

## **Offenlagebeschluss sowie Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Ausgleichsflächen auf den Gemarkungen Freiburg, Lehen, Waltershofen, Opfingen und Hochdorf „Dietenbach – Am Frohnholz“, Plan-Nr. 6-175**

Der Gemeinderat der Stadt Freiburg i. Br. hat im öffentlichen Teil seiner Sitzung am 27.02.2024 den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Ausgleichsflächen auf den Gemarkungen Freiburg, Lehen, Waltershofen, Opfingen und Hochdorf „Dietenbach – Am Frohnholz“, Plan-Nr. 6-175, zur Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) beschlossen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Waldflächen des Frohnholzes im Nordwesten und Norden, die Bundesstraße 31a im Nordosten,
- die Anschlussstelle Bundesstraße 31a / Tel-Aviv-Yafo-Allee im Osten,
- die Mundenhofer Straße im Süden und Südwesten,
- sowie den Tier-Erlebnis-Park Mundenhof im Westen

und umfasst die Flst.-Nrn. auf der Gemarkung Freiburg 12170, 27949, 27950, 27951, 27952, 27953, 27954, 27955, 27956, 27957, 27958, 27959, 27960, 27960/1, 27961/1, 27961/2, 27962, 27963, 27964, 27965, 27965, 27966, 27966, 27967, 27967/1, 27968, 27968/1, 27969, 27969/1, 27970, 27970/1, 27971, 27972, 27973, 27974, 27975, 27976, 27977, 27978, 27979, 27980/1, 27980/2, 27981, 27981/1, 27982, 27982/1, 27983, 27984, 27985, 27985/1, 27986, 27986/1, 27987, 27987/1, 27988, 27988/1, 27989, 27989/1, 27989/2, 27990, 27990/1, 27991, 27998, 28000, 28008, 28009, 28010, 28011, 28012, 28012/1, 28013, 28015, 28016, 28044, 28046, 28047, 28077, 28085, 28086, 28087, 28088, 28089, 28090, 28091, 28092, 28093, 28094, 28095, 28096, 28096/1, 28097, 28097/1, 28098, 28098/1, 28099, 28099/1, 28100, 28104, 31150, 31154, 31155, 31156, 31157, 31158, 31159, 31163, 31166, 31167, 31169, 31170, 31171, 31175, 31176, 31177, 31178, 31246, 31247,

der Teilflächen der Flst.-Nrn. auf der Gemarkung Freiburg 12154, 12169, 12171, 12172, 12185, 12186, 12189, 12190, 12200/1, 12204, 12209, 12210, 12225, 12226, 12242, 12243, 12245, 12246, 12247, 12247/1, 12273, 12274/1, 12313, 12328/1, 12331, 12336, 12337, 12338, 12339, 12340, 12340/1, 12341, 12342, 12343, 12344, 12345, 12346, 12347, 12348, 12349, 12349/1, 12350, 12351, 12352, 12353, 12354, 12356, 12357, 12359, 12361, 12362, 12363, 12370, 12374/2, 12374/3, 12374/6, 12374/7, 12374/8, 12413/8, 12437/10, 12437/4, 27825, 27827, 27842, 27842/1, 27843, 27848, 27851, 27948, 27948/1, 27992, 27993, 27994, 27995, 27996, 27997, 27999, 28001, 28002, 28003, 28004, 28005, 28006, 28007, 28014, 28017, 28019/1, 28020, 28021, 28022, 28023, 28024, 28025, 28026, 28027, 28027/1, 28028, 28029, 28030, 28031, 28032, 28035, 28036, 28037, 28038, 28039, 28041/1, 28043, 28045, 28048, 28049, 28050, 28051, 28052, 28053, 28054, 28055, 28056, 28057, 28058, 28059, 28060, 28061, 28062, 28063, 28064, 28066, 28067, 28070/1, 28076, 28078, 28079, 28080, 28081, 28082, 28084, 28101, 28102, 28103, 28104/1, 28105, 28105/1, 28106, 28107, 28108, 28108/1, 28109, 28110, 28110/1, 28111, 28112, 28113, 28114, 28142, 28143, 28144, 30502, 31138, 31139, 31142, 31144, 31148, 31151, 31152, 31165, 31168, 31172, 31173, 31174, 31179, 31180, 31181, 31182, 31245, 6920, 6945, 8715, 8716,

