

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES GEMEINDE-
VERWALTUNGSVERBANDES
STAUFEN I.BR. UND MÜNSTERTAL**

5. PUNKTUELLE ÄNDERUNG

STADT STAUFEN I.BR.

Mischbaufläche B Gaisgraben Süd

Begründung Teil I

Stand: 11.04.2018

**Fassung:
Feststellungsbeschluss**

fsp.stadtplanung

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

1	Allgemeines	3
2	Anlass der Planänderung	3
3	Verfahren	3
	3.1 Verfahrensablauf	3
	3.2 Verfahrensdaten	4
4	Planungsinhalte	4
	4.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs	4
	4.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	5
	4.3 Ziele der Raumordnung	5
	4.4 Bestandssituation	6
	4.5 Inhalt der Änderung	6
	4.6 Standortauswahl	7
	4.7 Erschließung	7
	4.8 Bedarf	8
	4.8.1 Ausgangssituation	8
	4.8.2 Flächenbedarfsberechnung gem. dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg	10
	4.8.3 Entwicklungszeitraum 5 Jahre (Zieljahr 2022)	10
	4.8.4 Flächenbedarfsberechnung gem. Regionalplan	11
	4.8.5 Flächenpotenziale im wirksamen Flächennutzungsplan	12
	4.8.6 Flächenpotenziale in aktuellen und älteren Bebauungsplangebieten	12
	4.8.7 Aktivierbares Baulückenpotenzial bei Wohnbauland	12
	4.8.8 Bisherige Flächennutzungsplanänderungen	13
	4.8.9 Zusammenfassung	14
	4.9 Flächenbilanz	14
	4.10 Hochwasserschutz	15
	4.11 Schutzgebiet/Grundwasserschutz	15
	4.12 Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen	16
	4.13 Nutzungskonflikte/Lärmschutz	16

Anhänge: Integrierter Flächensteckbrief
Umweltbericht

1 Allgemeines

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen i.Br. und Münstertal die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die baulichen und anderen Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die beiden Gemeinden Staufen i.Br. und Münstertal, wurde im Rahmen des Verwaltungsverbandes ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt, der am 10. September 1999 bekannt gemacht wurde. Dieser soll nun für eine Teilfläche auf der Gemarkung Staufen i.Br. erneut punktuell geändert werden.

2 Anlass der Planänderung

Die Stadt Staufen i.Br. beabsichtigt, südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Gaisgraben“ ein Mischgebiet mit einer Größe von ca. 1,63 ha auszuweisen. Hintergrund ist der, dass sich dieser Bereich nach Prüfung unterschiedlicher Standorte im Stadtgebiet, als idealer Standort für eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge eignet.

Unabhängig hiervon besteht in Staufen i.Br. nach wie vor eine sehr große Nachfrage insbesondere nach sozialem Wohnraum und kleineren Gewerbeeinheiten für Handwerksbetriebe.

Diese Situation ergab den Anlass, nochmals grundsätzlich über die städtebauliche Gesamtentwicklung insbesondere im Hinblick auf eine sinnvolle Nutzungsgliederung zwischen den bestehenden und geplanten Baugebieten in diesem Bereich von Staufen i.Br. nachzudenken.

Die Erschließung des Gebiets an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Staufen i.Br. ist gesichert und erfolgt über die bereits bestehende Gewerbestraße „Innere Neumatten“, welche nach Osten in Form einer Stichstraße mit entsprechender Wendemöglichkeit verlängert wird.

3 Verfahren

3.1 Verfahrensablauf

Zur Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Das sogenannte „Scoping“ wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung unter Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

3.2 Verfahrensdaten

29.03.2017	Empfehlung des Gemeinderates an den Gemeindeverwaltungsverband den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Träger öffentlicher Belange und Behörden mit sScoping% durchzuführen.
23.05.2017	Beschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes zur Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit sScoping% durchzuführen.
02.08.2017 bis 04.09.2017 (Staufen)	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
02.08.2017 bis 04.09.2017 (MüTal)	
14.11.2017	Entscheidung über die eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlagebeschluss durch den Gemeindeverwaltungsverband.
29.01.2018 bis 01.03.2018 (Staufen)	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
29.01.2018 bis 01.03.2018 (MüTal)	
18.04.2018	Entscheidung über die während der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Feststellungsbeschluss durch den Gemeindeverwaltungsverband.

4 Planungsinhalte

4.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich ist Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes und befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Staufen i.Br. Im Norden grenzt unmittelbar das Gewerbegebiet sGaisgraben% an. Nach Süden ist zum benachbarten Wohngebiet sRundacker% ein Grünzug geplant, welcher im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist und eine Verbindung von der Neumagenstraße im Osten zu Naherholungsflächen im Westen herstellt. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,63 ha und ist über die bestehende Straße sInnere Neumatten% an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Staufen i.Br. angebunden.

