

## Zusammenfassende Erklärung

---

### **1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Die Region Freiburg ist in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich gewachsen. Auch in Zukunft ist mit einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage zu rechnen, insbesondere durch die Zuwanderung von Studierenden und jungen Beschäftigten mit ihren Familien. Durch das stetige Wachstum steigt der Druck auf den Wohnungsmarkt in der Region weiter an und spiegelt sich in steigenden Immobilien- und Mietpreisen wider.

Auch in der Gemeinde Vörstetten ist eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland und Baugrundstücken, aufgrund des demographischen Wandels insbesondere auch nach altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum, zu verzeichnen. Diese Nachfrage wird neben der guten infrastrukturellen Ausstattung und der intakten gewachsenen dörflichen Strukturen auch durch die Nähe zum Oberzentrum Freiburg sowie der gleichzeitig guten naturräumlichen Lage bedingt. Die Gemeinde ist zwar bestrebt, innerörtliche Flächen im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung für eine Bebauung nutzbar zu machen, jedoch ist dies aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit nur begrenzt möglich.

Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum soll das Baugebiet „Krummacker“ entwickelt werden. Das Bebauungsplanverfahren hierzu wurde bereits im Jahr 2019 im Verfahren nach § 13b BauGB eingeleitet. Aufgrund der Rechtsprechung zu § 13b BauGB ist das Bebauungsplanverfahren auf ein Regelverfahren umgestellt worden. Dies bedingt auch eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich, die am 08.11.2023 eingeleitet wurde. Zur Bedarfsbegründung werden gemäß Plansatz 2.4.1.3 des Regionalplans Südlicher Oberrhein 1,4 Hektar aus dem Wohnbauflächenbedarf der Stadt Freiburg übertragen. Weitere 0,45 ha werden mit dem Eigenbedarf der Gemeinde Vörstetten begründet.

### **2. VERFAHREN**

Verfahrensablauf:

08.11.2023		Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands beschließt die Einleitung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage des Vorentwurfs.
24.11.2023	bis	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
05.01.2024		
05.06.2024		Die Verbandsversammlung billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
21.06.2024	bis	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
26.07.2024		
29.01.2025		Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Die Verbandsversammlung trifft den Feststellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2020.

## Zusammenfassende Erklärung

---

### **3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Die umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die Entwicklung des 1,85 ha großen Gebiets entstehen, wurden durch das Büro Peter Lill – Fachbüro für Umweltplanung Naturschutz untersucht. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht dargestellt.

Das Gebiet ist im Wesentlichen durch beweidetes Grünland mit einer landschaftsbildprägenden Baumreihe aus Laub- und Obstgehölzen geprägt. Die wesentliche Beeinträchtigung der Umwelt geht von der Versiegelung von Flächen aus, die sich v.a. negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirken wird. Die Versiegelung von Boden ist dauerhaft, der Eingriff in Natur und Landschaft daher ebenfalls. Der Verlust des Gehölzbestandes auf Grünland bewirkt für die Biotoptypen und für das Landschaftsbild eine hohe Betroffenheit. Als Schadensmindernde Maßnahme soll ein Teil des Gehölzbestandes erhalten bleiben.

Eine erhebliche Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten gem. §§ 19 und 44 BNatSchG sowie weiterer wertgebender Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Mit entsprechenden Ausgleichs-, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen könnten Verbotstatbestände (Schädigungs- und Störungsverbote) im Sinne von § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden.

Weiterhin sind lokalklimatische Veränderungen zu erwarten. Durch die Versiegelung von Flächen ist insbesondere im Sommer von einer Erwärmung des Gebiets gegenüber dem bisherigen Zustand auszugehen. Der Verlust der Fläche mit lokalklimatischer Funktion ist nicht als erheblich einzustufen, da sich im Umfeld des Plangebiets Grünlandflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden, die diese Funktion in genügendem Maße übernehmen können. Den Erfordernissen des Klimaschutzes nach BauGB wird u.a. mit einer möglichst umfangreichen Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes soweit als möglich Rechnung getragen.