der Flst.-Nrn. auf der Gemarkung Lehen 1419/1, 1420/1, 1421, 1422, 1422/1, 1423, 1423/1, 1424, 1424/1, 1425, 1425/1, 1426, 1426/1, 1427, 1428, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1441/1, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1474/1, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480,

der Teilflächen der Flst.-Nrn. auf der Gemarkung Lehen 1417/3, 1417/8, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1482, 1583,

und die zugehörigen Ausgleichsflächen im Bereich der Flst.-Nr. auf der Gemarkung Freiburg 8724,

der Teilflächen der Flst.-Nrn. auf der Gemarkung Freiburg 8724, 27948, 27831, 27841, 27848, 27849, 27850, 27851, 27841/1,

der Flst.-Nrn. auf der Gemarkung Hochdorf 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1789, 1791, 1797, 1798, 3179, 3184, 3219, 3231, 3232, 3234, 3256/1, 3295, 3296, der Flst.-Nrn. auf der Gemarkung Lehen 1482/4, 2016/1, 2021/1,

der Teilflächen der Flst.-Nrn. auf der Gemarkung Lehen 1482, 1482/1, 1482/2, 2015, 2016, 2017, 2019, 2021, 2022,

der Flst.-Nrn. auf der Gemarkung Opfingen 10626, 10641, 10650, 10658, 10738, 10738, 11139, 11140,

der Teilflächen der Flst.-Nr. auf der Gemarkung Opfingen 7485/3, 7485/4, 7485/7, 10653, 10657, 10698, 11141,

und der Teilflächen der Flst.-Nr. auf der Gemarkung Waltershofen 4981, 5208.

Bezeichnung: Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Ausgleichsflächen auf den Gemarkungen Freiburg, Lehen, Waltershofen, Opfingen und Hochdorf „Dietenbach – Am Frohnholz“, Plan-Nr. 6-175

Die Lagen des Plangebiets und der Ausgleichsflächen sind aus den abgedruckten Stadtplanauszügen ersichtlich.

Der Planentwurf des Bebauungsplans wird zusammen mit den Entwürfen der textlichen Festsetzungen, der Satzung und der Begründung sowie dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **04.03.2024 bis 12.04.2024 (einschließlich)** im Internet unter **<https://bauleitplanung.freiburg.de/plan/6-175>** veröffentlicht.

Zusätzlich können die Unterlagen im oben genannten Zeitraum auch im Foyer des Beratungszentrums Bauen, im EG des Rathauses im Stühlinger (Altbau), Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg i. Br. während der Dienststunden öffentlich eingesehen werden.

Öffnungszeiten: Mo. bis Mi. 7:30 - 16:30 Uhr  
Do. 7:30 - 18:00 Uhr  
Fr. 7:30 - 15:30 Uhr  
und nach Vereinbarung, Tel.-Nr. 0761/201-4091

