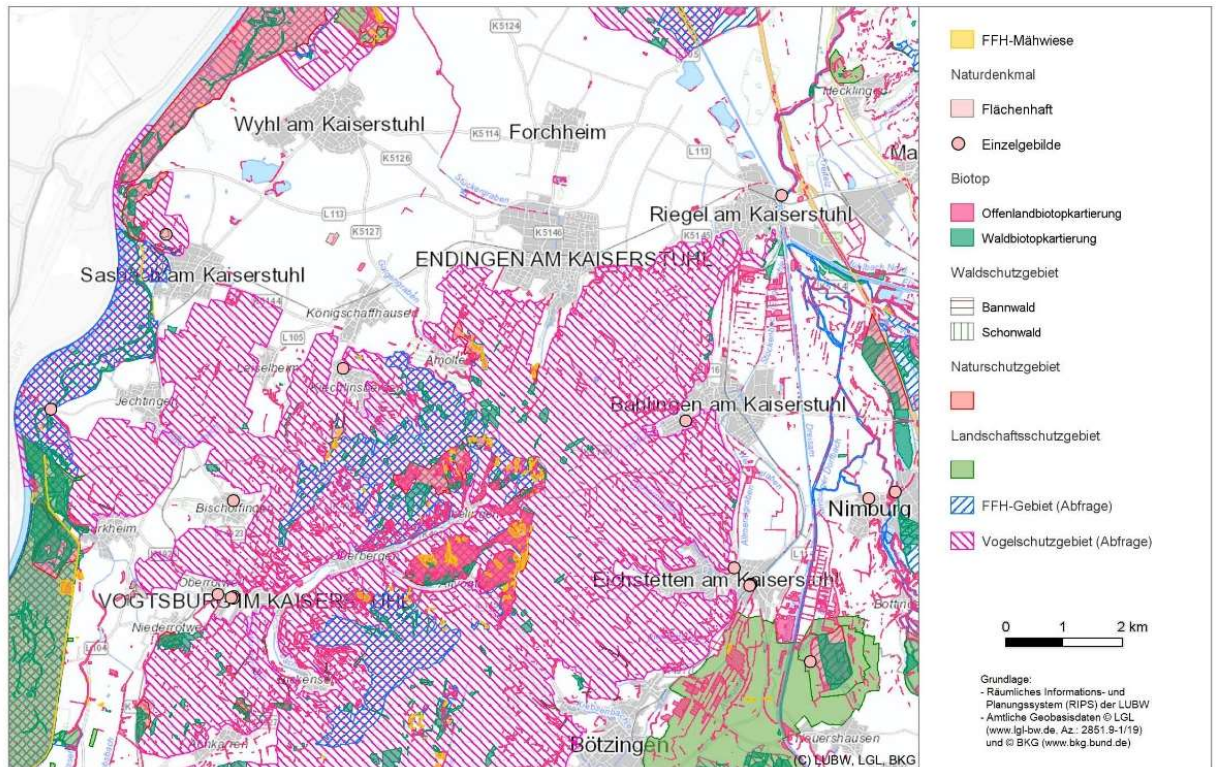
16.	Endingen, OT Kiechlins.	W		nicht fortgeführt
17.	Endingen	S	Tourismus	nicht fortgeführt
18.	Sasbach, OT Leiselh.	W	+ 0,7	nicht fortgeführt
		W	- 0,7	
19.	Wyhl	W	+ 1,36	3/2011
		W	+ 1,36	
20.	Riegel	Grün	- 0,16	3/2011
		W	+ 0,16	
21.	Sasbach	G		nicht fortgeführt
22.	Endingen	G	+ 6,0	3/2011
		G	- 6,0	
23.	Sasbach, OT Jechtingen	S	Wohnmobil	nicht fortgeführt
24.	Sasbach, OT Jechtingen	S	Landwirt	nicht fortgeführt
25.	Sasbach, OT Jechtingen	S	Wohnmobil	nicht fortgeführt
26.	Endingen	G	- 1,58	siehe 12. Änd. 7/2010
27.	Endingen	S		nicht fortgeführt
28.	Endingen	S	Wohnmobil	+ 3,8 11/2011
29.	Forchheim	W	+ 0,14	3/2011
		W	- 0,14	
30.	Endingen	G	+ 2,0	3/2011
		G	- 2,0	
31.	Sasbach	S	Motorsport	nicht fortgeführt
32.	Bahlingen	S	Einzelhandel	nicht fortgeführt
33.	Wyhl	S	Einzelhandel	+ 1,5 11/2012
34.	Endingen	G	+ 0,56	11/2011
		M	+ 0,64	
		G	- 0,56	
		M	- 0,64	
		Grün	- 0,56	
35.	Endingen	Grün	Waldfr.	nicht fortgeführt
36.	Endingen, OT Kiechlins.	W		nicht fortgeführt
37.	Endingen	G	+ 9,59	20.12.20213
		G	- 6,12	
38.	Endingen, OT Kiechlins.	W		nicht fortgeführt
39.	Bahlingen	S	Schopfanlage	nicht fortgeführt
40.	Forchheim	S	Biomasse	+ 1,2 20.06.2014
41.	Endingen, OT Amoltern	M	+ 1,1	27.06.2014
		M	- 1,1	
42.	Sasbach, OT Jechtingen	W	+ 1,5	04.07.2014
		W	- 2,2	



43.	Endingen	S Naturschutz	+ 2,5	30.04.2015
44.	Endingen	G	+ 4,9	05.11.2021
		G	+ 4,9	
		Versorg	+ 1,1	
45.	Wyhl	G	+ 1,5	22.11.2017
46.	Sasbach	G	+ 0,76	22.11.2017
47.	Forchheim	W		nicht fortgeführt
48.	Endingen, OT Königs	S Erholung	+ 0,9	20.09.2017
49.	Endingen	G	+ 1,1	07.02.2020
50.	Endingen	Grün	+ 0,8	nicht fortgeführt
51.	Wyhl	S Einzelhandel		nicht fortgeführt
52.	Sasbach, OT Jechtingen	S Wohnmobil	+ 0,3	20.11.2020
53.	Forchheim	S Biomasse	+ 1,6	21.05.2021
54.	Sasbach	G	+ 1,1	22.10.2021
			- 0,6	
55.	Endingen	G	+ 1,9	21.05.2021
56.	Endingen	Gemein.	+ 1,3	im Verfahren
57.	Endingen	G	+ 2,4	19.04.2024
58.	Riegel	W		im Verfahren
		S		
59.	Sasbach, OT Jechtingen	Grün		nicht fortgeführt
60.	Riegel	G	+ 0,86	28.07.2023
61.	Endingen	G	+ 1,2	31.05.2024
62.	Wyhl	S PV-Anlage	+ 14,18	01.04.24
63.	Bahlingen	G	+ 0,67	28.06.2024
		G	- 0,67	
64.	Forchheim	S Freizeitanlage	+ 0,23	im Verfahren
65.	Endingen, OT Königsch.	W	+ 1,09	Im Verfahren
			- 1,04	
66.	Forchheim	G	+ 1,93	Im Verfahren

3.6 Schutzgebiete

Der Planungsraum des GVV ist insbesondere von Vogelschutzgebieten geprägt (siehe magentafarbene Schraffur auf dem Plan unten). Diese befinden sich nördlich, westlich und südlich von Bahlingen, südlich von Endingen, nördlich, südlich und östlich von Amoltern, umliegend von Kiechlingsbergen, südlich von Königschaffhausen, nordwestlich und südöstlich von Sasbach, östlich und südlich von Jechtingen, östlich und westlich von Leiselheim sowie nördlich von Wyhl.



Die Ausweisung von Vogelschutzgebieten schränkt die bauliche Entwicklung von Bahlingen, Endingen mit den Ortsteilen Amoltern und Kiechlingsbergen erheblich ein sowie in eingeschränktem Maße die Entwicklung von Riegel und Sasbach mit den Ortsteilen Jechtingen und Leiselheim.

FFH-Mähwiesen liegen in den Bereichen der Ausweisung von Vogelschutzgebieten.

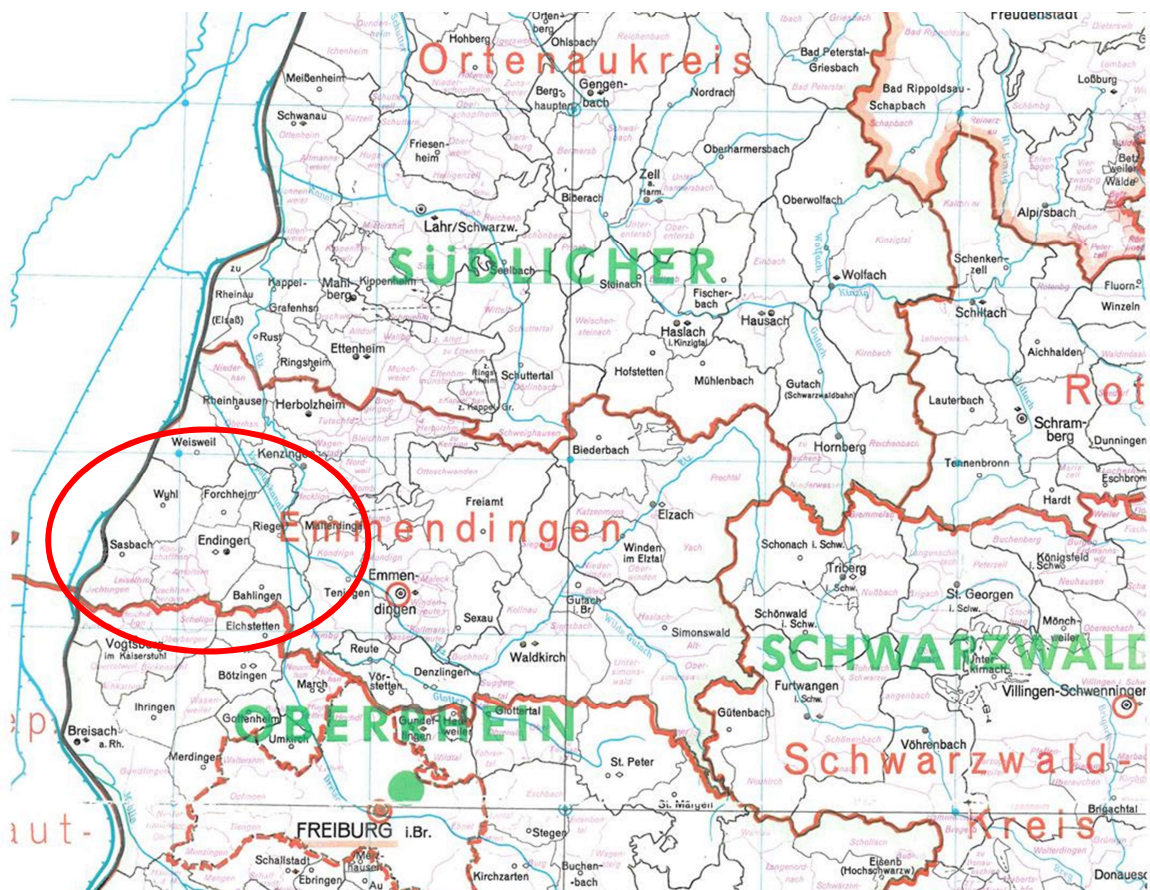
4 Charakteristik des Planungsraumes

Die Gemeindeverwaltungsverband Nördlicher Kaiserstuhl setzt sich aus der Stadt Endingen a.K. sowie den Gemeinden Bahlingen a.K., Forchheim a.K., Riegel a.K., Sasbach a.K. und Wyhl a.K. zusammen. Der GVV liegt im Osten des Landkreises Emmendingen zwischen Autobahn A 5 und dem Rhein.

Mit der Stadt Freiburg, dem südlich unmittelbar angrenzenden Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald sowie dem nördlich gelegenen Ortenaukreis bildet der Landkreis Emmendingen die Region Südlicher Oberrhein.

Im Verbandsgebiet leben insgesamt ca. 28.425 Einwohner (Stand Ende 2023), die Gemarkungsfläche beträgt insgesamt ca. 10.620 ha.

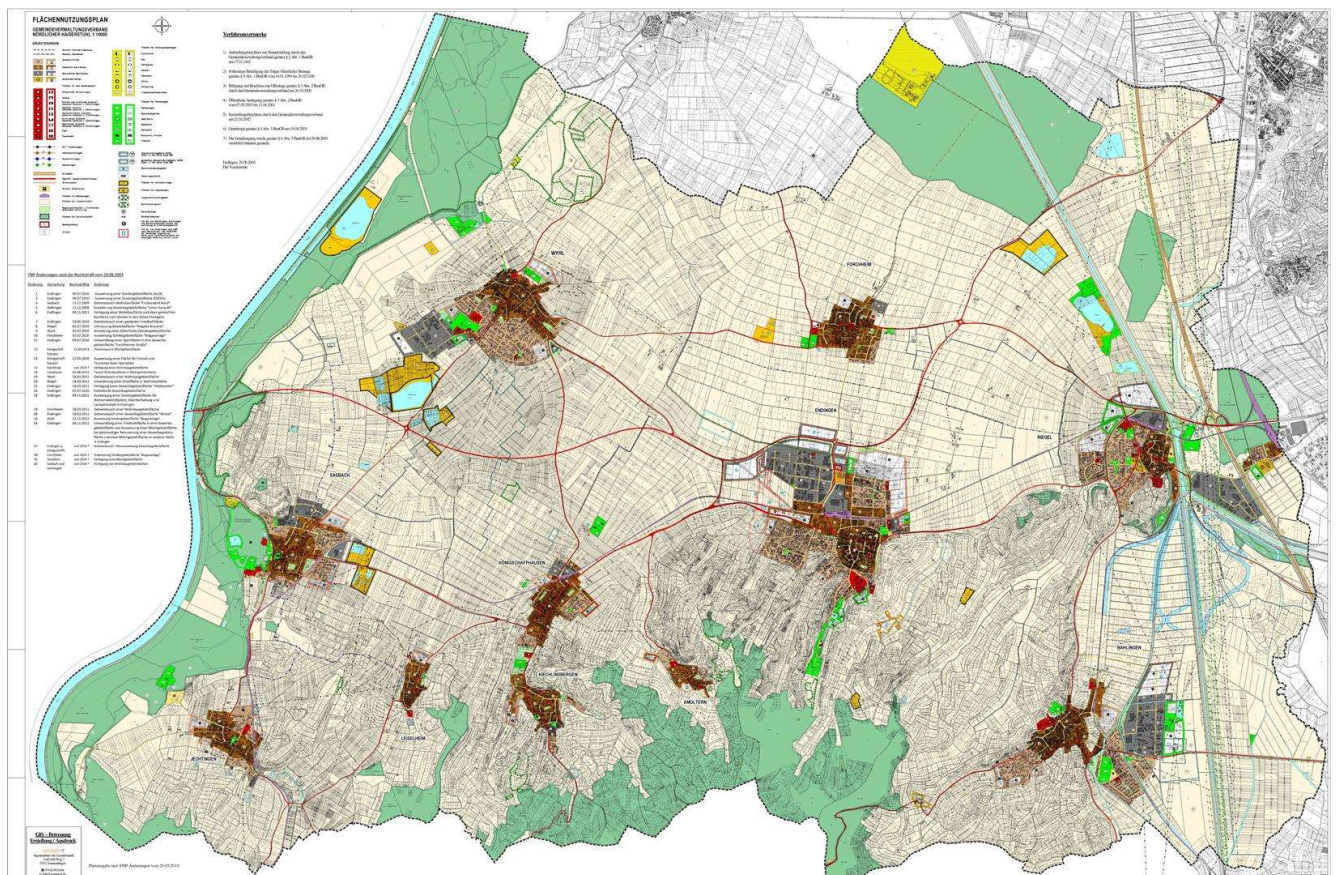
Der Verwaltungsraum wird begrenzt im Norden durch den GVV Kenzingen - Herbolzheim (bzw. der Gemeinde Rheinhausen und der Stadt Kenzingen), im Osten durch die Gemeinde Teningen sowie im Süden durch die Stadt Vogtsburg i.K. sowie den GVV Kaiserstuhl-Tuniberg (bzw. der Gemeinde Eichstetten). Im Westen grenzt der Rhein an (siehe auch untenstehenden Übersichtsplan).



