



GVV Staufen - Münstertal Fortschreibung Flächennutzungsplan

Gemeinderatssitzung am 21.06.2021
Allgemeines
Flächenbedarf und
Innenentwicklungspotenzial
Landschaftsplan und Umweltbericht

Stand: 21.06.2021

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

1 Allgemeines

1.1 Zweck und Anlass der Flächennutzungsplanung

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die Nutzung der einzelnen Grundstücke in einer Gemeinde bzw. in einem Verwaltungsverband vorbereitend darzustellen und je nach Erforderlichkeit für ausgewählte Plangebiete verbindlich festzusetzen. Der Flächennutzungsplan ist dabei als der vorbereitende Teil der Bauleitplanung das planerische Instrument der Gemeinden und Städte, um im Rahmen der durch Art. 28 GG gesicherten Planungshoheit flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet bzw. das Gebiet eines Verwaltungsverbandes die „sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“ (§ 5 BauGB). Da der Flächennutzungsplan über das gesamte Verwaltungsgebiet aufzustellen ist, enthält er grundlegende planerische Aussagen über alle bereits bebauten und zukünftig bebaubaren Flächen, genauso wie über alle unbebauten und auch weiterhin von einer baulichen Nutzung freizuhaltenen Flächen. Dabei sind die in diesem Plan getroffenen Darstellungen grundsätzlich nicht als parzellenscharf anzusehen.

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Staufen-Münstertal umfasst die Stadt Staufen im Breisgau mit den Ortsteilen Grunern und Wettelbrunn sowie die Gemeinde Münstertal/Schwarzwald mit den Gemarkungen Unter- und Obermünstertal.

Der Gemeindeverwaltungsverband Staufen-Münstertal liegt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und gehört zur Region Südlicher Oberrhein sowie zum Regierungsbezirk Freiburg. Der Gemeindeverwaltungsverband erfüllt an der Stelle der ihm zugehörigen Kommunen u.a. die Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung. Er hat somit die Planungshoheit und die Aufgabe für den Verbandsraum einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen. Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes ist die Stadt Staufen im Breisgau.

Der derzeitige Flächennutzungsplan für das Verbandsgebiet stammt aus dem Jahr 1999 und wurde noch analog gezeichnet. Nach nunmehr 21 Jahren haben sich die Rahmenbedingungen zum Teil grundlegend geändert, sodass das Planwerk zum einen digitalisiert und zum anderen grundlegend überarbeitet werden soll. Daher möchte der Gemeindeverwaltungsverband Staufen-Münstertal den Flächennutzungsplan im Sinne einer Neuaufstellung fortschreiben.

1.2 Vorgehensweise und Verfahren

Zur Bearbeitung der Flächennutzungsplanfortschreibung wurde das Büro FSP Stadtplanung aus Freiburg beauftragt. Die für die Flächennutzungsplanung erforderliche Umweltprüfung wird vom Büro faktorgruen aus Freiburg erarbeitet, das auch die Landschaftsplanung für das Verbandsgebiet übernimmt.

Als Planungszeitraum werden 15 Jahre zu Grunde gelegt.

Bevor die Erweiterungsflächen für die frühzeitige Beteiligungsphase des Flächennutzungsplans in Art und Ausmaß definitiv festgelegt werden können, sind die Flächen hinsichtlich

ihrer Eignung für eine mögliche Bebauung aus landschaftsökologischer und städtebaulicher Sicht zu beurteilen.

Dafür sollen in einem ersten Schritt zunächst alle potenziellen Entwicklungsflächen von Stadtplanern, Verwaltung, Gemeinderat, Fraktionen und Bürgern gesammelt und grob bewertet werden. In diesem Schritt können einige Flächen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Eignung oder aufgrund von ökologischen Restriktionen als potenzielle Bauflächen bereits verworfen werden.

Im zweiten Schritt sollen für die aus der Sicht der Verwaltung möglichen Entwicklungsflächen Flächensteckbriefe erarbeitet werden, die eine sehr detaillierte Prüfung enthalten. Der Steckbrief soll die wichtigsten Flächendaten zusammenfassen und in übersichtlicher Form darstellen.

Im dritten Schritt sollen die untersuchten Flächen in den gemeinderätlichen Gremien ausführlich diskutiert werden. Die verbleibenden Flächen werden als Entwicklungsflächen in die Planzeichnung aufgenommen und innerhalb der Begründung behandelt. Weiterhin ist zu beachten, dass im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zum Teil über den Bedarf hinausgehende Flächen untersucht werden können. Dies ist unproblematisch und sogar sinnvoll, da nur so eine echte Alternativenprüfung stattfinden kann.

