

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 12

INHALT

1	ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG	2
2	LAGE IM RAUM	2
3	VERFAHREN	3
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
	4.1 Regionalplan	4
	4.2 Wasserschutzgebiet	5
5	STANDORTALTERNATIVEN	6
6	WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSBEGRÜNDUNG	7
7	INHALTE DER ÄNDERUNG	10
	7.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	10
	7.2 Darstellung in der 8. Flächennutzungsplanänderung	11
8	UMWELTBELANGE	11
9	FLÄCHENBILANZ	12

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 12

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Im Rahmen einer aktiven Grundstückspolitik möchte die Gemeinde Stegen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nadelhof“ die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum decken. Ergänzend dazu wird im nordöstlichen Teil des Plangebiets eine Fläche für einen Kindergarten bereitgestellt. Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs stehen keine zusammenhängenden Flächen mehr für eine größere Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3 ha auf und umfasst den bestehenden Nadelhof als ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen sowie weitere landwirtschaftliche Flächen. Es liegt im Südosten des Ortsteils Oberbirken und stellt eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung dar. Der Entscheidung, im Bereich Nadelhof Wohnbauflächen zu entwickeln, ist eine intensive Standortalternativenprüfung vorausgegangen.

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nadelhof“ wurde ursprünglich gemäß § 13b BauGB aufgestellt und bereits im Herbst 2022 zur Satzung beschlossen und zur Rechtskraft gebracht. Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurde jedoch die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für unionsrechtswidrig erklärt. Noch innerhalb der Jahresfrist wurde der Bebauungsplan gerügt, was zur Unwirksamkeit des Plans führt. Deshalb möchte die Gemeinde Stegen den Bebauungsplan neu aufstellen und eine weitere Offenlage durchführen. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern.

2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet befindet sich südöstlich von Stegen im Ortsteil Oberbirken. Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an bestehende Bebauung an. Südlich, östlich und nordöstlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Plangebiet befinden sich derzeit landwirtschaftliche Flächen sowie der Nadelhof. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,06 ha.



Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Amtliche Geobasisdaten © LGL (www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19) und © BKG (www.bkg.bund.de)

3 VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nadelhof“ in Stegen wurde am 12.11.2019 gefasst. Zum damaligen Zeitpunkt schien § 13b BauGB anwendbar, da alle Voraussetzungen hierfür erfüllt waren. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nadelhof“ konnte deshalb nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dennoch mussten die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden, weshalb ein Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung erarbeitet wurde. Der Bebauungsplan wurde am 15.11.2022 zur Satzung beschlossen. Daraufhin wurde umgehend entsprechend § 13b i. V. m. § 13a (2) Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurde jedoch die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für unionsrechtswidrig erklärt. Noch innerhalb der Jahresfrist wurde der Bebauungsplan gerügt, was zur Unwirksamkeit des Plans führt. Deshalb möchte die Gemeinde Stegen den Bebauungsplan neu aufstellen und eine weitere Offenlage durchführen. Zur Offenlage wird auch ein formeller Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgelegt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern.

Die 8. punktuelle Flächennutzungsplanänderung ist begrenzt auf den mit Deckblatt abgegrenzten Teilbereich des Flächennutzungsplans. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 12

Verfahrensablauf

- 06.12.2023 Der Gemeindeverwaltungsverband fasst den Aufstellungsbeschluss für die 8. punktuelle Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf der 8. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Nadelhof“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
- ___.__.____ bis Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß
___.__.____ § 3 (1) BauGB
- Anschreiben vom Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß
___.__.____ § 4 (1) BauGB
mit Frist bis
___.__.____
- ___.__.____ Der Gemeindeverwaltungsverband billigt den Entwurf der 8. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Nadelhof“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
- ___.__.____ bis Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß
___.__.____ § 3 (2) BauGB
- Anschreiben vom Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
___.__.____ mit Frist bis
___.__.____
- ___.__.____ Der Gemeindeverwaltungsverband behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss der 8. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Nadelhof“.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