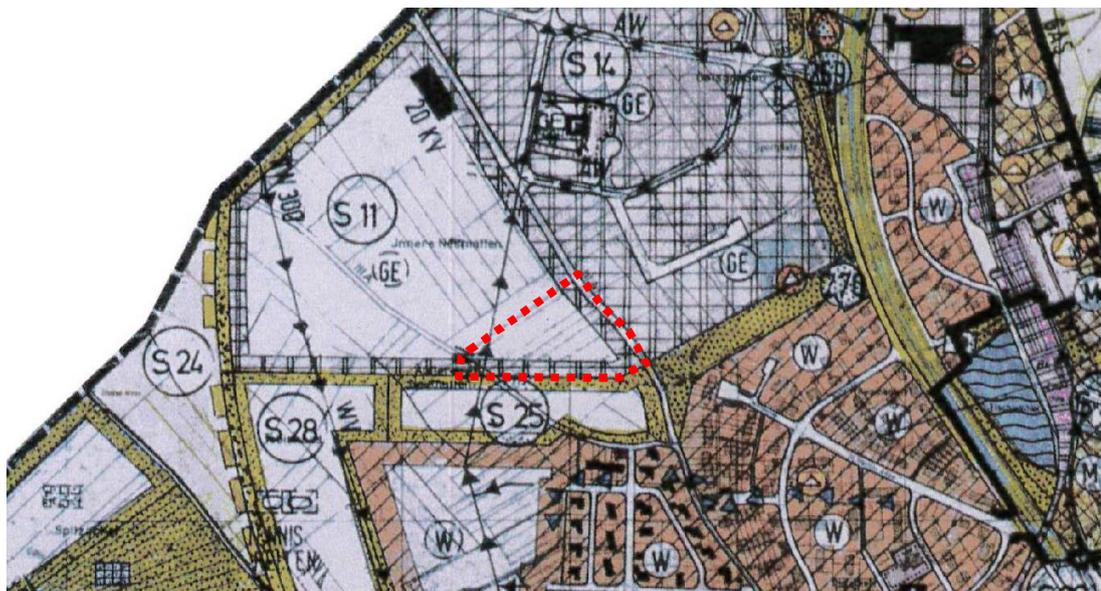
Luftbild mit Änderungsbereich google earth (ohne Maßstab)



4.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen i.Br. und Münstertal ist der maßgebende Bereich im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet 'Gaisgraben' als Entwicklungsfläche für Gewerbe dargestellt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)



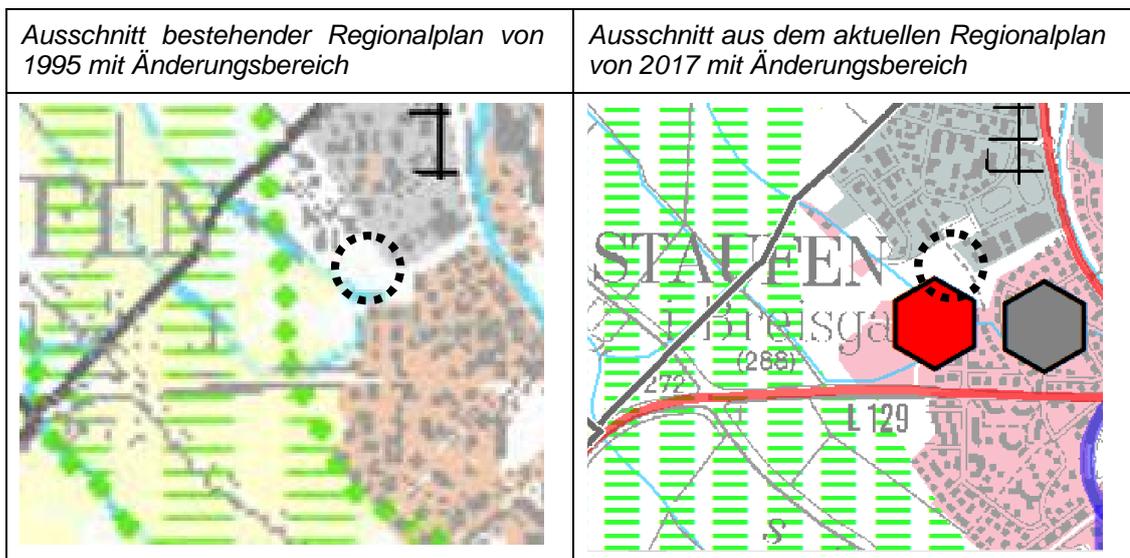
4.3 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemein-

de die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Für den Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands Staufen i.Br. - Münstertal ist der die Ziele des Landesentwicklungsplans konkretisierende Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein maßgebend.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem regionalen Grünzug noch in einer Grünzäsur und widerspricht somit nicht den dargestellten Zielen des aktuellen Regionalplans "Südlicher Oberrhein", der aus dem Landesentwicklungsplan abgeleitet wird. Zudem zeigt die für den Bereich des Plangebietes bereits bestehende Flächennutzungsplandarstellung als Gewerbefläche auf, dass die vorgesehene Planung den Zielen des Regionalplans nicht entgegensteht.



