

## **INHALT**

1	ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG.....	2
2	ÄNDERUNGSBEREICH DER 10. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....	2
	2.1 Lage und Nutzungen des Änderungsbereichs .....	2
	2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan und Gegenüberstellung Planung.....	3
3	VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE .....	4
	3.1 Verfahrensdaten 10. Flächennutzungsplanänderung „Spöttfeld II“ .....	5
4	RAUMORDNERISCHE BELANGE .....	5
5	WOHNBAUFLÄCHENBEDARF .....	6
	5.1 Anzurechnende Wohnbaufläche „Spöttfeld II“ .....	6
	5.2 Regionalplanerische Vorgaben zur Bedarfsermittlung .....	6
6	STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN.....	9
7	UMWELTBELANGE .....	10
8	ARCHÄOLOGISCHES KULTURDENKMAL .....	10
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	10

## 1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Kenzingen-Herbolzheim umfasst die Städte Kenzingen und Herbolzheim sowie die Gemeinden Weisweil und Rheinhausen. Der Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2018 fortgeschrieben. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die 10. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Planungsanlass ist die Baugebietserweiterung des Bebauungsplans „Spöttfeld“ durch den Bebauungsplan „Spöttfeld II“ Richtung Osten. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Spöttfeld II“ bedarf einer Änderung des Flächennutzungsplans. Bislang stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim die Fläche größtenteils als „geplante“ Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und als landwirtschaftliche Fläche dar. Es ist daher notwendig, den Flächennutzungsplan entsprechend der angestrebten Planung zu ändern und die Fläche als Wohnbaufläche darzustellen.

Mit der nun vorliegenden 10. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans sowie der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Wohngebietes „Spöttfeld“ geschaffen werden.

## 2 ÄNDERUNGSBEREICH DER 10. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

### 2.1 Lage und Nutzungen des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich in Rheinhausen am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberhausen. Im Norden wird der Änderungsbereich von landwirtschaftlichen Flächen, im Osten von der Grünfläche des geplanten Kinderspielplatzes, im Süden von der Gartenstraße als landwirtschaftlicher Weg und im Westen von der Wohnbebauung des Baugebiets „Spöttfeld“ begrenzt. Im Plangebiet selbst befinden sich derzeit Brachflächen mit einzelnen Bäumen am südlichen Gebietsrand sowie die bereits im Bebauungsplan „Spöttfeld“ zum Kinderspielplatz vorgesehene Erschließungsstraße „Im Spöttfeld“.



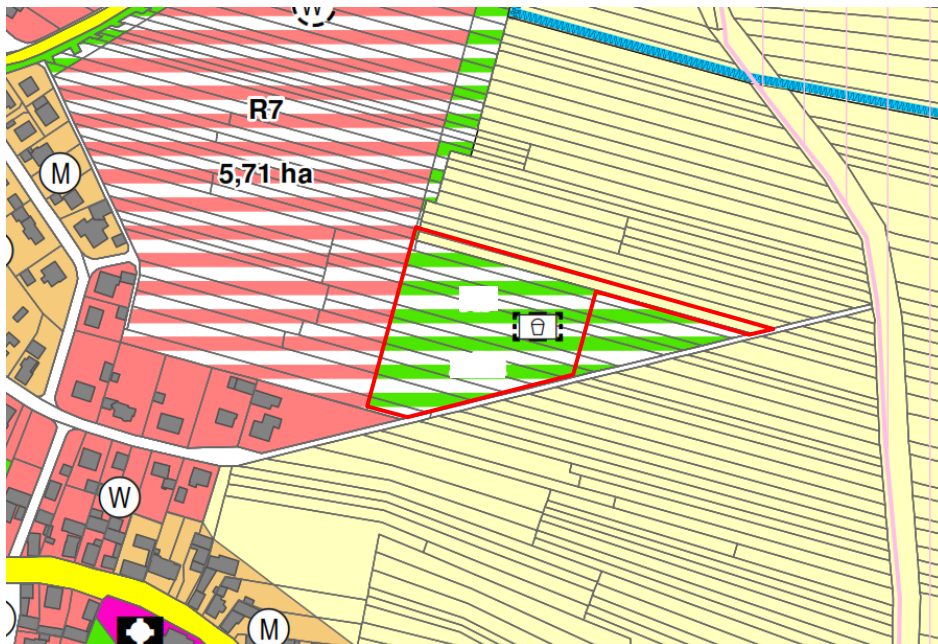
Lage des Änderungsbereichs im Luftbild (schematische Darstellung, Quelle: LUBW)