Zur Offenlage wird nahezu eine Übereinstimmung zwischen Bedarf (abzgl. Innenentwicklungspotenzial) und dargestellten Entwicklungsflächen angestrebt.

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ein zweistufiges Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB durchgeführt. Ferner enthält die Begründung einen Umweltbericht, nach Abschluss des Verfahrens wird eine Zusammenfassende Erklärung erstellt.

1.3 Statistische Grundlagen

Im Grundlagenteil der Begründung sollen wichtige raumbedeutsame statistische Daten ausgewertet werden. Wichtige Grundlage für den Wohnbauflächenbedarf ist die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung und der Geburten- und Wanderungssaldo.

2 Flächenbedarf

Die Träger der Bauleitplanung können Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB). Sie sollen dabei mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversiegelung begrenzen (§ 1a BauGB).

Vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg wurden Anfang 2009 „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ im Rahmen von Flächennutzungsplangenehmigungen erstellt, diese wurden 2013 und 2017 fortgeschrieben. Sie bilden die wesentliche Grundlage für die folgenden Ausführungen. Die besonderen Gegebenheiten im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und die spezifische Situation in den Gemeinden sind dabei zu berücksichtigen. Darüber hinaus enthält der Regionalplan Orientierungswerte zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs als Grundsätze der Raumordnung

sowie Ziele, die verbindlich einzuhalten sind. Die Vorgaben des Regionalplans werden ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt.

Da sich die wenigsten im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen im Eigentum der Gemeinde befinden, sind für deren Umsetzung Grundstücksverhandlungen erforderlich. Aus diesem Aspekt heraus sollten für die Gemeinde zumindest gewisse Flächenalternativen bestehen, um gegenüber den Privaten nicht erpressbar zu sein. Dies ist auch im Interesse einer sozialverträglichen Wohnbaulandpolitik.

3 Berücksichtigung von Flächenreserven (Innenentwicklungspotenzial)

Für die Ermittlung des prognostizierten Flächenbedarfs ist es notwendig, die Flächenpotenziale in den planenden Gemeinden zu ermitteln und diese in die Bedarfsprognose mit einzu beziehen, um zum erforderlichen Flächenbedarf für Neuausweisungen zu gelangen.

Dabei sind die Flächenpotenziale von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen für folgende Flächen zu ermitteln:

- nicht beplante Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in FNP
- nicht bebaute / nicht genutzte Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in B-Plänen
- Baulücken, Brachen/Konversionsflächen, Altlastenflächen im nicht beplanten Innenbereich.

Die Angaben sollten die Zuordnung innerhalb der Gemeinde (Stadtteil, Teilort) ermöglichen und den Stand zum Zeitpunkt der letzten öffentlichen Auslegung wiedergeben. Zudem sollen Angaben zur Verfügbarkeit / Nutzbarkeit der Potenziale einschließlich der Darstellung der Mobilisierungsstrategien der Gemeinden zur Aktivierung der Potenziale und zu deren Ergebnissen vorgelegt werden.

Bei der Erfassung der Flächenreserven wird wie folgt vorgegangen:

Nicht beplante Wohn-, Misch und Gewerbeflächen aus dem wirksamen FNP werden nicht als Reserveflächen ermittelt. Stattdessen werden diese, sofern an ihnen festgehalten wird, erneut untersucht und als Entwicklungsfläche dargestellt.

Auf der Grundlage des Katasters und mit Hilfe der Ortskenntnis in Verwaltung und Planungsbüro werden potenzielle Baulücken im Innenbereich und im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ab einer Größe von ca. 400 m² flächendeckend erfasst. Rückwärtige Freiflächen oder Gärten in der „zweiten Reihe“, die aufgrund ihrer Größe noch bebaubar wären, aber derzeit nicht erschließbar sind, werden nicht berücksichtigt. Außerdem werden Grundstücke, für die bereits ein Bauantrag gestellt wurde, offensichtlich auch langfristig nicht bebaubare Grundstücke (etwa aufgrund der Topografie), sowie bereits bebaute, jedoch in den Katastergrundlagen noch nicht als solche dargestellte Grundstücke, nicht als Flächenreserve gerechnet.

Die so ermittelten Flächen werden gemäß ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen, gemischte oder gewerbliche Bauflächen kategorisiert. Die sich hieraus ergebenden Flächenansätze stellen das theoretische Innenentwicklungspotenzial dar.