Lage des Gemeindeverwaltungsverbandes

Vergleich Anteile Gemarkungsfläche und Einwohner

	Fläche in ha 2023	Anteil in %		Einwohner 2023	Anteil in %
Bahlingen a.K.	1.266	11,9		4.613	16,2
Endingen a.K.	2.670	25,1		10.708	37,7
Forchheim a.K.	1.078	10,2		1.456	5,1
Riegel a.K.	1.833	17,3		4.153	14,6
Sasbach a.K.	2.078	19,6		3.481	12,3
Wyhl a.K.	1.695	15,9		4.014	14,1
GVV	10.620	100,0		28.425	100,0



Rechtswirksamer FNP 2003



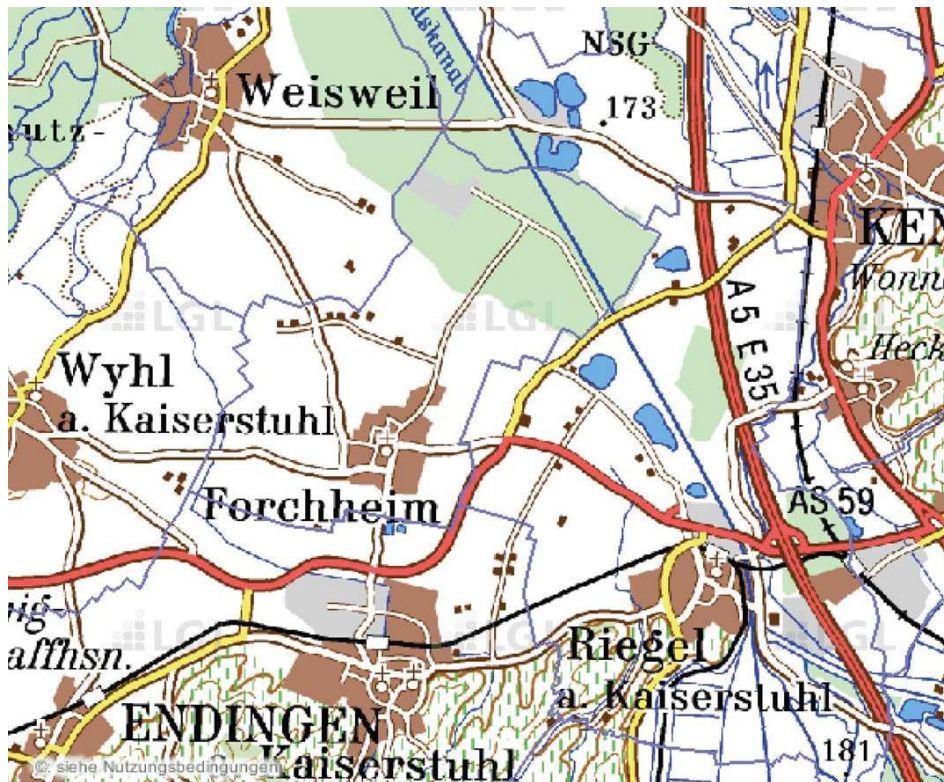
Topographische Karte Bahlingen a.K.



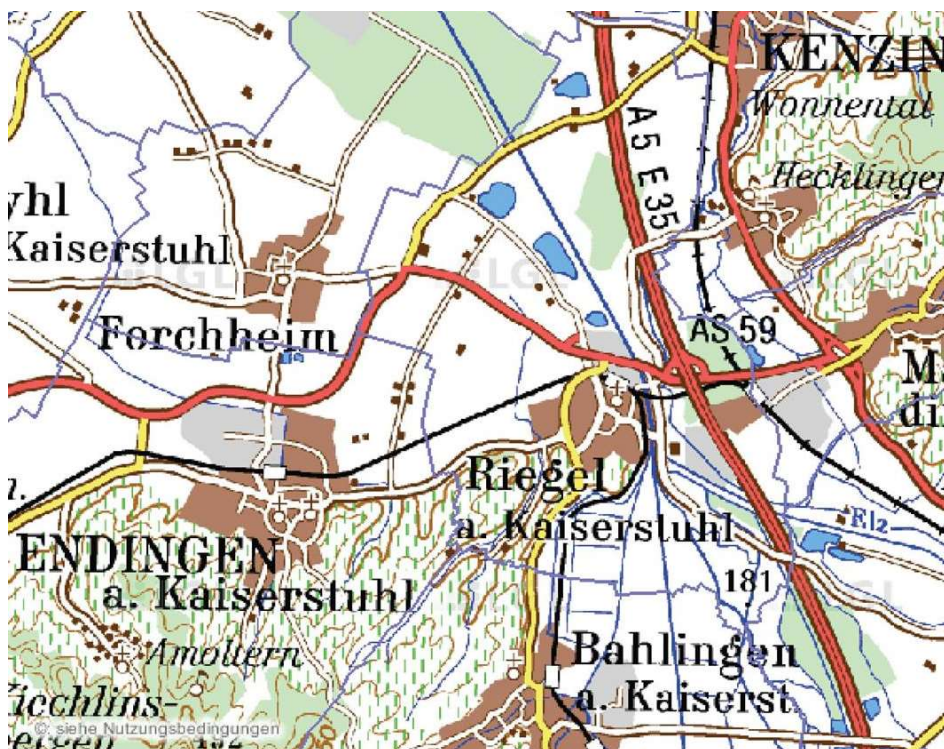
Topographische Karte Endingen a.K. Kernort mit Ortsteilen



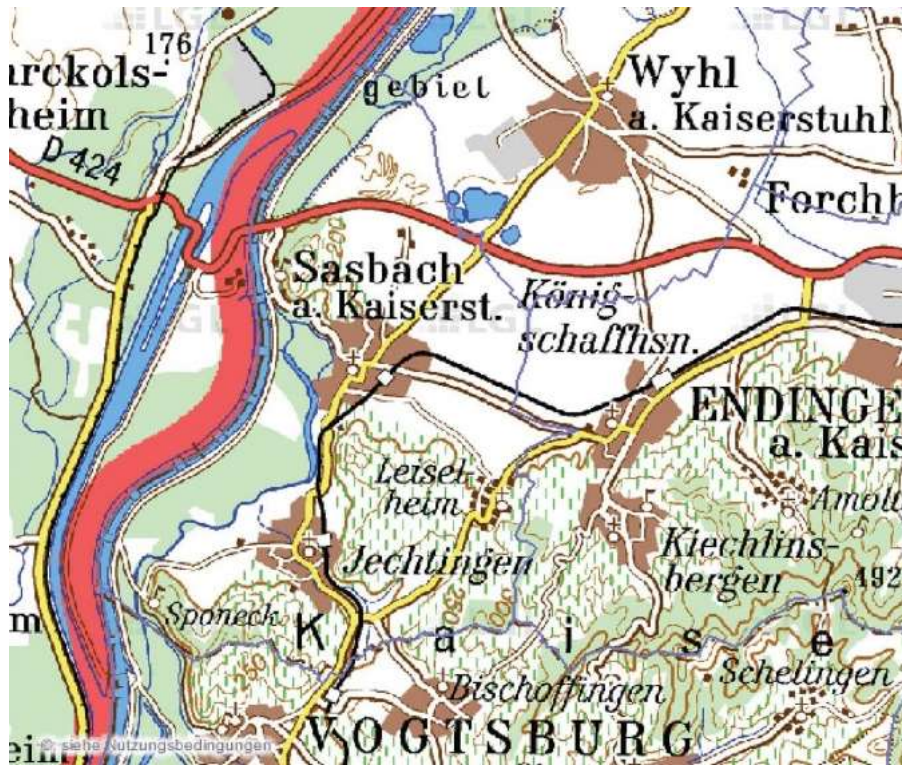
Topographische Karte Forchheim a.K.



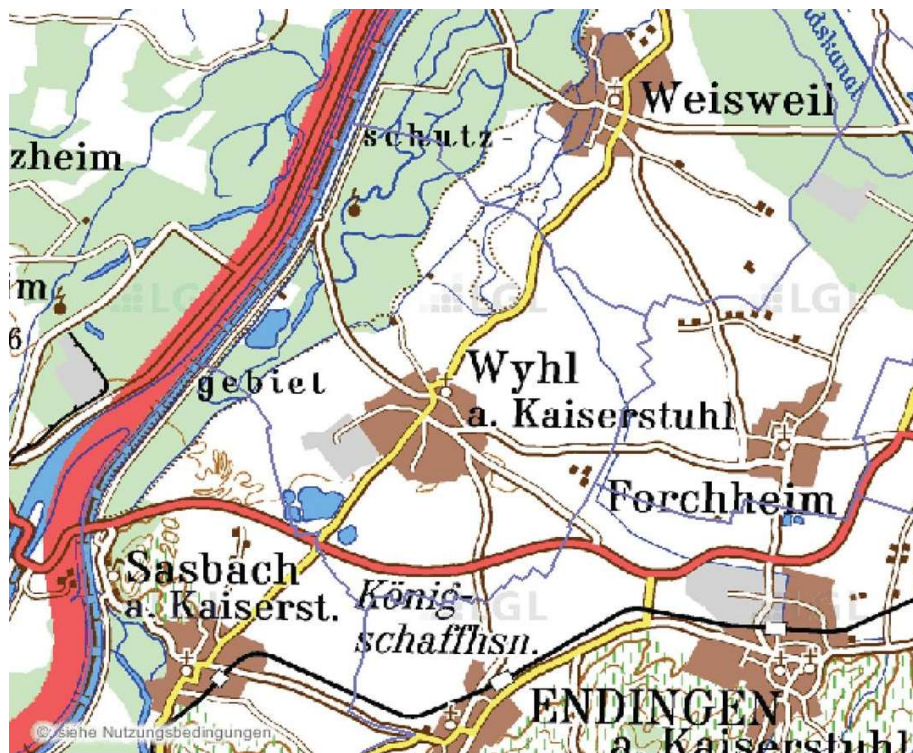
Topographische Karte Riegel a.K.



Topgraphische Karte Sasbach a.K. mit Ortsteilen



Topgraphische Karte Wyhl a.K.



B BESTANDS- UND STRUKTURANALYSE

1 Statistik (Statistisches Landesamt 6/2024)

1.1 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 2013 - 2023

	2013	2023	Diff. In %
Bahlingen a.K.	4.088	4.613	+12,8
Endingen a.K.	9.060	10.708	+18,2
Forchheim a.K.	1.375	1.456	+5,9
Riegel a.K.	3.805	4.153	+4,1
Sasbach a.K.	3.327	3.481	+4,6
Wyhl a.K.	3.566	4.014	+12,6
GVV	25.201	28.425	+12,8
Lkr. EM	158.177	172.392	+9,0

Vergleich Bevölkerung 2023 Bestand zu Prognose

	2023 Bestand	2023 Prognose	Diff.	Diff. in %
Bahlingen a.K.	4.613	4.333	+280	+5,4
Endingen a.K.	10.708	10.271	+437	+4,1
Forchheim a.K.	1.456	1.405	+51	+3,1
+3,1Riegel a.K.	4.153	4.119	+34	+0,7
Sasbach a.K.	3.481	3.376	+105	+2,2
Wyhl a.K.	4.014	3.895	+119	+2,5
GVV	28.425	27.399	+1.026	+3,3
Lkr. EM ¹	172.392	167.898	+4.494	+2,7

Für die Attraktivität des Verwaltungsraumes spricht die überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung gegenüber dem Landkreis. Dies trifft insbesondere auf die Stadt Endingen, aber auch die Gemeinden Bahlingen und Wyhl zu.

Auch sei auf den Umstand hingewiesen, dass die Prognose für 2023 (Basiswert 2020) bereits nach diesem kurzen Zeitraum gerade in diesen 3 Städten bzw. Gemeinden stark vom Bestand abweicht und für eine auch weiterhin überdurchschnittliche Entwicklung spricht.



Bevölkerungsprognose für den Zeitraum von 2020 – 2035 / 2040

	2020 ¹	2035	Diff. In %	2040	Diff. in %
Bahlingen a.K.	4.329	4273	- 1,29	4.226	- 2,38
Endingen a.K. ²	10.227	10.441	+ 2,09	10.499	+ 2,66
Forchheim a.K.	1.404	1.396	- 0,57	1.395	- 0,64
Riegel a.K.	4.082	4.107	+ 0,61	4.059	- 0,56
Sasbach a.K.	3.404	3.232	- 5,05	3.166	- 6,99
Wyhl a.K.	3.878	3.857	- 0,54	3.763	- 2,97
GVV	27.324	27.306	0,07	27.108	- 0,79
Lkr. EM ²	166.862	168.857	+ 1,20	169.524	+ 1,60

2020 Basisjahr ²mit Wanderung, sonst ohne Wanderung

Bevölkerungsprognose für den Zeitraum von 2020 – 2035 / 2040

	2020 ¹	2035	Diff. In %	2040	Diff. in %
Bahlingen a.K. ²	4.329	4.476	+ 3,40	4.508	+ 4,13
Endingen a.K. ²	10.227	10.441	+ 2,09	10.499	+ 2,66
Forchheim a.K. ²	1.404	1.448	+ 3,92	1.458	+ 3,85
Riegel a.K. ²	4.082	4.242	+ 3,92	4.262	+ 4,41
Sasbach a.K. ²	3.404	3.444	+ 1,18	3.449	+ 1,32
Wyhl a.K. ²	3.878	4.003	+ 3,22	4.023	+ 3,74
GVV	27.324	28.054	+ 2,67	28.199	+ 3,20
Lkr. EM ²	166.862	168.857	+ 1,20	169.524	+ 1,60

2020 Basisjahr ²allet Wanderung

Betrachtet man die Bevölkerungsprognose ohne Ansatz aus Wanderungsgewinnen, so ergibt sich nur für Endingen eine positive Entwicklung. Bezieht man aber den Wanderungsgewinn mit ein (siehe auch Bevölkerungsbilanz auf der nächsten Seite, so ergibt sich für jede Stadt bzw. Gemeinde des GVV eine bis 2040 positive Vorhersage, die wohl auch mehr der Realität näherkommt als die Annahme eines Rückganges.

Siehe auch Differenz zwischen Prognose und Bestandswert für das Jahr 2023 bei einigen Städten bzw. Gemeinden.

Aus der positiven Prognose (mit Wanderungsgewinn) ergibt sich auch ein höherer Bedarf an Wohnbauflächenausweisungen im FNP.



1.2 Bevölkerungsbilanz

Bevölkerungsbilanz 2012 – 2022 (aktuellere Daten liegen noch nicht vor)

	Geburten	Wanderung	Tendenz Wanderungsgewinn
Bahlingen a.K.	89	485	++
Endingen a.K.	- 237	1698	++
Forchheim a.K.	27	66	+
Riegel a.K.	169	203	+
Sasbach a.K.	- 31	180	++
Wyhl a.K.	47	390	+
GVV	74	3022	++
Lkr. EM	- 1332	15786	+

In den Städten und Gemeinden des GVV ist im Vergleichszeitraum 2012 auf 2022 ein (stark) ausgeprägter Wanderungsgewinn zu verzeichnen. Darüber hinaus ist auch in einzelnen Gemeinden ein Geburtenüberschuss vorhanden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich diese Tendenzen (insbesondere zum Wanderungsgewinn) aufgrund der attraktiven Lage und des z.T. guten ÖPNV-Anschlusses in der Zukunft verändern werden.