Der Änderungsbereich der FNP-Änderung umfasst den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Spöttfeld II“ vollumfänglich. Im Westen wurde ein schmaler Streifen des Bebauungsplans „Spöttfeld“ überlagert. Dieser Bereich wurde aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Formal betrachtet wäre eine Aufnahme dieses Bereichs in die FNP-Änderung nicht erforderlich, da bereits durch den Bebauungsplan „Spöttfeld“ Baurecht besteht. Um eine durchgehende farbliche Wohnbauflächen-Darstellung zu erzielen, wurde sich jedoch für die Aufnahme entschieden.

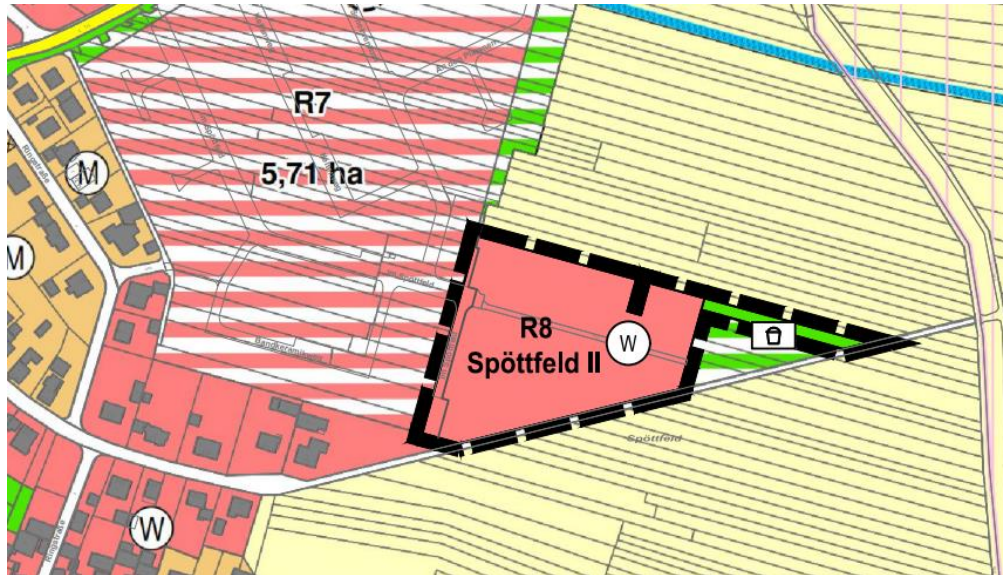
## 2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan und Gegenüberstellung Planung

Im aktuellen, wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim aus dem Jahr 2018, wird die von der Änderung betroffene Fläche als „geplante“ Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Der nördlichste Streifen ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Da der Bebauungsplan somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dieser mittels einer Änderung an die zukünftige Nutzung als Wohnbaufläche anzupassen. Im Zuge der nun vorliegenden 10. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans soll deshalb die Darstellung angepasst werden.

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim (2018):



Die folgende Abbildung zeigt die Plandarstellung der 10. Punktuellen Änderung im Entwurf:



Wie die Abbildung zeigt, soll der Änderungsbereich künftig als Wohnbaufläche und als Grünfläche mit Zweckbestimmung als Spielplatz dargestellt werden.

### 3 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen - Herbolzheim wurde am 14.02.2018 genehmigt. Das vorliegende Verfahren stellt die 10. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans dar.

Übersicht bisherige Änderungen:

Nummerierung	Planungsfall	Verfahrensstand
1. FNP-Änderung	Spöttfeld, Rheinhausen	ruht / nicht mehr aktuell
2. FNP-Änderung	Glöckle-Mühle, Herbolzheim (OT Bleichheim)	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 05.11.2021)
3. FNP-Änderung	Wohnmobilstellplatz, Kenzingen	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 05.11.2021)
4. FNP-Änderung	Oberfeld-Süd, Herbolzheim	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 05.11.2021)

**BEGRÜNDUNG**

Nummerierung	Planungsfall	Verfahrensstand
5. FNP-Änderung	Zwischen den Ortsteilen, Rheinhausen	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 27.01.2023)
6. FNP-Änderung	Schulsporthalle Hecklingen, Kenzingen	im Verfahren
7. FNP-Änderung	Sportanlagen am Bleichbach, Herbolzheim	im Verfahren
8. FNP-Änderung	Kirnhalden, Kenzingen	im Verfahren
9. FNP-Änderung	Erweiterung Kreuzacker, Weisweil	im Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird als zweistufiges Planungsverfahren, mit Umweltprüfung, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt und der zugehörige Bebauungsplan „Spöttfeld II“ im Parallelverfahren aufgestellt.

