

# **26. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Dietenbach“**

- Zusammenfassende Erklärung –

vom 28.02.2024

## **Inhaltsverzeichnis**

### 1. Inhalt der 26. Änderung des Flächennutzungsplans „Dietenbach“

- 1.1 Anlass und Ziel der Planung
- 1.2 Verfahrensablauf

### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

### 3. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

- 3.1 Frühzeitige Beteiligung (§§ 3, 4 Abs. 1 BauGB)
- 3.2 Förmliche Beteiligung (§§ 3, 4 Abs. 2 BauGB)

### 4. Planungsalternativen

# **1. Inhalt der 26. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 „Dietenbach“**

## **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Freiburg hat am 24.07.2018 den städtebaulichen Entwicklungsbereich für den neuen Stadtteil Dietenbach als Satzung beschlossen und die Bauleitplanung eingeleitet. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat die Entwicklungssatzung durch rechtskräftiges Urteil vom 06.07.2021 als rechtmäßig bestätigt. Aus dem im Oktober 2018 ausgewählten Siegerentwurf des europaweiten Städtebauwettbewerbs ist durch die Stadtverwaltung mit den beauftragten Büros ein Rahmenplan für den neuen Stadtteil entwickelt worden.

In dem neuen Stadtteil Dietenbach sollen ca. 6.900 Wohneinheiten zur Deckung des erheblichen Wohnungsbedarfs in der Stadt Freiburg entstehen. In der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung durchgeführten Abschätzung des Wohnungsbedarfs in 2018 wurde der zusätzliche Wohnungsbedarf von rund 1.000 neuen Wohnungen im Jahr bestätigt. Auch nach der Wohnungsmarktanalyse und -bedarfsprognose 2022 besteht dieser Wohnungsbedarf insbesondere für bezahlbares Wohnen (u. a. familiengerechtes Wohnen, öffentlich geförderte Mietwohnungen) fort. Die Innenentwicklungspotentiale von ca. 150 Wohnungen/Jahr können den bestehenden Wohnraumbedarf nicht decken. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Entwicklung des neuen Stadtteils Dietenbach zur Deckung des in der Stadt Freiburg vorhandenen und prognostisch weiter bestehenden erhöhten Bedarfs an bezahlbaren Wohnungen erforderlich ist.

Der Flächennutzungsplan 2020 (in der Fassung der 18. Änderung des FNP 2020 vom 24.06.2023) weist die Fläche der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft aus (rund 107 ha). In den Bachauen des Dietenbachs und des ehemaligen Käserbachs überlagern drei Flächen für Naturschutzmaßnahmen die Fläche für Landwirtschaft. An den Rändern sind Flächen für Wald (rund 23 ha) und Grünflächen (rund 29 ha) dargestellt. Teile der Grünflächen wurden im FNP 2020 als Sportanlagen sowie als neue (und nicht realisierte) Dauerkleingartenflächen entsprechend dem Kleingartenentwicklungsplan dargestellt. Eine Bauflächenentwicklung macht somit eine Änderung des Flächennutzungsplans mit einer überwiegenden Darstellung von Siedlungsflächen (rund 90 ha) erforderlich.

Für die zügige Erschließung und die Schaffung von erstem Wohnbauland und Infrastrukturmaßnahmen wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan „Dietenbach – Am Frohnholz“, Plan-Nr. 6-175, für den ersten Bauabschnitt aufgestellt.

## **1.2 Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat der Stadt Freiburg i. Br. hat daher im öffentlichen Teil seiner Sitzung am 24.07.2018 die Einleitung des Verfahrens zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 (FNP) „Dietenbach“ im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Dietenbach“, Plan-Nr. 6-175 gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, im Zeitraum vom 08.11.2019 bis zum 09.12.2019.

Die Behördenbeteiligung der 26. Änderung des FNP 2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 07.11.2022 bis einschließlich 16.12.2022 statt. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung der 26. Änderung des FNP 2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand ebenfalls vom 07.11.2022 bis einschließlich 16.12.2022 statt. In Folge der Einwendungen war keine Änderung der Planung erforderlich.