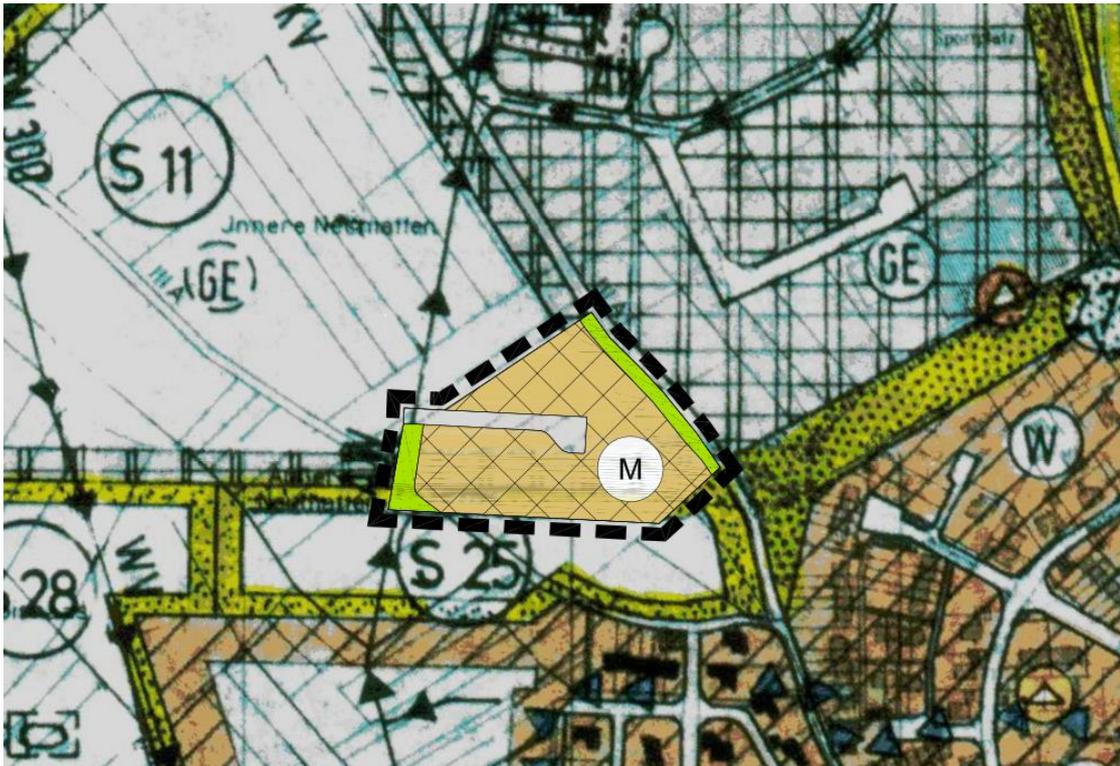
4.4 Bestandssituation

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt und wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. In einem Teilbereich wurde im Zusammenhang mit der aktuellen Flüchtlingssituation durch den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bereits eine mobile Anschlussunterkunft für ca. 200 Personen errichtet. Zu einem späteren Zeitpunkt soll an der gleichen Stelle eine Gemeinschaftsunterkunft entstehen.

4.5 Inhalt der Änderung

Der Änderungsbereich soll im Zusammenhang mit der Ansiedlung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und kleineren Handwerksbetrieben als Mischgebietsfläche mit einer Größe von ca. 1,63 ha dargestellt werden.

Geplanter Änderungsbereich (ohne Maßstab)



4.6 Standortauswahl

Der Änderungsbereich ist Teil einer gewerblichen Gesamtentwicklung in diesem Bereich von Staufen i.Br. und wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Entsprechend ist dieser Teilbereich im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt.

Im Zusammenhang mit der Ansiedlung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und einem weiteren Bedarf an sozialem Wohnraum sowie kleineren Gewerbeeinheiten, soll dieser Bereich nun als Mischbaufläche dargestellt werden. Im Vorfeld der vom Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald geplanten Gemeinschaftsunterkunft, wurden im Stadtgebiet verschiedene Standorte mit dem Ergebnis geprüft, dass der vorgesehene Bereich insbesondere wegen der integrierten Lage und gut erreichbaren Infrastruktureinrichtungen sowie guten Erschließung am geeignetsten angesehen wurde.

4.7 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet „Gaisgraben“ durch die bestehende Straße „Innere Neumatten“. Geplant ist, den Änderungsbereich über eine Stichstraße an diese Haupterschließungsstraße anzubinden.

Auch die technische Erschließung ist über diese Straße gesichert.

4.8 Bedarf

4.8.1 Ausgangssituation

Die Stadt Staufen i.Br. mit derzeit knapp 8.000 Einwohnern liegt ca. 14 km südwestlich des Oberzentrums von Freiburg und bildet zusammen mit Bad Krozingen ein Mittelzentrum.

Staufen i.Br. mit Bad Krozingen liegt unmittelbar an der zentralen Landesentwicklungsachse und verfügt sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV über eine sehr gute verkehrliche Anbindung sowohl in Richtung Freiburg im Norden als auch nach Lörrach /Weil im Süden.

Neben diesen Standortfaktoren besitzt Staufen i.Br. mit der historischen Altstadt und der reizvollen Lage mit dem südlich angrenzenden Markgräfler Hügelland bzw. den östlich angrenzenden Schwarzwaldhängen eine herausragende Stellung in der Region insbesondere für den Tourismus und ist daher auch als Wohnstandort besonders attraktiv, zumal in Staufen i.Br. selber als auch der näheren Umgebung zahlreiche Arbeitsplätze bereitgestellt werden.

Die Bevölkerung in Staufen hat sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in Prognosen mit überregionalem und regionalem Focus.

So geht eine aktuelle prognos-Studie zum Wohnungsmarkt in Deutschland 2045 (s/Wohnen in Deutschland 2045%prognos, März 2016) von einem weiteren Bevölkerungszuwachs für Deutschland aus und dies trotz weiterhin deutlich negativer Geburtenraten. Deutschland entwickelt sich demnach zu einem Einwanderungsland und wird verglichen mit Staaten wie der Schweiz und Kanada. Dabei findet die derzeitige Flüchtlingsthematik noch keine Berücksichtigung.

Die Wohnungsnachfrage entwickelt sich allerdings regional sehr unterschiedlich. Zu den Top-10 Raumordnungsregionen in Deutschland mit überdurchschnittlichem Wachstum der Haushalte und Wohnungsnachfrage zählt auch die Region Südlicher Oberrhein mit Wachstumsraten der Haushalte von über 20 % (höchste Kategorie) bis 2045.