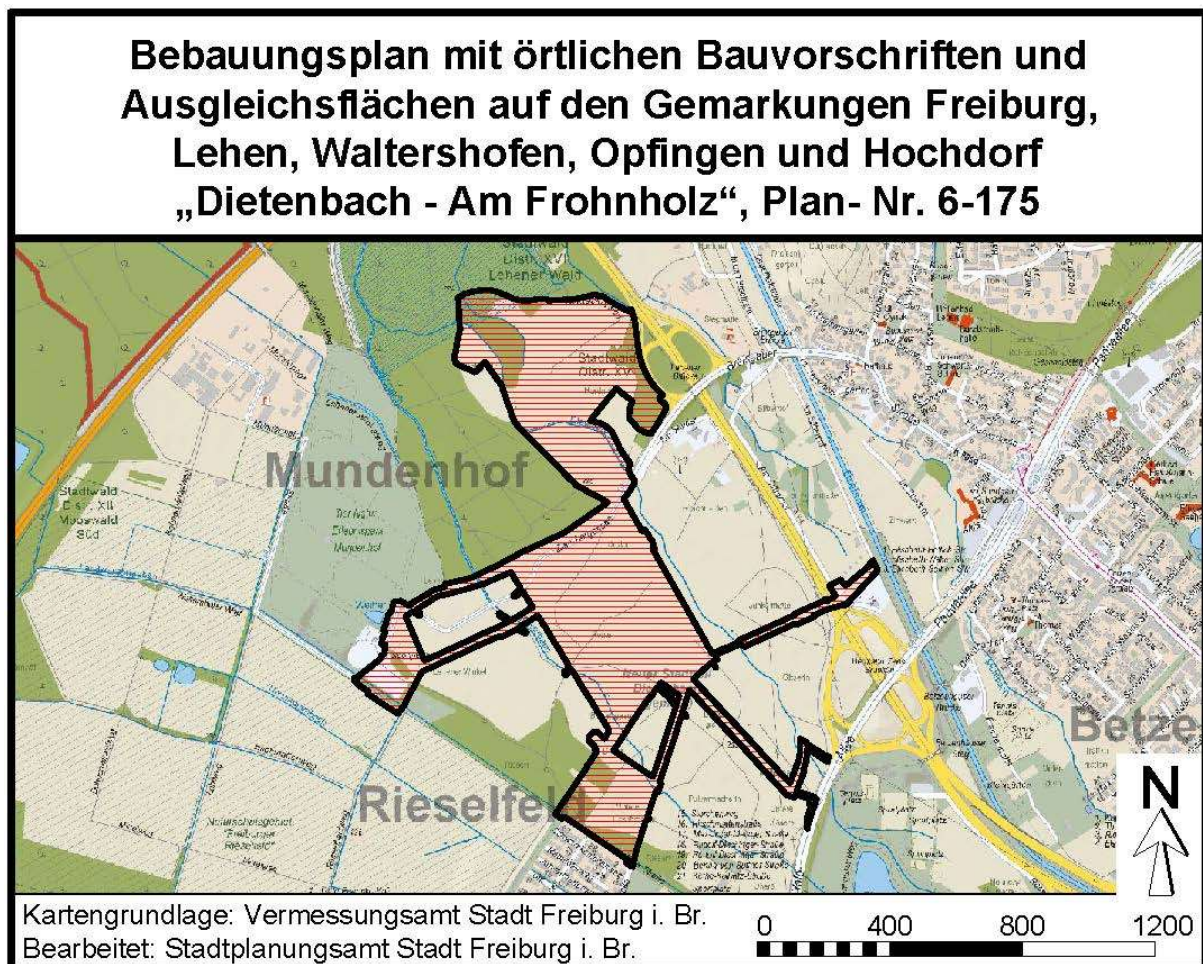
Bestandteil der ausliegenden Unterlagen sind auch die vorliegenden umweltbezogenen Gutachten, Untersuchungen und Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht vom 12.01.2024 mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch (u.a. Lärm, Erschütterung, Lufthygiene, Licht, Erholung), Pflanzen/Biototypen und Einzelbäume, Tiere (u.a. verschiedene Fledermausarten, verschiedene Vogelarten, Reptilien), Natur und Landschaft, gesetzlich geschützte Biotope, Boden, Wasser (insbes. Grundwasser, Entwässerung, Hochwasser, Wasserschutzgebiet), Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung
- Gutachten und Stellungnahmen:
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (2024)
  - Verträglichkeitsuntersuchung zum Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ (2024)
  - Naturschutzfachliche Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose Landschaftsschutzgebiet „Mooswald“ (2022)
  - Prognose der künftigen Erholungsentwicklung (2023)
  - Artenschutzrechtliche Bewertung – Fachbeitrag zum Umweltbericht zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 (2023)
  - Bewertung bestimmter Aspekte des Artenschutzes von Vögeln und Fledermäusen im Kontext der Bestimmungen des § 44 BNatSchG (2017)
  - Kartierung Brutvögel (2020)
  - Winter- und Rastvögel (2021)
  - Kartierung störungssensibler Brutvogelarten NSG „Freiburger Rieselfeld“ (2021)
  - Kartierung Brutvögel Dietenbachniederung / Raumnutzungsanalyse Dietenbachniederung-Rieselfeld 2015, 2017)
  - Fledermausuntersuchungen (2015, 2022)
  - Einzelhandelsgutachten (2023)
  - Energiekonzept (2021)
  - Natura 2000-Vorprüfung (2018)
  - Erfassung des FFH-Lebensraumtyps Magere Flachland-Mähweiden (2019)
  - Bestandsbericht Fauna und Flora (2020)
  - Erfassungsbericht Nacherhebungsflächen 1-4 (2022)
  - Erfassungsbericht Kartierungen (2022)
  - Erholungs- und Wegekonzept für das Umfeld des neuen Stadtteils (2022)
  - Haselmausuntersuchungen (2018, 2021)
  - Bodenmanagementkonzept (2022)
  - Baugrunderkundung und Gründungsberatung (2015)
  - Klimasimulation (2019) / Klimagutachten (2021)
  - Hydrogeologisches Gutachten für die Grundwassernutzung (2022)
  - Abwasserwärmenutzung (2021, 2022)
  - Schalltechnische Untersuchungen (2022, 2023)
  - Luftschadstoffgutachten (2021)
  - Verkehrsbedingter Stickstoffeintrag (2021)
  - Lichttechnische Untersuchung (2021)

