

BESCHLUSSVORLAGE

| | | | |
|--------------------|----------------|---------|------------|
| Dezernat / Amt | Verantwortlich | Tel.Nr. | Datum |
| V/Stadtplanungsamt | Herr Jerusalem | 4100 | 28.02.2024 |

Betreff:**14. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 - „Höhe“ (Zähringen)**

- a) Kenntnisnahme über den Umgang mit den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
- b) Beschluss des Planentwurfs für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlagebeschluss)

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Öff. | N.Ö. | Empfehlung | Beschluss |
|----------------|----------------|------|------|------------|-----------|
| 1. BaUStA | 06.03.2024 | X | | X | |
| 2. GR | 19.03.2024 | X | | | X |

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

Auswirkungen auf Klima- und Artenschutz: ja, siehe Umweltbericht (Anlage 3)

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Umgang mit den zum Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 – „Höhe“ während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß der Anlage 4 zur Drucksache G-24/019 zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Plans der 14. Änderung des Flächennutzungsplans – „Höhe“ gemäß Anlage 1 sowie den Entwurf der Begründung und des Umweltberichts gemäß den Anlagen 2 und 3 der Drucksache G-24/019 als Grundlage für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Anlagen:

1. Darstellung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 (Entwurf)
2. Begründung (Entwurf)
3. Umweltbericht (Entwurf)
4. Entscheidungsvorschläge zu den bei der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt rd. 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.

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. Die Wohnungsmarktanalyse und -bedarfsprognose aus dem Jahr 2022 hat gezeigt, dass in Zukunft weiterhin von einem anhaltenden Wachstum der Freiburger Bevölkerung auszugehen ist und damit einhergehend ein deutlicher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht. Benötigt werden insbesondere Flächen für bezahlbaren und familiengerechten Wohnungsbau (vgl. Drucksache G-22/193). 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.

Das Gewann „Höhe“ im Stadtteil Zähringen ist seit Jahrzehnten im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit rd. 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 die Erweiterung der bereits dargestellten Wohnbaufläche vor. Das Konzept des parallellaufenden Bebauungsplans sieht ein verdichtetes Wohngebiet mit rd. 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 (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 rd. 1,0 ha angestrebt wird. Zur Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

3. Planungsinhalte

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

Von Südost nach Nordwest:

- Wohnbaufläche (geplant)
- Fläche für Landwirtschaft

Die im Norden des Plangebiets liegende landwirtschaftliche Fläche ist überlagert von der Darstellung "Flächen für Naturschutzmaßnahmen" (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 rd. 3,4 ha große Wohnbaufläche um ca. 1,0 ha auf rd. 4,4 ha bis zum Feldweg nach Norden vergrößert. Dabei werden die Flächen für die Landwirtschaft in Anspruch genommen.

4. Ergebnisse aus der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind insgesamt sieben Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen. Weitere neun Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung hatten keine inhaltlichen Bedenken oder Anregungen zu der Planung. Die abgegebenen Stellungnahmen hatten keine wesentliche Änderung der Flächennutzungsplanänderung zur Folge. Teilweise bezogen sich die Stellungnahmen auf den parallellaufenden Bebauungsplan. In diesen Fällen wurde auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen (vgl. Anlage).

5. Vereinbarkeit mit dem 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.

6. Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Umwelt

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 (Anlage 3).

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 m² 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.

Die dargelegten erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen oder im Gebiet minimiert werden. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, werden detailliert im Umweltbericht sowie zusammenfassend in der Begründung im Kapitel 5 der Drucksache G-24/018 aufgeführt.

Im Rahmen der Gesamtabwägung sind die dargelegten Beeinträchtigungen der Schutzgüter zwar nicht unerheblich, dennoch überwiegt der bereits aufgeführte Bedarf nach Wohnraum in der Gesamtstadt. Die Erweiterung der vorhandenen Wohnbaufläche um ca. 1 ha ist daher an die Berücksichtigung der Ausgleichsmöglichkeiten gebunden.

7. Zeitplanung

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.

Ansprechpartner ist Frau Schilling, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4172.