Demgegenüber wächst das vorhersehbare Wohnungsangebot grundsätzlich deutlich zu langsam. Dies zeigt sich auch und insbesondere für Freiburg. Hier wird sich das Wohnungsmarkt-Angebot trotz erhöhter Anstrengungen der Stadt mit hoher Wahrscheinlichkeit auch in den nächsten 10 bis 15 Jahren nicht angemessen verbessern.

Die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage ist damit sowohl in der Region als auch in verstärktem Maße in und um Freiburg mit einem sehr hohen Nachfragedruck verbunden. Dieses Defizit wird sich zukünftig laut Prognose noch weiter verschärfen. (Im Zeitraum von 2013 bis 2030 geht die Studie für die Region Südlicher Oberrhein von einem Defizit von 58.000 Wohnungen aus.)

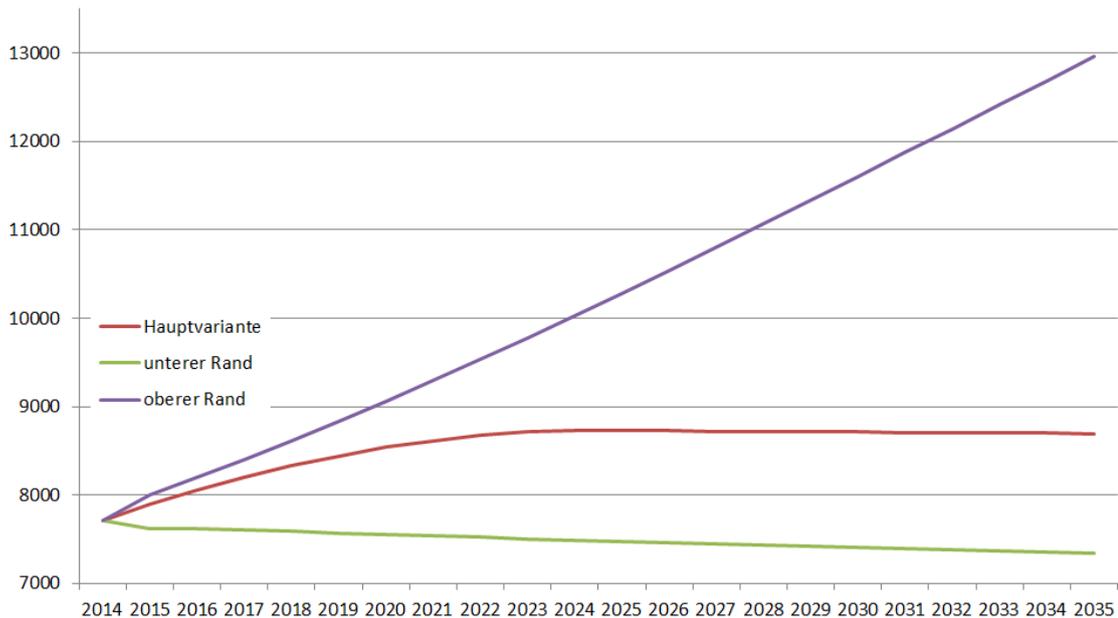
An die Politik wird u.a. eine Stärkung der Stadt-Umland-Kooperation empfohlen, um der zunehmend angespannten Situation begegnen zu können.

Als amtliche und auf Ebene der Bauleitplanung erste Anlaufstelle möglicher Bevölkerungsentwicklungen dienen die Prognosen des Statistischen Landesamts Baden-Württembergs.

Im Juli 2014 wurden die aktualisierten Bevölkerungsvorausberechnungen auf Gemeindeebene veröffentlicht. Ende 2015 wurde aktuell eine Prognose veröffentlicht, in der insbesondere Annahmen zu Wanderungen über die Landesgrenze hinweg zu Flüchtlingen und zur Geburtenrate angepasst wurden. Gegenüber der bisherigen

Vorgehensweise des Landesamts, wird dabei ein Bereich wahrscheinlicher Entwicklungen aufgezeigt. Ergänzend zu einer Hauptvariante wird dieser Entwicklungskorridor durch einen oberen und unteren Rand begrenzt. Für Staufen i.Br. wird die Prognose wie folgt dargestellt.

Entwicklungskorridor Staufen



Prognose Staufen i.Br. (Daten: Statistisches Landesamt; eigene Darstellung)

Vor dem Hintergrund aktueller Zuwanderungsraten kann davon ausgegangen werden, dass in der Region Freiburg und auch für Staufen i.Br. in den nächsten Jahren mit einem deutlich höheren Bevölkerungsdruck zu rechnen ist und sich die Stadt daher mit hoher Wahrscheinlichkeit zwischen der Hauptvariante und dem oberen Rand des prognostizierten Entwicklungskorridors bewegen wird.

Für Staufen i.Br. lässt dies den Schluss zu, dass in Zukunft der bereits heute spürbare Bevölkerungsdruck weiter steigen wird. Hinzu kommt, dass Staufen i.Br. als Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg insbesondere Entlastungsaufgaben wahrnehmen und Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum vermitteln soll.

Bedingt durch die besondere Ausgangslage in einer Wachstumsregion im erweiterten Umfeld von Freiburg und aufgrund der hohen Attraktivität der Stadt insbesondere für junge Familien aber auch für ältere Menschen als Wohnstandort, kann davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerung von Staufen i.Br. in den nächsten Jahren einen weiteren Anstieg verzeichnen wird. Sollte der hohen Nachfrage kein entsprechendes Angebot eröffnet werden, ist damit zu rechnen, dass sich die Bauland-, Wohnungs- und Mietpreise noch deutlicher nach oben entwickeln werden, mit negativen Folgen insbesondere für die sozial schwächere Bevölkerungsschicht und damit einhergehend der langfristige Gesamtentwicklung.

