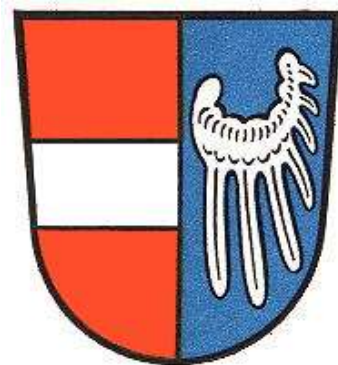


56. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

**Gemeindeverwaltungsverband
Nördlicher Kaiserstuhl**

**für die
Stadt Endingen a.K.**



Begründung

PLANUNGSBÜRO FISCHER

STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPLANUNG

APRIL 2025

1 Allgemeines Vorgehen

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 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.

Die 65. Änderung für eine Wohnbaufläche in Königschaffhausen befindet sich im Verfahren.

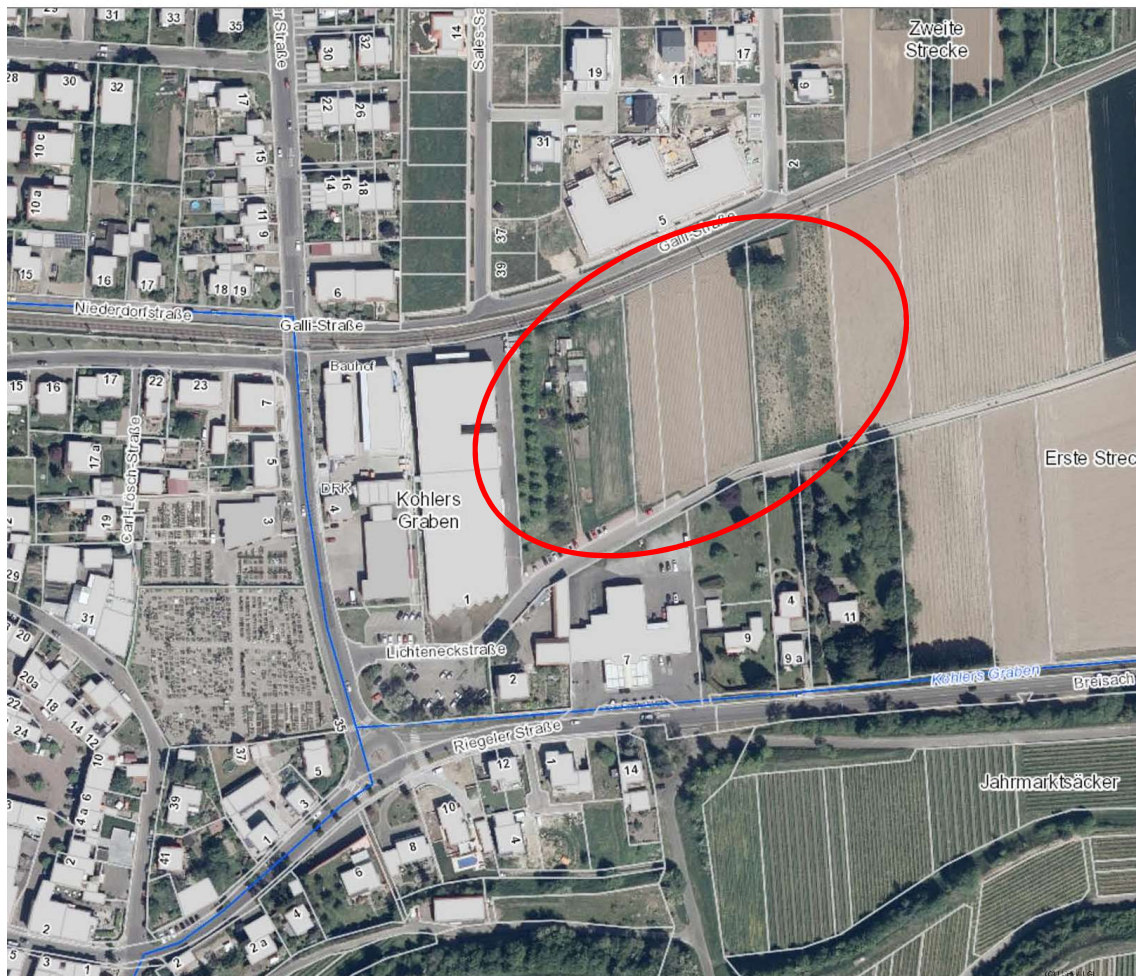


2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung des GVV Nördlicher Kaiserstuhl vom 27.05.2020 gefasst.