**3.1 Verfahrensdaten 10. Flächennutzungsplanänderung „Spöttfeld II“**

- 27.09.2023      Verbandsversammlung: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
- \_\_\_\_\_ –      Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- \_\_\_\_\_
- Schreiben vom \_\_\_\_\_ mit \_\_\_\_\_  
Frist bis \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Die Behörden werden aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).
- \_\_\_\_\_
- Verbandsversammlung: Behandlung der in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Offenlagebeschluss gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
- Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB
- \_\_\_\_\_
- Schreiben vom \_\_\_\_\_ mit \_\_\_\_\_  
Frist bis zum \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- Verbandsversammlung: Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

**4 RAUMORDNERISCHE BELANGE**

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich

## BEGRÜNDUNG

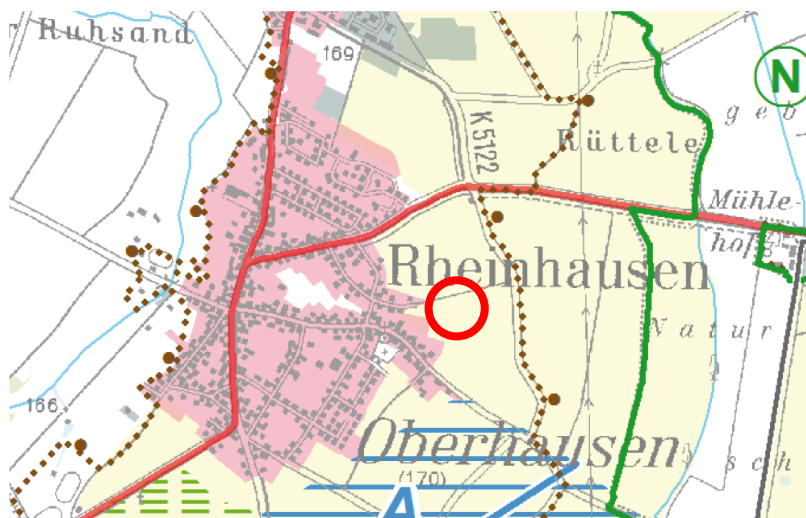
Seite 6 von 10

für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Für die Gemeinde Rheinhausen sind die Ziele des Regionalplans Südlicher-Oberrhein (Stand 2019) maßgebend.

Der Regionalplan Südlicher-Oberrhein stellt für das Plangebiet „Spöttfeld II“ keine übergeordneten Planungen, wie z. B. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren dar, die eine Wohnbauflächenentwicklung entgegenstünden.

Der Regionalplan macht jedoch Vorgaben zum Umfang der Wohnbauflächenentwicklung, auf die im folgenden Kapitel ausführlich eingegangen wird.

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Regionalplan mit markiertem Geltungsbereich:



## 5 WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

### 5.1 Anzurechnende Wohnbaufläche „Spöttfeld II“

Die Wohnbaufläche „Spöttfeld II“, welche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden soll, umfasst die für die Erschließung des Gebiets erforderlichen Straßen und privaten Grünflächen (Bruttobauland). Die öffentliche Grünfläche Spielplatz (0,07 ha) wird nicht an die Wohnbaufläche angerechnet, da dieser dem Gesamtgebiet dient und nicht primär dem Bereich „Spöttfeld II“ zugerechnet werden kann.