Die folgenden Berechnungen beziehen sich im Hinblick auf die vorliegende Flächennutzungsplanänderung auf eine kurzfristige, für den dringlichen Bedarf relevante Variante mit dem Zieljahr 2022.

4.8.2 Flächenbedarfsberechnung gem. dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg

Aktuelle Grundlage für die behördenverbindliche Flächenbedarfsberechnung ist das Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg zur Plausibilitätsprüfung der Flächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 (2) BauGB vom 15.02.2017.

Die Bedarfsberechnung setzt sich zusammen aus einem Faktor für den Rückgang der Belegungsdichte, der über einen fiktiven Einwohnerzuwachs berechnet wird (0,3 % pro Jahr), und der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum, wofür in der Regel die Prognosen des statistischen Landesamtes heranzuziehen sind (siehe oben).

Die Einwohnerdichte im Bereich der Siedlungsflächen beträgt für Mittelzentren, zu denen auch Staufen i.Br. mit Bad Krozingen zählt, 80 EW je ha.

4.8.3 Entwicklungszeitraum 5 Jahre (Zieljahr 2022)

Für das Zieljahr 2022 ergibt sich für Staufen i.Br. folgende Prognose:

Voraussichtlicher Bevölkerungszuwachs gem. statistisches Landesamt		Zuwachs
Bevölkerung 2017 gem. Bedarfsprognose Hauptvariante (Basisjahr 2014)	8.201 EW	
Hauptvariante 2022	8.676 EW	+ 475 EW
Flächenzuwachs aus Bevölkerungszuwachs bei 80 EW/ha		5,93 ha
Entwicklungskorridor 2022 unterer Rand	7.522 EW	- 679 EW
Entwicklungskorridor 2022 oberer Rand	9.535 EW	+ 1.334 EW
Innerer Bedarf (Rückgang der Belegungsdichte)		
Bevölkerung 2017 gem. Bedarfsprognose Hauptvariante (Basisjahr 2014)	8.201 EW	
Innerer Bedarf pro Jahr in Einwohnergleichwerten	8.201 EW x 0,3 %	24,6 EW
Innerer Bedarf Zielzeitraum (5 Jahre) in Einwohnergleichwerten	24,6 EW x 5 Jahre	123 EW
Innerer Bedarf	123 EW /80 EW/ha	1,53 ha
Wohnbauflächenbedarf insgesamt		7,46 ha

Flächenbedarfsprognose 5 Jahre (Zieljahr 2022) (gem. Hinweispapier)

Vor diesem Hintergrund besteht die Dringlichkeit, in den nächsten Jahren weiteres Bauland zur Verfügung zu stellen.

Ohne eine noch ausstehende nähere Betrachtung der regionalen und örtlichen Verhältnisse wird als Arbeitsgrundlage entsprechend der Prognose einer Entwicklung, die Hauptvariante am wahrscheinlichsten angesehen, das sie am plausibelsten erscheint. Damit ergibt sich für die Stadt Staufen i.Br. **ein Bedarf** (innerer Bedarf + Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung) **von 7,46 ha** (1,53 ha innerer

Bedarf + 5,93 ha aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung Hauptvariante) bis zum Zieljahr 2022. Die tatsächliche Entwicklung kann hiervon jedoch abweichen.

4.8.4 Flächenbedarfsberechnung gem. Regionalplan

Der aktuell fortgeschriebene Regionalplan Südlicher Oberrhein, der am 22.09.2017 Rechtskraft erlangte, gibt als Grundsatz der Raumordnung folgende Methode der Bedarfsberechnung vor:

Für alle Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit, zu denen das Mittelzentrum Staufen i.Br. mit Bad Krozingen zählt, kann als Grundsatz ein Zuwachsfaktor von bis zu 0,45 % pro Jahr und Einwohner zugrunde gelegt werden. Hierzu heißt es in Ziffer 2.4.1.2 (2): *„Zur Bestimmung des Flächenbedarfs der Siedlungsbereiche für die Funktion Wohnen soll als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor (einschließlich der Eigenentwicklung) in Höhe von bis zu 0,45 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt werden.“*

Als Ziel zur Umrechnung des Zuwachsfaktors für Mittelzentren ist eine Bruttowohndichte von 80 Einwohner (EW) pro Hektar (ha) zugrunde zu legen. Hierzu heißt es in Ziffer 2.4.1.2 (3): *„Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors sind die folgenden Bruttowohndichten zugrunde zu legen:*

- *In Mittelzentren 80 Einwohner pro Hektar*

Im Gegensatz zum Ansatz Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg geht der Regionalverband vereinfachend von einer linearen Bevölkerungsentwicklung aus. Dieser Pauschalansatz kann jedoch gemäß Begründung den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden:

Hierzu heißt es in Ziffer 2.4.1.2 (4): *„In begründeten Fällen können für Ober-, Mittel- und Unterezentren oder deren Ortsteile ausnahmsweise niedrigere Bruttowohndichten zugrunde gelegt werden, wenn eine entsprechende siedlungsstrukturelle Prägnanz besteht.“*

Ergänzend heißt es in Ziffer 2.4.1.2 (5): *„Die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus ist innerhalb des Gemeindegebiets vorrangig im Kernort oder in den vom Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortsteilen zu konzentrieren.“*

Für das Zieljahr 2022 ergibt sich rein rechnerisch ein Flächenbedarf von ca. 2,30 ha.

