



Gemeinde Efringen-Kirchen

Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Kirchstraße I“, Gemarkung Mappach

Deckblatt – zeichnerischer Teil
Begründung
Umweltbericht

Stand: 07.01.2025

Verfahrensstand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

die **STEG**

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Stephanie Witulski
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin
die STEG Stadtentwicklung GmbH
Standort Freiburg
Kartäuserstr. 51a, 79102 Freiburg i. Br.
T 0761 - 29 28 137-0

Gemeinde Efringen-Kirchen

Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans
im Bereich „Kirchstraße“, Gemarkung Mappach

Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 07.01.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines.....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Verfahrensablauf.....	3
1.4	Planungsverfahren	4
1.5	Flächennutzungsplan	4
2	Inhalt der Änderung	4
3	Landesentwicklungsplan / Regionalplan.....	5
4	Standortalternativen	7
5	Umweltbericht	7
6	Flächenangaben	7

1 **ALLGEMEINES**

1.1 **Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen ist seit dem 04.05.2005 wirksam. Der Flächennutzungsplan stellt für das Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Der Flächennutzungsplan soll nun punktuell geändert werden. Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße I“ im Ortsteil Mappach. Auf dem Grundstück 2619 (Kirchstraße 12) im Ortsteil Mappach wurden durch den Eigentümer westlich des bestehenden Wohnhauses verschiedene bauliche Anlagen errichtet. Das Grundstück liegt am westlichen Ortsrand von Mappach. Durch das Landratsamt Lörrach wurde der Bereich westlich des bestehenden Wohnhauses dem Außenbereich zugeordnet, daher wurde der Eigentümer vom Landratsamt Lörrach aufgefordert, die neuen baulichen Anlagen zurückzubauen. Sowohl der Technische Ausschuss der Gemeinde Efringen-Kirchen als auch der Gemeinderat hat sich mit dem Vorhaben auseinandergesetzt. Im Ergebnis wurde beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die baulichen Anlagen rückwirkend zu legalisieren.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche, teilweise ohne besondere Darstellung (als landwirtschaftliche Fläche) dargestellt. Der Bebauungsplan setzt insgesamt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest und ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

Mit dem geplanten Vorhaben wird der Ortsrand des Ortsteils Mappach leicht nach Westen erweitert. Der Änderungsbereich hat allerdings nur eine sehr geringe Größe, im Erweiterungsbereich entstehen darüber hinaus keine neuen Hauptgebäude. Negative Auswirkungen werden aufgrund der Änderung daher nicht erwartet.

1.2 **Lage des Plangebiets / Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Mappach am westlichen Ortsrand nördlich der Kirchstraße. Das Plangebiet besteht aus einem Teil des Grundstücks Flst. Nr. 2619 (Kirchstraße 12) und hat eine Größe von ca. 760 m².

1.3 **Verfahrensablauf**

16.09.2024	Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen fasst gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Kirchstraße I“. Gleichzeitig wird der Einleitungsbeschluss zur FNPÄ gefasst.
_____	Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
_____ bis _____	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
_____	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen. Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Durchführung der Veröffentlichung im Internet/öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
_____	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
_____	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

1.4 Planungsverfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

1.5 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche, teilweise als ohne Darstellung bzw. als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

