

**Gemeindeverwaltungsverband
Denzlingen, Vörstetten und Reute
3. Flächennutzungsplanänderung
„Westliche Käppelematten“**

Zusammenfassende Erklärung

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Denzlingen zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Die naturnahe Lage zum Schwarzwald, die gute infrastrukturelle Anbindung und die Nähe an das Oberzentrum Freiburg führen dazu, dass sich der weiterhin anhaltende Siedlungsdruck in der Region auch in der Gemeinde Denzlingen widerspiegelt. Dementsprechend gehen bei der Gemeinde zahlreiche Nachfragen nach Wohnraum und Baugrundstücken für Wohnzwecke ein. In den letzten Jahren wurden vermehrt Innenentwicklungsmaßnahmen durchgeführt. Dennoch sind auch Neubaugebiete zur Schaffung von neuem Wohnraum erforderlich.

Die größte Wohnbauflächenreserve im Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörstetten-Reute vom 03.07.2006 ist das Gesamtgebiet „Käppelematten/Unter'm Heidach“. Das Bebauungsplanverfahren für den ersten Bauabschnitt wurde im Sommer 2022 durch die Gemeinde Denzlingen mit dem Ziel gestartet, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnraum insbesondere im Geschosswohnungsbau zu schaffen.

Ein mit ca. 5.800 m² kleinerer Teil innerhalb des ersten Bauabschnitts ist derzeit als Mischbaufläche ausgewiesen. Zusammen mit angrenzenden Flächen, welche derzeit noch nicht überplant werden, ist die Mischbaufläche im FNP ca. 7.860 m² groß. Bis zur Betriebsverlagerung im Jahr 2020 befand sich auf dieser Fläche ein Autohaus mit Tankstelle. Da auch diese Flächen künftig zu einem Wohngebiet entwickelt werden, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren anzupassen.

2. VERFAHREN

Verfahrensablauf:

19.04.2023	Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands beschließt die Einleitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage des Vorentwurfs.
05.05.2023 bis 12.06.2023	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
13.03.2024	Die Verbandsversammlung billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
02.04.2024 bis 05.05.2024	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
24.05.2024 bis 28.06.2024	Wiederholung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB in der Gemeinde Reute
25.09.2024	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Die Verbandsversammlung trifft den Feststellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2020.

Zusammenfassende Erklärung

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

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

Die Vorhabenfläche ist überwiegend durch eine ausdauernde Ruderalvegetation gekennzeichnet, östlich daran grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die Fläche ist im FNP bereits als Mischbaufläche ausgewiesen. Bei der Bewertung der Eingriffe in die Schutzgüter wurde daher der Sachverhalt zugrunde gelegt, dass gemäß § 17 der BauNVO bei einem Allgemeinen Wohngebiet von einer GRZ von 0,4 und bei einem Mischgebiet von einer GRZ von 0,6 ausgegangen wird. Mit der zu erwartenden geringeren GRZ ist auch eine geringe Neuversiegelung des Änderungsbereichs verbunden. Dies wird sich positiv auf das Schutzgüter Boden, Wasser und Klima auswirken. Bei den weiteren Schutzgütern Mensch, Kultur und Sachgüter und Landschaftsbild ist im Zuge der 3. FNP-Änderung keine signifikante Änderung bzgl. der Beeinträchtigung zu erwarten. Insgesamt werden die Eingriffe in den Naturhaushalt im Zuge 3. Teiländerung des FNP verringert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt können voraussichtlich durch entsprechende CEF-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Unter Einhaltung der im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Käppelematten – 1. BA“ definierten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und weiterer Vorgaben auf Bebauungsplanebene ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

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 nur im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 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. Der Regionalverband Südlicher Oberrhein sowie die Höhere Raumordnungsbehörde im Regierungspräsidium Freiburg regen eine Darstellung der Siedlungsflächenbedarfsberechnung an. Seitens des Regionalverbands und des Landratsamtes wird ebenfalls ein Baulückenkataster thematisiert.

Von privater Seite wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Bewertung und Abwägung

Die Stellungnahmen wurden, soweit diese für den Flächennutzungsplan relevant war, berücksichtigt. Teilweise wurden Themenbereiche angesprochen, die Gegenstand des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens sind. In diesem Fall wurde auf dieses Verfahren verwiesen.

**Gemeindeverwaltungsverband
Denzlingen, Vörstetten und Reute
3. Flächennutzungsplanänderung
„Westliche Käppelematten“**

Zusammenfassende Erklärung

Offenlage

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

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sind keine eingegangen.

Bewertung und Abwägung

Überwiegend wurden Themenbereiche angesprochen, die Gegenstand des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens sind. In diesem Fall wurde auf dieses Verfahren verwiesen. Auch die Stellungnahme des NABU bezieht sich im Wesentlichen auf den Bebauungsplan und wurde dort bearbeitet.

5. PLANUNGALTERNATIVEN

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gesamtareals „Käppelematten/Unter'm Heidach“, für welches ein städtebauliches Gesamtkonzept für ein Wohngebiet beschlossen wurde. Aufgrund der vorherigen Nutzung des Gebiets der 3. FNP-Änderung als historisch gewachsenen Gewerbestandort sieht der Flächennutzungsplan an dieser Stelle sowie darüber hinaus angrenzend ein Mischgebiet vor. Durch die Umsiedelung des Gewerbebetriebs und die Planung eines Wohngebiets im parallelen Bebauungsplanverfahren „Käppelematten – 1. BA“ stimmt diese Flächenausweisung nicht mehr mit dem Planungswillen der Gemeinde überein. Da sich im Umfeld keine weitere Mischbebauung befindet und diese auch nicht im Konzept „Käppelematten/Unter'm Heidach“ vorgesehen ist, sind keine Planungsalternativen erkennbar.

Denzlingen, Vörstetten, Reute, 02.10.2024