Flächenbedarf (Siedlungsbereich Wohnen)		
2017 gem. Bedarfsprognose Hauptvariante (Basisjahr 2014)		8.201 EW
Zuwachs pro Jahr	8.201 EW x 0,45 % =	37 EW
Zuwachs in 5 Jahren	37 EW x 5 Jahre =	184 EW
Wohnbauflächenbedarf	184 EW / 80 EW/ha =	2,30 ha

Flächenbedarfsprognose 5 Jahre (Zieljahr 2022) (gem. Regionalplan)

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich gemäß dem Regionalplan um einen Orientierungswert handelt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass es sich aufgrund der Nähe und daher dem Verdichtungsraum zu Freiburg um eine Sondersituation handelt, bei der die aktuellen Flüchtlingszahlen nicht berücksichtigt sind.

4.8.5 Flächenpotenziale im wirksamen Flächennutzungsplan

Die vorhandenen Flächenreserven im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Staufen i.Br.-Münstertal für die Stadt Staufen i.Br. wurden überschlägig wie folgt ermittelt.

Flächenreserven im wirksamen Flächennutzungsplan	Wohnen
Kernstadt	
sFalkenstein III‰	ca. 1,26 ha
sSteiner‰	ca. 0,10 ha
sSägematten‰	ca. 0,15 ha
Gesamt	ca. 1,51 ha
Grunern	
sBrühl Erweiterung‰(Restfläche)	ca. 1,0 ha
sGrunern West‰	ca. 0,06 ha
Gesamt	ca. 1,06 ha
Flächenreserven im wirksamen Flächennutzungsplan	ca. 2,57 ha

Reserven Wohnbauland im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Staufen i.Br.

4.8.6 Flächenpotenziale in aktuellen und älteren Bebauungsplangebieten

Darüber hinaus sind auch Reserven in aktuellen Bebauungsplangebieten, die sich in Entwicklung befinden, zu ermitteln. Diese Flächen werden i.d.R. kurzfristig ihrer Nutzung zugeführt.

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan sRundacker II‰ mit einem Geltungsbereich von ca. 6,54 ha und einer Netto-Baulandfläche (WA) von ca. 4,38 ha in Realisierung. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage ist zu erwarten, dass in kurzer Zeit das Gebiet nicht mehr zur Verfügung stehen wird.

Neben diesem Bebauungsplangebiet befinden sich die Gebiete sVilla Dornröschen‰ mit einer Nettowohnbaufläche von ca. 0,45 ha und das Bebauungsplangebiet sGärtnerei Wiesler‰ mit einer Nettowohnbaufläche von ca. 0,47 ha bereits in Realisierung.

In den Übrigen, älteren Bebauungsplangebieten sind ebenfalls noch einige kurzfristig aktivierbare Baugrundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 0,54 ha vorhanden. Es handelt sich hierbei um folgende Gebiete:

- Wetelbrunn BPL sWeinstraße‰(Flst. Nrn. 1667 = 385 m², und Flst. Nr. 1668 = 388 m²)
- Staufen BPL sWolfacker (Flst. Nr. 3009 = 483 m², Flst. Nr. 3011 = 514 m², Flst. Nr. 3018 = 523 m², Flst. Nr. 3043 = 544 m², Flst.Nr. 3044 = 524 m², 3045 = 1.032 m² und Flst. Nr. 3082 = 1.068 m²)

Da sich diese Gebiete bzw. Grundstücke in der Realisierung bzw. kurz vor der Realisierung befinden, finden diese bei der Berechnung keine Berücksichtigung.

4.8.7 Aktivierbares Baulückenpotenzial bei Wohnbauland

Neben den o.g. Bebauungsplangebieten wurde die Anzahl der erschlossenen, jedoch noch nicht bebauten Wohnbauplätze u.a. aus sUrbauungsplänen‰ wie folgt ermittelt:

- Grunern (Flst. Nr. 2518 = 517 m², 2519 = 553 m² und Flst. Nr. 2522 = 707 m²).
- Wettelbrunn (Flst. Nr. 38/1 = 557 m², 38/2 = 534 m², Flst. 1620/1 = 637 m² und 1621/1 = 833 m²)
- Staufen (Flst. Nr. 245 = 405 m², Flst. Nr. 2648 = 1.068 m², 2748 = 838 m², Flst. Nr. 2749 = 1.155 m², 2958 = 648 m², 2960 = 965 m² und Flst. Nr. 2978 = 769 m²)

Werden diese Grundstücke zusammengerechnet, ergibt dies eine Fläche von **ca. 1,0 ha**. Es muss davon ausgegangen werden, dass nur ein kleiner Teil des ermittelten theoretischen Flächenpotenzials auch tatsächlich innerhalb des Planungszeitraums von 5 Jahren aktiviert werden kann.

Zusammenfassend könnten damit in Anlehnung an die sKomreg . Kommunales Flächenmanagement in der Region% bei einer Aktivierungsrate von 2% pro Jahr ca. **0,1 ha** aktiviert werden. Diese Aktivierungsrate wird im Zusammenhang mit den in der Vergangenheit bebauten Grundstücken als realistisch angesehen, da sich diese Grundstücke fast ausschließlich in privatem Besitz befinden und die Stadt Staufen nur sehr begrenzten Einfluss auf eine mögliche Aktivierung besitzt.

