

## 14. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 - Höhe

### Entwurf der Begründung zur Offenlage (Stand: 19.03.2024)

#### 1. ALLGEMEINES

##### 1.1 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt rund 3,5 km Luftlinie von der Innenstadt (Altstadt) Freiburgs entfernt im Norden der Gemarkung Freiburg bzw. des Stadtteils Zähringen. Das ca. 7,7 ha große Plangebiet liegt auf der Höhe im Stadtteil Zähringen und ist derzeit von landwirtschaftlichen Flächen sowie von (privat-)gärtnerischer Nutzung geprägt. Im Südosten wird es vom Burgackerweg begrenzt und verläuft in Stufen nach Westen bis zum Höheweg. Das Plangebiet folgt von dort parallel dem Höheweg nach Norden und verläuft ca. 50 m nördlich des östlich abzweigenden Wirtschaftswegs nach Osten. Von diesem Wirtschaftsweg verläuft das Plangebiet westlich der Bebauung an der Vorderen Poche wieder bis zum Burgackerweg.

##### 1.2 Ausgangslage und Erforderlichkeit der Planung

Aufgrund der prosperierenden Entwicklung der Stadt Freiburg in den vergangenen Jahrzehnten, mit der auch ein starkes Bevölkerungswachstum verbunden war und ist, ist die Schaffung von neuem Wohnraum eine der drängendsten Aufgaben der Stadtplanung. Dieser Bedarf ist so groß, dass trotz des Ausschöpfens aller aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale im bereits vorhandenen Siedlungsgebiet sowie der Planung eines neuen Stadtteils, zusätzlich auch die Siedlungserweiterung an den Rändern der Stadt notwendig ist (siehe Kapitel 1.3).

Das Gewann „Höhe“ im Stadtteil Zähringen ist seit Jahrzehnten im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit rund 3,4 ha geführt worden.

Derzeit ist die Fläche geprägt von Streuobstwiesen, Acker- und Grünland sowie (privat-)gärtnerischen Nutzungen in Siedlungsrandlage. Diese baumbestandenen Wiesenflächen sind zusammen mit den östlich angrenzenden Waldhängen bestimmend für das dort wahrgenommene hochwertige Landschaftsbild.

Aufgrund des bereits dargelegten Wohnraumbedarfs der Stadt Freiburg und der Überprüfung von Alternativen im Hinblick auf geeignete Wohnbauflächen, wurde das Gewann „Höhe“ dennoch bereits im Flächennutzungsplan 2020 als Wohnbaufläche dargestellt bzw. ausgewiesen. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sieht lediglich die Erweiterung der bereits dargestellten Wohnbaufläche vor.

Das Konzept des parallellaufenden Bebauungsplans sieht ein verdichtetes Wohngebiet mit rund 300 Wohneinheiten vor. Um den Eingriff in die Landschaft dennoch verträglich zu gestalten, werden Streuobstbestände, Gebüsche und Wiesen erhalten bzw. neu geschaffen.

Der Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat am 30.01.2013 den Beschluss der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Höhe“, Plan-Nr. 2-100, gefasst (siehe Drucksache BA-13/003).

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans 2020 in der Fassung der 18. Änderung vom 24.06.2023 entsprechen nicht vollständig den Zielvorstellungen für das Plangebiet, da eine Vergrößerung der Wohnbauflächen nach Norden um rund 1,0 ha angestrebt wird.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

### 1.3 Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 mit integriertem Landschaftsplan wurde eine Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsbedarfsprognose durch das Büro GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH erstellt und im Jahr 2022 abgeschlossen (siehe Drucksache G-22/193). Die vorausgegangene Studie aus dem Jahr 2014 (siehe Drucksache G-15/024) wurde damit aktualisiert und durch weitere Bausteine ergänzt.

Wesentliche Bestandteile sind die Analyse der derzeitigen Wohnungsmarktsituation in Freiburg sowie eine Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040 und darauf aufbauend eine Vorausrechnung der zukünftigen Wohnungsbedarfe bis 2040.

Die Vorausrechnung erfolgte in einer Bandbreite, die auf einer geringen Bevölkerungsentwicklung (+2,5 %) und einer stärkeren Bevölkerungsentwicklung (+8,5 %) basiert. Eine ergänzende gutachterliche Einschätzung zur aktuellen Situation der Bevölkerungsentwicklung geht davon aus, dass eine Entwicklung im Bereich der stärkeren Bevölkerungsentwicklung zu erwarten ist. Im Ergebnis werden bis zum Jahr 2040 quantitativ zwischen 14.350 Wohnungen (geringe Entwicklung) und 21.030 Wohnungen (stärkere Entwicklung) benötigt. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 720 – 1.050 Wohnungen.