- Entwässerungskonzept (2023)
- Starkregen (2023)
- Verkehrsbelastungsdaten (2022)
- Verkehrsgutachten zu Knotenpunkten (2022)

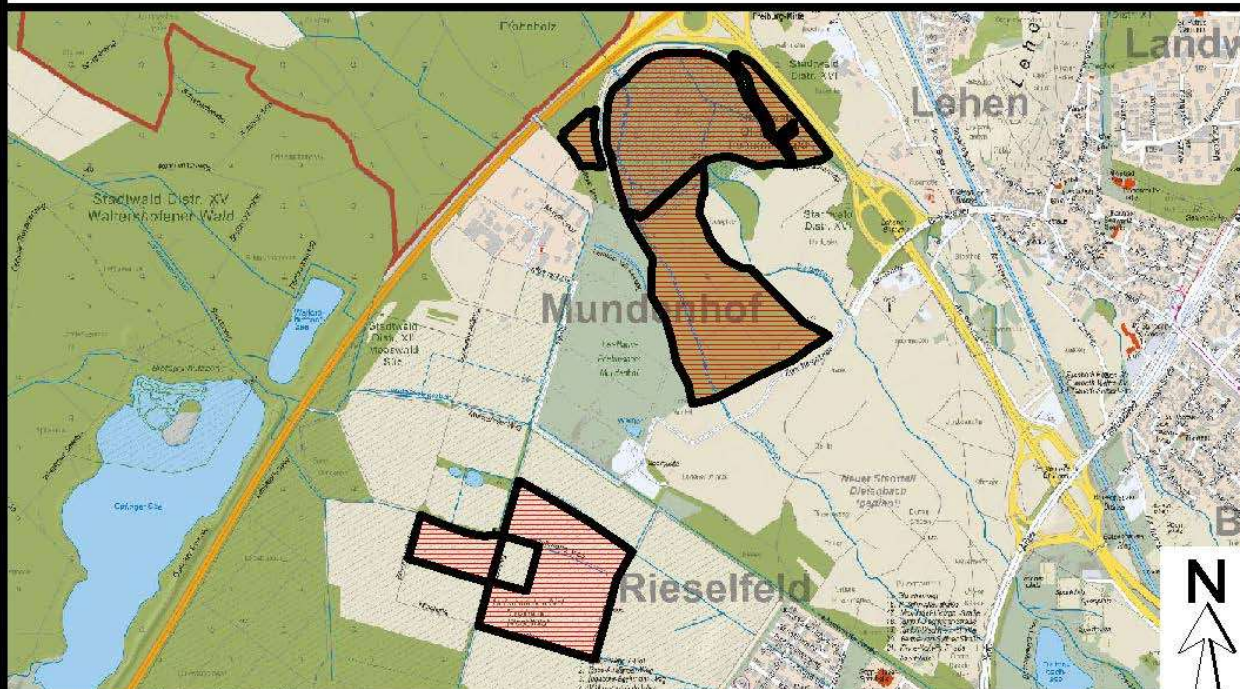
Stellungnahmen können während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Die Abgabe soll elektronisch, z. B. über die Beteiligungsplattform <https://bauleitplanung.freiburg.de> oder per E-Mail an [pg-dietenbach@stadt.freiburg.de](mailto:pg-dietenbach@stadt.freiburg.de), erfolgen. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg, bspw. postalisch (Stadt Freiburg i. Br., Projektgruppe Dietenbach, Fehrenbachallee 12A, 79106 Freiburg i. Br.), eingereicht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Freiburg i. Br., 02. März 2024  
 Der Oberbürgermeister der Stadt Freiburg i. Br.