Im Westen wurde ein schmaler Streifen (0,07 ha) des Bebauungsplans „Spöttfeld“ überlagert. Dieser Bereich wurde aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Formal betrachtet wäre eine Aufnahme dieses Bereichs in die FNP-Änderung nicht erforderlich, da bereits durch den Bebauungsplan „Spöttfeld“ Baurecht besteht. Um eine durchgehende farbliche Wohnbauflächen-Darstellung zu erzielen, wurde sich jedoch für die Aufnahme entschieden. Dieser Bereich wird nicht an den Wohnbauflächenbedarf angerechnet, da durch den Bebauungsplan „Spöttfeld“ bereits Baurecht besteht und die Flächen aufgesiedelt sind.

Bei der anzurechnenden Brutto-Wohnbaufläche handelt es sich somit um eine Größe von **1,16 ha**.

### 5.2 Regionalplanerische Vorgaben zur Bedarfsermittlung

Die Gemeinde Rheinhausen gehört laut Regionalplan zum Ländlichen Raum im engeren Sinne, der so entwickelt werden soll (siehe PS 2.1.3.2 (2) G), dass „günstige

## BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 10

Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende 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“.

Die vorliegende FNP-Änderung entspricht diesem Grundsatz insofern, als dass durch die Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt werden, indem auf die vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden kann. Durch Festsetzungen, u. a. im Hinblick auf die angestrebte Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine gewisse Dichte sowohl ermöglicht als auch gefordert werden. Die großflächigen Freiräume um Rheinhausen werden erhalten und in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt, da durch die vorliegende Planung lediglich die Lücke zwischen dem bestehenden Siedlungskörper und dem bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Spöttfeld“ vorgesehenen Spielplatz geschlossen wird.

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein trifft Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung und gibt eine Methodik zur Bedarfsermittlung vor, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg; dieses weist für die Gemeinde Rheinhausen zum 31. Dezember 2022 eine Einwohnerzahl von **4.298 Personen** aus.

Entsprechend des Regionalplans kann in Rheinhausen, als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen (Plansatz 2.4.1.1 (1) Z), ein Zuwachsfaktor von 0,25 % p. a. (Plansatz 2.4.1.1 (2) G) sowie zur Umrechnung des Zuwachsfaktors eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar (Plansatz 2.4.1.1 (3) Z) angesetzt werden. Es wird ein Planungszeitraum von 5 Jahren angesetzt. Dementsprechend lässt sich folgender rechnerischer Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Rheinhausen für die nächsten fünf Jahre ermitteln:

- **1,07 ha**  $((4.298 \text{ Einwohner} \times 5 \times 0,25 \%) / 50 \text{ Einwohner pro ha})$