### 1.4 Planverfahren

Der **Einleitungsbeschluss** und die Billigung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur 14. Änderung des FNP (Flächennutzungsplan) 2020 wurden in der öffentlichen Sitzung am 27.06.2018 durch den Bau-, Umlegungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freiburg i. Br. gefasst (siehe Drucksache BA-18/012) und am 06.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Vom 16.07.2018 bis zum 31.08.2018 fand die **frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** statt. Mit Schreiben vom 11.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB über den Planungsstand frühzeitig informiert. Es wurde um Stellungnahme zur Planung und zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden sechs inhaltliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben. Aus der Öffentlichkeit wurde eine inhaltliche Stellungnahme zur 14. Änderung des FNP 2020 abgegeben. Weitere neun Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung hatten keine inhaltlichen Bedenken oder Anregungen zu der Planung. In den abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen wurden nahezu ausschließlich Themenbereiche angesprochen, die Gegenstand des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens sind. In diesem Fall wurde in den Stellungnahmen auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen (siehe Anlage 4 dieser Drucksache).

### **1.5 Vereinbarkeit Regionalplan**

Die vorgesehene 14. Änderung des FNP 2020 steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung des rechtsverbindlichen Regionalplans Südlicher Oberrhein vom 22.09.2017.

## **2. INHALTE DER PLANUNG**

### **2.1 Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans**

In der Fassung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 vom 24.06.2023 sind für das Plangebiet folgende Nutzungsarten dargestellt (siehe Anlage 1 dieser Drucksache):

Von Südost nach Nordwest:

- Wohnbaufläche (geplant)
- Fläche für Landwirtschaft

Die im Norden des Plangebiets liegende landwirtschaftliche Fläche ist überlagert vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Roßkopf – Schlossberg“ (nördlich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Wirtschaftswegs) sowie von der Darstellung „Ausgleichsflächenpool“ (auch zum Teil südlich des Querwegs). Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen für die geplante Erweiterung der Wohnbaufläche bis an den Wirtschaftsweg nicht mehr den Flächendarstellungen im Plangebiet des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Hier wird die ursprünglich rund 3,4 ha große Wohnbaufläche um ca. 1,0 ha auf rund 4,4 ha bis zum Feldweg nach Norden vergrößert. Dabei werden die Flächen für die Landwirtschaft in Anspruch genommen.

### **2.2 Inhalte des parallellaufenden Bebauungsplans (Vorhaben)**

Das Konzept des parallellaufenden Bebauungsplans sieht ein verdichtetes Wohngebiet mit ca. 300 Wohneinheiten vor, welches mit gut nutzbaren privaten wie auch öffentlichen Freiräumen durchzogen ist. Für den östlichen Bereich ist eine Gebäudetypologie von zwei- bis dreigeschossigen Einfamilienhäusern vorgesehen, sodass ein kleingliedriger Übergang zum Waldrand ausgebildet werden kann. Im restlichen Plangebiet sieht das städtebauliche Konzept Geschosswohnungsbau mit überwiegend vier und teilweise vereinzelt fünf Geschossen vor. Mit diesen unterschiedlichen Wohntypologien wird eine ausgewogene Bewohner- und Sozial-

struktur angestrebt. Im Plangebiet werden rund 60 geförderte Wohnungen entstehen.

Zur Schaffung einer Quartiersmitte ist ein gut ausgeformter Platz geplant. Die öffentlichen Platz- und Grünräume mit der schlüssigen Wegevernetzung ermöglichen eine eindeutige und positiv besetzte Adressbildung. Die Dachlandschaft des neuen Wohngebiets wird von den für alle Gebäude geforderten Flachdächern und den darauf funktional und gestalterisch zu integrierenden Solaranlagen geprägt werden.

Erschlossen wird das Baugebiet von Süden her über den Burgackerweg an die Pochgasse und im Norden über den hierfür auszubauenden Höhweg an die Wildtalstraße.

### **3. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT**

#### **3.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG)**

Innerhalb des Planumgriffs der 14. Änderung des FNP 2020 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Roßkopf – Schlossberg“ mit rund 1,3 ha. Da die vorliegende Flächennutzungsplanänderung für den Bereich des LSG jedoch keine Änderung der Darstellung vorsieht (weiterhin Flächen für Landwirtschaft) ist eine Befreiung von Schutzgebietsverordnung nicht notwendig.

#### **3.2 Zusammenfassung Umweltbericht**

Die im Hinblick auf die Umweltbelange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und des FNP-Änderungsverfahrens zu berücksichtigenden Aspekte sowie der bestehende Untersuchungsbedarf wurden im Rahmen einer Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) als Scopingtermin zum Bebauungsplan am 10.06.2008 ermittelt.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung wurde im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (siehe Anlage 3 dieser Drucksache).

Auf der Grundlage der geplanten Änderung der Flächennutzung wurde die Erheblichkeit der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Biotope, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Landschaft- / Stadtbild, Kultur- und Sachgüter, biologische Vielfalt untersucht.