1.3 Altersstruktur

Jugendquotient 2013 - 2023 - 2040 (Jugend unter 20 zu 20 - 65)

	2013	2022	Diff	2040	Diff 2023
Bahlingen a.K.	32,6	34,6	+2,0	35,6	1,0
Endingen a.K.	32,5	32,8	+0,3	35,6	+2,8
Forchheim a.K.	36,0	32,2	-3,8	37,8	+5,6
Riegel a.K.	29,8	34,2	+4,4	37,8	+3,6
Sasbach a.K.	34,9	30,1	-4,8	38,6	+8,7
Wyhl a.K.	29,0	33,9	+4,9	36,5	+2,6
Lkr. EM	331,1	33,6	+0,5	36,2	+2,6

Altenquotient 2013 - 2023 – 2040 (Bürger über 65 zu 20 – 65)

	2013	2023	Diff	2040	Diff 2023
Bahlingen a.K.	26,7	36,2	+9,5	49,4	+13,2
Endingen a.K.	33,4	39,0	+5,6	51,8	+12,8
Forchheim a.K.	23,8	28,5	+4,7	50,8	+22,3
Riegel a.K.	23,9	34,2	+10,3	49,6	+15,4
Sasbach a.K.	30,6	40,5	+9,9	57,7	+17,2
Wyhl a.K.	23,2	37,0	+13,8	51,6	+14,6
Lkr. EM	32,6	39,1	+6,5	51,6	+12,5

Sowohl der Jugend- als auch der Altenquotient ist in den Städten und Gemeinden des GVV unterschiedlich stark ausgeprägt. Überdurchschnittlich gegenüber dem Wert des Landkreises ist der prognostizierte Jugendquotient in Bahlingen, Forchheim und insbesondere in Riegel und Wyhl, der Altenquotient ist ausgeprägt in Wyhl und insbesondere in Sasbach.

Dies spricht in den betreffenden Gemeinden für eine erforderlichen Jugend- und Seniorenarbeit und insbesondere auch für Wohnmöglichkeiten für Senioren.

1.4 Beschäftigung

Beschäftigte 2013 - 2023

	2013	2023	Diff. In %
Bahlingen a.K.	1.385	1.773	+28,0
Endingen a.K.	2.903	3.925	+35,2
Forchheim a.K.	122	189	+54,9
Riegel a.K.	950	1.278	+34,5
Sasbach a.K.	466	520	+11,6
Wyhl a.K.	524	694	+32,4
GVV	6.350	8.379	+32,0
Lkr. EM	46.203	57.511	+24,5

Neben der Bevölkerungsentwicklung spricht auch die Entwicklung der Beschäftigtenzahl für die Attraktivität der Regio auch als Arbeitsplatzstandort. Dabei liegt die Entwicklung in Endingen und Wyhl sowie vor allem in Forchheim über dem Landkreisdurchschnitt.

In der Stadt Endingen kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Entwicklung auch in den nächsten Jahren fortsetzt, was sich auch auf die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen auswirken müsste.

Wirtschaftsbereiche 2013 - 2023

	Produzierendes Gewerbe		
	2013	2023	Diff.
Bahlingen a.K.	71,9	73,7	+1,8
Endingen a.K.	51,6	46,5	-5,1
Forchheim a.K.	29,5	28,6	-0,9
Riegel a.K.	42,7	38,6	-4,1
Sasbach a.K.	42,5	37,9	-4,6
Wyhl a.K.	51,5	42,8	-8,7
Lkr. EM	46,2	42,7	-3,5

Nur in Bahlingen wird der Wirtschaftsbereich der Betriebe noch vom produzierenden Gewerbe dominiert. In den anderen Städten und Gemeinden des GVV ist ein mehr oder weniger hoher Rückgang des Anteils des produzierenden Gewerbes zu verzeichnen. In Riegel liegt der Anteil sogar unter dem Durchschnittswert des Landkreises.

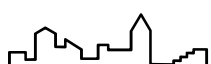
Einwohner pro Beschäftigte 2023

2023	EW	Beschäf	EW/Be
Bahlingen a.K.	4.613	1.773	7,33
Endingen a.K.	10.708	3.925	2,73
Forchheim a.K.	1.456	186	7,70
Riegel a.K.	4.153	1.278	3,25
Sasbach a.K.	3.481	520	6,69
Wyhl a.K.	4.014	694	5,78
GVV	28.425	8.379	3,39
Lkr. EM	172.392	57.511	3,00

Einpendler 2013 - 2023

	Einpendler			Pendlerdefizit		
	2013	2023	Diff. In %	2013	2023	Diff. In %
Bahlingen a.K.	1.036	1.695	+63,6	-287	-266	-7,3
Endingen a.K.	1.820	2.675	+47,0	-655	-636	-2,9
Forchheim a.K.	71	110	+54,9	-459	-528	+15,0
Riegel a.K.	734	1.064	+45,0	-648	-551	-15,0
Sasbach a.K.	269	306	+13,8	-871	-974	+11,8
Wyhl a.K.	301	431	+43,2	-1.133	-1.083	-4,4
GVV	4.231	5.321	+25,8	-3.463	-4.038	+16,6

Die überdurchschnittliche Steigerung der Einpendlerzahlen in Endingen, Forchheim, Riegel und Wyhl spricht für die Attraktivität des örtlichen Arbeitsplatzangebotes. Darüber hinaus spricht die Reduzierung des Pendlerdefizites von 2013 auf 2023 insbesondere für die Attraktivität der Betriebe in Riegel, Bahlingen, Wyhl und Endingen.



1.5 Siedlungsentwicklung

(es liegen noch keine aktuelleren Daten vor)

Siedlungs- und Verkehrsfläche 2012 – 2022 in ha

	2012	2022	Diff.	Diff. in %
Bahlingen a.K.	217	222	+ 5	+ 2,3
Endingen a.K.	470	529	+ 59	+ 12,6
Forchheim a.K.	111	125	+ 14	+ 12,6
Riegel a.K.	287	296	+ 9	+ 3,1
Sasbach a.K.	257	264	+ 7	+ 2,7
Wyhl a.K.	185	199	+ 14	+ 7,6
GVV	1.528	1.635	+ 107	+ 7,0
Lkr. EM	7.458	7.807	+ 349	+ 4,7

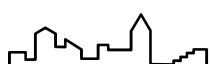
Die teilweise gegenüber dem Landkreis überdurchschnittliche Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche sowie der Wohn- und gewerblichen Bauflächen spricht für die Attraktivität der Städte und Gemeinden des GVV und dem sich daraus ergebenden Bedarf an Wohn- und gewerblichen Bauflächen.

Um diese positive Entwicklung nicht einzuschränken, ist auch zukünftig eine überdurchschnittliche Bauflächenentwicklung erforderlich.

Wohnfläche / Einwohner 2023 in m²

	2023
Bahlingen a.K.	47,3
Endingen a.K.	48,6
Forchheim a.K.	50,5
Riegel a.K.	45,6
Sasbach a.K.	51,8
Wyhl a.K.	49,03
GVV	48,5
Lkr. EM	47,5
Land	40,87

Die Wohnfläche pro Einwohner liegt in allen Verbandsgemeinden deutlich über dem Durchschnittswert des Landes und deutet somit auf die Lage im ländlichen Raum hin. Besonders hoch ist sie in den noch landwirtschaftlich geprägten Gemeinden Forchheim und Sasbach.



Wohnbaufläche 2012 – 2022 in ha

	2012	2022	Diff.	Diff. in %
Bahlingen a.K.	55	60	+ 5	+ 9,1
Endingen a.K.	114	144	+ 30	+ 26,3
Forchheim a.K.	24	27	+ 3	+ 12,5
Riegel a.K.	47	49	+ 2	+ 4,3
Sasbach a.K.	64	73	+ 9	+ 14,1
Wyhl a.K.	63	71	+ 8	+ 12,7
GVV	366	424	+ 58	+ 15,8
Lkr. EM	2.089	2.313	+ 224	+ 10,7

Gewerbliche Baufläche 2012 – 2022 in ha

	2012	2022	Diff.	Diff. in %
Bahlingen a.K.	37	36	- 1	- 2,7
Endingen a.K.	65	89	+ 24	+ 36,9
Forchheim a.K.	24	36	+ 12	+ 50,0
Riegel a.K.	45	50	+ 5	+ 11,1
Sasbach a.K.	24	24	0	0
Wyhl a.K.	34	42	+ 8	+ 23,5
GVV	229	277	+ 48	+ 21,0
Lkr. EM	1.064	1.172	+ 108	+ 10,2

Die folgende Tabelle zeigt den Bestand der Art der Flächennutzung 2022
 (Daten für 2023 noch nicht verfügbar)

Art der Flächennutzung in ha	GVV ge- samt	Bahlingen a.K.	Endingen a.K.	Forchheim a.K.
Bauflächen (W)	424	60	144	27
Bauflächen (M)	103	13	32	17
Bauflächen (G)	277	36	89	36
Bauflächen (S) u.a.	56	5	11	1
Verkehrsflächen	697	95	228	42
Sport- und Freizeitflächen	93	12	25	3
Flächen für Landwirtschaft	6.678	891	1.553	631
Flächen für Waldwirtschaft	1.645	76	447	302
Wasserflächen	308	24	8	7
Sonstige Flächen	340	54	133	12
Gesamtfläche	10.620	1.266	2.670	1-078

Art der Flächennutzung in ha	Riegel a.K.	Sasbach a.K.	Wyhl a.K.
Bauflächen (W)	49	73	71
Bauflächen (M)	12	20	9
Bauflächen (G)	50	24	42
Bauflächen (S) u.a.	18	10	11
Verkehrsflächen	148	127	57
Sport- und Freizeitflächen	22	14	16
Flächen für Landwirtschaft	1.272	1.248	1.083
Flächen für Waldwirtschaft	119	401	300
Wasserflächen	77	96	96
Sonstige Flächen	66	65	10
Gesamtfläche	1.833	2.078	1.695

2 Flächenstruktur

2.1 Infrastruktur

Ziel der Gemeinden ist der Erhalt einer gesunden Infrastruktur im Hinblick auf den Demografiewandel. Es gilt, eine bedarfsgerechte Infrastruktur für die sich verändernde Bevölkerungsstruktur zu sichern und weiter zu entwickeln.

2.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf / Öffentliche Einrichtungen

Im FNP sind Flächen für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen ausgewiesen:

- Verwaltung
In den Städten und Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft sind die Rathäuser und Ortsverwaltungen entsprechend dargestellt.
- Kirchen
In den Städten und Gemeinden des GVV sind die kirchlichen Einrichtungen wie katholische und evangelische Kirchen vorhanden und entsprechend ebenso dargestellt wie die Friedhöfe.
- Schulen
In allen Kernorten der Städte und Gemeinden des GVV sowie den Ortsteilen Kiechlinsbergen und Königschaffhausen befindet sich eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Endingen (Realschule) und Wyhl (Realschule). Endingen ist Standort einer sonderpädagogischen Einrichtung mit Außenstellen.
- Kinderbetreuung
Die Kindergärten sind z.T. im Zusammenhang mit anderen Einrichtungen wie Kirchen und Schulen vorhanden
- Krankenhaus
Im Verwaltungsraum ist kein Krankenhaus vorhanden. Das nächste befindet sich in Emmendingen.
- Altenpflege
In den Städten und Gemeinden des GVV sind Einrichtungen der Altenpflege vorhanden: Das Angebot soll bedarfsgerecht erweitert werden
Seniorenwohnheime werden in Bahlingen, Endingen (2), Riegel, Seniorenpflegeheime in Bahlingen, Endingen und Wyhl angeboten. Darüber hinaus gibt es ein Pflegeheim für demenzerkrankte ältere Menschen in Endingen
- Feuerwehr
In allen Städten und Gemeinden des GVV (einschl. den jeweiligen Ortsteilen) sind Feuerwehrstandorte vorhanden und entsprechend dargestellt.



- Deutsches Rotes Kreuz
Ein DRK-Ortsverband befindet sich in Bahlingen, Endingen, Forchheim und Wyhl
- Polizei
Die für die Städten und Gemeinden des GVV zuständige Polizeidienststelle befindet sich in Endingen.
- Sport- und Kulturhallen
In den Städten und Gemeinden des GVV sind Hallenstandorte vorhanden und entsprechend dargestellt
- Büchereien sind in allen Kernorten der Städte und Gemeinden des GVV vorhanden
- Museen
Heimatemuseen befinden sich in Endingen, Kiechlinsbawergen, Königschaffhausen, Forchheim und Wyhl. Darüber hinaus sind in Endingen ein Käsemuseum und ein Vorderösterreich-Museum, in Königschaffhausen ein Kirschenmuseum sowie in Riegel ein archäologisches Museum vorhanden.
Unstmuseen befinden sich in Bahlingen sowie in Riegel (die überaus erfolgreiche Kunsthalle Messmer)
- Theater
Kleinkunst wird in Riegel im Theater Kumedi sowie in Endingen in den Deutschen Kammerspielen geboten. Letztere präsentieren im Sommer das erfolgreiche historische Endinger Stadtspiel

2.1.2 Grünflächen

Im FNP sind Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen ausgewiesen:

- In allen Städten und Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft sind die Grünflächen für Sportanlagen, Friedhöfe und Kleingärten entsprechend durch Planeinschrieb dargestellt
- In den Städten und Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft sind im Innenbereich einzelne Grünflächen dargestellt, die die Freiflächen in diesen Bereichen sichern sollen.

2.1.3 Sonderbauflächen

Im FNP sind Sonderbauflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen ausgewiesen.



2.2 Flächen für die Land - und Forstwirtschaft

Die landwirtschaftliche Prägung ist in allen Städten und Gemeinden des Verbandes zurückgegangen, auch wenn sie in Einzelfällen aufgrund der klimatischen Vorteile insbesondere für den Wein- und Obstbau noch prägend ist, was sich auch an dem Umstand zeigt, dass die Ortsteile von Endingen auch als Winzerdörfer bezeichnet werden.

Zugenommen hat in den letzten Jahren die teiltouristische Nutzung der Höfe sowie Direktvermarktung in Hofläden, mit dem die Landwirte versuchen, sich ein 2. Standbein zu schaffen. Dies weiter zu fördern ist i.R.d. FNP nicht möglich, sondern nur durch Regelungen über das Baurecht.

Während die landwirtschaftlichen Flächen bzw. der Anteil an der Gesamtfläche in den jeweiligen Städten und Gemeinden in dem Maße geringfügig zurückgegangen ist, wie die Siedlungs- und Verkehrsfläche zugenommen hat, ist die Waldfläche bzw. der Anteil an der Gesamtfläche seit 1996 in etwa konstant geblieben.

Bei einem höheren Waldanteil geht der für die dortige Landschaft typische Wechsel aus Wald und Offenland und damit die Eigenart, Schönheit und Vielfalt der Landschaft verloren. Auch das Landschaftsbild und damit die Aussichtsmöglichkeiten gerade im Hinblick auf den Tourismus stellen ein wichtiges Element bei der Wahrnehmung des Landschaftsraumes und einen Wert für den Tourismus dar.

Während der Anteil der Waldfläche an der Gemarkungsfläche der jeweiligen Gemeinde in Forchheim mit 28,0 % am größten und in Riegel mit 6,3 % am niedrigsten ist, ist in Endingen und Sasbach der Waldanteil an der Gesamtwaldfläche des GVV ebenso am höchsten (27,2 bzw. 24,4 %) wie der Anteil der örtlichen Gemarkungsfläche an Gesamtgemarkungsfläche des GVV (25,1 bzw. 19,8 %)

Um das prägende Landschaftsbild weiterhin zu erhalten, ist eine entsprechende Wald-Offenland-Verteilung zwingend erforderlich. Der Wald hat im Verbandsgebiet neben der wirtschaftlichen Funktion auch eine für den Tourismus bedeutsame Erholungsfunktion.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Städte und Gemeinden des GVV sind sich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen bei der Ausweisung von Bauflächen bewusst. Es liegt in deren Interesse, die innerörtlichen Potentiale zu nutzen um damit auch eine Beanspruchung der landwirtschaftlichen Flächen zu reduzieren. So wurden in den letzten Jahren Anstrengungen unternommen, innerörtliche Freiflächen bzw. unbebaute Grundstücke zu aktivieren.