Die frühzeitige Anhörung wurde im Mai/Juni 2021, die Veröffentlichung (ehemals Offenlage) von 23.08. - 27.09.2021 durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss wurde am 13.12.2021 gefasst. Die Änderung des FNP wurde jedoch nicht bekannt gemacht und somit nicht rechtswirksam.

Da sich die Art der Nutzung im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Lichteneckstr. II“ in Mischgebiet geändert hat, wird das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren wieder aufgenommen und eine erneute Veröffentlichung (ehemals Offenlage) entsprechend der Darstellung des B-Planes.



Luftbild des Plangebietes (unmaßstäblich)

3 Siedlungsentwicklung

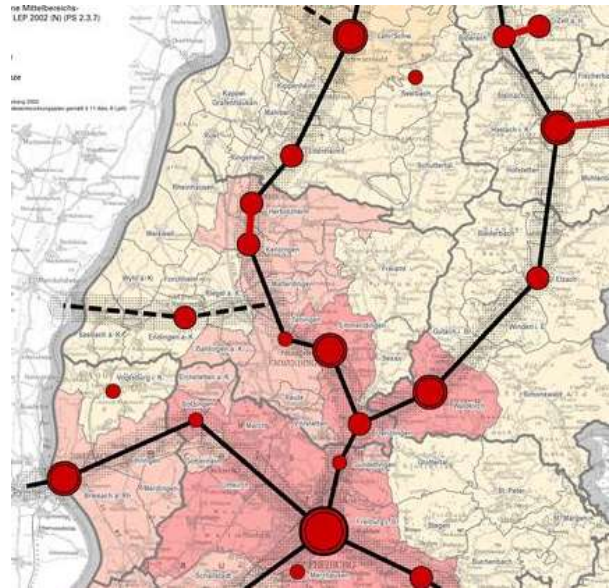
3.1 Regionalplan

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 der Funktionen Wohnen und Gewerbe ist die Stadt als Siedlungsbereich ausgewiesen..

Das Plangebiet liegt in der Zone C eines Vorranggebietes zur Sicherung von Wasservorkommen. Nach Auskunft der Regionalverbandes stellt dies kein Konflikt mit dem Regionalplan dar.

Weitere Restriktionen durch den rechtswirksamen Regionalplan bestehen für das Plangebiet der 56. Änderung nicht.



(Auszug Strukturkarte, RVSO 2017)



3.2 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.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Bereich der 56. Änd. des FNP ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Nördlicher Kaiserstuhl als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Grünfläche (Zweckbestimmung „Friedhof“) dargestellt (siehe auch nebenstehenden, unmaßstäblichen Planausschnitt).



3.4 Denkmalschutz

Auf der betroffenen Baugebietsfläche fand Ende 2020 im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Prospektionsvereinbarung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und der Stadt Endingen eine archäologische Voruntersuchung statt. In den Baggersondagen konnten etliche vorgeschichtliche Befunde dokumentiert werden.

Angesichts dieser Situation ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG - zu rechnen ist bzw. möglicherweise hochrangige Kulturdenkmale angetroffen werden.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Mit Blick auf die Ergebnisse der archäologischen Sondierung bestehen erhebliche Bedenken seitens der archäologischen Denkmalpflege.

Für **Rettungsgrabungen** zur Sicherung der Funde und Befunde ist- je nach Erhaltung und Umfang der angetroffenen Strukturen - ein Zeitraum von bis zu mehreren Monaten einzukalkulieren. Die Kosten für sämtliche archäologische Rettungsmaßnahmen hat die Bauherrschaft zu tragen. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Rettungsgrabung und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Darüber hinaus wird allgemein auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5 Bedarf

Als Ausgleich für die neu ausgewiesene ca. 1,2 ha große gemischte Baufläche wird im Bereich „Bühle“ im Westen der Ortslage der Kernstadt für den Wohnbauflächen-Anteil eine ca. 0,6 ha große Wohnbaufläche aus dem rechtswirksamen FNP herausgenommen.

Da bezüglich des Anteils der gewerblichen Baufläche in Endingen keine Flächen zum Ausgleich bzw. zur Herausnahme zur Verfügung stehen und ein Zusatzbedarf für ortsansässige Gewerbebetriebe angesetzt wird, wird auf den Ausgleich für den Anteil der gewerblichen Baufläche verzichtet.



4 Statistik (Grundlage Stat. Landesamt 03/2025)

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 Bevölkerungsprognose 2020 - 2040

	2020	2040	Diff in %
Endingen ges.	10.227	10.499	+ 2,7
GVV	27.324	* 27.108	- 0,8
EM	166.862	169.524	+ 1,6

* Der Wert wird vom GVV aufgrund der bisherigen Entwicklung angezweifelt

4.2 Altersstruktur

Vergleich Altersstruktur Prognose über 60jährige 2020 -- 2040

Über 60 Jährige	2020 in %	2040 in %	Diff.
Endingen ges.	29,0	33,6	+ 4,6
EM	31,9	33,5	+ 1,6

Der gegenüber der Landkreis zukünftig stark erhöhte Anteil der über 60jährigen an der Gesamtbevölkerung zeigt, dass Einrichtungen (Pflege, Betreutes Wohnen u.a.), die im Zusammenhang mit der 56. FNP-Änderung vorgesehen sind in der Stadt Endingen erforderlich sind.