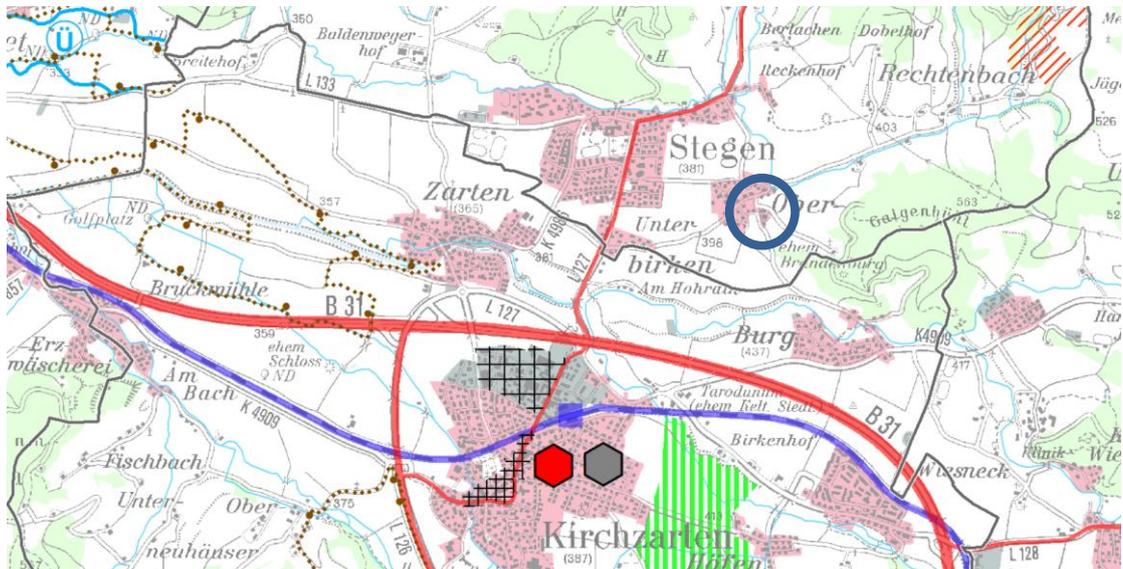
Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung und Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

4.1 Regionalplan

Für die Gemeinde Stegen sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Für das Plangebiet sind größtenteils landwirtschaftliche Flächen dargestellt sowie Siedlungsflächen im Bereich des Nadelhofs. Im Nordwesten schließt es direkt an die bestehende Siedlungsfläche an. Somit ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 12



Ausschnitt des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Lage des Plangebiets blau markiert)

4.2 Wasserschutzgebiet

Die südliche Plangebiethälfte befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets (WSG) „FEW+Kirchzarten+Stegen+WVV Himmelreich“. Die entsprechende Verordnung vom 03.02.1992 ist zu beachten und kann auf der Homepage des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald abgerufen werden. Ziel der Verordnung ist der Schutz des Grundwassers im festgesetzten Bereich.

