



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 0100/2022
621.30:FNP-
Az. FORTSCHREIBUNG
(Beratungsvorlagen)

Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal (Teilbereich Münstertal) - Fortschreibung

- A) Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen (§ 1 Abs. 7 BauGB)**
B) Offenlage des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 12.10.2022
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	24.10.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt die Beschlussvorschläge der Verwaltung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und die sich aus dem Beteiligungsverfahren ergebenden Änderungen des Fortschreibungsentwurfes.

Gleichzeitig gibt der Gemeinderat der für die Flächennutzungsplanung zuständigen Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal auf,

- auf der Grundlage des Ergebnisses der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Teilbereich Münstertal) sowie
- den heute beschlossenen fortgeschriebenen Planentwurf (Teilbereich Münstertal) zu beschließen und

die weiteren verfahrensrechtlichen Schritte

- Beschlussfassung zur Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

einzuweisen.

Begründung:

Sachverhalt:

Wegen des Sachverhalts wird auf die zuletzt erstellte Beratungsvorlage zur öffentlichen Gemeinderatssitzung am 21.06.2021 und der Beratungsvorlage zur öffentlichen Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal (GVV) am 14.07.2021 sowie der erfolgten Beschlussfassungen verwiesen.

Die Verbandsversammlung des GVV Staufen-Münstertal hat in der öffentlichen Sitzung am 14.07.2021 den Beschluss zur Durchführung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes des GVV Staufen-Münstertal mit Landschaftsplan und Umweltbericht gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB). Gleichzeitig hat das Gremium den Planentwurf gebilligt und auf dieser Basis die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeleitet (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB).

Die Planfassungen lagen sowohl bei der Stadt Staufen als auch bei der Gemeinde Münstertal in der Zeit vom **27. Oktober 2021 bis einschließlich 08. Dezember 2021** in den jeweiligen Rathäusern zur Einsichtnahme aus. Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

In diesem Zeitraum sind eine Vielzahl von Stellungnahmen sowohl von behördlicher Seite als auch von der Öffentlichkeit (Bürger, Einwohner) eingegangen. Die Stellungnahmen sind in den beiliegenden Abwägungstabellen aufgeführt. Gleichzeitig haben die Planungsbüros FSP Stadtplanung Freiburg und faktorgrün Freiburg gemeinsam mit der Verwaltung zu den vorgetragenen Belangen jeweils Abwägungsvorschläge ausgearbeitet.

Im Ergebnis führte dies dazu, dass der Planentwurf (zeichnerischer Teil und Textteil) fortgeschrieben wurde. Hierbei ist hervorzuheben, dass der Regionalverband und das Regierungspräsidium (Raumordnung) die von den beiden Teilgemeinden ursprünglich eingebrachten Entwicklungsflächen im Hinblick auf den Wohnflächenbedarf nicht in vollem Umfang akzeptierte. Hier konnte auf der Grundlage eines Behördengesprächs und der daraus resultierenden Anpassung der Begründung, Einigung erzielt werden.

Im Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens werden nachfolgend verschiedene Entwicklungsflächen angesprochen (Änderungen ggü. Fassung „frühzeitige Beteiligung“):

M 1: Gewerbegebiet Ortseingang

Im Hinblick auf die vorgesehene Ausweisung einer Gewerbefläche im Ortseingang fand ein Gespräch mit den betroffenen Grundstückseigentümern, dem Gewerbevereinsvorsitzenden und der Verwaltung statt, bei dem die differierenden Interessenlagen ausgetauscht wurden (siehe Abwägungsvorschlag „Entwicklungsflächen“ XVII M 1, Seite 71 ff.).

Von behördlicher Seite wurde darauf hingewiesen, dass Darstellungen im

Flächennutzungsplan (FNP) einem privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB (landwirtschaftlicher Betrieb) entgegenstehen, sofern für den vorgesehenen Standort der FNP eine andere Planung (hier: Gewerbefläche) vorsieht. Dies ergibt sich aus § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB, wonach u.a. eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt, wenn ein Vorhaben den Darstellungen des FNP widerspricht. Vor diesem Hintergrund kann die Ausweisung der gewerblichen Fläche eine einschränkende Wirkung auf die zukünftige Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung haben.

