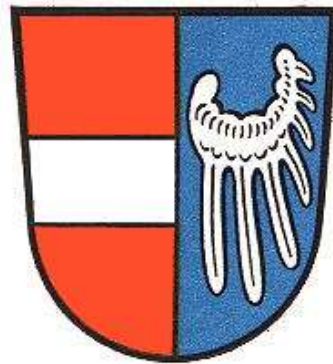


65. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

**Gemeindeverwaltungsverband
Nördlicher Kaiserstuhl**

für die

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



Begründung

Fassung zur Offenlage

PLANUNGSBÜRO FISCHER

STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPLANUNG

SEPTEMBER 2024

1 Erfordernis

Die Stadt Endingen a.K. benötigt Wohnbauflächen, um dem dringenden örtlichen Bedarf Rechnung tragen zu können. zu können.

Allgemeines Vorgehen

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Nördlicher Kaiserstuhl wurde im August 2003 genehmigt. Seither wurde für 65 Änderungen ein Aufstellungsbeschluss gefasst, die in der Mehrzahl auch zu einem rechtskräftigen Abschluss geführt wurden.

Im Bereich der Stadt Endingen wurden seit der Rechtskraft des FNP im Jahr 2003 im Rahmen von punktuellen FNP-Änderungen gewerbliche Bauflächen nur gegen andere flächengleich getauscht (12./26. Änd., 22. Änd., 30. Änd., 34. Änd.). Lediglich im Rahmen der 37. Änderung entstand durch Änderung bzw. Neuausweisung ein Plus von ca. 3,8 ha, begründet durch die Notwendigkeit eines Lückenschlusses, der entsprechend dem B-Plan „Wyhler Weg“ planungsrechtlich nachvollzogen wurde.

Die Ausweisung im Rahmen der 44. Änd. des FNP nördlich der Umgehungsstraße L 113 für die Umsiedlung eines Firma aus Gemengelage mit 1,3 ha wurde ebenso wie die 49. Änd. mit 1,1 ha am westlichen Rand der Ortslage sowie die 55. Änderung mit einer ca. 1,9 ha großen gewerbliche Baufläche östlich an die 49. Änd. angrenzend durch das Landratsamt genehmigt.

Mit den zwischenzeitlich genehmigten 57. und 61. Änderungen wurden durch konkrete Firmennachfragen dringend benötigte gewerbliche Bauflächen in der Stadt Endingen ermöglicht.

2 Verfahren

Der Gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes hat mit Beschluss vom 17.06.2024 den Aufstellungsbeschluss für die 65. Änd. gefasst um nun die frühzeitige Anhörung durchzuführen.

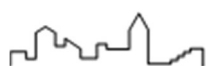
Die Änderung wurde mit der Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium abgestimmt.

Parallel zur Änd. des FNP wird auch der BPlan „Katherinenstraße“ aufgestellt, für das aktuell die Frühzeitige Anhörung durchgeführt wurde.

Bedarf

Da ein Flächentausch Teil des Verfahrens ist, kann in Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde auf eine Bedarfsermittlung verzichtet werden.

Da im Ortsteil Königschaffhausen keine Tauschflächen vorhanden sind, wird dafür eine Fläche im Kernort Endingen („Teningen Acker“) herangezogen, die das Ergebnis eines Abstimmungsprozesses des Gemeinderates darstellt.

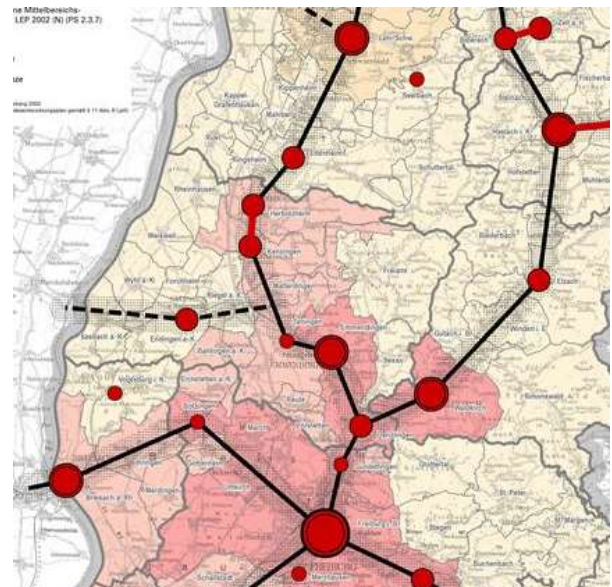


3 Siedlungsentwicklung

3.1 Regionalplan

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

Hinsichtlich seiner gewerblichen Funktion ist die Stadt im rechtswirksamen Regionalplan für die Funktionen Wohnen und Gewerbe als Siedlungsbereich ausgewiesen.