### **4. BERÜCKSICHTIGUNG DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND BEHÖRDEN**

Während des Änderungsverfahrens wurden der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hierbei sind Stellungnahmen durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingegangen. Von Bürgerinnen und Bürgern sind ebenfalls Stellungnahmen eingegangen. Die wichtigsten inhaltlichen Anmerkungen sowie die hierzu ergangenen Abwägungsentscheidungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### **Frühzeitige Beteiligung**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren überwiegend allgemeiner Art und bezogen sich auf ihre jeweiligen Zuständigkeitsbereiche.

Thematisiert wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde das Erfordernis einer Umweltprüfung sowie Hinweise auf das weitere Verfahren im Zusammenhang mit dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan. Das Landwirtschaftsamt weist auf mögliche ortsübliche Emissionen der angrenzenden Landwirtschaft hin. Der Regionalverband Südlicher Oberrhein sowie die Höhere Raumordnungsbehörde im Regierungspräsidium Freiburg bitten um eine Ergänzung der Bedarfsbegründung der über die Bedarfsübertragung aus Freiburg hinausgehenden Siedlungsflächenbedarfe.

Von privater Seite wurden zwei Stellungnahmen zu den Themen Landwirtschaft und dem Geltungsbereich des Verfahrens abgegeben.

## Zusammenfassende Erklärung

---

### Bewertung und Abwägung

Die Stellungnahmen wurden, soweit diese für den Flächennutzungsplan relevant waren, berücksichtigt. Teilweise wurden Themenbereiche angesprochen, die Gegenstand des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens sind. In diesem Fall wurde auf dieses Verfahren verwiesen. Gleiches gilt für die private Stellungnahme zur angrenzenden Landwirtschaft. Die Fragen zum Geltungsbereich werden erklärt.

### **Offenlage**

Im Rahmen der Offenlage wurden vorwiegend durch die gleichen Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgebracht. Der Regionalverband Südlicher Oberrhein kann der Bedarfsbegründung ebenso wie die Höhere Raumordnungsbehörde folgen. Der NABU thematisiert die Inhalte des Umweltberichts.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sind zwei eingegangen, welche jedoch das parallele Bebauungsplanverfahren und nicht die Ausweisung einer Wohnbaufläche thematisieren.

### Bewertung und Abwägung

Überwiegend wurden Themenbereiche angesprochen, die Gegenstand des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens sind. In diesem Fall wurde auf dieses Verfahren verwiesen. Auch die Hinweise des NABU werden soweit möglich im Bebauungsplanverfahren aufgegriffen.

## **5. PLANUNGSALTERNATIVEN**

Die verbleibende geplante Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan „V2a“ ist in Teilen durch den Bebauungsplan „Gottesacker II“ vom 16.10.2014 überplant. Eine Fläche von ca. 0,7 ha kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse bisher nicht entwickelt werden. Die Innenentwicklungsflächen Vb und Vc scheiden aufgrund ihrer geringen Größe aus. Darüber hinaus befindet sich auf der Fläche Vb noch ein Gartenbaubetrieb, sodass auch hier keine Flächenverfügbarkeit gegeben ist.

Aus Gründen der Erschließung kann im Osten der Gemeinde Vörstetten nicht ohne Weiteres eine weitere Wohnbauentwicklung im Außenbereich stattfinden. Gleiches gilt für den südwestlichen Teil des Gemeindegebiets. Andere an den Siedlungskörper angrenzende Freiflächen sind entweder mit Streuobstbäumen bewachsen, werden von einer 110-kV-Leitung überspannt oder grenzen an gewerbliche Bauflächen an. Die Fläche „Krummacker“ hingegen wird durch die Denzlinger Straße im Osten und die Sulzgasse im Westen bereits erschlossen und ist weniger stark von Bäumen bestanden als an anderer Stelle in der Gemeinde.

Aus den vorgenannten Gründen wird deutlich, dass die im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung geplante Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann Krummacker die sinnvollste Fläche darstellt. Insbesondere die direkt angrenzenden Wohnnutzungen und die verhältnismäßig einfach zu realisierende Erschließung, aber auch die Grundstücksverfügbarkeit sprechen für diese Fläche.