### 5.2.1 Vorhandene Innenentwicklungspotenziale

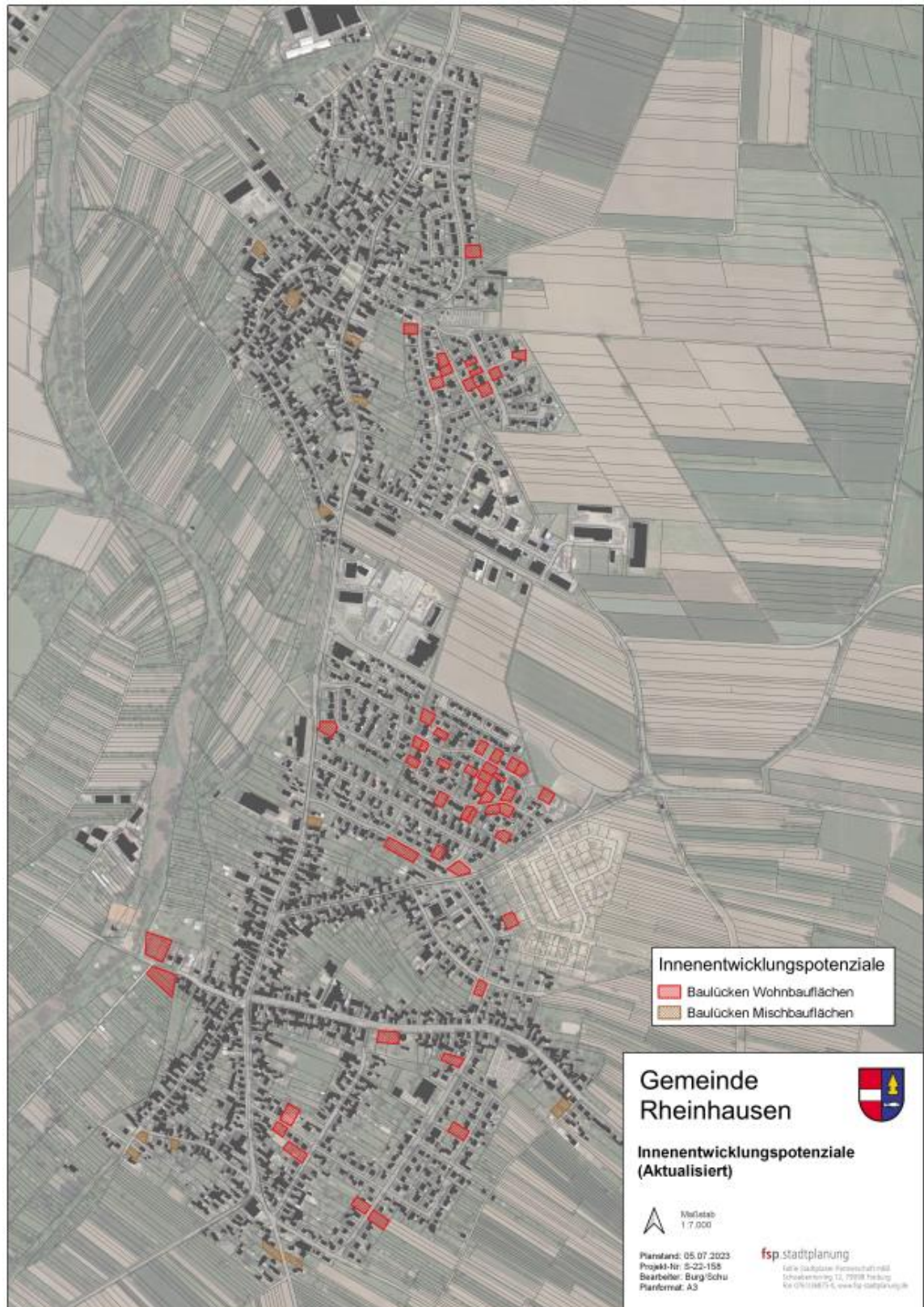
Entsprechend der Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Plansatz 2.4.0.3 (3) Z) sind verfügbare Wohnbauflächen in unbepflanzten Innenbereichen sowie in Bauleitplänen ausgewiesene, noch nicht bebaute Flächen auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen. Nicht in Abzug zu bringen sind im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbauflächen, die noch nicht umgesetzt sind bzw. für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

In der Gemeinde Rheinhausen beträgt das theoretische Innenentwicklungspotenzial momentan rd. 3,78 ha (Wohnbauflächen und 50 % - Wohnanteil in Mischbauflächen). Es handelt sich hierbei jedoch um Grundstücke in alten Baugebieten, die über keine Bauverpflichtung verfügen und bei denen die Eigentümer auch nach wiederholter Rückfrage der Gemeinde nicht verkaufsbereit sind. Eine auch nur teilweise Aktivierung einzelner dieser Flächen im anzunehmenden Planungszeitraum von 5 Jahren ist demzufolge sehr unrealistisch. Dennoch wird für die weiteren Berechnungen für diese Baulücken eine Aktivierungsrate von 8,3 % für den Planungszeitraum von 5 Jahren angesetzt.

Bezüglich des Baugebiets Spöttfeld sind zwischenzeitlich 106 von 107 Grundstücken bebaut, bzw. es liegt ein entsprechender Bauantrag bei der Gemeinde vor. Ein Baugrundstück wird im Innenentwicklungspotenzial aufgeführt.

**BEGRÜNDUNG**

Alle Potenziale wurden erhoben und zeichnerisch bzw. rechnerisch erfasst. Dies schafft Transparenz und eine gute Nachvollziehbarkeit. Die folgende Abbildung verdeutlicht die erhobenen Baulücken:





## BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 10

In der Summe ergibt sich folgendes theoretische und aktivierbare Innenentwicklungspotenzial:

	Theoretisches IE-Potenzial	Anteil Wohnen*	Aktivierungsrate	Aktivierbares IE-Potenzial
Wohnbauflächen	3,46 ha	3,46 ha	8,3 %	0,29 ha
Mischbauflächen	0,64 ha	0,32 ha	8,3 %	0,03 ha
<b>Summe</b>				<b>0,32 ha</b>

\* Bei Wohnbauflächen wird die gesamte Fläche als Wohnbaufläche gerechnet; bei Mischbauflächen wird die eine Hälfte der Fläche als Wohnbaufläche und die andere als Gewerbefläche gerechnet.