(Auszug Strukturkarte, RVSO 2017)

Bezüglich der regionalplanerischen Aussage, dass die Wohnentwicklung am Kernort oder den Ortsteilen zu konzentrieren ist, die mit dem (Schenen-) ÖPNV erreicht werden können, wird dadurch entsprochen, dass der Ortsteil Königschaffhausen an der Breisgau-S-Bahn-Linie Riegel – Breisach liegt.

Südlich und östlich des Plangebietes liegt ein regionaler Grünzug. In Abstimmung mit dem Regionalverband wird die geringfügige Überschneidung im Süden und Osten als Ausformungsspielraum betrachtet.



3.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich der 65. Änd. des FNP ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Nördlicher Kaiserstuhl in Königschaffhausen als landwirtschaftliche Fläche, in Endingen als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Flächen sind in der Fortschreibung des FNP auch als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Nach Rechtswirksamkeit der 65. Änd. werden diese in der Fortschreibung entsprechend nachgetragen.



Die Darstellung des B-Planes (Dörfliches Wohngebiet – MDW) kann nach Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden, da das Gebiet überwiegende dem Wohnen dienen soll.

3.3 Europäisches Netz "Natura 2000"

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

Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein besonders geschütztes Biotop.

3.4 Geologie

(Hinweis des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)

Die. Ingenieurgeologie – Auf der Grundlage der vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Löss, Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.5 Verkehr

Die Anbindung ans örtliche Verkehrsnetz erfolgt nach Nordwesten über die Straße Im Winkel auf die St. Katherinenstr.



4 Statistik

(Grundlage Stat. Landesamt 06/2024)

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Vergleich Bevölkerung 2013 - 2023

	2013	2023	Diff in %
Endingen ges.	9.060	10.708	+18,2
GVV	25.201	28.425	+12,8
EM	158.177	172.392	+9,0

Vergleich Bevölkerung Prognose 2020 - 2040

	2020	2040	Diff in %
Endingen ges.	10.227	10.499	+2,7
GVV	27.324	28.199	+3,2
EM	166.862	169.524	+1,6

(Ansatz Endingen + Landkreis mit Wanderungen, andere Gemeinden GVV ohne Wanderungen)

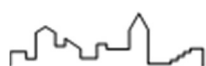
Die Tabellen zeigen, dass die bisherige und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung über der des Landkreises liegt.

4.2 Beschäftigtenentwicklung

Vergleich Beschäftigte am Arbeitsort 2012 - 2022

	2013	2023	Diff. in %
Endingen ges.	2.903	3.925	+35,2
GVV	6.350	8.379	+32,0
EM	46.203	57.511	+24,5

Aus der auch im Vergleich zum Landkreis überaus positiven Beschäftigten-Entwicklung wird sich auch zukünftig ein größerer Bedarf an Wohnbauflächen ergeben.