Die landwirtschaftlichen Flächen im Verwaltungsraum sind i.d.R. von hoher Wertigkeit, so dass bei einer Siedlungsentwicklung auf jeden Fall gut bewirtschaftbaren Böden mit hoher Qualität beansprucht werden. Eine Differenzierung nach Böden mittlerer und hoher Wertigkeit ist nicht möglich.

Auch ist den Städten und Gemeinden bewusst, dass bei zukünftigen Baugebieten (insbesondere Wohngebiete) eine verdichtete Bebauung als bislang z.B. auch mit Geschosswohnungsbau angestrebt werden muss.



2.4 Wasserversorgung

Zuständig ist der Wasserversorgungsverband Sasbach - Endingen sowie die einzelnen Städte bzw. Gemeinden.

2.5 Abwasserbeseitigung

Zuständig ist der Abwasserzweckverband (AZV) Südliche Breisgauer Bucht mit Sitz in Forchheim bzw. der AZV Kaiserstuhl Nord mit Sitz in Wyhl. Die Verbandskläranlage ist im Norden der Gemarkung Forchheim entsprechend eingetragen.

2.6 Energieversorgung

In den FNP wurden die Hauptversorgungsleitungen für Strom und Gas übernommen.

Zuständig sind für die Energieversorgung die Netze BW mit Sitz in Rheinhausen sowie die BadenovaNetze AG mit Sitz in Freiburg.

Im Westen des Verwaltungsraumes verläuft auf Gemarkung Riegel eine Höchstspannungsleitung der Firma Transnet BW.

C ENTWICKLUNGSZIELE UND PLANUNG

1 Allgemeines

1.1 Allgemeine Entwicklungsziele im Verwaltungsraum

Die Entwicklungsziele für die Städte und Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Nördlicher Kaiserstuhl lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erhalt der besonderen Eigenart des Ortsbildes als vorrangiges Ziel
- Schließen von Baulücken unter Berücksichtigung des Ortsbildes
- Angebot von neuen Bauflächen am Ortsrand als Ergänzung zur Innenentwicklung
- Erhalt bzw. Prüfung der vorhandenen gliedernden / ortsbildtypischen Grünbereiche zwischen den Orten bzw. im Ortsbereich selbst
- Innenentwicklung (Prüfung der Nachverdichtung im Bestand)
- Angebot von Bauland insbesondere für junge Familien
- Standortsicherung der Nahversorgung
- Standortsicherung des Bildungsangebotes einschl. der Kindergärten
- Standortsicherung des Gewerbes durch Ausweisung und Angebot von Gewerbeflächen zur Ansiedlung/Erweiterung von heimischen Gewerbebetrieben und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Förderung und Weiterentwicklung der vorhandenen Tourismusqualitäten

Die Vielzahl der formulierten Entwicklungsziele spiegeln den Prozess der intensiven Auseinandersetzung der Städte und Gemeinden mit dem Thema einer nachhaltigen und landschaftsverträglichen Siedlungsentwicklung wieder.

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zeigt sich vor allem bei der Stadt Eningen, dass man sich unter einer Vielzahl von ausgesuchten Flächen bemüht hat, eine verträgliche Siedlungsentwicklung vorzusehen. Diese Vorgehensweise unterstreicht den Planungswillen der Städte und Gemeinden hinsichtlich eines schonenden und verantwortungsbewussten Umganges mit Grund und Boden.

Den sensiblen Umgang mit dem vorhandenen Siedlungsgefüge belegen auch die Planungsziele, die sich die Städte und Gemeinden gestellt haben. Nichtsdestotrotz sehen die Städte und Gemeinden des GVV aber auch die Notwendigkeit zum Erhalt einer gewachsenen Stadt- bzw. Gemeindestruktur. Daher soll Bauwilligen, vor allem jungen Familien aus der eigenen Stadt bzw. Gemeinde die Möglichkeit gegeben werden, sich in der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde anzusiedeln. Nur so kann zukünftig einem Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt werden. Dies kann nur durch ein flexibles Angebot an neuen Bauflächen am Ortsrand und der Entwicklung von Bauflächen im Innenbereich ermöglicht werden.



Die Städte und Gemeinden des GVV Nördlicher Kaiserstuhl sind sich bei den im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellten Flächenausweisungen ihrer Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen bewusst. Diese Vorgehensweise entspricht nicht nur dem Planungsziel des Landesentwicklungsplanes zur Siedlungsentwicklung sondern findet sich auch in den Entwicklungszielen der Städte und Gemeinden des GVV, die vor allem die Sicherung des gewachsenen, überaus attraktiven Orts- und Landschaftsbild mit dem Nebeneinander von Siedlungsraum und den umgebenden und z.T. in die Bebauung hineinreichenden Grünbereichen betreffen. Daneben ist es aber auch ein grundlegendes Ziel der Gemeinden, Angebote von Bauland für junge Familien zu erschwinglichen Preisen zu schaffen, um somit der Abwanderung von diesem für die künftige Gemeindeentwicklung und Gestaltung der dörflichen Gemeinschaft wichtigen Bevölkerungsteil entgegen zu wirken. Dieses Angebot soll sowohl durch die Nutzung innerörtlicher Potentiale als auch durch Neuausweisungen am Rand des Siedlungsbereiches geschaffen werden.

Wollen die Städte und Gemeinden des Verwaltungsraumes aber auch zukünftig ihre Infrastruktur (von Rathaus über Kindergarten, Schule, Bürgerhaus bis zu Kanal- und Straßennetz u.a.) besonders in den ländlich geprägten Ortsteilen nachhaltig sichern, so muss die Bevölkerungszahl zumindest gehalten werden und entsprechendes Bauland bereitgestellt werden. Da die aufgelisteten Baulücken fast ausschließlich in Privatbesitz sind, können die Städte und Gemeinden steuernd nur auf neu ausgewiesene Flächen zugreifen, sofern sie sich im Eigentum oder der Verfügungsgewalt der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde befinden.

1.2 Innenentwicklungspotential

Die Innenentwicklung umfasst die bauliche Entwicklung im Bestand. Innenentwicklung findet statt bei innerörtlichen Nutzungsänderungen, Umbauten, Erweiterungen und Neubauten. Rechtliche Vorgabe ist hierbei die sog. Bodenschutzklausel, die 1986 in das Baugesetzbuch aufgenommen wurde, wonach "mit Grund und Boden sparsam und schonend" umgegangen werden sollte. Konkretisiert werden diese Forderungen mit der Novellierung des BauGB im Jahr 2004 durch das EAGBau (Europarechtsanpassungsgesetz) mit dem Zusatz: "Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."

So gewinnt die Innenentwicklung auch durch landespolitische Initiativen in der städtebaulichen Planung künftig verstärkt an Bedeutung. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes gilt es demnach, die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu untersuchen.

In den Städten und Gemeinden des Verbandsgebietes wurden nach vorhergehender Bestandsaufnahme Baulückenpläne erstellt. Diese Pläne sind der Begründung als Anlage beigefügt. Es zeigt sich dabei, dass in den Städten bzw. Gemeinden des Verwaltungsraumes nur nahezu keine freien Flächen im Gemeindeeigentum mehr vorhanden sind.



2. Bauflächenentwicklung

2.1 Wohnbauflächen

Regionalverband

Zur Bestimmung des Flächenbedarfs für die Funktion Wohnen wird als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor in Höhe von 0,25 % pro Jahr und Einwohner im Rahmen der Eigenentwicklung (wie Bahlingen, Forchheim, Riegel, Sasbach und Wyhl) bzw. von 0,45 % pro Jahr und Einwohner bei Siedlungsbereichen für die Funktion Wohnen (wie Endingen) zugrunde gelegt.

Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors ist dann eine Bruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar für Unterzentren (wie Endingen) und von 50 Einwohnern pro Hektar für Eigenentwickler-Gemeinden zugrunde zu legen.

Das Ergebnis ist dann der anzusetzende Flächenbedarf Wohnen.

Bei Endingen wurde zwischen dem städtisch geprägten Kernort (mit 73 %-Bevölkerungsanteil) und den eher ländlich geprägten Ortsteilen analog Eigenentwickler (mit 27 %-Anteil) unterschieden.

(Grundlage 15 Jahre, Stat. Landesamt Ende 2023 - Bestand)

	EW 2023	Ansatz/ Jahr	in 15 Jahren	ergibt EW-Wert	Raumord. Kennwert	Fläche in ha	Fläche in ha	*
Bahlingen	4.613	0,25 %	3,75 %	173	50		3,46	(6,23)
Endingen Kern	7.817	0,45 %	6,75 %	(73%) 528	70	7,50	11,44	(11,44)
Endingen OT	2.891			(27%) 195	50	3,90		
Forchheim	1.456	0,25 %	3,75 %	55	50		1,10	(1,96)
Riegel	4.153	0,25 %	3,75 %	156	50		3,12	(5,60)
Sasbach	3.481	0,25 %	3,75 %	131	50		2,62	(4,70)
Wyhl	4.014	0,25 %	3,75 %	151	50		3,00	(5,42)

* Anmerkung:

Aufgrund der überdurchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre und der Vergleichswertes 2023 Bestand zu Prognose, der meist weit über dem für Gemeinden mit Wanderungsgewinn liegt (siehe Statistik) müsste eigentlich bei allen Verbandsgemeinden der höhere Ansatz von 0,45 %/Jahr berücksichtigt werden. Der sich daraus ergebende Bedarf ist in Klammer gesetzt

2.2 Gewerbliche Bauflächen

Gemäß rechtswirksamen Regionalplan RVSO 2017

Endingen a.K.	GE Siedlungsbereich Kat. C (ca. 10 ha für 15 Jahre)
Riegel a.K.	GE Siedlungsbereich Kat. C (ca. 10 ha für 15 Jahre)
Bahlingen a.K.	GE Eigenentwickler
Forchheim a.K.	GE Eigenentwickler
Sasbach a.K.	GE Eigenentwickler
Wyhl a.K.	GE Eigenentwickler

GE Eigenentwickler 2017: Verlagerung ortsansässiger Betriebe sowie für lokale Neugründungen. (ca. 5 ha für 15 Jahre)

2.3 Wohnbauflächenpotentiale - Allgemeine Vorgehensweise

Wohnen - Zur Bestimmung des Wohnbauflächen-Potentials werden die Baulücken im Ortsbereich bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 500 m² mit 25 %, in nicht umgesetzten Bebauungsplänen mit 50 % und die unbebauten Flächen aus dem Flächennutzungsplan mit 100 % angesetzt. Dabei werden Baulücken in gemischten Bauflächen nur zur Hälfte berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang muss auf die sehr geringe Mitwirkungsbereitschaft (i.d.R. < 5 %) der Eigentümer zur Bebauung der Baulücken hingewiesen werden. Dies stellt aufgrund der Anrechnung als Potentialflächen ein großes Problem für die Siedlungsentwicklung der Gemeinden dar. So werden unbebaute Grundstücke für nachfolgende Generationen vorgehalten. Da somit keine Verkaufsbereitschaft erkennbar ist, haben die Gemeinden keine Zugriffsmöglichkeit auf die betreffenden Flächen.

Gewerbe – Es wurden die unbebauten gewerblichen Bauflächen erhoben. Jedoch sind mit Ausnahme von Sasbach in allen Städten/Gemeinden im Verbandsgebiet keine gewerblichen Flächen verfügbar, da sie entweder als Optionsflächen für Betriebserweiterungen vorgesehen sind oder seitens der Betriebe keine Verkaufsbereitschaft besteht. Daher wurden keine Potentialflächen angesetzt.

Daher besteht insbesondere ein dringender Bedarf nach neuen gewerblichen Bauflächen, um die positive Entwicklung der vergangenen Jahre fortsetzen zu können.

In Sasbach wurden die im FNP dargestellten, noch nicht erschlossenen Flächen angesetzt.

2 Darstellung der Flächen

Die durch die bisherigen FNP-Änderungen rechtswirksam gewordenen Flächen sind im Plan vollflächig als Bestandsflächen dargestellt.

Die Flächenneuausweisungen sind mit Kreis, die Bestandsübernahmen aus rechtskräftigen B-Plänen mit Raute dargestellt.

Die Nummerierung wurde dem besseren Verständnis bzw. der besseren Nachvollziehbarkeit durchlaufend gewählt, d.h. die Nummerierung ist hinsichtlich Neuausweisungen und Bestandsübernahmen u.U. nicht fortlaufend. Sollten im Weiteren Flächen herausfallen so bleibt die ursprüngliche Nummerierung mit Lücke erhalten (auch bessere Nachvollziehbarkeit).

Zudem wurde jeweils eine Begründung für die Ausweisung der Fläche ergänzt sowie aus den Bewertungsbögen der neu ausgewiesenen Flächen (siehe auch ausführliche Darstellung in der Anlage zu dieser Begründung) jeweils das Kurzfazit der landschaftsökologischen Bewertung (Themen Schutzgüter und Artenschutz) übernommen und um die städtebauliche Bewertung hinsichtlich der Themen Erschließungsmöglichkeit und Siedlungsabrundung ergänzt.

Die folgenden Planausschnitte sind unmaßstäblich. Bezüglich einer maßstäblichen Fassung wird auf die beigefügten Deckblätter verwiesen.

Abkürzungen zur Art der Nutzung:

W	-	Wohnbaufläche
M	-	Gemischte Baufläche
G	-	gewerbliche Baufläche
S	-	Sonderbaufläche
Grün	-	Grünfläche
Gem	-	Fläche für Gemeinbedarf
Verk	-	Fläche für Verkehr
Vers	-	Fläche für Versorgungsanlagen

3 Flächenausweisungen

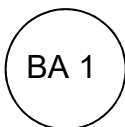
3.1 Gemeinde Bahlingen a.K.

Allgemeine Begründung

Die geplanten Bauflächenentwicklungen (Wohnbau-, gemischte und gewerbliche Flächen) sind in Bahlingen geprägt durch die Restriktionen durch naturräumliche Schutzgebiete, Topographie und Wasserwirtschaft/ Hochwasser. Daher erfolgt mit Ausnahme einzelner Abrundungen die Hauptentwicklung nach Nordosten. Im Südwesten soll einem vorhandenen Betrieb eine entsprechende Entwicklung ermöglicht werden.

Für eine gewerbliche Entwicklung stehen weder im Innenbereich noch in den ausgewiesenen Gewerbegebieten aktuell Flächen zur Verfügung. Die im Nordosten dargestellte gewerbliche Fläche kann aufgrund der Hochwasserthematik für eine weitere gewerbliche Entwicklung nicht genutzt werden.

3.1.1 Bahlingen a.K.



Neuausweisung gemischte
Baufläche „Silberbrunnen“
südöstlich am Ortsrand
nördlich der K 5140 (Silberbrunnenstr.)

M = + 4,40 ha
Grün = + 1,06 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll Bestand und Entwicklung eines vorhandenen Betriebes langfristig gesichert werden und die Ansiedlung weiterer Betriebe ermöglicht werden

Städtebauliche Bewertung:

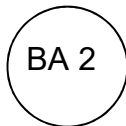
Erschließung: direkt möglich an K 5140
Siedlungsabrundung: bedingt gegeben, spornartige Entwicklung

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: kein Konfliktpotential
Artenschutz: bedingt geeignet

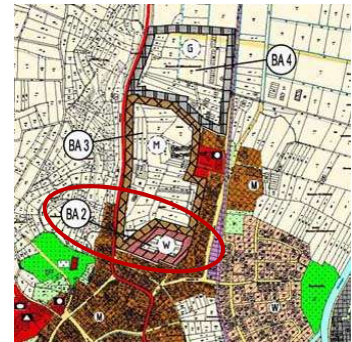
Betroffene Schutzgebiete:

- Vogelschutzgebiet Kaiserstuhl



Neuausweisung Wohnbaufläche
„Riegeler Str. Süd“
im Norden der Ortslage

W = + 1,14 ha



Begründung:

Mit der Abrundung sollen Baumöglichkeiten für den Bedarf einheimischer Bürger geschaffen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: möglich

Siedlungsabrundung: gegeben, Abrundung vorhandene Siedlung

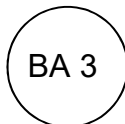
Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: bedingt geeignet

Artenschutz: bedingt geeignet

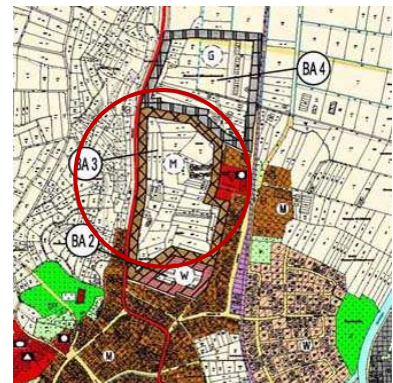
Betroffene Schutzgebiete:

- HQ_{extrem}
- Vogelschutzgebiet Kaiserstuhl angrenzend



Neuausweisung gemischte
Baufläche „Riegeler Str. Nord“
im Norden der Ortslage
östlich der L 116 (Riegeler Str.)