### 5.2.2 Zusammenfassende Bedarfsbegründung

Die anzurechnende Wohnbaufläche (1,16 ha) übersteigt den rechnerischen Bedarf nach den regionalplanerischen Vorgaben zur Bedarfsermittlung (1,07 ha) abzüglich des aktivierbaren Innenentwicklungspotenzials (0,32 ha) **um rd. 0,41 ha**.

Dem gegenüber steht eine sehr große konkrete Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Des Weiteren handelt es sich bei der geplanten Gebietserweiterung um einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem bereits damals im Rahmen der Erstellung des BPL „Spöttfeld“ vorgesehenen öffentlichen Kinderspielplatzes östlich des Baugebiets. Damit verbunden ist auch die günstige Lage des Plangebiets im Ortsteil Oberhausen in Bezug auf das Bürgerzentrum mit den für die Gemeinde Rheinhausen zentralen Versorgungseinrichtungen sowie Kindertagesstätten und Grundschule. Mit dem Fahrrad benötigt man für diese Strecke weniger als 5 Minuten; zu Fuß sind es ca. 15 Minuten. Die übergeordnete Verkehrserschließung ist dahingehend als günstig zu beschreiben, als dass mit dem Pkw der Bahnhof in Herbolzheim in ca. 7 Minuten und die Bundesautobahn 5 (A 5) Richtung Freiburg bzw. Offenburg in ca. 4 Minuten zu erreichen ist.

Der Gemeinde Rheinhausen erscheint die für die FNP-Änderung „Spöttfeld II“ notwendige Flächengröße daher gerechtfertigt; auch wenn diese den rechnerischen Bedarf geringfügig um rd. 0,41 ha übersteigt.

## 6 STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN

Der vorliegende Flächennutzungsplan schafft die Grundlage dafür, dass durch die entstehende Siedlungsstruktur weitere Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt werden können, indem auf die vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden kann. Derzeit befindet sich auf dem Gelände eine Brachfläche, die ehemals als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurde. Aufgrund der strukturarmen und ehemals intensiven landwirtschaftlichen Nutzung hat die Fläche eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und eignet sich gut als Erweiterungsfläche für das Wohngebiet „Spöttfeld“. Standortalternativen sind kaum vorhanden, da die im Privatbesitz befindenden Baulücken meist nicht als Bauflächen zur Verfügung stehen.

Vorteilhaft an diesem Standort ist zudem die Nähe zum neuen Bürgerzentrum. Dieses befindet sich nordwestlich des Plangebiets und verfügt über kommunale Einrichtungen und weitere Versorgungseinrichtungen (Kindertagesstätte, Grundschule, Rewe, Sparkasse, Hausarzt, Apotheke, Vollstationäre Pflege, Tagespflege, Pflegedienst, Fitnessstudio, Physio, betreutes Wohnen) sowie dem Bürgerhaus Rheinhausens.

## BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 10

Weiterhin kann die im Rahmen des Bebauungsplans „Spöttfeld“ realisierte Straße „Im Spöttfeld“ als Erschließungsstraße für das Plangebiet dienen. Diese wird nur in geringem Maße nach Norden weitergeführt, um die Erschließung für eine zukünftige Entwicklung zu ermöglichen.

### 7 UMWELTBELANGE

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (3) BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 (4) BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Dieser wird vom Büro Wermuth erarbeitet und der vorliegenden Begründung beigelegt.

### 8 ARCHÄOLOGISCHES KULTURDENKMAL

Durch das Regierungspräsidium Freiburg wurden im Zeitraum vom 17.10.2022 bis 26.10.22 archäologische Voruntersuchung durchgeführt. Bei der Untersuchung wurden keine wesentlichen Funde getätigt, die eine weitergehende Untersuchung notwendig machen würden.

### 9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Wohnbaufläche (Spöttfeld II)	ca. 1,16 ha
Wohnbaufläche (Spöttfeld I)	ca. 0,07 ha
Grünfläche	ca. 0,07 ha
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca. 1,30 ha</b>

Rheinhausen, den \_\_\_\_\_

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Verbandsvorsitzender

Planverfasser