5 Flächenausweisungen

5.1 Flächenausweisung - Wohnbauflächen

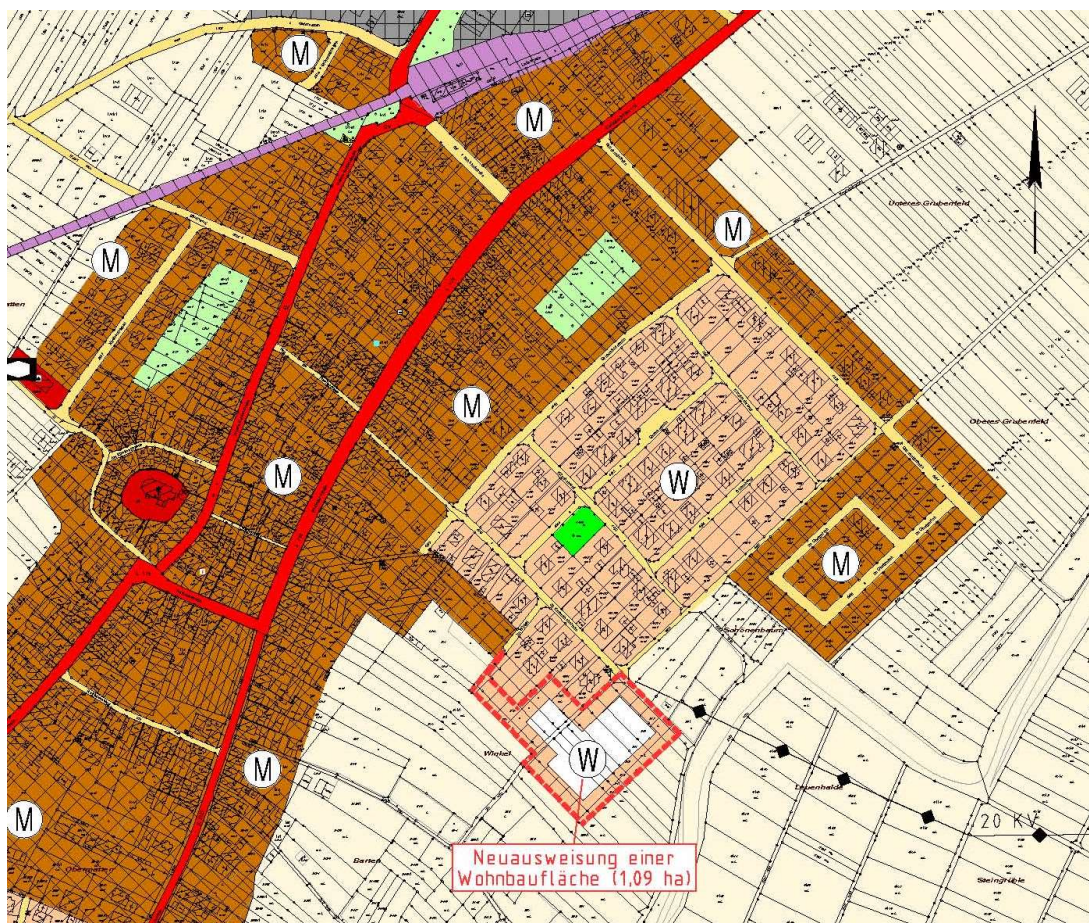
Neuausweisung einer Wohnbaufläche im Südwesten der Ortslage von Königschaffhausen im Bereich Winkel mit

W = ca. 1,09 ha

(Darstellung im B-Plan als Dörfliches Wohngebiet MDW)

Bereich der 65. Änderung

(Plan unmaßstäblich, siehe auch beigefügtes Deckblatt)



Im Tausch Herausnahme einer Wohnbaufläche im Südwesten der Kernstadt im Bereich Teninger Acker mit

W = ca. -1,04 ha

zukünftige Nutzung landwirtschaftliche Fläche

Bereich der Tauschfläche zur 65. Änderung
(Plan unmaßstäblich, siehe auch beigefügtes Deckblatt)



5.2 Begründung

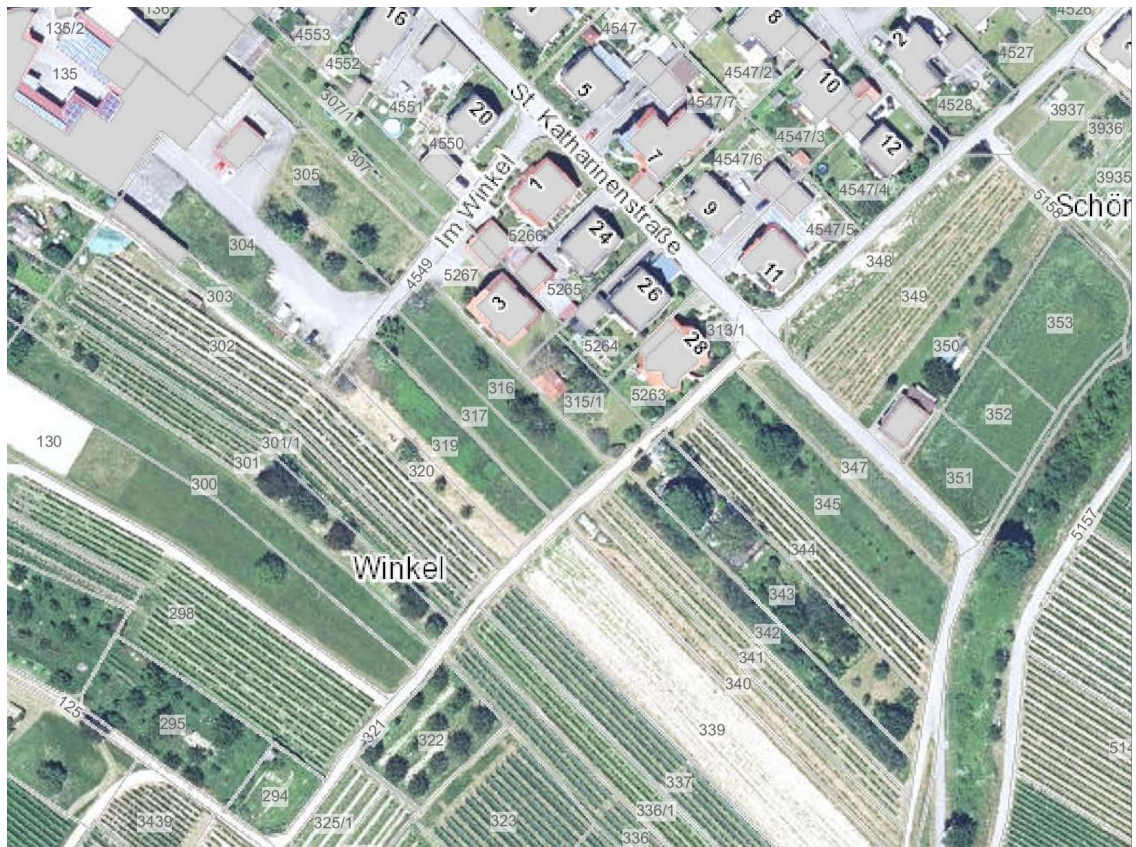
Aufgrund der hohen Lebensqualität, die sich aus seiner reizvollen Lage, der attraktiven Landschaft, dem (Schienen-) ÖPNV-Anschluss sowie dem guten Vereinsleben ergibt, ist die Nachfrage nach Bauland vor allem durch die einheimische Bevölkerung in Königschaffhausen besonders hoch. Dies trifft insbesondere auch auf Familien mit Kindern zu. Trotz intensiver Bemühungen der Stadt, die vorhandenen Baulücken des Ortsteiles einer Bebauung zuzuführen, ist die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer minimal, wie eine Befragung im Rahmen des Modellprojektes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ und folgende Nachfragen ergeben haben.