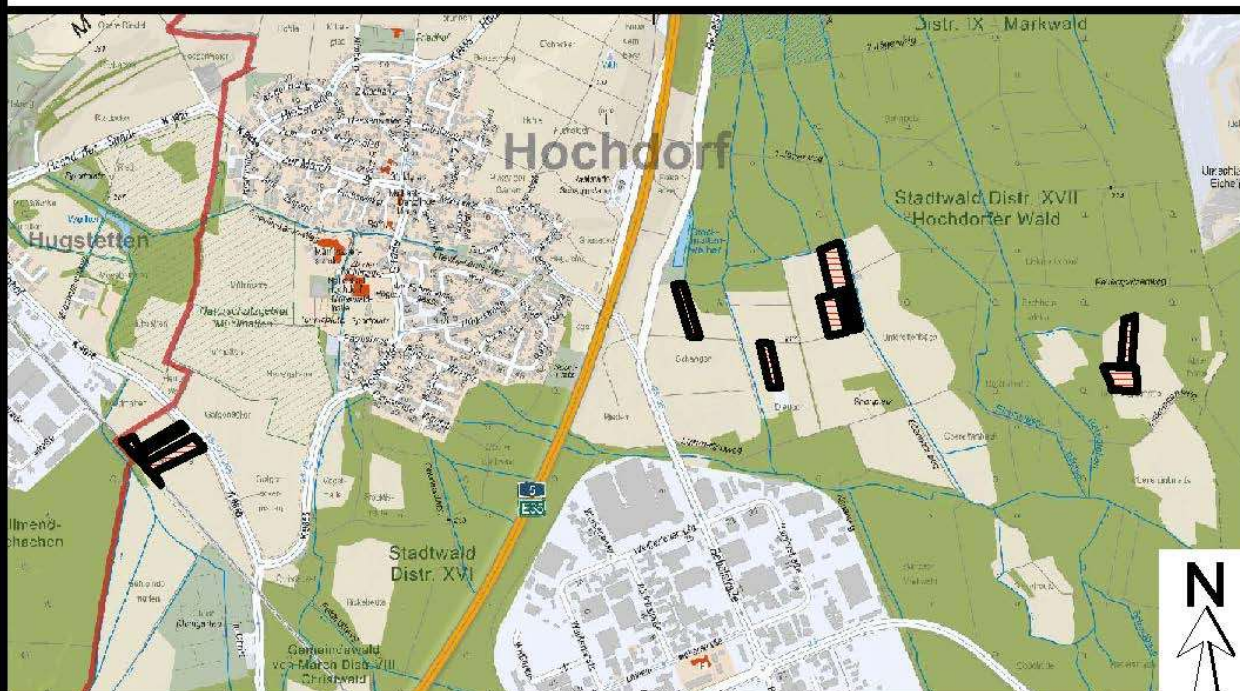
## Ausgleichsflächen auf den Gemarkungen Freiburg, Lehen und Opfingen



Kartengrundlage: Vermessungsamt Stadt Freiburg i. Br.  
Bearbeitet: Stadtplanungsamt Stadt Freiburg i. Br.