Es muss davon ausgegangen werden, dass nur ein kleiner Teil des ermittelten theoretischen Flächenpotenzials auch tatsächlich innerhalb des Planungszeitraums der Flächennutzungsplanfortschreibung aktiviert werden kann. In Anlehnung an die Untersuchungsergebnisse des Forschungsprojekts „Komreg – Kommunales Flächenmanagement in der Region“ wird eine Aktivierungsrate von 2 % pro Jahr als realistisch angenommen. Im Planungszeitraum des Flächennutzungsplans (15 Jahre) ist unter diesen Vorgaben davon auszugehen, dass ca. 25 % der Baulücken aktiviert werden können (realisierbares Innenentwicklungspotenzial). Hierbei handelt es sich lediglich um einen groben, durchschnittlichen Anhaltswert, der aufgrund verschiedener Faktoren variieren kann. In den Fällen, in denen von diesem Anhaltswert abgewichen wird, wird explizit darauf hingewiesen und erläutert, aus welchen Gründen eine Abweichung gerechtfertigt ist.

Die aufgrund kürzlich aufgestellter Bebauungspläne als Bauland ausgewiesenen Flächen werden erfahrungsgemäß innerhalb eines kurzen Zeitraums nahezu vollständig bebaut werden. Diese Flächen finden aufgrund der mit einem neuen Wohngebiet verbundenen Vorteile (Eigentümerstruktur, Erschließung, Lage) und aufgrund der hohen Nachfrage schnell einen Käufer und werden daher zu 100 % angerechnet (Bebauungsplanreserven).

Gleiches gilt für die gewerblichen Entwicklungspotenziale. Diese stellen in der Regel keine klassischen Baulücken dar, sondern befinden sich in bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten und sind demnach speziell für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Dennoch wird auch hier zwischen neueren Bebauungsplangebieten und älteren unterschieden. Neue Gebiete werden zu 100 % im Rahmen des Innenentwicklungspotenzials berücksichtigt, Baulücken in älteren Gebieten werden z.T. mit einer geringeren Aktivierungsquote berücksichtigt.

Alle Innenentwicklungspotenziale sollen in übersichtlichen Karten dargestellt werden.

Des Weiteren soll auf die Aktivierungsstrategien der Gemeinden eingegangen werden.

4 Landschaftsplan und Umweltbericht zum Flächennutzungsplan

4.1 Landschaftsplan

Gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan erfolgt die Fortschreibung des Landschaftsplans, wobei die beiden gültigen Landschaftspläne (Staufen und Münstertal) in ein gemeinsames Werk zusammengefasst werden.

Der Landschaftsplan soll gemäß § 11 BNatSchG die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellen. Welche Inhalte zu behandeln sind, wurde im April 2020 mit den Behörden im Rahmen des sogenannten „Scopings“ bereits geklärt. Die landschaftsplanerischen Inhalte sollen überwiegend in Karten dargestellt werden, der Textteil soll kurz gehalten werden.

Der Landschaftsplan befindet sich aktuell (Oktober 2020) am Ende der Phase „Bestandsaufnahme“. Er wird zu einem späteren Zeitpunkt (vor der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Bürger) dem Gemeinderat vorgestellt.



4.2 Umweltbericht zum Flächennutzungsplan

Gemäß § 2 (4) BauGB sind die Umweltauswirkungen der Planungsinhalte des Flächennutzungsplans auf ihre Umweltverträglichkeit hin zu überprüfen und in einem Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht des GVV Staufen-Münstertal wird in den Landschaftsplan integriert. Im Mittelpunkt steht die Prognose derjenigen Umweltauswirkungen, die sich aus den Siedlungsentwicklungsflächen ergeben. Die Darstellung dieser Auswirkungen erfolgt in zwei Stufen: In einer Ersteinschätzung (Screening) und in einer detaillierten Prüfung.

1. In der ersten Phase (Screening) werden lediglich die Umweltauswirkungen auf diejenigen Schutzgüter untersucht, die bei starker Betroffenheit regelmäßig einer Flächenausweisung zur baulichen Entwicklung entgegenstehen. Solche Flächen können - nach Abwägung des Gemeinderats bzw. des GVV - frühzeitig aus der Kulisse der baulichen Entwicklungsflächen ausgesondert werden. Zunächst prüft der Fachgutachter bei jeder Entwicklungsfläche neun Kriterien ab, um dann eine Gesamtbeurteilung der Umweltverträglichkeit der Fläche abzugeben. Die Ergebnisse dieses Screenings werden in der Klausurtagung (07.11.2020) vorgestellt, wobei die Darstellung in Kurzsteckbriefen erfolgt.
2. Für die verbleibenden Entwicklungsflächen wird in der Folgezeit eine detaillierte Untersuchung aller gesetzlich vorgegebenen Schutzgüter durchgeführt. Diese detailliertere Untersuchung ist eine der Grundlagen, die der Gemeinderat bei seiner Abwägung und Auswahl der im FNP darzustellenden Entwicklungsflächen berücksichtigt.