M = + 7,40 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll sowohl der Bedarf einheimischer Betriebe als auch einheimischer Bürgern nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

Teilweise auch bauleitplanerische Sicherung bereits vorhandener Bebauung zw. Nutzung.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung:

möglich direkt auf L 116 (Riegeler Str.)

Siedlungsabrundung:

bedingt gegeben (Erweiterung in Landschaftsraum)

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter:

bedingt geeignet

Artenschutz:

bedingt geeignet

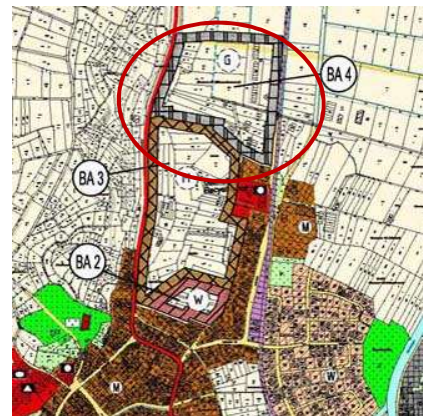
Betroffene Schutzgebiete:

- HQ_{extrem}
- Vogelschutzgebiet Kaiserstuhl angrenzend

BA 4

Neuausweisung gewerbliche
Baufläche „Riesenbrunnen“
im Norden der Ortslage
Östlich der L 116 (Riegeler Str.)

G = + 5,80 ha



Begründung:

Die Ausweisung stellt die einzige Entwicklungsmöglichkeit für gewerbliche Betriebe in Bahlingen dar.

Eine Teilfläche wurde bereits als 63. Änderung des FNP ausgewiesen.

Städtebauliche Bewertung:

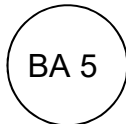
Erschließung: möglich, direkt auf L 116 (Riegeler Str.)
Siedlungsabrundung: bedingt gegeben, spornartige Entwicklung
(nur mit BA 3 denkbar)

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: bedingt geeignet
Artenschutz: bedingt geeignet

Betroffene Schutzgebiete:

- HQ_{extrem}
- Vogelschutzgebiet Kaiserstuhl angrenzend



Neuausweisung Wohnbaufläche
„Unterriesen II“
im Süden der Ortslage

W = + 1,10 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll einem Teil des örtlichen Bedarfs nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

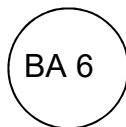
Erschließung: möglich über vorhandene Bebauung
Siedlungsabrundung: gegeben, Abrundung vorhandene Bebauung

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet (Bereich VSG hohes Konfliktpotential)
Artenschutz: bedingt geeignet (Bereich VSG sehr hohes Konfliktpotential)

Betroffene Schutzgebiete:

- Vogelschutzgebiet Kaiserstuhl



Neuausweisung Wohnbaufläche
„Eichstetter Str.“
im Süden der Ortslage

W = + 0,93 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung der Fläche soll einem Teil des örtlichen Bedarfs nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: möglich, direkt auf Eichstetter Str.
Siedlungsabrundung: bedingt gegeben, spornartige Entwicklung

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: bedingt geeignet
Artenschutz: bedingt geeignet

Betroffene Schutzgebiete:

- HQ_{extrem}
- Vogelschutzgebiet Kaiserstuhl angrenzend

3.1.2 Zusammenfassung Neuausweisungen Bahlingen a.K.

Fläche	W	M	G	S	Grün	Gem	Verk/Vers
BA 1		+4,4			+1,06		
BA 2	+1,19						
BA 3		+7,4					
BA 4			+5,8				
BA 5	+1,1						
BA 6	+0,93						
Gesamt	+3,22	+11,8	+5,8	0	+1,06	0	0



3.1.3 Potential Wohnbauflächen Gemeinde Bahlingen a.K.

FNP-Flächen	ca. 0 ha
Baulücken 103 W + 5 M = 105,5 x 500 m ² x 25 %	ca. 1,32 ha
Gesamt	ca. 1,32 ha

Die gemischten Bauflächen (M) werden nur zu 50 % angesetzt.

Die Bereitschaft zur Bebauung der betroffenen Grundstücke wurde per Anschreiben abgefragt. Die Mitwirkungsbereitschaft bezogen auf die nächsten 15 Jahre betrug unter 5 %.

Zusammenfassung Wohnen Gemeinde Bahlingen a.K.

Wohnbauflächen – Bedarf	ca. 3,46 ha
Wohnbauflächen – Neuausweisung (W 3,22 + M 11,8)	ca. 9,12 ha
Wohnbauflächen – Potential	ca. 1,32 ha

3.1.4 Potential gewerbliche Bauflächen Gemeinde Bahlingen a.K.

FNP-Flächen	ca. 0 ha
Baulücken	ca. 0 ha
Gesamt	ca. 0 ha

Die bislang im FNP als unbebaut dargestellten Flächen stellen i.d.R. Optionsflächen für Betriebe dar. Somit sind derzeit keine gewerblichen Bauflächen verfügbar.

Zusammenfassung Gewerbe Gemeinde Bahlingen a.K.

Gewerbliche Bauflächen – Bedarf	ca. 5,00 ha
Gewerbliche Bauflächen – Neuausweisung	ca. 5,80 ha
Gewerbliche Bauflächen – Potential	ca. 0 ha

3.1.5 Weitere FNP-Verfahren

Die 63. Änd. des FNP für eine ca. 0,67 ha große gewerbliche Baufläche (Teilfläche von BA 4) befindet sich im Verfahren (liegt zur Genehmigung beim Landratsamt)

3.2 Stadt Endingen a.K.

Allgemeine Begründung

Die Stadt Endingen a.K. möchte mit den dargestellten Flächenausweisungen ihrer Bedeutung aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an einer regionalen Entwicklungsachse sowie der Einstufung als Unterzentrum sowie als Siedlungsbereich für die Funktionen Wohnen und Gewerbe gerecht werden und damit der Nachfrage nach entsprechenden Bauflächen für Wohnen und Gewerbe nachkommen.

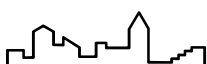
Kernort - Die Entwicklung der Wohn- und gewerblichen Bauflächen soll in Endingen in Erweiterung der entsprechenden vorhandenen Nutzungen erfolgen.

So soll die Entwicklung der Wohnbauflächen nach Osten erfolgen und die Erschließung direkt auf die vorhandenen, angrenzenden Straßen erfolgen.

Die gewerbliche Entwicklung soll im Westen erfolgen durch Schließung der Flächen durch die Ausweisung des Bereiches zwischen den vorhandenen gewerblichen Flächen und der Bahn. Gerade aufgrund der in den letzten Jahren überaus dynamischen gewerblichen Entwicklung werden diese Flächen für die nächsten Jahre benötigt.

In Endingen und den Ortsteilen hat bereits ein Flächenfindungsprozess stattgefunden. Die nun dargestellten Flächen stellen das Ergebnis dieses Priorisierungsprozesses dar.

Ortsteile -Die dargestellten Flächen stellen eine Abrundung der vorhandenen Bebauung (Amoltern) bzw. die Ergänzung von angrenzenden Nutzungen dar (Kiechlingsbergen und Königschaffhausen).



3.2.1 Endingen a.K. , Kernort

EN 2

Neuausweisung Wohnbaufläche
„Vierte Strecke Mitte“
östlich der Ortslage

W = + 8,44 ha

Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

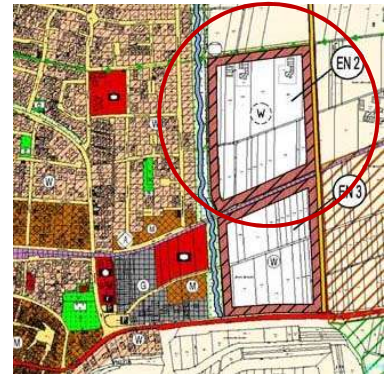
Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: möglich, direkt an vorhandenes Erschließungsnetz
Siedlungsabrundung: gegeben, Erweiterung vorhandene Bebauung

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet
Artenschutz: geeignet

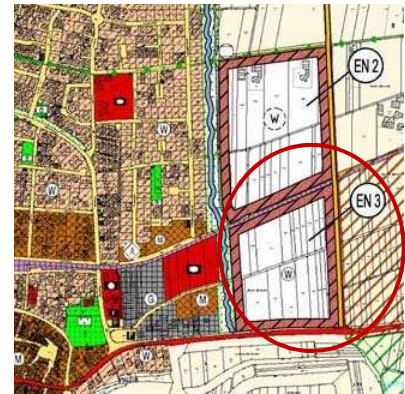
Keine Schutzgebiete betroffen



EN 3

Neuausweisung Wohnbaufläche „Vierte
Strecke Süd“
östlich der Ortslage

W = + 6,76 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung:

möglich, direkt an vorhandenes Erschließungsnetz

Siedlungsabrundung:

gegeben, Erweiterung vorhandene Bebauung

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter:

geeignet

Artenschutz:

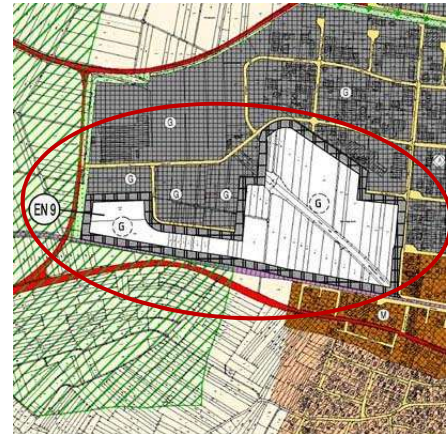
geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen

EN 9

Neuausweisung gewerbliche
Baufläche „Radacker III“
im Westen der Ortslage
zwischen Elsässerstr. und Bahntrasse

G = + 17,20 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach gewerblichen Bauflächen entsprechend der dynamischen Entwicklung der letzten 10 Jahre Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung:

möglich, direkt auf die Elsässerstr.

Siedlungsabrundung:

gegeben durch Abrundung vorhandene Bebauung

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter:

bedingt geeignet

Artenschutz:

geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen

Für zwei Teilflächen werden gerade FNP-Änderungen durchgeführt (49. Änd. im Westen, 61. Änd. im zentralen Bereich)

EN 10

Neuausweisung Grünfläche
„Entwässerungsgraben“
Nordöstlich und östlich der Ortslage

Grün. = + 4,47 ha



Begründung:

Der Ausbau des Endinger Grabens als zentraler Entwässerungsgraben soll die Oberflächenentwässerung der östlichen Baugebiete von Endingen aufnehmen.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: -

Siedlungsabrundung: -

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: sehr gut geeignet

Artenschutz: sehr gut geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen



Neuweisung Versorgungsfläche
„Abwasser“
nördlich der Ortslage

Grün. = + 1,35 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung des Regenüberlaufbeckens mit Pumpwerk soll die Oberflächenentwässerung der angrenzenden Baugebiete aufgenommen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: geeignet

Siedlungsabrundung: geeignet

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet

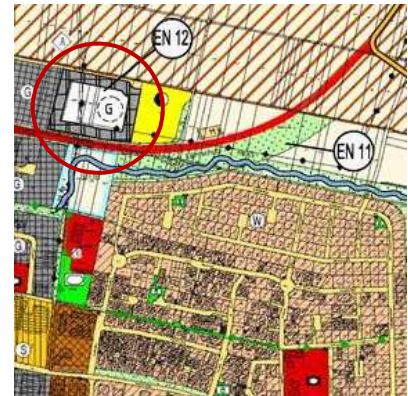
Artenschutz: geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen

EN 12

Neuausweisung gewerbliche
Baufläche „Mannsmatten“
im Nordosten der Ortslage
nördlich der Umgehung L 113

G = + 1,97 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung wird's die Lücke zwischen vorhandener westlicher gewerblicher Baufläche und östlichen Umspannwerk geschlossen. Die Fläche soll der Ansiedlung von örtlichen Betrieben dienen.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung:

möglich direkt auf die Erschließungsstr. nach Norden

Siedlungsabrundung:

gegeben, Abrundung der vorhandenen Bebauung

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet

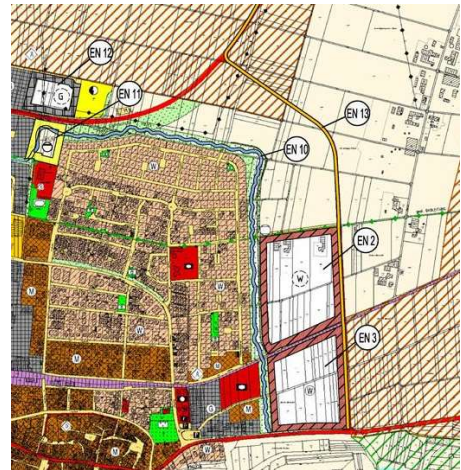
Artenschutz: geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen

EN 13

Neuweisung Fläche
für Verkehr „Umfahrung Nord“
im Nordosten der Ortslage

Verk. = - ha



Begründung:

Die Umfahrung Ost soll den Verkehr der östlichen Baugebiete aufnehmen,
um so eine Verkehrsentslastung nach Westen zu ermöglichen.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: möglich, zwischen L 113 und K 5145

Siedlungsabrundung: -

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: bedingt geeignet

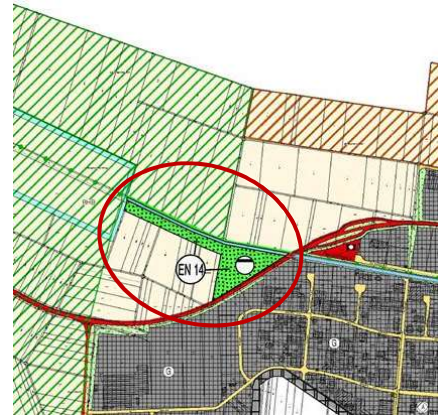
Artenschutz: bedingt geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen



Neuausweisung Retentionsbecken
mit Graben im Bereich „Rebpfad“
im Nordwesten der Ortslage
an der L 113

Grün = + 2,8 ha



Begründung:

In das Retentionsbecken soll das Oberflächenwasser der nordwestlichen Gewerbegebiete eingeleitet und gereinigt werden um anschließend verzögert in den Graben eingeleitet zu werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: möglich, direkt von L 113

Siedlungsabrundung: -

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet

Artenschutz: geeignet

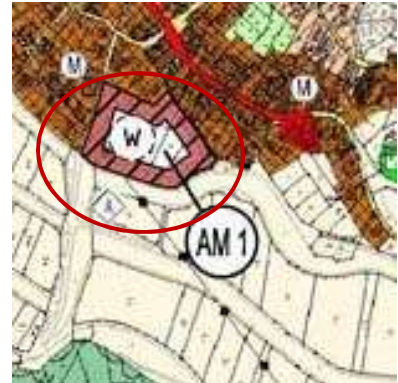
Keine Schutzgebiete betroffen

Endingen a.K., OT Amoltern

AM 1

Neuausweisung Wohnbaufläche
„Ortsetter“
südlich der Ortslage
östlich des Talweges

W = + 1,08 ha



Begründung:

Mit der Abrundung der Siedlungsentwicklung soll dem dringenden Bedarf nach Wohnbauflächen im Ortsteil Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung:

möglich, direkt nach Westen auf Talweg

Siedlungsabrundung:

gegeben, Abrundung der vorhandenen Bebauung

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet

Artenschutz: geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen

Endingen a.K., OT Kiechlinsbergen

KI 1

Neuausweisung Wohnbaufläche
„Großmatten“
im Norden der Ortslage
westlich der K 5127 / Königschaffhauser Str.