Am 28.11.2023 hat der Gemeinderat der Stadt Freiburg daher den Feststellungsbeschluss für die 26. Änderung des FNP 2020 getroffen. Die festgestellte 26. Änderung wurde am 15.02.2024 durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigt und hat durch die öffentliche Bekanntmachung am 02.03.2024 Rechtswirksamkeit erlangt.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die (freiwillige) strategische Umweltprüfung für die Entwicklungsmaßnahme Dietenbach untersucht und bewertet Auswirkungen der Planung auf die Umweltgüter. Während der Rahmenplanung wurden insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden vertiefend untersucht. Ferner sind eine artenschutzrechtliche Bewertung, eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, eine Prüfung der Verträglichkeit mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Mooswald“ sowie der Umweltbericht erarbeitet worden. Der Umweltbericht (siehe Anlage 3 der Drucksache G-23/192) beschreibt die aktuellen Prüfergebnisse sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umweltgüter.

Nachfolgend sind die Inhalte des Umweltberichts zusammengefasst:

Die Untersuchungen zeigten, dass mit der geplanten Darstellung landwirtschaftlich genutzter Flächen und Wälder als Wohn- und Mischbauflächen, als Sonderbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen teilweise erhebliche Auswirkungen auf die Umweltgüter einhergehen können. Umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der direkten und indirekten Beeinträchtigungen sind erforderlich. Es kann kein vollständiger funktionaler Ausgleich aller Eingriffe erfolgen, für das Schutzgut Boden werden schutzgutübergreifende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die Bauleitplanung des neuen Stadtteils Dietenbach erfordert umfangreiche Kompensationsmaßnahmen (Minimierung von Beeinträchtigungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleich, Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands von Arten, Schadensbegrenzungs- sowie Kohärenzsicherungsmaßnahmen des Natura-2000-Gebietsschutzes usw.).

Hinsichtlich der Umweltverträglichkeit des Vorhabens erfolgt eine relative Betrachtung der Auswirkung. Vor dem Hintergrund des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum in der Stadt steht das 'wie' der Schaffung neuen Wohnraums im Mittelpunkt der Betrachtung. So ist die kompakte, raumsparende offene Blockrandbebauung des neuen Stadtteils deutlich umweltverträglicher als eine flächenintensive Einfamilien- oder Reihenhausbauweise im Freiburger Umland. Die Versorgung mit klimafreundlicher, Treibhausgas-Emissionen vermeidender Energie und das Mobilitätskonzept mit einem Schwerpunkt auf den Umweltverbund tragen klima- und umweltpolitischen Zielen Rechnung. Unter Würdigung der Planungen und ergriffenen Maßnahmen im Sinne einer Energie- Mobilitäts- und Ressourcenwende und der positiven Auswirkungen des neuen Stadtteils Dietenbach auf das gesellschaftliche Ziel des Klimaschutzes kann seine Errichtung daher insgesamt als relativ umweltverträglich bezeichnet werden.

## Artenschutz

Für die vorbereitende Bauleitplanung wurde geprüft, ob es durch die FNP-Änderung zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen kommen kann. Festgestellt wurde, dass die Lebensräume mehrerer besonders oder streng geschützter Tierarten (vor allem Vögel und Fledermäuse) durch die Entwicklung des Stadtteils betroffen sind. Für 19 erheblich beeinträchtigte Tierarten können im Rahmen von CEF-Maßnahmen ausreichend gleichwertige Ersatzlebensräume geschaffen werden. Für 13 weitere Arten (5 Fledermausarten, 8 Vogelarten) besteht keine Möglichkeit, über CEF-Maßnahmen ausreichend Ersatzlebensräume im räumlichen Zusammenhang der betroffenen lokalen Populationen zu schaffen; hier sind artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen einzuholen. Die hierfür notwendigen überwiegenden öffentlichen Interessen liegen vor (siehe u. a. Drucksache G-18/114). Für die Ausnahmegenehmigung müssen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der jeweiligen Art durchgeführt werden. Die Stadt hat in einer intensiven Flächensuche die Flächenbedarfe sowie potentiell geeignete Maßnahmen identifiziert und entsprechende Flächen gesichert. Dem Vorhaben stehen somit keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

## Natura 2000-Verträglichkeit

Da die FNP-Änderung an das FFH-Gebiet 7912-311 „Mooswälder bei Freiburg“ sowie das Vogelschutzgebiet 7912-411 „Mooswälder bei Freiburg“ grenzt, wurde für das Natura-2000-Gebiet eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Für das FFH-Gebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen für die unter die Erhaltungsziele fallende Bechsteinfledermaus zu erwarten. Daher läuft ein naturschutzrechtliches Abweichungsverfahren. Die notwendigen überwiegenden öffentlichen Interessen liegen vor (siehe u.a. Drucksache G-18/114). Ein Maßnahmenkonzept zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigung wird über die verbindliche Bauleitplanung bzw. vertraglich umgesetzt.