4.3 Beschäftigte

Vergleich Beschäftigte 2013 - 2023

	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



5 Flächenausweisungen

5.1 Flächenausweisung - Gemeinbedarfsfläche

Neuausweisung einer gemischten Baufläche
sowie einer gewerblichen Baufläche im Osten
der Ortslage, nördlich der Lichteneckstraße mit

Gemischte Baufläche = ca. + 1,20 ha

Gewerbliche Baufläche = ca. + 0,10 ha

Grünfläche ("Friedhof") = ca. - 0,74 ha

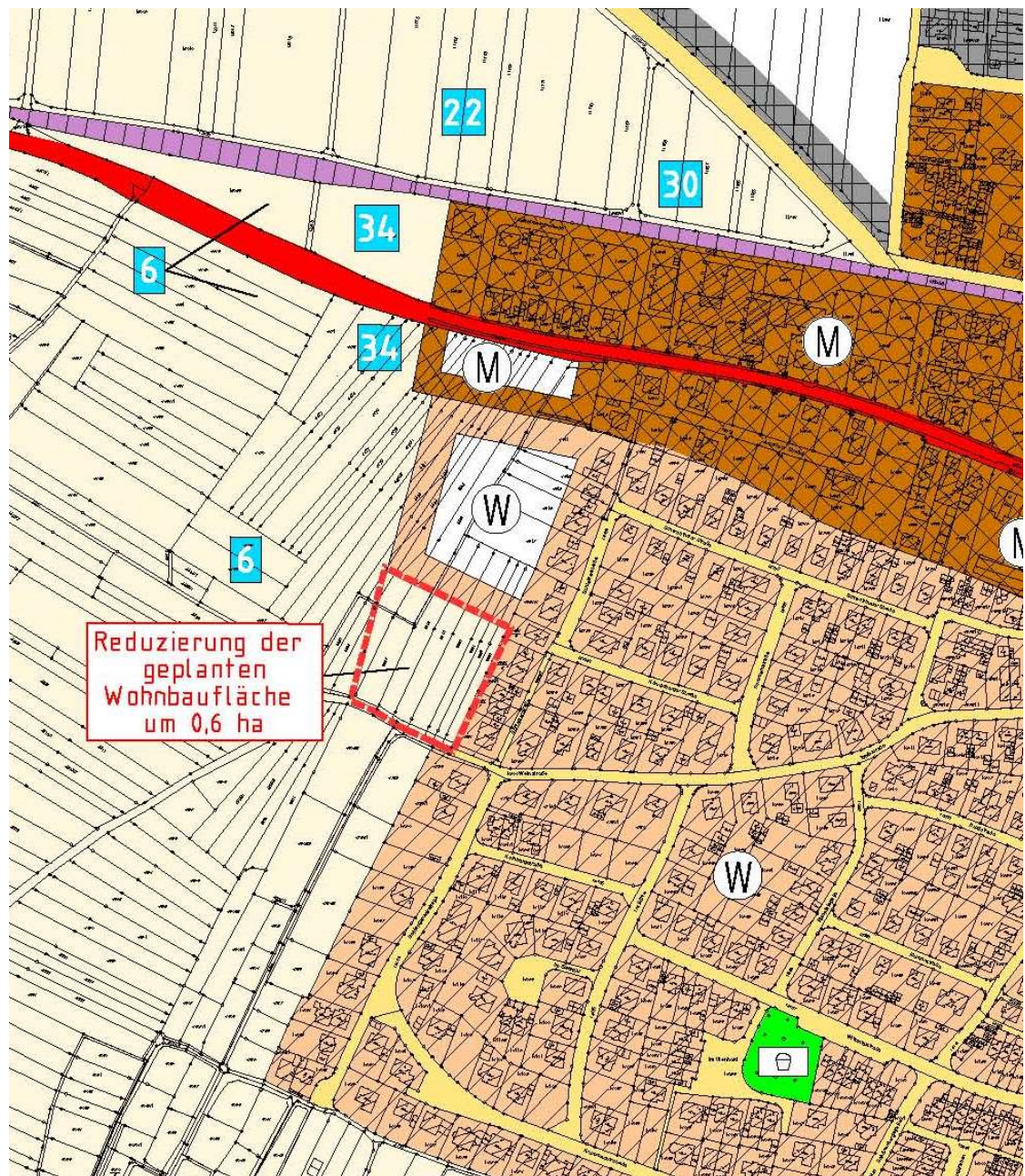
Bereich der 56. Änderung)
(Plan unmaßstäblich, siehe auch beigefügtes Deckblatt)