Vorschlag der Verwaltung ist es, die Gewerbefläche als wichtiges Planungsziel der Gemeinde im Flächennutzungsplan (Planungshorizont: 15 Jahre) zu belassen und aufgrund gegebener öffentlicher Belange wie der Waldabstand nach LBO, der regionalen Grünzäsur lt. Regionalplan und der gesetzliche Gewässerabstand lt. WG eine geringfügige Reduzierung vorzunehmen.

Die Alternative wäre die Herausnahme der Fläche und zu gegebener Zeit eine punktuelle Änderung des FNP vorzunehmen (siehe hierzu Abwägungstabelle „Entwicklungsflächen“ XVII M1, XVII. 1.3).

M 2: Campingplatz

Auf der Grundlage des Antrages des Campingplatzbetreibers wurde die Entwicklungsfläche im Hinblick auf die geplanten Nutzungen und künftige Bedürfnisse entsprechend angepasst (siehe zeichnerischer Teil, Abwägungsvorschlag „Entwicklungsfläche“ XVIII M 2, Screening u. integrierter Flächensteckbrief M 2).

M 5: Wasen

Im Hinblick auf das vom FB Naturschutz vorgetragene natur- und artenschutzrechtliche Konfliktpotential wird der mittlere Bereich der Entwicklungsfläche als Grünfläche in den FNP-Fortschreibungsentwurf aufgenommen (siehe zeichnerischer Teil, Screening u. integrierter Flächensteckbrief M 5).

M 7: Hotel Langeck mit Umfeld

Im Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sollte die geplante Erweiterungsfläche für das Hotel aufgrund natur- und artenschutzrechtlicher Belange deutlich reduziert werden. Als eines der wenigen Hotels mit Beherbergung in der Tourismusgemeinde Münstertal sollten hier jedoch Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet werden (siehe Abwägungsvorschlag „Entwicklungsfläche“ XXIII M 7, Screening und integrierter Flächensteckbrief M 7).

Inzwischen ist ein Antrag des Grundstückseigentümers auf Erweiterung der Mischbaufläche im Bereich des Grundstückes Flurst. Nr. 628/3 (liegt zwischen Anwesen Langeck 8 u. 10) eingegangen. Aus Sicht der Verwaltung sollte der Antrag aufgegriffen werden, zumal sich das Grundstück grundsätzlich für eine Bebauung eignet und die Erschließung mit relativ wenig Aufwand (Schmutzwasser) möglich ist. Im Zusammenhang mit dem angrenzenden Anwesen

„Langeck 10“ wäre der Bereich baulich in sich abgeschlossen (siehe zeichnerischer Teil).

M 9: Mühlematten

Auf dem Grundstück der Gemeinde war eine touristische Entwicklung beabsichtigt. Voraussetzung für die touristische Entwicklung wäre lt. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung die erfolgreiche Durchführung eines Waldumwandlungsverfahrens. In diesem Zusammenhang sollte im Vorfeld der Offenlage des FNP-Entwurfes ein Gespräch mit den in erster Linie betroffenen Fachbehörden (Forst und Naturschutz) stattfinden. Um das Vorhaben jedoch beurteilen zu können, wurde dem Investor aufgegeben, einen Vorentwurf zu erarbeiten. Der Investor hat inzwischen seine Planungsabsichten aufgegeben.

Die Verwaltung schlägt aufgrund des sich aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren ergebenden hohen Konfliktpotentials vor, die touristische Entwicklungsfläche aus dem FNP-Fortschreibungsverfahren herauszunehmen und bei späterem Bedarf ggf. eine punktuelle Änderung des FNP durchzuführen.

M 11: „Kapellenweg West“ und M 12: „Spielweg“ – Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet Schauinsland

Die hier vorgesehenen baulichen Entwicklungen am Siedlungsrand des Ortsteils „Spielweg“ und der „Unteren Gasse“ befinden sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schauinsland“. Die Aufnahme der betreffenden Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan ist nur möglich, wenn diese Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Schauinsland“ herausgenommen worden sind. Entsprechende Anträge sind bereits bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt eingereicht worden. Die Untere Naturschutzbehörde wird im Zuge der Offenlage des FNP-Fortschreibungsentwurfes zu den einzelnen Herausnahmeanträgen Stellung beziehen.