M = + 1,05 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung des Bereiches zwischen Siedlungsbereich und Sportplatz soll insbesondere dem dringenden Bedarf des Ortsteiles nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Der Immissionsschutz (Sportlärm) ist im weiteren B-Plan-Verfahren zu klären.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: möglich, direkt nach Osten auf die Königsch. Str.

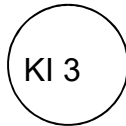
Siedlungsabrundung: gegeben

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet

Artenschutz: bedingt geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen



Neuausweisung Wohnbaufläche
„Ohnestahl“
im Süden der Ortslage
Östlich der K 5127 / Oberbergener Str.



W = + 1,00 ha

Begründung:

Mit der Erweiterung der vorhandenen Bebauung soll dem Wohnraumbedarf des Ortsteiles Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: möglich, direkt nach Westen auf die Oberbergener Str.

Siedlungsabrundung: bedingt gegeben, spornartige Entwicklung

Landschaftsökologische Bewertung:

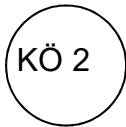
Schutzgüter: bedingt geeignet
(z.T. hohes Konfliktpotential)

Artenschutz: bedingt geeignet
(z.T. hohes Konfliktpotential)

Betroffene Schutzgebiete betroffen

- Vogelschutzgebiet Kaiserstuhl (Südteil)

Endingen a.K., OT Königshaffhausen



Neuausweisung Wohnbaufläche
„Unteres Grubenfeld“
im Nordosten der Ortslage
nordöstlich der Gausbergstraße

W = + 2,22 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach Wohnbauflächen im Ortsteil Rechnung getragen werden.

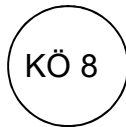
Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: möglich, nach Südwesten auf Gausbergstr.
Siedlungsabrundung: gegeben, Siedlungsentw. bis zum Grünzug

Landschaftsökologische Bewertung:

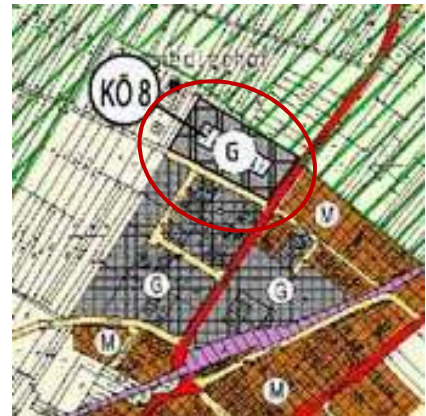
Schutzgüter: geeignet
Artenschutz: bedingt geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen



Neuausweisung gewerbliche
Baufläche „Hofmatten“
im Norden der Ortslage
westlich der K 5127

G = + 0,80 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach gewerblichen
Bauflächen im Ortsteil Rechnung getragen werden

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung:

möglich, direkt auf Grasinger Weg

Siedlungsabrundung:

gegeben, Abrundung vorhandener Bebauung

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter:

bedingt geeignet

Artenschutz:

bedingt geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen

3.2.2 Zusammenfassung Neuausweisungen

Fläche	W	M	G	S	Grün	Gem	Verk/Vers
EN 2	+8,44						
EN 3	+6,76						
EN 9			+17,20				
EN 10					+4,47		
EN 11							+1,35
EN 12			+1,97				
EN 13							?
EN 14					+2,80		
Endingen a.K.	+15,20	0	+19,17	0	+7,27	0	+1,35
Fläche	W	M	G	S	Grün	Gem	Verk/Vers
AM 1	+1,08						
Amolten	+1,08	0	0	0	0	0	0
Fläche	W	M	G	S	Grün	Gem	Verk/Vers
KI 1		+1,05					
KI 3	+1,00						
Kiechlingsbergen	+1,00	+1,05	0	0	0	0	0
Fläche	W	M	G	S	Grün	Gem	Verk/Vers
KÖ 2	+2,22						
KÖ 8			0,80				
Königschaffhausen	+2,22		0,80	0	0	0	0
Gesamt	+19,50	+1,05	+19,97	0	+5,86	0	?

3.2.3 Potential Wohnbauflächen Stadt Endingen a.K.

FNP-Flächen	Endingen, Teninger Acker (W)	ca. 1,00 ha
	Endingen, Bühle (W + M)	ca. 1,80 ha
	Kiechlinsbergen, Bischoff. Weg (W)	ca. 2,31 ha
Baulücken	Endingen 15,15 ha x 25 %	ca. 3,79 ha
Baulücken	Amoltern 0,92 ha x 25 %	ca. 0,23 ha
Baulücken	Kiechlinsbergen 0,68 ha x 25 %	ca. 0,17 ha
Baulücken	Königschaffhausen 3,26 ha x 25 %	ca. 0,83 ha
Gesamt		ca. 10,39 ha

Die Flächen der Baulücken wurden in Endingen konkret ermittelt.

Die Bereitschaft zur Bebauung der betroffenen Grundstücke wurde per Anschreiben abgefragt.
Die Mitwirkungsbereitschaft bezogen auf die nächsten 15 Jahre betrug unter 5 %.

Zusammenfassung Wohnen Stadt Endingen a.K.

Wohnbauflächen – Bedarf	ca. 11,40 ha
Wohnbauflächen – Neuausweisung	ca. 19,50 ha
Wohnbauflächen – Potential	ca. 10,39 ha

3.2.4 Potential gewerbliche Bauflächen Stadt Endingen a.K.

FNP-Flächen	ca. 0 ha
Baulücken	ca. 0 ha
Gesamt	ca. 0 ha

Die bislang im FNP als unbebaut dargestellten Flächen stellen i.d.R. Optionsflächen für Betriebe dar. Somit sind derzeit keine gewerblichen Bauflächen verfügbar.

Zusammenfassung Gewerbe Stadt Endingen a.K.

Gewerbliche Bauflächen – Bedarf	ca. 10,00 ha
Gewerbliche Bauflächen – Neuausweisung	ca. 19,97 ha
Gewerbliche Bauflächen – Potential	ca. 0 ha

3.2.5 Weitere FNP-Verfahren

In Endingen wird für Teilbereiche der Ausweisung EN 9 ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt (57. + 61. Änd., insgesamt 3,82 ha)

In Königschaffhausen soll für eine Fläche im Südosten (W) ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt werden.

3.3 Gemeinde Forchheim a.K.

Allgemeine Begründung

Die Gemeinde Forchheim a.K. möchte mit den dargestellten Flächenausweisungen ihrer Bedeutung aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an einer regionalen Entwicklungsachse gerecht werden und damit der Nachfrage nach entsprechenden Bauflächen für Wohnen und Gewerbe nachkommen.

Die Flächenentwicklung in Forchheim orientiert sich an der Ergänzung der entsprechenden, angrenzenden Nutzungen. So soll die gewerbliche Entwicklung mangels verfügbaren Flächen nach Nordosten, die Wohnbauflächenentwicklung nach Nordwesten erfolgen.

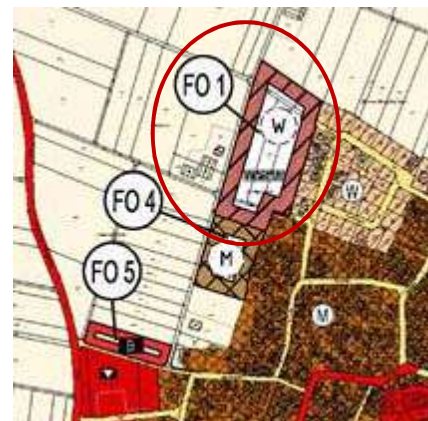
Um dem gemeindlichen Bauhof den erforderlichen Flächenbedarf zu ermöglichen, wird im Westen eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche im Zusammenhang mit anderen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde (wie Gemeindehalle) dargestellt.

3.3.1 Forchheim a.K.



Neuausweisung Wohnbaufläche
„Lehgarten Erw.“
nordwestlich der Ortslage

W = + 2,10 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

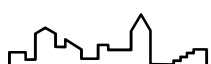
Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: möglich, direkt auf die Straße In den Matten
Siedlungsabrundung: gegeben, Siedlungsergänzung

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet
Artenschutz: geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen



FO 2

Neuausweisung gewerblicher
Baufläche „Erste Schorem Nord“
im Bereich nordöstlich der Ortslage
östlich Lindenbrunnenweg

G = + 3,00 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach gewerblichen
Bauflächen Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: möglich, nach Süden auf Straße In der Wette
Siedlungsabrundung: bedingt gegeben, spornartige Entwicklung

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet (z.T. bedingt geeignet)
Artenschutz: geeignet (z.T. bedingt geeignet)

Keine Schutzgebiete betroffen

FO 3

Neuausweisung gewerblicher
Baufläche „Erste Schorem Ost“
im Bereich nordöstlich der Ortslage

G = 1,20 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach gewerblichen
Bauflächen Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: möglich, direkt nach Weste auf Hecklinger Weg
Siedlungsabrundung: gegeben, Siedlungserweiterung

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet
Artenschutz: geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen



Neuausweisung Gemischte
Baufläche „Ranzenstraße“
im Westen der Ortslage

M = + 0,71 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem Bedarf nach einer rückwärtigen Bebauung Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung:

möglich, direkt nach Westen auf Lehgartenstraße

Siedlungsabrundung:

gegeben, Ergänzung vorhandener Bebauung

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter:

geeignet

Artenschutz:

geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen

FO 5

Neuweisung Fläche
für Gemeinbedarf
im Westen der Ortslage

Gemeinbedarf „Bauhof“ = 0,37 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung dieser Gemeinbedarfsfläche soll der an mehreren Standorten verteilte Bauhof im Bereich anderer Gemeinbedarfseinrichtungen zusammengeführt werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung:

möglich, direkt nach Süden auf die Eichstraße

Siedlungsabrundung:

gegeben, Ergänzung vorhandene Bebauung

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter:

geeignet

Artenschutz:

geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen

3.3.2 Zusammenfassung Flächenausweisungen Forchheim a.K.

Fläche	W	M	G	S	Grün	Gem.
FO 1	+2,10					
FO 2			+3,00			
FO 3			+1,20			
FO 4		+0,71				
FO 5						+0,37
Gesamt	+2,10	+0,71	+4,20	0	0	+0,37

3.3.3 Potential Wohnbauflächen Gemeinde Forchheim a.K.

FNP-Flächen	ca. 0 ha
Baulücken 15 W + 2 M = 16 x 500 m ² x 25 %	ca. 0,20 ha
Gesamt	ca. 0,20 ha

Die gemischten Bauflächen (M) werden nur zu 50 % angesetzt.

Die Bereitschaft zur Bebauung der betroffenen Grundstücke wurde per Anschreiben abgefragt.
Die Mitwirkungsbereitschaft bezogen auf die nächsten 15 Jahre betrug unter 5 %.

Zusammenfassung Wohnen Gemeinde Forchheim a.K.

Wohnbauflächen – Bedarf	ca. 1,10 ha
Wohnbauflächen – Neuausweisung (W 2,10 + M 0,71)	ca. 2,45 ha
Wohnbauflächen – Potential	ca. 0,20 ha

3.3.4 Potential gewerbliche Bauflächen Gemeinde Forchheim a.K.

FNP-Flächen	ca. 0 ha
Baulücken	ca. 0 ha
Gesamt	ca. 0 ha

Die bislang im FNP als unbebaut dargestellten Flächen stellen i.d.R. Optionsflächen für Betriebe dar. Somit sind derzeit keine gewerblichen Bauflächen verfügbar.

Zusammenfassung Gewerbe Gemeinde Forchheim a.K.

Gewerbliche Bauflächen – Bedarf	ca. 5,00 ha
Gewerbliche Bauflächen – Neuausweisung	ca. 4,20 ha
Gewerbliche Bauflächen – Potential	ca. 0 ha

3.4 Gemeinde Riegel a.K.

Allgemeine Begründung

Die Gemeinde Riegel a.K. möchte mit den dargestellten Flächenausweisungen ihrer Bedeutung aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an einer Landesentwicklungsachse sowie einer regionalen Entwicklungsachse sowie der Einstufung als Siedlungsbereich für die Funktion Gewerbe gerecht werden und damit der Nachfrage nach entsprechenden Bauflächen für Wohnen und Gewerbe nachkommen.

Die bauliche Entwicklung erfolgt im Anschluss an die entsprechenden Nutzungen. So ist nach Westen sowie im Norden zwischen Bahn und L 113 eine Wohnbauflächen- und nach Norden eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen.

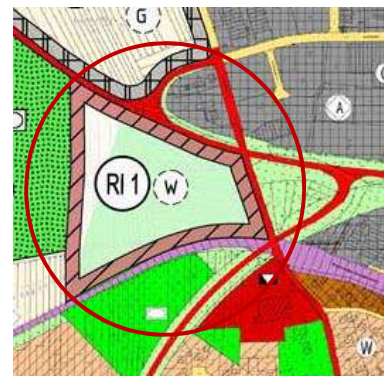
Nach Nordwesten ist eine Grünfläche als Alternative für die zukünftige Sportflächenentwicklung vorgesehen. Im Südwesten wird die Erweiterung der bestehenden Sportflächen angedacht. Im zentralen Bereich ist die Änderung der Grünfläche in eine Sonderbaufläche „großflächiger Lebensmittelmarkt“ geplant. Dieser Bereich ist auch Teil der 58. Änderung des FNP, die sich derzeit im Verfahren befindet.