Für das Vogelschutzgebiet sind ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen für mehrere Vogelarten zu erwarten. Auch hier läuft ein naturschutzrechtliches Abweichungsverfahren. Ein Maßnahmenkonzept zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen wird über die Bebauungspläne und (außerhalb Freiburgs) durch Verträge umgesetzt.

## **3. Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung 3.1 Frühzeitige Beteiligung (§§ 3, 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Bauleitplanverfahren sind für den Bereich der Entwicklungssatzung Dietenbach durch Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2018 eingeleitet worden (vgl. Drucksache G-18/116). Die formlose Auslegung der Planunterlagen zur 26. FNP-Änderung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte im Zeitraum vom 08.11. bis 09.12.2019 in den Räumen des Rathauses im Stühlinger und auf der Homepage der Stadt Freiburg. Ein Anhörungstermin fand im Rahmen der Einwohnerversammlung am 11.11.2019 im Paulussaal in Freiburg statt. Mit Schreiben vom 30.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Planungsstand frühzeitig informiert (§ 4 Abs. 1 BauGB) und um Stellungnahme zur Planung bis zum 09.12.2019 gebeten. Von Seiten der Öffentlichkeit (einschließlich Träger privater Belange) gingen bei der frühzeitigen Beteiligung acht Stellungnahmen

ein. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange reichten 26 Stellungnahmen ein. Zentrale Themen waren:

- Richtfunkstrecken, Leitungstrassen für Strom, Abwasser, Hochspannung,
- Umwelt, Klima, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz, Wald,
- Hochwasserschutz und Hochwasserrückhaltung.

Sämtliche Stellungnahmen sind in tabellarischer Form zusammengestellt und ausgewertet. Soweit sinnvoll und möglich, wurden die Hinweise in der Planung berücksichtigt bzw. in die Festsetzungen und Hinweise des parallelen Bebauungsplans integriert. Eine vollständige Darstellung der Stellungnahmen sowie der zugehörigen Entscheidungsvorschläge sind in der Anlage 4 der Drucksache G-22/092 beigelegt.

Im Anhörungstermin am 11.11.2019 wurden von Bürger\_innen 70 Hinweise zur Planung gegeben. Folgende Themen wurden angemerkt:

- Verkehr, Erschließung, Mobilität
- Infrastruktureinrichtungen
- Vermarktung, Förderung von Baugruppen, bezahlbares Wohnen, Gestaltung des Städtebaus, Barrierefreiheit
- Umwelt, Erhalt Langmattenwäldchen, Ersatzland für Landwirte, Fassaden- und Dachbegrünung, graue Energie, alternative Bauweisen.

Soweit sinnvoll und möglich, wurden die Hinweise in der Planung berücksichtigt.

### **3.2 Förmliche Beteiligung (§§ 3, 4 Abs. 2 BauGB)**

Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlage) fand vom 07.11.2022 bis einschließlich 16.12.2022 statt. Mit Schreiben vom 02.11.2022 wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis zum 16.12.2022 gebeten.

Von Seiten der Öffentlichkeit einschließlich sonstiger Träger privater Belange gingen bei der förmlichen Beteiligung neun Stellungnahmen ein. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange reichten in der förmlichen Beteiligung insgesamt elf Stellungnahmen ein. Sechs Stellungnahmen hatten keine Anregungen oder Bedenken. Zentrale Themen waren:

- Grundsätzliche Erforderlichkeit der Planung
- Wohnstättenbedarf für den neuen Stadtteil Dietenbach
- Bezahlbarer Wohnraum
- Alternativenprüfung für den neuen Stadtteil
- Alternativenprüfung und Variantenprüfung für die geplante Stadtbahntrasse
- Boden- und Flächenverbrauch
- Verlust und Ersatz landwirtschaftlicher Flächen
- Umwelt, Klima, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz, Waldumwandlung
- Erhalt Langmattenwäldchen
- Hochwasserschutz und Hochwasserrückhaltung
- Freiraum und Dietenbachaue
- Baugrund
- Richtfunkstrecken, Leitungstrassen für Gas, Abwasser und Hochspannung
- Klimaschutz- und Energiekonzept zum neuen Stadtteil
- Verkehr, Erschließung, Mobilität

Sämtliche Stellungnahmen sind in tabellarischer Form zusammengestellt und ausgewertet. Soweit sinnvoll und möglich, wurden die Hinweise in der Planung berücksichtigt bzw. in die Festsetzungen und Hinweise des parallelen Bebauungsplans integriert. Durch die Stellungnahmen verbleiben somit keine Fragen, Hinweise oder Bedenken, die der 26. Änderung des FNP 2020 entgegenstehen. Eine vollständige Darstellung der Stellungnahmen sowie der zugehörigen Entscheidungsvorschläge sind in der Anlage 4 der Drucksache G-23/192 beigelegt.

#### 4. Planungsalternativen

In der Alternativenprüfung für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist die gesamte unbebaute Gemarkungsfläche der Stadt Freiburg auf Eignung für die Siedlungserweiterung untersucht worden. Untersucht wurde, ob und auf welchen Flächen die Ziele und Zwecke der Maßnahme (im Sinne der Einleitung vorbereitender Untersuchungen) umgesetzt werden können. Aus den Planungszielen wurden anwendbare Ausschlusskriterien abgeleitet (u.a. Flächengröße, Lage im Kernstadtbereich etc.) und in einer ersten Phase die nachfolgenden, grundsätzlich geeigneten und weitgehend unbebauten Standorte herausgefiltert:

1. Östliches Ebnet
2. Nördlicher Mooswald
3. Südlicher Mooswald
4. Westliches Rieselfeld
5. St. Georgen-West
6. Dietenbach

In einer vertiefenden standortbezogenen Betrachtung wurden die sechs Flächenstandorte vergleichend bewertet (Phase 2). Hierzu wurden die angewandten Ausschlusskriterien um weitere (insb. rechtliche) Kriterien ergänzt bzw. teilweise konkretisiert.

<u>Städtebau und Gebietsentwicklung</u>	<u>Verkehr</u>	<u>Natur und Umwelt</u>
<p>Ausschlusskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Potenzial der Eigenständigkeit</li> <li>• Lage zu benachbarten Quartieren und Nutzungen</li> <li>• phasenweise Entwicklung nicht denkbar</li> </ul> <p>Sonstige Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenzial der Adress- und Identitätsbildung</li> <li>• Potenzielle Wohnqualitäten</li> <li>• Erholungsmöglichkeiten</li> <li>• Flächenverfügbarkeit und Eigentümerstruktur</li> </ul>	<p>Ausschlusskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfernung von max. 5-6 km zur Innenstadt</li> <li>• Stadtbahn</li> <li>• MIV</li> <li>• Radwegenetz</li> </ul>	<p>Ausschlusskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flora-Fauna-Habitat-(FFH) und Vogelschutzgebiete</li> <li>• Naturschutzgebiete (NSG)</li> <li>• Überschwemmungsgebiete (kein Ausschlusskriterium bei Möglichkeit des Gewässerausbaus)</li> <li>• Wasserschutzgebiete (WSG)</li> <li>• Ziele des Regionalplans</li> </ul> <p>Sonstige Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzgüter</li> <li>• Weitere schützenswerte Gebiete</li> </ul>

Unter Beachtung der zugrunde gelegten Ausschlusskriterien kann zusammenfassend festgehalten werden, dass fünf der sechs geprüften Standorte mindestens zwei schwerwiegende Ausschlussgründe aufweisen. Nachweislich sind in der Stadt Freiburg somit keine alternativen Flächen zu Dietenbach vorhanden, auf denen die angestrebten Nutzungen in Qualität und Quantität geschaffen werden können. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat die Alternativenprüfung im Normenkontrollurteil vom 06.07.2021 (3 S 2103/19, juris Rn. 138 ff.) bestätigt.