Ausweisung von WA-Flächen im Zusammenhang mit beantragten Wohnbauvorhaben

Münster

Aktuell läuft ein Bebauungsplanverfahren in Höhe „Münster 37“ mit dem Ziel dort Wohnraum (Eigenbedarf) zu schaffen. Weiter liegt aktuell der Wunsch vor im rückwärtigen Bereich des Anwesens „Münster 45“ eine Wohnbaufläche zu entwickeln. Deshalb werden die dort bestehenden W-Flächen im FNP-Fortschreibungsentwurf erweitert.

Breitmatte

Ebenfalls ist im Bereich Breitmatte (Grundstück Flurst.Nr. 66) eine Wohnbauentwicklung für Eigenbedarf beabsichtigt. Hier wurde auch eine entsprechende Wohnbaufläche in den FNP-Entwurf aufgenommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt auf dieser Grundlage die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sowie dem fortgeschriebenen Planentwurf zuzustimmen und der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal aufzugeben, die weiteren Verfahrensbeschlüsse (Abwägung, Beschlussfassung zur Offenlage) zu fassen

Die öffentliche Verbandsversammlung des GVV Staufen-Münstertal ist am 17.11.2022 anberaamt.

In der heutigen Sitzung werden die Vertreter der Planungsbüros zugegen sein, um die Abwägungsvorschläge und den fortgeschriebenen Planentwurf zu erläutern.

Anlagen

- 0_22-11-17 Abwägung Frühzeitige_Allgemeine Themen (22-10-11)
- 0_22-11-17 Abwägung Frühzeitige_Entwicklungsflächen (22-10-10)
- 10_Karte 2_2_Ip098_Staufen_Muenstertal_TierePflanzenBiologischeVielfalt_221010
- 11_Karte 2_3_Ip098_Staufen_Muenstertal_BodenFlaeche_221010
- 12_Karte 2_4_Ip098_Staufen_Muenstertal_Wasser_221010
- 13_Karte 2_5_Ip098_Staufen_Münstertal_Klima_Luft_221010
- 14_Karte 2_6_Ip098_Staufen_Muenstertal_Landschaft_221010
- 15_Karte 2_7_Ip098_Staufen_Münstertal_Mensch_221010
- 16_Karte 2_8_Ip098_Staufen_Muenstertal_erneuerbareEnergie_221010
- 17_Karten 2_9_Ip098_Staufen_Muenstertal_Fachplan_Landesweiter_Biotopverbund_221010
- 18_2_10_Ip098_Staufen_Muenstertal_Maßnahmen_221013
- 19_Anlage_FFH_Vorpruefung_FlaecheM1Gewerbegebiet_221002
- 1a_22-11-17 Teilplan Staufen_10000 (22-10-05)
- 1b_22-11-17 Teilplan Münstertal_10000 (22-10-10)
- 2_22-11-17 Begründung (22-10-10)
- 3a_22-11-17 Anhang 1_Integrierte Flächensteckbriefe Staufen (22-10-10)
- 3b_22-11-17 Anhang 1_Integrierte Flächensteckbriefe Münstertal (22-10-12)
- 4a_22-11-17 Anhang 2_IEP Staufen (22-05-05)
- 4b_22-11-17 Anhang 2_IEP Münstertal (22-05-05)
- 5_22-11-17 Anhang 3_Kultur- und Sachgüter (22-10-10)
- 6_22-11-17 Anhang 4_Altlasten (22-10-10)
- 7_Text_Landschaftsplan_u_Umweltbericht_Staufen-Münstertal_Offenlage_221013
- 8_Text_Screening_Umweltbericht_Staufen-Münstertal_Offenlage_221010
- 9_Karte 2_1_Ip098_Staufen_Münstertal_Teilräume_221010
- FB Landwirtschaft - Stellungnahme v. 19.10.2022