Im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um eine Erweiterung von ca. 1,0 ha der bereits dargestellten Wohnbaufläche von 3,4 ha. Der Umweltbericht kommt folglich zu den nachstehenden Einschätzungen hinsichtlich der Schutzgüter: Bezüglich der Schutzgüter Wasser und Mensch ist die Erweiterung der Wohnbauflächen aufgrund geringer Funktion (Wasser) bzw. geringfügiger Störung (Mensch) nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Bezüglich der Schutzgüter Boden, Fläche, Pflanzen und Biotope, Tiere, Biologische Vielfalt, Klima sowie Landschafts- und Stadtbild ist dagegen von erheblichen Beeinträchtigungen im Bereich der FNP-Änderung auszugehen. Diese Umweltauswirkungen kommen durch folgende Zusammenhänge zustande:

Im Bereich der FNP-Änderung wird die Überbauung und Versiegelung von 1 ha Landwirtschaftsfläche vorbereitet. Daraus folgt zum einen der Verlust von Boden und Fläche. Darüber hinaus beeinträchtigt die Versiegelung von Vegetationsflächen auch das lokale Klima. Zum anderen bedeuten die Verluste an landwirtschaftlich und gärtnerisch geprägten Vegetationsflächen, an Gehölzstrukturen und an 700 m<sup>2</sup> großen Teilflächen der nach § 33a NatSchG geschützten hochwertigen Streuobstwiesen sowie der Verlust von 29 hochwertigen Einzelbäumen, dass Biotope und Habitate, Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt verloren gehen werden.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Mensch	Nicht erhebliche Beeinträchtigung
Pflanzen und Biotope	Erhebliche Beeinträchtigung
Tiere	Erhebliche Beeinträchtigung
Fläche	Erhebliche Beeinträchtigung
Boden	Erhebliche Beeinträchtigung
Wasser	Nicht erhebliche Beeinträchtigung
Klima	Erhebliche Beeinträchtigung
Landschaft- / Stadtbild	Erhebliche Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	keine vorhanden
Biologische Vielfalt	Erhebliche Beeinträchtigung

Die Beeinträchtigungen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung minimiert und ausgeglichen werden. Für die Schutzgüter Boden und Fläche ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreichbar durch die an den Standort angepasste kompakte bauliche Dichte für die größtmögliche Schaffung von Wohnraum sowie der im Vergleich zu oberirdischen Stellplätzen als flächensparend geltende Bau von Tiefgaragen.

Für die Schutzgüter Pflanzen, Biotope, Tiere, Biologische Vielfalt lassen sich die erheblichen Beeinträchtigungen in Folge der Planung durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Erhalt eines Großteils von Streuobstwiesen sowie zur Herstellung von wertvollen Streuobstflächen mindern und ausgleichen. Folgende Maßnahmen des Bebauungsplanes wirken positiv für diese Schutzgüter:

Baumpflanzungen werden auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt.

Die Festsetzung zur Herstellung von naturnahen öffentlichen Grünflächen mit regional typischer Vegetation und dem Erhalt von Heckenstrukturen. Als Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf den Landwirtschaftsflächen werden zu erhaltende und zu entwickelnde Streuobstwiesen, zu erhaltende Wiesen mit Baumbestand sowie zu entwickelnde Feldgehölze festgesetzt.

Zusätzlich gibt es eine Festsetzung von Fassadenbegrünung auf den Baugrundstücken.

Ergänzend werden auf externen Ausgleichsflächen folgende Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) festgesetzt: Anlage von Streuobstwiesen, extensivem Grünland, Feldhecken und Gehölze und blütenreichen Saumstrukturen, Aufhängen von Nisthilfen (Vogelnistkästen) und Fledermauskästen, Ausbringung von Alt- und Totholzstapel, Verpflanzen von Habitatbäumen des Körnerbocks, abschirmende Bauzäune, Umweltbaubegleitung, Rodungszeiten.

Zum Ausgleich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima ermöglicht die Ausrichtung der Baukörper entlang der Straßen sowie des zentralen Grünzuges in Ost-West-Richtung die Durchlüftung des Baugebietes entsprechend der Luftleitbahn des Zähringer Talwindsystems und vermeidet eine Barrierewirkung. Insgesamt bleibt im Plangebiet selbst und in der direkten Umgebung eine gute bioklimatische Situation erhalten.

An dieser Stelle wird auf das parallellaufende Bebauungsplanverfahren verwiesen (siehe Drucksache G-24/018). Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, werden detailliert im Umweltbericht sowie zusammenfassend in der Begründung im Kapitel 5 der Drucksache G-24/018 aufgeführt.

Weitere erhebliche negative Auswirkungen sind durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 nicht zu erwarten (siehe Anlage 3 der Drucksache G-24/019).

#### **4. VERFAHREN UND ZEITPLAN FÜR DIE 14. ÄNDERUNG DES FNP 2020**

Für das Verfahren zur 14. Änderung des FNP 2020 ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- Durchführung der Offenlage: März / April 2024
- Feststellungsbeschluss: voraussichtlich. in 2025

Der Zeitplan der Flächennutzungsplanänderung orientiert sich am Bebauungsplanverfahren (Parallelverfahren) und muss ggf. im weiteren Verfahren an dieses angepasst werden.

Nach dem Feststellungsbeschluss für die 14. Änderung des FNP 2020 wird die FNP-Änderung zur Genehmigung beim Regierungspräsidium eingereicht. Das Regierungspräsidium entscheidet hierüber innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Monat.

Freiburg i. Br., den  
Dezernat V

Prof. Dr. Martin Haag  
Bürgermeister