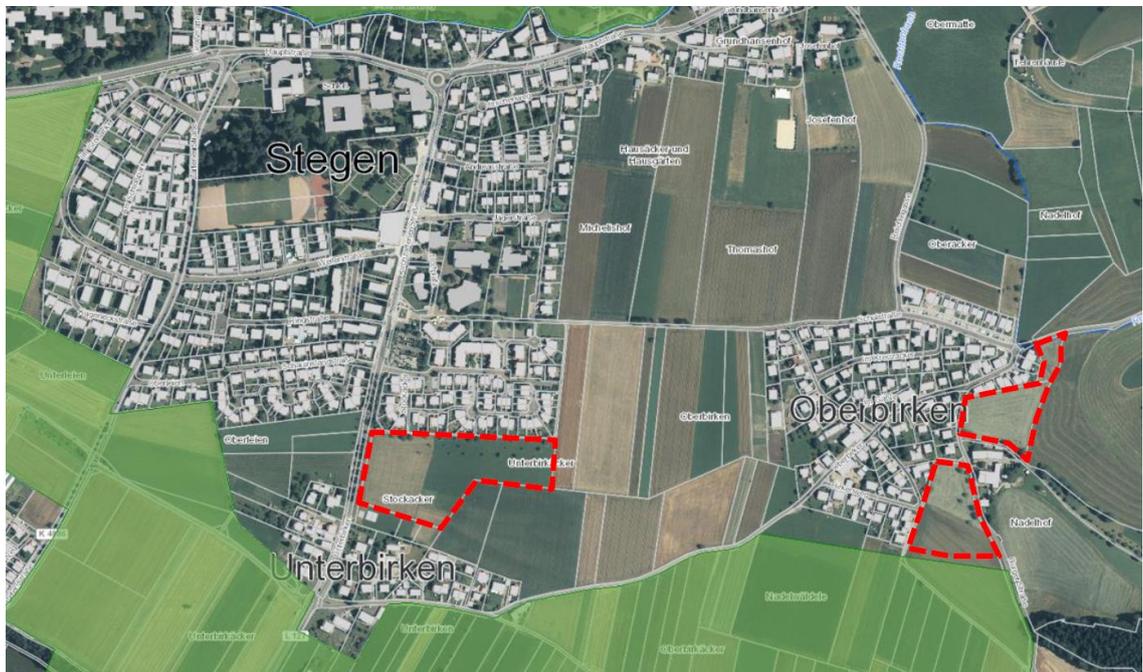


Luftbildausschnitt mit Lage des Wasserschutzgebiets und schematischer Darstellung des Änderungsbereichs ohne Maßstab, Quelle: Amtliche Geobasisdaten © LGL (www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19) und © BKG (www.bkg.bund.de)

5 STANDORTALTERNATIVEN

Bereits 2016 wurde eine Standortalternativenprüfung für potenzielle Wohngebietsflächen innerhalb der Gemeinde Stegen durch das Büro Fischer aus Freiburg durchgeführt. Damals wurden insgesamt 9 Bereiche im Hauptort Stegen sowie in den Ortsteilen Oberbirken, Wittental und Eschbach geprüft und bewertet.

Auf der Suche nach geeigneten Flächen für Entwicklung von Bauland hat sich die Gemeinde Stegen 2019 erneut mit mehreren Standorten befasst: drei Bereiche im Anschluss an den Kernort (im Südwesten bzw. im Süden zwischen Stegen und Unterbirken), vier Bereiche in Oberbirken. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit kamen nur drei Bereiche in die nähere Betrachtung: der Stockacker zwischen Stegen und Unterbirken und die zwei Bereiche nordöstlich und südwestlich vom Nadelhof in Oberbirken.



Luftbild mit Abgrenzung der beiden Standorte: Stockacker und Nadelhof, Quelle: Amtliche Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, Stand 05/2019

Stockacker

Durch seine Lage östlich von der Stegener Straße/Kirchzartener Straße ist das Gebiet bereits gut erschlossen bzw. an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, die technische Ver- und Entsorgung sind gegeben. Die Flächen wären für eine Bebauung grundsätzlich verfügbar, da sie bereits der Gemeinde gehören.

Durch die Flächeninanspruchnahme an dieser Stelle würden aber die historische Trennung zwischen Stegen und Unterbirken sowie der Weiler-Charakter von Unterbirken wegfallen. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Stockacker als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz für den örtlichen Bedarf“ ausgewiesen und wird auch als solche genutzt. Somit müsste auch ein Ersatz an anderer Stelle für Feste und Veranstaltungen im Freien gefunden werden.

Nadelhof

Die zwei Teilbereiche, die vom Nadelhof getrennt werden, stellen eine attraktive ruhige Wohnlage dar. Durch einen Optionsvertrag mit dem jetzigen Eigentümer wäre die Flächenverfügbarkeit gegeben. Im Zuge der Erschließungsplanung könnten an der Stelle

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 12

sowohl die bestehende Löschwasserversorgung als auch der Wasserdruck und die Wasserqualität des bestehenden Netzes verbessert werden.

Von Nachteil für die Entwicklung an dieser Stelle wären die beengten Straßenverhältnisse des bestehenden Straßennetzes in Oberbirken. Die ÖPNV-Anbindung müsste auch entsprechend angepasst werden. Die Gewährleistung der technischen Ver- und Entsorgung wäre mit relativ viel Aufwand verbunden.