Bezüglich der Innenentwicklung sind im Rahmen des „Entwicklungsprogrammes Ländlicher Raum“ Erfolge durch die Umnutzung leerstehender Gebäude wie Scheunen für Wohnzwecke zu verzeichnen. Dies zeigt, dass auch die Innenentwicklung in Königschaffhausen eine große Rolle spielt.

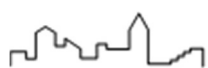
Daher ist es aus Sicht der Stadt erforderlich, im Ortsteil Königschaffhausen den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen durch die Ausweisung eines Baugebietes im Bereich Winkel im Südosten des Ortsteiles gerecht zu werden. Die Stadt beabsichtigt, die entstehenden Grundstücke mit einer Bauverpflichtung zu belegen, um so eine baldestmögliche Bebauung zu ermöglichen und weiteren Baulücken entgegenzuwirken.

Da im Ortsteil Königschaffhausen keine Tauschflächen vorhanden sind, wird dafür eine Fläche im Kernort Endingen („Teningen Acker“) herangezogen, die das Ergebnis eines Abstimmungsprozesses des Gemeinderates darstellt.





Luftbild des Änderungsbereiches



6. Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büros Peter Lill, Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz vom 21.06.2024 kommt zusammenfassend zu folgender Beurteilung:

Der GVV Nördlicher Kaiserstuhl plant die 65. Änderung des Flächennutzungsplans. Dabei soll die Neuausweisung einer Wohnbaufläche (1,09 ha) in Eendingen-Königschaffhausen bei gleichzeitiger Herausnahme einer Wohnbaufläche (1,04 ha) in Eendingen Kernstadt erfolgen.

Das geplante Wohngebiet grenzt südöstlich an vorhandene Wohngebiete in Königschaffhausen an, die entfallende Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Eendingen.

In einem ersten Schritt wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der zur Neuausweisung vorgesehenen Wohnbaufläche in Königschaffhausen ermittelt. Danach erfolgte eine Gegenüberstellung mit den voraussichtlichen Umweltauswirkungen der entfallenden Wohnbaufläche in Eendingen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch den Flächentausch keine größere Belastung der einzelnen Schutzgüter erfolgen wird.

Durch die geplante Bebauung der Flächen wird v.a. das Schutzgut Boden dauerhaft erheblich beeinträchtigt, die weiteren Schutzgüter unterliegen einer geringen bis mittleren Beeinträchtigung.

Durch das geplante Vorhaben sind voraussichtlich artenschutzrechtliche Belange betroffen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden sind entsprechende (CEF-) Maßnahmen umzusetzen.

Grundsätzlich ist der Standort für eine Bebauung geeignet und schließt sich sinnvoll an die bereits bestehende Wohnbebauung von Königschaffhausen an.

Auf die ausführliche Darstellung im beigefügten Umweltbericht vom 21.06.2024 wird verwiesen.