0 500 1000 1500

## Ausgleichsflächen auf der Gemarkung Hochdorf

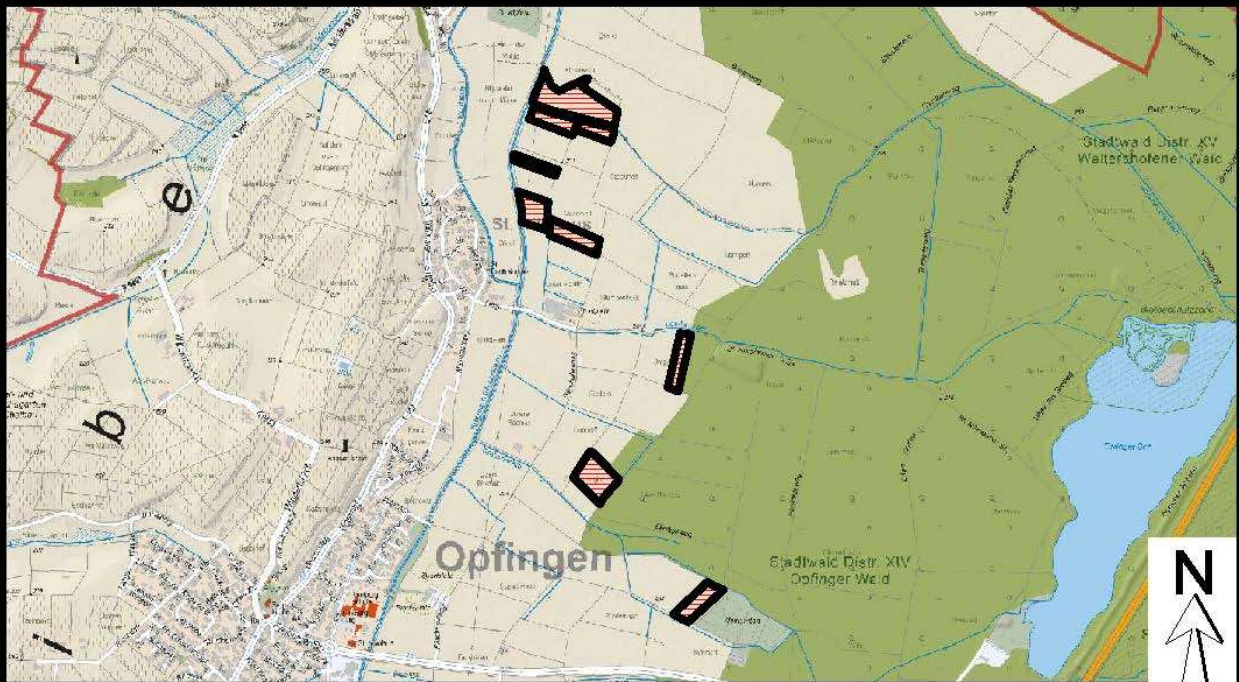


Kartengrundlage: Vermessungsamt Stadt Freiburg i. Br.  
Bearbeitet: Stadtplanungsamt Stadt Freiburg i. Br.

0 400 800 1200



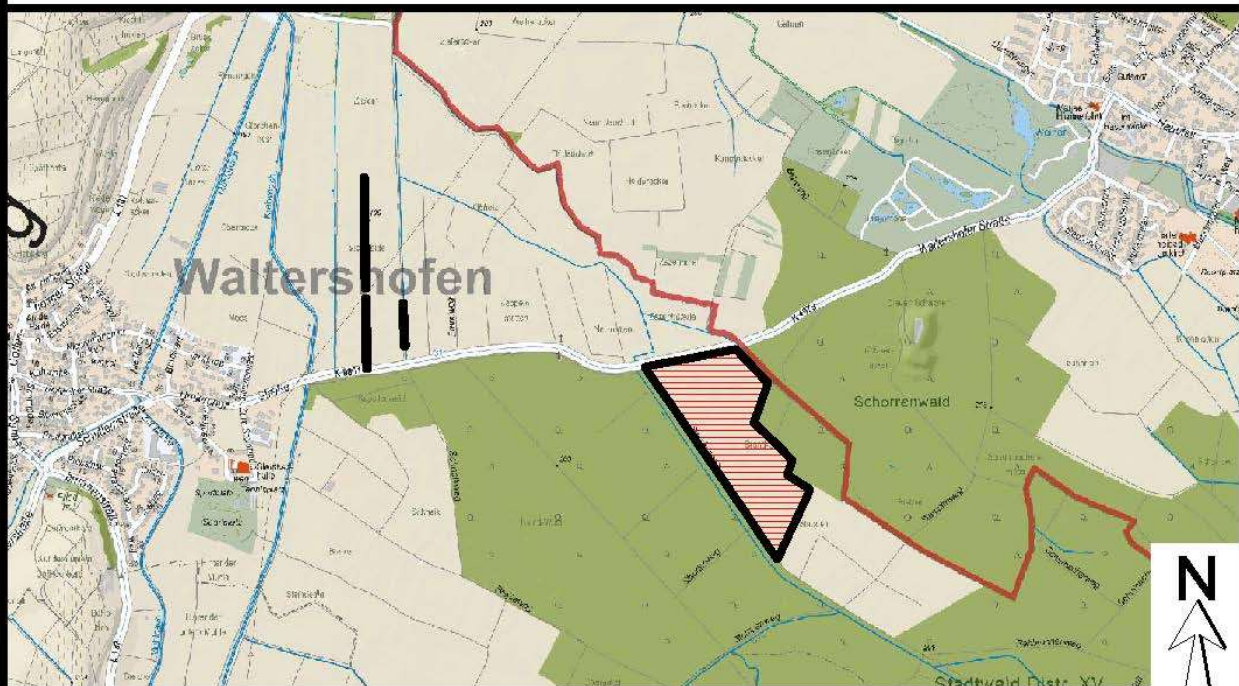
## Ausgleichsflächen auf der Gemarkung Opfingen



Kartengrundlage: Vermessungsamt Stadt Freiburg i. Br.  
Bearbeitet: Stadtplanungsamt Stadt Freiburg i. Br.

0 500 1000 1500

## Ausgleichsflächen auf der Gemarkung Waltershofen



Kartengrundlage: Vermessungsamt Stadt Freiburg i. Br.  
Bearbeitet: Stadtplanungsamt Stadt Freiburg i. Br.

0 400 800 1200