3.4.1 Riegel a.K.



Neuausweisung
Wohnbaufläche „Filge“
im Nordwesten der Ortslage
Zwischen L 118 und Bahnlinie

W = + 5,40 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: möglich, direkt nach Osten auf Forchheimer Str.
Siedlungsabrundung: bedingt gegeben, zwischen vorhandener Bebauung

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet
Artenschutz: geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen

RI 2

Neuweisung gewerblicher
Baufläche „Ziehle“
im Nord der Ortslage

G = + 3,85 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach gewerblichen
Bauflächen Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: geeignet

Siedlungsabrundung: geeignet

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet (Beeinträchtigung Umfeld möglich)

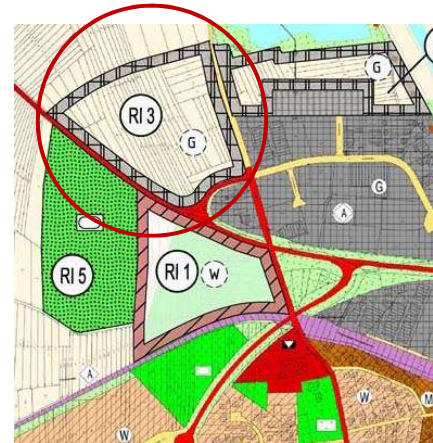
Artenschutz: geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen

RI 3

Neuausweisung gewerbliche
Baufläche „Grasäcker“
im Norden der Ortslage
nordöstlich der L 118

G = + 6,94 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem Bedarf nach gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung:

möglich, nach Osten auf die Straße Gehrpfadhöfe

Siedlungsabrundung:

gegeben, z.T. Abrundung gewerbliche Flächen

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter:

geeignet (Beeinträchtigung Umfeld möglich)

Artenschutz:

geeignet

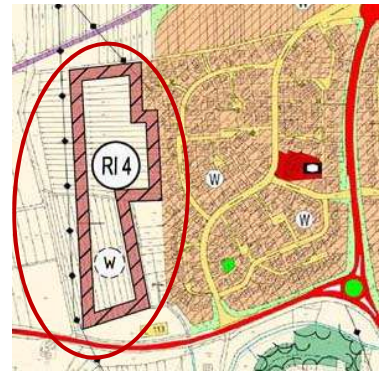
Betroffene Schutzgebiete

- Wasserschutzgebiet z.T. betroffen (im Nordwesten)

RI 4

Neuausweisung
Wohnbaufläche „Winkelackern“
im Westen der Ortslage

W = + 5,00 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: bedingt möglich, Ausbau Feldweg erforderlich
Siedlungsabrundung: bedingt gegeben, Ergänzung der vorhandenen
Bebauung nach Westen

Landschaftsökologische Bewertung:

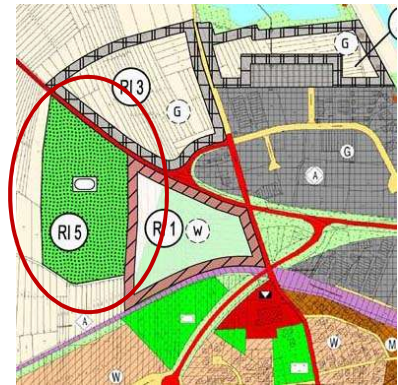
Schutzgüter: geeignet
Artenschutz: geeignet (z.T. bedingt geeignet)

Keine Schutzgebiete betroffen



Neuausweisung Grünfläche
„Sportplatz“ im Nordwesten
der Ortslage südlich der L 118

Grün = + 5,70 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll eine Alternative zu den östlich der Ortslage vorhandenen Sportflächen angeboten werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: bedingt möglich, muss noch entstehen
Siedlungsabrundung: bedingt gegeben, sinnvolle Entwicklung
der Sportflächen am westlichen Ortsrand

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet (z.T. nicht geeignet)
Artenschutz: geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen

RI 6

Erweiterung der bestehenden
Grünfläche „Sportplatz“
im Südosten der Ortslage
östlich der K 5114 im Gewann
Holzmatten



Grün = + 1,21 ha

Begründung:

Mit der Ausweisung soll die Entwicklung der bestehenden Sportmöglichkeiten verbessert werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: gegeben durch vorhandene Sportflächen bzw. K 5114
Siedlungsabrundung: gegeben, Ergänzung der vorhandenen Sportflächen

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: kritisch
Artenschutz: geeignet

Betroffene Schutzgebiete: Regionaler Grünzug, Wasserschutzgebiet Zone I und II

3.4.2 Zusammenfassung Flächenausweisungen Riegel a.K.

Fläche	W	M	G	S	Grün	Gem.	Verkehr
RI 1	+5,40						
RI 2			+3,50				
RI 3			+6,94				
RI 4	+5,00						
RI 5					+5,70		
RI 6					+1,21		
Gesamt	+10,40	0	+10,79	+1,90	+6,91	0	0

3.4.3 Potential Wohnbauflächen Gemeinde Riegel a.K.

FNP-Flächen Breite III	ca. 3,52 ha
Baulücken 15 W + 3 M = 16 x 500 m ² x 25 %	ca. 0,20 ha
Gesamt	ca. 3,72 ha

Die gemischten Bauflächen (M) werden nur zu 50 % angesetzt.

Die Bereitschaft zur Bebauung der betroffenen Grundstücke wurde per Anschreiben abgefragt. Die Mitwirkungsbereitschaft bezogen auf die nächsten 15 Jahre betrug unter 5 %.

Die Gemeinde geht davon aus, dass der Bereich „Breite III“ während der Aufstellung des FNP zu einem Großteil bebaut sein wird.

Zusammenfassung Wohnen Gemeinde Riegel a.K.

Wohnbauflächen – Bedarf	ca. 3,12 ha
Wohnbauflächen – Neuausweisung (w 10,40)	ca. 10,40 ha
Wohnbauflächen – Potential	ca. 3,72 ha

3.4.4 Potential gewerbliche Bauflächen Gemeinde Riegel a.K.

FNP-Flächen	ca. 0 ha
Baulücken	ca. 0 ha
Gesamt	ca. 0 ha

Die bislang im FNP als unbebaut dargestellten Flächen stellen i.d.R. Optionsflächen für Betriebe dar. Somit sind derzeit keine gewerblichen Bauflächen verfügbar.

Zusammenfassung Gewerbe Gemeinde Riegel a.K.

Gewerbliche Bauflächen – Bedarf	ca. 10,00 ha
Gewerbliche Bauflächen – Neuausweisung	ca. 10,74 ha
Gewerbliche Bauflächen – Potential	ca. 0 ha

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Fläche der 60. Änd. während der Aufstellung des FNP mit Betrieben bebaut sein wird.

3.4.5 Weitere FNP-Verfahren

Für eine Fläche im Norden der Ortslage („Breite III“) läuft derzeit das 58. Änderungsverfahren. Nächster Verfahrensschritt ist die Offenlage entsprechend den beiden B-Plänen.

3.5 Gemeinde Sasbach a.K.

Allgemeine Begründung

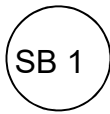
Die Gemeinde Sasbach a.K. möchte mit den dargestellten Flächenausweisungen ihrer Bedeutung aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an einer regionalen Entwicklungsachse gerecht werden und damit der Nachfrage nach entsprechenden Bauflächen für Wohnen und Gewerbe nachkommen.

Kernort Sasbach - Die Entwicklung der Wohnbau- und gewerblichen Flächen ist in Sasbach nach Nordosten bzw. Nordwesten im Anschluss an die entsprechenden Nutzungen vorgesehen. Eine weitere Wohnbaufläche im Süden stellt die Abrundung einer östlich davon vorhandenen entsprechenden Nutzung dar.

Ortsteile – Mit den Wohnflächenausweisungen in den Ortsteilen Jechtingen und Leiselheim soll der örtliche Bedarf gedeckt werden.

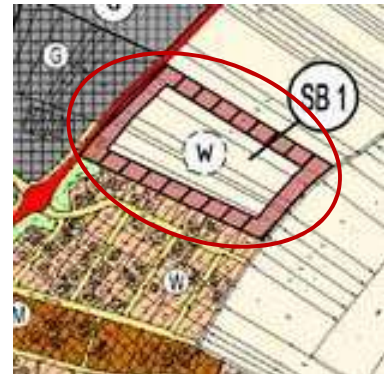


3.5.1 Kernort Sasbach a.K.



Neuausweisung Wohnbaufläche
„Kreuz“ im Norden der Ortslage
Östlich der L 104 / Wyhler Str.

W = + 1,80 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung:

möglich, nach Westen auf Wyhler Str.

Siedlungsabrundung:

gegeben, sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung nach Norden

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter:

geeignet (z.T. bedingt geeignet)

Artenschutz:

geeignet (z.T. bedingt geeignet)

Keine Schutzgebiete betroffen

Für die Fläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB vorgesehen sowie im Westen ein Sondergebiet Großflächiger Lebensmittelmarkt)

SB 2

Neuausweisung Wohnbaufläche
„Bergleäcker“
im Süden der Ortslage
Östlich der Bahnlinie

W = + 0,40 ha



Begründung:

Mit der Abrundung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung:

möglich, nach Norden auf Weinstraße

Siedlungsabrundung:

gegeben, Abrundung der vorhandenen Bebauung

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter:

bedingt geeignet

Artenschutz:

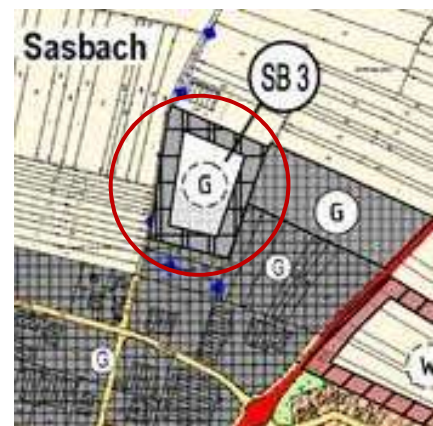
bedingt geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen

SB 3

Neuausweisung gewerblicher
Baufläche „Am Lehweg II“
im Norden der Ortslage
östlich des Lehweges

G = + 1,51 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem örtlichen Bedarf nach gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

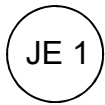
Erschließung: möglich, direkt nach Westen auf Lehweg
Siedlungsabrundung: gegeben, Abrundung der vorhandenen
gewerblichen Bebauung

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: bedingt geeignet
Artenschutz: bedingt geeignet

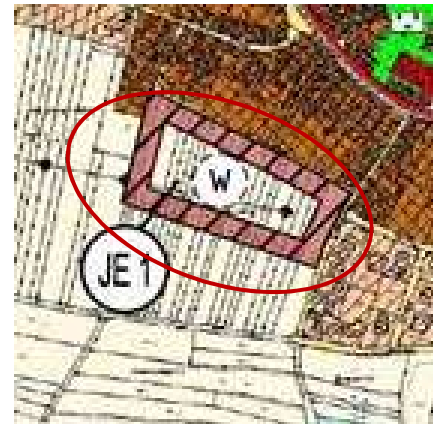
Keine Schutzgebiete betroffen

▪ Sasbach a.K., OT Jechtingen



Neuausweisung Wohnbaufläche
„Vogtsäcker“
im Süden der Ortslage

W = + 1,80 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden Bedarf nach Wohnbauflächen im Ortsteil Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: möglich, nach Osten auf Schmiedegasse
Siedlungsabrundung: gegeben, sinnvolle Abrundung bzw.
Siedlungsentwicklung

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet
Artenschutz: geeignet

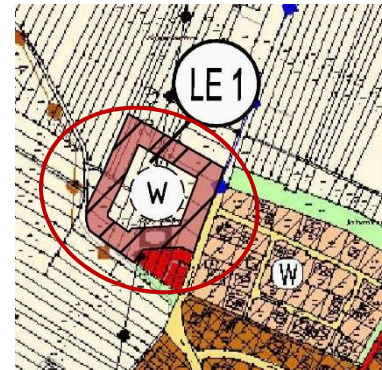
Keine Schutzgebiete betroffen

Sasbach a.K., OT Leiselheim

LE 1

Neuausweisung Wohnbaufläche
„Kappelmatten“
im Nordwesten der Ortslage

W = + 0,47 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden Bedarf nach Wohnbauflächen im Ortsteil Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung:

möglich, direkt nach Westen auf Sasbacher Weg

Siedlungsabrundung:

bedingt gegeben, spornartige Entwicklung

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet

Artenschutz: geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen

▪

3.5.2 Zusammenfassung Neuausweisungen

Fläche	W	M	G	S	Grün	Gem	Verk/Vers
SB 1	+1,80						
SB 2	+0,36						
SB 3			+1,51				
Sasbach a.K.	+2,16	0	+1,51	0	0	0	0

Fläche	W	M	G	S	Grün	Gem	Verk/Vers
JE 1	+1,80						
Jechtingen	+1,80	0	0	0	0	0	0

Fläche	W	M	G	S	Grün	Gem	Verk/Vers
LE 1	+0,47						
Leiselheim	+0,47	0	0	0	0	0	0

Gesamt	+4,43	0	+1,51	0	0	0	0
---------------	--------------	----------	--------------	----------	----------	----------	----------

3.5.3 Potential Wohnbauflächen Gemeinde Sasbach a.K.

FNP-Flächen	Sasbach, Schlössle Ost	ca. 1,86 ha
	Leiselheimer Weg	ca. 1,88 ha
Baulücken	Sasbach 30 W + 8 M = 34 x 500 m ² x 25 %	ca. 0,43 ha
Baulücken	Jechtingen 52 W + 9 M = 56,5 x 500 m ² x 25 %	ca. 0,71 ha
Baulücken	Leiselheim 7 W + 4 M = 9,5 x 500 m ² x 25 %	ca. 0,12 ha
Gesamt		ca. 5,00 ha

Die gemischten Bauflächen (M) werden nur zu 50 % angesetzt.

Die Bereitschaft zur Bebauung der betroffenen Grundstücke wurde per Anschreiben abgefragt.
Die Mitwirkungsbereitschaft bezogen auf die nächsten 15 Jahre betrug unter 5 %.

Zusammenfassung Wohnen Gemeinde Sasbach a.K.

Wohnbauflächen – Bedarf	ca. 2,02 ha
Wohnbauflächen – Neuausweisung (W 4,43)	ca. 4,43 ha
Wohnbauflächen – Potential	ca. 5,00 ha

3.5.4 Potential gewerbliche Bauflächen Gemeinde Sasbach a.K.

FNP-Flächen	Sasbach, Am Lehweg	ca. 3,40 ha
Baulücken		ca. 0 ha
Gesamt		ca. 3,40 ha

Die Gemeinde geht davon aus, dass die gewerblichen Potentialflächen aufgrund des dringenden Bedarfes der örtlichen Betriebe nach der geplanten Aufstellung eines B-Planes sehr schnell bebaut werden..

Zusammenfassung Gewerbe Gemeinde Sasbach a.K.

Gewerbliche Bauflächen – Bedarf	ca. 5,00 ha
Gewerbliche Bauflächen – Neuausweisung	ca. 1,51 ha
Gewerbliche Bauflächen – Potential	ca. 3,40 ha

3.6 Gemeinde Wyhl a.K.

Allgemeine Begründung

Die Gemeinde Wyhl a.K. möchte mit den dargestellten Flächenausweisungen ihrer Bedeutung aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an einer regionalen Entwicklungsachse gerecht werden und damit der Nachfrage nach entsprechenden Bauflächen für Wohnen und Gewerbe nachkommen.

Die Entwicklung der Wohnbau- und gewerblichen Flächen orientiert sich an den jeweils angrenzenden, vorhandenen Nutzungen, nach Nordwesten die Wohnbauflächen und nach Osten die gewerblichen Flächen.

Darüber hinaus soll am südlichen Ortseingang westlich der L 104 eine begrenzte z.T. bereits vorhandene gewerbliche Entwicklung in verkehrsgünstiger Lage planungsrechtlich gesichert und eine maßvolle Ergänzung ermöglicht werden.