Für die neu ausgewiesenen 1,2 ha gemischte Baufläche werden im Bereich Bühle im Westen der Ortslage im Bereich „Bühle“ eine Wohnbaufläche um 0,6 ha reduziert

Wohnbaufläche = ca. - 0,60 ha

Bereich der 56. Änderung – Reduzierung im Bereich „Bühle“
(Plan unmaßstäblich, siehe auch beigefügtes Deckblatt)



5.2 Begründung

In Endingen a.K. ergibt sich ein hoher Bedarf an Seniorenpflege bzw. Seniorenwohnplätzen zum einen aus der steigenden absoluten Zahl in der entsprechenden Altersschicht (siehe auch Statistik). Darüber hinaus ergibt sich ein akuter Bedarf dadurch, dass das seit 1978 in der Karl-Burger-Straße unter überaus beengten Verhältnissen bestehende Altenpflegeheim St. Katharina nicht mehr den Anforderungen der Landesheimverordnung insbesondere hinsichtlich Größe und Zustand der Doppelzimmer bzw. der Gemeinschaftsbereiche entspricht. Da ein Umbau unwirtschaftlich ist, droht die Schließung. Somit muss für die derzeit vorhandenen 110 Plätzen sowie dem aktuellen Bedarf von weiteren ca. 136 Plätzen zum nächstmöglichen Zeitpunkt ein Ersatzbau realisiert werden. Da die benötigte Fläche nicht im Stadtkern vorhanden ist, wurde der Standort an der Lichteneckstraße gewählt, der sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern, Nahe dem Bahnhof befindet und verkehrlich gut erschlossen ist. Als dringendste Ersatzkapazität sind hier mindestens 90 Plätze vorgesehen (siehe auch nachfolgenden Übersichtsplan mit Darstellung beider Standorte). Auch bietet sich am neuen Standort die Möglichkeit einen attraktiven Freibereich für die Bebauung zu schaffen.



Daraus ergibt sich nun die Ausweisung der in der 56. Änd. dargestellten gemischten Baufläche.

Die derzeit dort ausgewiesene Grünfläche (Friedhof) für die Erweiterung des Friedhofes ist aufgrund der veränderten Bestattungskultur (u.a. zunehmender Bedarf an Waldbestattungen) am derzeitigen Standort nicht mehr erforderlich.

Die möglichen Konflikte zu den umgebenden Nutzungen (wie Gewerbe, Bahn) werden im Rahmen des B-Plan-Verfahrens bearbeitet.

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büros Peter Lill, Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz vom 02.04.2025 kommt zusammenfassend zu folgender Beurteilung:

Der GVV Nördlicher Kaiserstuhl plant die 56. Änderung des Flächennutzungsplans. Die neu auszuweisende Fläche setzt sich zusammen aus einer 1,2 ha großen Mischgebietsfläche und einer 0,1 ha großen Gewerbegebietsfläche. Die Fläche liegt am östlichen Siedlungsrand (Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete) von Endingen a.K. (s. Abb. 1). In Richtung Osten folgen landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Vorhabensfläche wird im Norden von der Kaiserstuhl-Bahnlinie und im Süden vom Kaiserstuhl-Radweg eingegrenzt.

Die wesentliche Beeinträchtigung der Umwelt geht von der Versiegelung von Flächen aus, die sich negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirken werden. Die Beanspruchung des Bodens ist dauerhaft, der Eingriff in Natur und Landschaft daher ebenfalls.

Darüber hinaus erfolgt überwiegend ein Verlust von naturschutzfachlich (sehr) geringwertigen Flächen, in sehr geringen Umfang sind auch mittelwertige Biotop-typen (Ruderalflächen) betroffen.

Eine im Zuge der Überplanung von Habitatstrukturen ggf. erfolgende Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten sowie weiterer wertgeben-der Arten ist hinsichtlich des eingeschränkten Habitatpotenzials auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen wenig wahrscheinlich, kann aber nicht voll-ständig ausgeschlossen werden.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung weiterer Schutzgüter ist bei Realisierung des Bauvorhabens nicht auszugehen.

Um die (potenziellen) Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. aus-zugleichen, sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen des Natur- und ggf. Artenschutzes sowie der Landschaftspflege durchzuführen.

Grundsätzlich stellt sich die Fläche als Standort für das Vorhaben als geeignet dar.

Auf die ausführliche Darstellung im beigefügten Umweltbericht wird verwiesen.