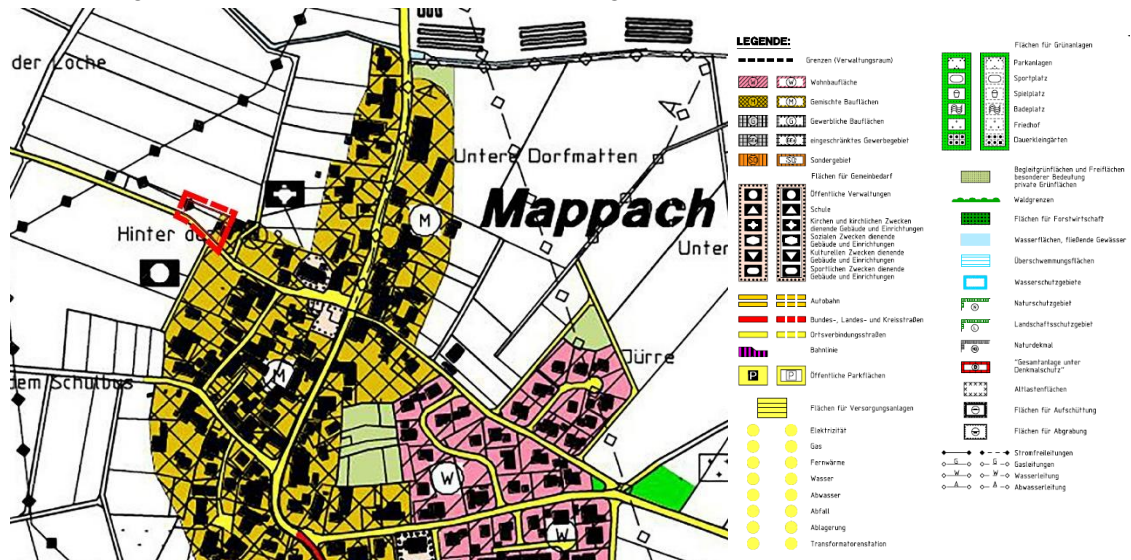


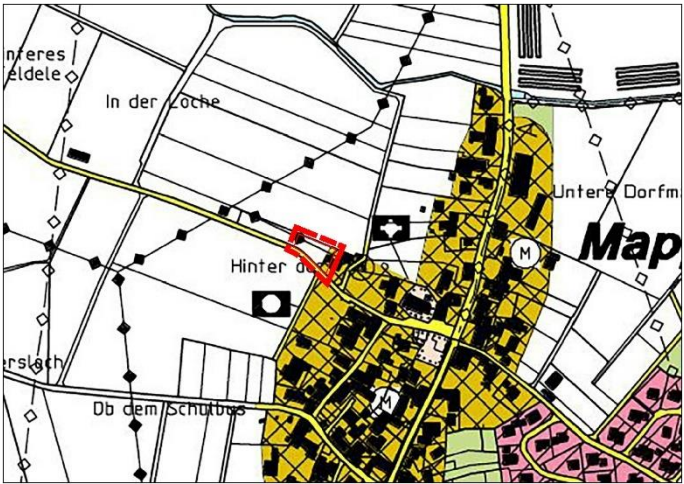
Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Änderungsbereichs (rote gestrichelte Umrandung) (ohne Maßstab), Quelle FNP: Gemeinde Efringen-Kirchen

2 INHALT DER ÄNDERUNG

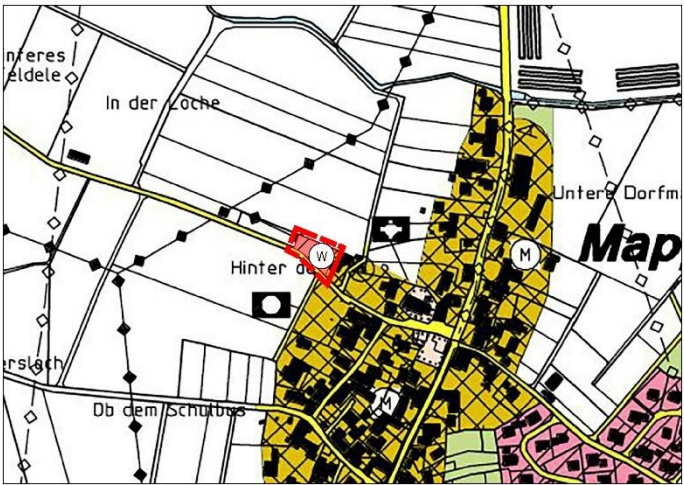
Mit der punktuellen Änderung soll der Änderungsbereich insgesamt als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt werden. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks durch ein Wohngebäude einschl. dem Wohnen zugehöriger Nebennutzungen.

Details der Planung werden im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren festgesetzt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht der Planungsabsicht der Gemeinde, die Darstellung der bestehenden Wohnnutzung anzupassen.



FNP Gemeinde Efringen-Kirchen
Ausschnitt ohne Maßstab, Änderungsbereich = rote gestrichelte Linie

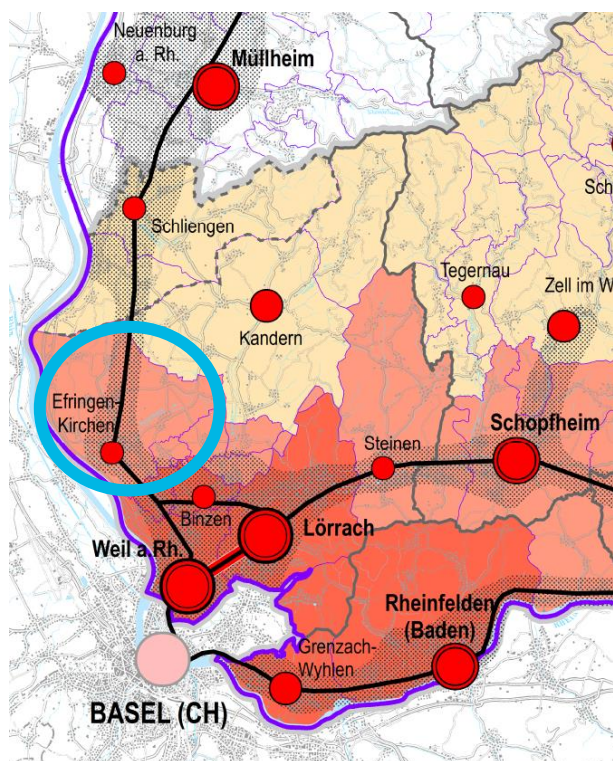


FNP Gemeinde Efringen-Kirchen
Deckblatt der Änderung
Ausschnitt ohne Maßstab, Änderungsbereich = rote gestrichelte Linie