Im Rahmen der anstehenden Flächennutzungsplanfortschreibung wird das Baulückenpotenzial noch näher quantifiziert.

4.8.8 Bisherige Flächennutzungsplanänderungen

Um die Wohnbauflächenentwicklung gesamthaft im Rahmen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes besser beurteilen zu können, wurde auch geprüft, ob in den vorgegangenen Flächennutzungsplanänderungen (1. bis 4. Änderung) potentielle Wohnflächen ausgewiesen wurden. Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

1. FNPÄ

Bei der ersten FNP-Änderung, handelt es sich um die erste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und nicht um eine punktuelle Änderung.

2. FNPÄ

Bei der zweiten FNPÄ aus dem Jahr 1999, handelt es sich um den Bereich sLaisacker Hof% in Münstertal. Im bestehenden FNP war diese Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung sKur- und Erholung% dargestellt. Diese wurde in ein Wohngebiet (0,6 ha), Grünfläche (1,9 ha) und landwirtschaftliche Fläche (0,70 ha) geändert.

3. FNPÄ

Bei der dritten FNPÄ aus dem Jahr 2012, handelt es sich um die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und die Ausweisung eines Mischgebietes in Münstertal. Im bestehenden FNP war die Fläche als Parkplatz, Öffentliche Grünfläche, Wohnen, Fläche für Verkehr (geplant) und Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Diese wurde in eine Sonderbaufläche sLebensmittelmarkt%o Gewerbe, Gemischte Bauflächen, Parkplatz, Fläche für Verkehr, Fläche für Bahnanlagen und Öffentliche Grünflächen geändert.

4. FNPÄ

Bei der vierten FNPÄ aus dem Jahr 2012 handelt es sich um die Erweiterung der Sportanlage im Ortsteil Grunern. Im bestehenden FNP war die maßgebende Erweiterungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese wurde in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung sSportanlagen% geändert.

Zusammenfassend handelt es sich bei den bisher durchgeführten Änderungen um keine zusätzlichen Wohnbauflächenausweisungen in Staufen. Ausgenommen ist die

2. FNPÄ in Münstertal. Bei dieser Änderung wurde ein bestehender Hofbereich, der ursprünglich als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung ~~„Kur- und Erholung“~~ dargestellt war, teilweise in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Insofern werden durch diese Änderung keine Auswirkungen auf die Wohnbauflächenentwicklung in Staufen gesehen.

4.8.9 Zusammenfassung

Nach o.g. Prognosen ist mit einem erheblichen Bevölkerungszuwachs in der Region, insbesondere in Freiburg selber und seinem näheren räumlichen Umfeld zu rechnen. Hierzu zählt auch das Mittelzentrum mit Staufen i.Br. und Bad Krozingen, welches gem. den regionalplanerischen Vorgaben als Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg insbesondere Entlastungsaufgaben wahrnehmen und Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum vermitteln sollte. Es ist davon auszugehen, dass der Zuwachs in den nächsten Jahren bzw. innerhalb eines Betrachtungszeitraums von 5 Jahren stetig steigen wird.

Während sich nach der Bedarfsberechnung des Regionalplans für das Zieljahr 2022 ein Flächenbedarf von **2,30 ha** errechnet, ist gem. dem Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg für diesen Zeitraum unter Berücksichtigung der Hauptvariante mit einem Bedarf von **7,46 ha** zu rechnen.

Unabhängig von diesen Bedarfsprognosen, handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Umwidmung von einer im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbefläche in eine Mischfläche innerhalb eines bereits bestehenden Siedlungszusammenhangs. Hintergrund dieser Umwidmung ist der, dass ein bereits bestehendes Flüchtlingsheim des Landkreises an diesem Standort planungsrechtlich gesichert bzw. legitimiert werden soll. In diesem Zusammenhang erscheint daher diese Entwicklung insgesamt als angemessen.

4.9 Flächenbilanz

Gemäß dem geplanten Vorhaben, soll der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bisher als Gewerbefläche dargestellte Bereich nun zukünftig als Mischbaufläche dargestellt werden. Die Flächengröße beträgt incl. der geplanten Erschließungsstraße und des in den Geltungsbereich einbezogenen, bestehenden Fuß- und Radweg insgesamt ca. 1,63 ha. Auf das Mischgebiet (Nettobaufläche) entfallen dabei ca. 1,31 ha.

Flächennutzung	Fläche in ha		
	Bisherige Darstellung	Dar-	Zukünftige Darstellung
Gewerbliche Baufläche (Brutto)	1,63 ha	-	-
Gemischte Baufläche (Brutto) (davon Gemeinschaftsunterkunft Flüchtlinge)	-	-	1,63 ha (0,42 ha)

Neben der bereits bestehenden Bebauung (Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge) und deren Erschließung in einem Größenumfang von ca. 0,42 ha, findet durch die Planung ein zusätzlicher Eingriff dahingehend statt, da insbesondere ehemalige landwirtschaftliche Flächen und eine aus der Sukzession entstandene Feldgehölzstruktur in Anspruch genommen werden. Diese Flächen weisen insgesamt eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit auf. Siehe hierzu auch Steckbrief und Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

Ein weiterer Eingriff entsteht in das Schutzgut Boden, da zusätzlich Flächen versiegelt werden. Bei den im Änderungsbereich vorherrschenden Bodentypen handelt es sich um braune Auenböden-Auengley und Auenregosol-Auengley auf geringmächtigen kiesigen bis sandigen Lehmen und lehmigen Schluffen, welche in der Staufener Bucht vorherrschend sind. Diese Böden weisen insgesamt einen mittleren bis hohen Funktionserfüllungsgrad auf. In der verbindlichen Bauleitplanung ist der Eingriff zu bilanzieren und entsprechend zu kompensieren bzw. auszugleichen.