Fazit

Sowohl der Stockacker als auch der Nadelhof sind grundsätzlich geeignet, jedoch mit individuellen Vor- und Nachteilen. Der Erwerb der Flächen in Oberbirken wird als politische Chance angesehen. In der Abwägung war die Tatsache von Bedeutung, dass der Nadelhof eine Ortsarrondierung darstellt und sich gut in der Siedlungsstruktur einfügt.

6 WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSBEGRÜNDUNG

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein trifft Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung und gibt eine Methodik zur Bedarfsermittlung vor, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Dieses wies für die Gemeinde Stegen zum 2. Quartal 2023 eine Einwohnerzahl von 4.615 Personen aus.

Entsprechend des Regionalplans kann in Stegen, als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen (Plansatz 2.4.1.1 (1) Z), ein Zuwachsfaktor von 0,25 % p. a. (Plansatz 2.4.1.1 (2) G) sowie zur Umrechnung des Zuwachsfaktors eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar (Plansatz 2.4.1.1 (3) Z) angesetzt werden. Es wird ein Planungszeitraum von 5 Jahren angesetzt. Dementsprechend lässt sich ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Stegen für die nächsten fünf Jahre von rund 1,15 ha ($(4.615 \text{ Einwohner} \times 5 \times 0,25 \%) / 50 \text{ Einwohner pro ha}$) ermitteln.

Vorhandene Innenentwicklungspotenziale

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden legt die Gemeinde Stegen schon seit Jahren ein großes Augenmerk auf die bauliche Entwicklung von Flächen im Innenbereich. Auch entsprechend der Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Plansatz 2.4.0.3 (3) Z) sind verfügbare Wohnbauflächen in unbeplanten Innenbereichen sowie in Bauleitplänen ausgewiesene, noch nicht bebaute Flächen auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen.

In Stegen bestehen keine nennenswerten Innenentwicklungspotenziale, die sich aus Bebauungsplänen und aus nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen ergeben und die in Abzug gebracht werden sollten.

Sonstige geplante Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind für die Gemeinde Stegen zwei weitere bislang noch nicht in Anspruch genommene Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

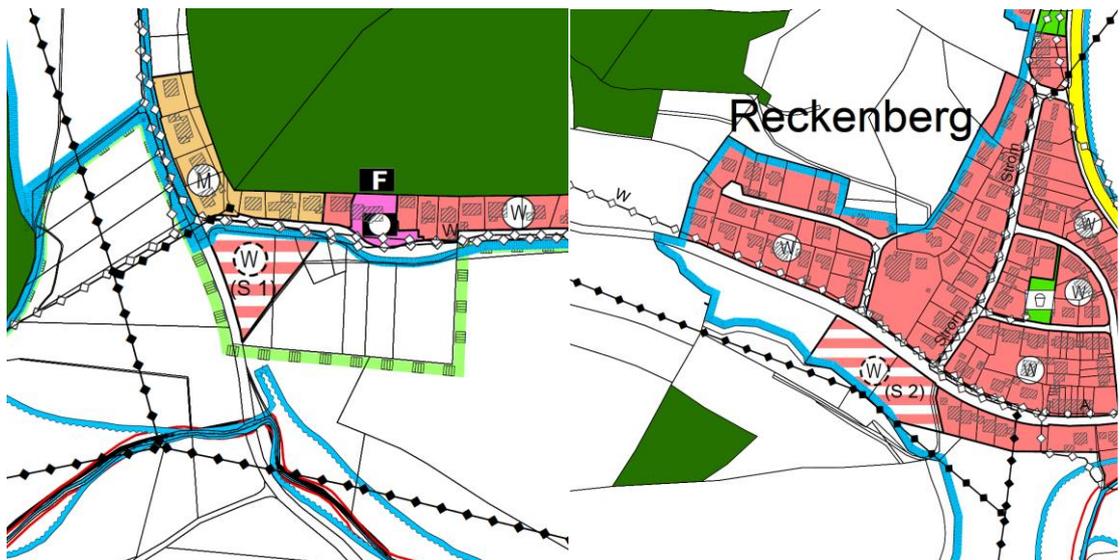
Die Fläche S 1 weist eine Größe von ca. 0,38 ha auf und befindet sich innerhalb der Gemarkung Wittental an der Kreuzung Attentalstraße – Fohrenbühl. Die Fläche könnte jedoch nicht vollumfänglich in Anspruch genommen werden wegen des dreieckigen Flächenzuschnitts und der Lage am Ortsrand bzw. an einem Gewässer, wofür die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens und/oder eine Ortsrandeingrünung notwendig wären.