3.6.1 Wyhl a.K.



Neuausweisung Wohnbaufläche
„Herrenmauser West“
im Nordosten der Ortslage

W = + 3,00 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: geeignet
Siedlungsabrundung: geeignet

Landschaftsökologische Bewertung:

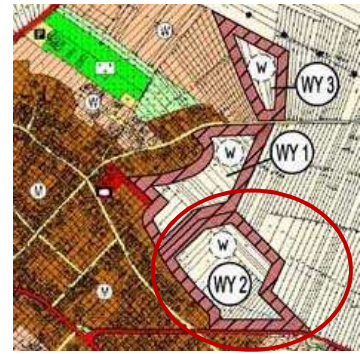
Schutzgüter: bedingt geeignet (z.T. nicht geeignet)
Artenschutz: bedingt geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen

WY 2

Neuausweisung Wohnbaufläche
„Herrenmauser Ost“
im Nordosten der Ortslage

W = + 3,60 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: geeignet

Siedlungsabrundung: geeignet

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: bedingt geeignet(Z.T. nicht geeignet)

Artenschutz: bedingt geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen

WY 3

Neuweisung Wohnbaufläche
„Etterpfad Ost“
im Osten der Ortslage

W = + 1,50 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: geeignet
Siedlungsabrundung: geeignet

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet
Artenschutz: geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen

WY 4

Neuausweisung Wohnbaufläche
„Bildstöcke“
im Osten der Ortslage

W = + 2,10 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: geeignet

Siedlungsabrundung: geeignet

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet

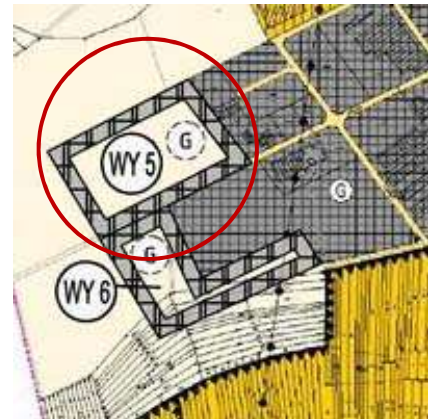
Artenschutz: geeignet (z.T. bedingt geeignet)

Keine Schutzgebiete betroffen

WY 5

Neuausweisung einer gewerblichen
Baufläche
im Südwesten der Ortslage

G = + 2,90 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen werden um so die bislang gute gewerbliche Entwicklung der vergangenen Jahre fortsetzen zu können.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: geeignet

Siedlungsabrundung: geeignet

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet

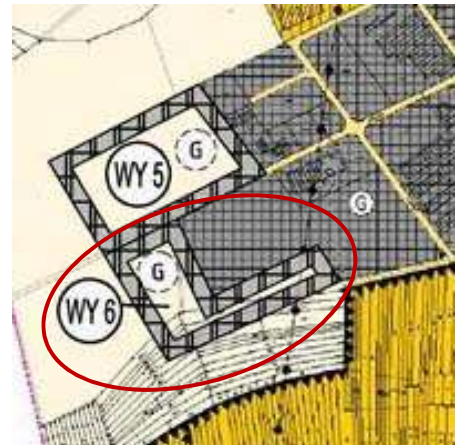
Artenschutz: geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen



Neuausweisung einer gewerblichen
Baufläche
im Südwesten der Ortslage

G = + 2,20 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen werden, um so die bislang gute gewerbliche Entwicklung der vergangenen Jahre fortsetzen zu können.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: geeignet

Siedlungsabrundung: geeignet

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet

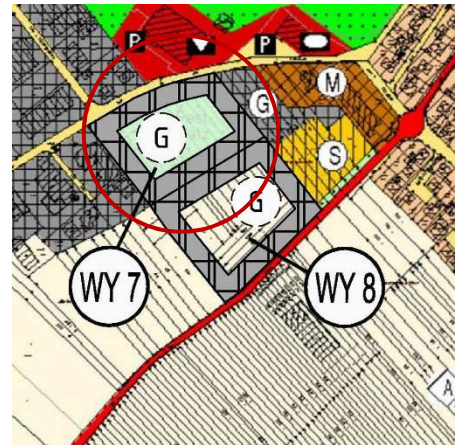
Artenschutz: geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen

WY 7

Neuausweisung einer gewerblichen
Baufläche
im Süden der Ortslage

G = + 1,30 ha



Begründung:

Mit der Abrundung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen werden, um so die bislang gute gewerbliche Entwicklung der vergangenen Jahre fortsetzen zu können.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: geeignet

Siedlungsabrundung: geeignet

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet

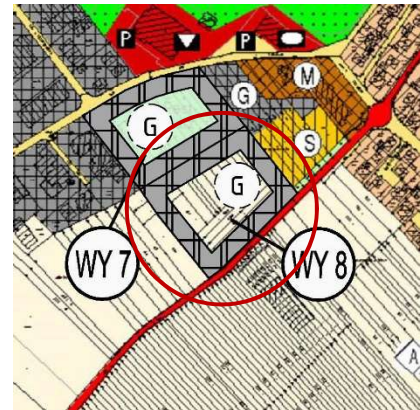
Artenschutz: geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen

WY 8

Neuausweisung einer gewerblichen
Baufläche
im Süden der Ortslage

G = + 1,50 ha



Begründung:

Mit der Ausweisung soll dem dringenden örtlichen Bedarf nach gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Bewertung:

Erschließung: geeignet
Siedlungsabrundung: geeignet

Landschaftsökologische Bewertung:

Schutzgüter: geeignet
Artenschutz: bedingt geeignet

Keine Schutzgebiete betroffen

3.6.2 Zusammenfassung Flächenausweisungen Wyhl a.K.

Fläche	W	M	G	S	Grün	Gem.	Verkehr
WY 1	+3,00						
WY 2	+3,57						
WY 3	+1,47						
WY 4	+2,10						
WY 5			+2,90				
WY 6			+2,20				
WY 7			+1,30				
WY 8			+1,50				
Wyhl a.K.	+10,14	0	+7,90	0	0	0	0



3.6.3 Potential Wohnbauflächen Gemeinde Wyhl a.K.

FNP-Flächen	ca. 0 ha
Baulücken 81 W + 16 M = 89 x 500 m ² x 25 %	ca. 1,11 ha
Gesamt	ca. 1,11 ha

Die gemischten Bauflächen (M) werden nur zu 50 % angesetzt.

Die Bereitschaft zur Bebauung der betroffenen Grundstücke wurde per Anschreiben abgefragt.
Die Mitwirkungsbereitschaft bezogen auf die nächsten 15 Jahre betrug unter 5 %.

Zusammenfassung Wohnen Gemeinde Wyhl a.K.

Wohnbauflächen – Bedarf	ca. 3,00 ha
Wohnbauflächen – Neuausweisung (W 10,14)	ca. 10,14 ha
Wohnbauflächen – Potential	ca. 1,11 ha

3.6.4 Potential gewerbliche Bauflächen Gemeinde Wyhl a.K.

FNP-Flächen	ca. 0 ha
Baulücken	ca. 0 ha
Gesamt	ca. 0 ha

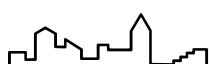
Die bislang im FNP als unbebaut dargestellten Flächen stellen i.d.R. Optionsflächen für Betriebe dar. Somit sind derzeit keine gewerblichen Bauflächen verfügbar.

Zusammenfassung Gewerbe Gemeinde Wyhl a.K.

Gewerbliche Bauflächen – Bedarf	ca. 5,00 ha
Gewerbliche Bauflächen – Neuausweisung	ca. 7,90 ha
Gewerbliche Bauflächen – Potential	ca. 0 ha

3.6.5 Weitere FNP-Verfahren

Die 62. Änd. des FNP mit einer Sonderbaufläche für Floating-PV im Südwesten der Ortslage wurde zwischenzeitlich genehmigt.



3.7 Zusammenstellung Neuausweisungen GVV Nördlicher Kaiserstuhl

Gemeinde Bahlingen a.K.

Bahlingen	W	M	G	S	Grün	Gem.	Verk.	Vers.
Gesamt	3,22	11,8	5,8		1,06			

Stadt Endingen a.K. mit Ortsteilen

OT	W	M	G	S	Grün	Gem.	Verk.	Vers.
Endingen	15,20		19,17		7,27			-
Amoltern	1,08							-
Kiechlinsb.	1,00	1,05						-
Königschaff.	2,22		0,80					-
Gesamt	19,50	1,05	19,97		7,27		?	-

Gemeinde Forchheim a.K.

Forchheim	W	M	G	S	Grün	Gem.	Verk.	Vers.
Gesamt	2,10	0,71	4,20			0,37		

Gemeinde Riegel a.K.

Riegel	W	M	G	S	Grün	Gem.	Verk.	Vers.
Gesamt	10,40		10,79		5,70			

Gemeinde Sasbach a.K.

OT	W	M	G	S	Grün	Gem.	Verk.	Vers.
Sasbach	2,16		1,51					
Jechtingen	1,80							
Leiselheim	0,47							
Gesamt	4,43		1,51					

Gemeinde Wyhl a.K.

Wyhl	W	M	G	S	Grün	Gem.	Verk.	Vers.
Gesamt	10,14		7,90					



4 Umweltbericht

(Auszug aus der Zusammenfassung des Umweltberichts des Büros für Umweltplanung & Naturschutz, Peter Lill, Freiburg vom 31.03.2024)

In dem vorliegenden Umweltbericht, der eine Umweltprüfung darstellt, wurden die Umweltauswirkungen dargestellt, die sich bei den geplanten Flächenausweisungen bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Nördlicher Kaiserstuhl“ ergeben. Dadurch erhalten die Verwaltungsgemeinschaft wie auch die Kommunen Abwägungsmaterial, um die Umweltbelange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Bei der landschaftsökologischen Bewertung der geplanten Flächenausweisungen wurde beurteilt, mit welchem ökologischen Risiko bei einer Realisierung zu rechnen ist. Dabei wurden die Schutzgüter Fläche, Klima / Luft, Boden, Wasser, Pflanzen / Tiere / biolog. Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch / Erholung und Kulturgüter berücksichtigt.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG ist im Umweltbericht bei der Bebauungsplanerarbeitung zu erstellen. Jedoch wurden bereits in den Bewertungsbögen der untersuchten Flächenausweisungen Hinweise zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen vermerkt, die bei der Bebauungsplanerarbeitung zu beachten sind.

Weiterhin wurde überprüft, inwieweit die geplanten Flächenausweisungen zu einer Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten, gesetzlich geschützten Biotopen und Streuobstbeständen führen. Darüber hinaus wurde berücksichtigt, ob Natur- und Landschaftsschutzgebiete betroffen sind.

Vorgaben der Regionalplanung bezüglich Regionaler Grünzüge, Grünzäsur, Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege und Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz wurden bei der Ausarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt. Aufgabe der Bauleitplanung ist auch die Überwachung der geplanten Flächenausweisungen hinsichtlich unerwarteter oder schwer einschätzbarer Auswirkungen zu regeln (§§ 1a und 4c BauGB/ Monitoring). Da auf Ebene des Flächennutzungsplanes das Maß, die Art und die räumliche Anordnung der Bebauung nicht konkretisiert wird und Auswirkungen nicht präzise abgeschätzt werden können, ist das Monitoring im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Bewertungsbögen geordnet nach den einzelnen Städten und Gemeinden dargestellt.

Flächen Stadt Endingen - Landschaftsökologische Bewertung

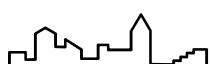
Kürzel	Bezeichnung	Gesamt- bewertung Schutzgüter	Gesamt- bewertung Artenschutz	Hinweise / Handlungs- empfehlung
EN 2	Vierte Strecke Mitte	Geeignet	Geeignet	Geschützte Streuobst- bestände: Kritisch Erhalt des Bestandes
EN 3	Vierte Strecke Süd	Geeignet	Geeignet	Erhalt des Fahrrad- Fernweges
EN 9	Radacker III	Bedingt geeignet	Geeignet	Umfangreiche Eingrünung Fläche Verkleinern/ Versiegelung Boden mini- mieren
EN 10	Entwässerungs- graben	Sehr gut geeignet	Sehr gut geeig- net	
EN 11	Regenüberlauf- becken	Geeignet	Geeignet	
EN 12	Mannsmatten	Geeignet	Geeignet	
EN 13	Umfahrung Nord	Bedingt geeignet	Bedingt geeignet	Landschaftszerschnei- dung durch Begrünung minimieren
EN 14	Retentionsbecken	geeignet	geeignet	

Flächen Stadt Endingen, Ortsteile - Landschaftsökologische Bewertung

Kürzel	Bezeichnung	Gesamt- bewertung Schutzgüter	Gesamt- bewertung Artenschutz	Hinweise / Handlungs- empfehlung
AM 1	Ortsetter	Geeignet	Geeignet	
KI 1	Großmatten	Geeignet	Bedingt geeignet	
KI 3	Ohnestahl	Bedingt geeignet	Bedingt geeignet	Bereich VSG: Hohes Konfliktpotential
KÖ 2	Unteres Gruben- feld	Geeignet	Bedingt geeignet	
KÖ 8	Hofmatten	Bedingt geeignet	Bedingt geeignet	

Flächen Gemeinde Bahlingen - Landschaftsökologische Bewertung

Kürzel	Bezeichnung	Gesamt- bewertung Schutzgüter	Gesamt- bewertung Artenschutz	Hinweise / Handlungs- empfehlung
BA 1	Silberbrunnen	Bedingt geeignet	Bedingt geeignet	VSG: hohes Konfliktpo- tential VSG aus Planbereich herausnehmen
BA 2	Riegeler Str. Süd	Bedingt geeignet	Bedingt geeignet	
BA 3	Riegeler Str. Nord	Bedingt geeignet	Bedingt geeignet	Aufwertung Entennestgraben durch- führen
BA 4	Riesenbrunnen	Bedingt geeignet	Bedingt geeignet	Erhalt geschützte Biotope Aufwertung Entennest- graben durchführen
BA 5	Unterriesen II	Geeignet	Bedingt Geeignet	Bereich VSG: Hohes Konfliktpotential VSG aus Planbereich herausnehmen
BA 6	Eichstetter Str.	Bedingt geeignet	Bedingt geeignet	Erhalt / Verbesserung Weihergraben



Flächen Gemeinde Forchheim - Landschaftsökologische Bewertung

Kürzel	Bezeichnung	Gesamt- bewertung Schutzgüter	Gesamt- bewertung Artenschutz	Hinweise / Handlungs- empfehlung
FO 1	Lehgarten Erw.	Geeignet	Geeignet	
FO 2	Erste Schorem Nord	Geeignet	Geeignet	Gehölzbereich: Bedingt geeignet
FO 3	Erste Schorem Ost	Geeignet	Geeignet	
FO 4	Ranzenstraße	Geeignet	Geeignet	
FO 5	Gemeinbedarf Bauhof	Geeignet	Geeignet	

Flächen Gemeinde Riegel - Landschaftsökologische Bewertung

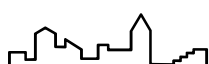
Kürzel	Bezeichnung	Gesamt- bewertung Schutzgüter	Gesamt- bewertung Ar- tenschutz	Hinweise / Handlungs- empfehlung
RI 1	Filge	Geeignet	Geeignet	
RI 2	Ziehle	Geeignet	Geeignet	Beeinträchtigung des Umfeldes (Angelteiche m. geschützten Biotopen) möglich
RI 3	Grasäcker	Geeignet	Geeignet	Beeinträchtigung des Umfeldes (Angelteiche m. geschützten Biotopen) möglich
RI 4	Winkelackern	Geeignet	Geeignet	Bereich Sankertgraben und Ausgleichsfläche durch Festsetzungen si- chern
RI 5	Grünfläche West	Geeignet	Geeignet	Geschützte Streuobst- bestände: Nicht geeignet, sind zu erhalten

Flächen Gemeinde Sasbach mit Ortsteilen - Landschaftsökologische Bewertung

Kürzel	Bezeichnung	Gesamt- bewertung Schutzgüter	Gesamt- bewertung Artenschutz	Hinweise / Handlungs- empfehlung
SB 1	Kreuz	Geeignet	Geeignet	Nördlicher Bereich: Bedingt geeignet (Obst- baumbestände)
SB 2	Bergleäcker	Bedingt geeig- net	Bedingt geeignet	
SB 3	Am Lehweg II	Geeignet	Geeignet	
JE 1	Vogsäcker	Geeignet	Geeignet	
LE 1	Kappelmatten	Geeignet	Geeignet	Bereich Obstbaumwiese: Bedingt geeignet

Flächen Gemeinde Wyhl - Landschaftsökologische Bewertung

Kürzel	Bezeichnung	Gesamt- bewertung Schutzgüter	Gesamt- bewertung Artenschutz	Hinweise / Hand- lungs-empfehlung
WY 1	Herrenmauer West	Bedingt geeignet	Bedingt geeignet	Bereich Streuobstbe- stand: Nicht geeignet
WY 2	Herrenmauer Ost	Bedingt geeignet	Bedingt geeignet	Bereich Streuobstbe- stand: Nicht geeignet
WY 3	Elterplatz Ost	Geeignet	Geeignet	
WY 4	Bildstöckle	Geeignet	Geeignet	Gehölzbereiche: Bedingt geeignet
WY 5	Gewerbege-biet V	Geeignet	Geeignet	
WY 6	biet VI	Geeignet	Geeignet	
WY 7	Festplatz	Geeignet	Geeignet	
WY 8	Fahrenwerth	Geeignet	Bedingt geeignet	



Freiburg, den 28.06.2024 HOF

Endingen, den

.....
Planer

.....
Tobias Metz, Bürgermeister