4.10 Hochwasserschutz

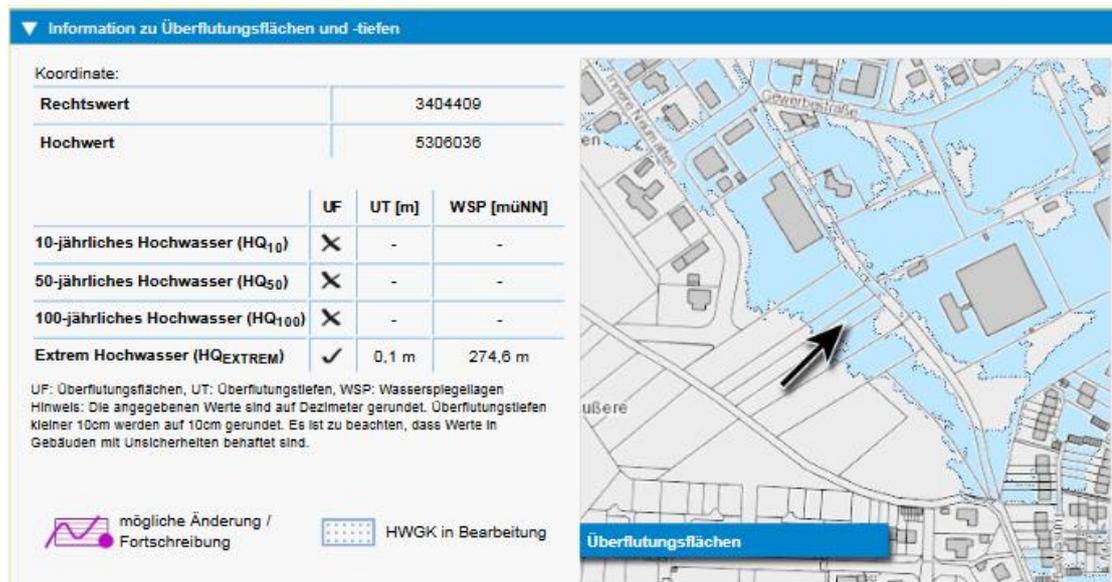
Teile des Plangebiets werden von einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) überschwemmt. D.h., dass die Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz zu Überschwemmungsgebieten hier nicht zur Anwendung kommen.

Teile des Plangebiets werden jedoch bei einem HQ extrem überschwemmt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gem. dem neuen Hochwasserschutzgesetz, welches am 05.01.2018 in Kraft trat, die Flächen des HQ extrem als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten behandelt werden. In diesen Gebieten dürfen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein großer Teil des bestehenden Gewerbegebiets „Gaisgraben“ bei einem extremen Hochwasserereignis überschwemmungsgefährdet ist.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden sollen.

Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte ohne Maßstab (Quelle: LfU)



4.11 Schutzgebiet/Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzgebiets zur Thermalquelle IV Bad Krozingen in Zone 3. In diesem Zusammenhang ist eine besondere Genehmigung nur dann erforderlich, wenn Schürfungen oder sonstige Erdarbeiten mehr als 50 m unter die Oberfläche eindringen.

Des Weiteren treten mögliche mittlere Grundwasserflurabstände auf, welche bei ca. 1,5 m unter OK Gelände liegen. Aus diesem Grund dürfen die Gebäude prinzipiell nicht tiefer als in Höhe des mittleren Grundwasserhöchststandes gegründet werden. Tiefere Gründungen wären in Abhängigkeit von der konkreten Lage zum Grundwasserspiegel ggf. wasserrechtlich zu behandeln.

4.12 Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist die zuständige Landwirtschaftsbehörde gemäß §15 Abs. 6 NatSchG bei der Flächenauswahl frühzeitig zu beteiligen.

Bei der Planung dieser Maßnahmen wird um Berücksichtigung agrarstruktureller Belange und einen schonenden Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG verwiesen. Insbesondere sollte auf die Inanspruchnahme von Flächen der Vorrangstufe I und II oder die Neuanlage von extensivem Grünland verzichtet werden. Maßnahmen auf Grenzflächen oder Untergrenzflächen (Acker/Grünlandzahl <34) oder die Aufwertung bestehender Biotopflächen sind zu bevorzugen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine potentielle Entwicklungsfläche, welche Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist und im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Staufen i.Br. . Münstertal bereits als Baufläche für Gewerbe dargestellt ist. Insofern wird unter Abwägung auch landwirtschaftlicher Belange an dieser Fläche festgehalten.

4.13 Nutzungskonflikte/Lärmschutz

Das Plangebiet grenzt im Osten bzw. Nordosten an das bestehende Gewerbegebiet „Gaisgraben“ an. Geplant ist, dieses Gewerbegebiet gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans nach Westen zu erweitern. Unmittelbar angrenzend im Süden entsteht eine öffentliche Grünfläche, welche zukünftig als Park gestaltet wird und zugleich als Puffer zu den weiter südlich angrenzenden Wohngebieten (Rundacker) dienen soll. Bei der bestehenden bzw. geplanten Wohnnutzung im Mischgebiet sind Nutzungskonflikte zu dem angrenzenden bzw. geplanten Gewerbegebiet möglich, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro zu ermitteln und ggf. zu lösen sind.