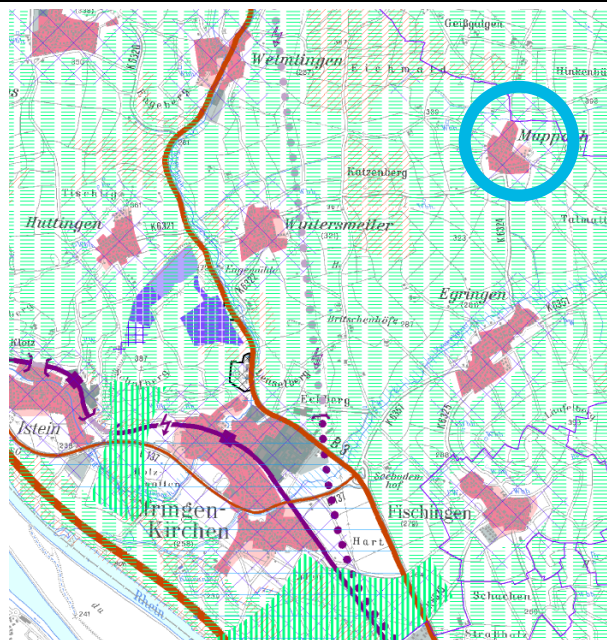
3 **LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN¹**

Region	Hochrhein-Bodensee
Landkreis	Lörrach
Raumkategorie gem. LEP	Randzone um den Verdichtungsraum Lörrach/Weil am Rhein
Entwicklungsachse	Der Hauptort Efringen-Kirchen liegt auf der Landesentwicklungsachse Lörrach/Weil am Rhein - Binzen – Eimeldingen - Efringen-Kirchen – Bad Bellingen – Schliengen (- Müllheim)

¹ Quelle: Regionalplan Hochrhein-Bodensee



Zentralörtliche Einordnung	Kleinzentrum im Mittelbereich Lössach/Weil am Rhein
Siedlungsentwicklung	Siedlungsbereich zur Aufgliederung der Entwicklungsachsen Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungen
Raumnutzungskarte	



In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Hochrhein-Bodensee ist der Ortsteil Muppach insgesamt von einem regionalen Grünzug umgeben. Der Ortsrand von Muppach wird nur leicht in den Außenbereich hin erweitert. Bei der geringen Größe des Änderungsbereichs wird davon ausgegangen, dass keine regionalplanerischen Vorgaben berührt werden. Belange der Raumordnung stehen dem Vorhaben daher nicht entgegen.

4 STANDORTALTERNATIVEN

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine nachträgliche Legalisierung von baulichen Anlagen. Gebäude und bauliche Anlagen sind bereits vorhanden. Das Wohngebäude besteht seit 2002, die Fläche westlich des Wohngebäudes wurde seitdem als Gartenfläche genutzt. Mit den in den letzten Jahren neu entstandenen baulichen Anlagen und Gebäuden (Pool, Poolhaus/Gartenhaus) wurde die Nutzung zwar intensiviert, die Nutzung als Garten im eigentlichen Sinn aber nicht geändert.

Die Änderung des FNPs dient daher lediglich der planungsrechtlichen Sicherung bereits geschaffener Tatsachen. Eine weitere Entwicklung in den Außenbereich wird nicht vorgesehen. Alternative Standorte stehen daher nicht zur Verfügung.

5 UMWELTBERICHT

Für die punktuelle Flächennutzungsplanänderung wird durch das Büro Galaplan Decker eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Dieser liefert mit der Darstellung der Untersuchungsergebnisse der Umweltprüfung eine Grundlage zur Standort-Bewertung und somit wichtiges Abwägungsmaterial für die Flächennutzungsplanänderung.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

6 FLÄCHENANGABEN

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans wieder. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen, wie z.B. die Breite von Straßen nicht maßstäblich sind.

Im Folgenden sollen die in der vorliegenden FNP-Änderung geplanten Nutzungsänderungen im Überblick dargestellt werden:

Flächennutzung	Fläche in ha	
	Bisherige Darstellung ca.	Zukünftige Darstellung ca.
Gemischte Baufläche	0,022	
Ohne besondere Darstellung (Fläche für die Landwirtschaft)	0,054	
Wohnbaufläche		0,076
Gesamt	0,076	0,076

Freiburg, den _____

die STEG

Hauptgeschäftsstelle Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Standort Freiburg
Kartäuserstraße 51a
79102 Freiburg