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 12

Die Fläche S 2 hat eine Größe von rund 0,61 ha und befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Reckenberg auf Eschbacher Gemarkung. Diese Fläche könnte aufgrund des schmalen Flächenzuschnitts und der Lage am Ortsrand ebenfalls nicht in diesem Umfang für eine Wohnbaunutzung in Anspruch genommen werden. Da die betroffenen Flurstücke sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, ist die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben, was eine Entwicklung an dieser Stelle erschwert.

Die beiden Wohnbauflächen liegen in der Summe unter dem rechnerisch ermittelten Bedarf. Zudem befinden sich beide Flächen im Hinblick auf die Nahversorgung und die ÖPNV-Anbindung vom Ortskern weiter entfernt.



Auszüge aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal mit den Wohnbauflächen S 1 und S 2 (ohne Maßstab)

Anzurechnende Wohnbaufläche

Innerhalb der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden ca. 2,25 ha Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Bestandsfläche Nadelhof mit ca. 0,6 ha soll bei der Bedarfsberechnung jedoch nicht berücksichtigt werden, da der Bebauungsplan in diesem Bereich nur den Bestand abdeckt und lediglich ein zusätzliches Wohngebäude zulässt. Somit verbleiben ca. 1,65 ha, die für eine Wohnbaunutzung in Anspruch genommen werden.

Flächenbedarfsabstimmung 2016

Bereits am 01.08.2016 fand in Vorbereitung auf eine damals geplante punktuelle FNP-Änderung ein Abstimmungstermin mit den Fachbehörden (RP und LRA) statt. Der damals ermittelte Flächenbedarf allein für den Inneren Bedarf aufgrund der Einstufung als Eigenentwicklungsgemeinde belief sich auf 2,24 ha für einen Zeitraum von 5 Jahren. Dies ergab sich aufgrund einer überdurchschnittlichen Belegungsdichte.

Konkreter aktueller Wohnbauflächenbedarf

Die Gemeinde bekommt regelmäßig Anfragen von Bauinteressenten, sowohl für den Einfamilienhausbau als auch für Geschosswohnungsbau / Baugruppen und führt seit Anfang 2019 eine Interessentenliste. Diese weist aktuell über 250 Interessenten auf. Mindestens ein Fünftel der Anfragen stammen von Ortsansässigen.

Zusammenfassende Bedarfsbegründung

Die anzurechnenden Wohnbauflächen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung mit ca. 1,65 ha übersteigen den rechnerisch ermittelten regionalplanerischen

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 12

Bedarf. Dem gegenüber steht ein 2016 festgelegter Innerer Bedarf von 2,24 ha und eine sehr große konkrete Nachfrage nach Wohnbauplätzen auch durch die einheimische Bevölkerung, der man auch nicht durch die Inanspruchnahme der geplanten Wohnbauflächen S 1 und S 2 gerecht werden könnte.

Laut PS 2.4.1.1 (4) G können in begründeten Fällen höhere Wohnbauflächenbedarfe herangezogen werden, z. B. bei Gemeinden entlang von Entwicklungsachsen. Die Gemeinde Stegen befindet sich entlang der Landesentwicklungsachse Freiburg im Breisgau – Kirchzarten – Hinterzarten – Titisee-Neustadt. Damit verbunden ist auch die günstige Lage des Plangebiets im Ortsteil Oberbirken in Bezug auf den Kernort Stegen, auf Kirchzarten und auf Freiburg. Der nächstgelegene Bahnhof in Kirchzarten ist in ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Der Kernort Stegen mit einem gutem Versorgungsangebot (Vollsortimenter, Bäckerei, Post, Banken, Kindergarten, Grund- und Hauptschule, Café, Sporteinrichtungen usw.) ist auch fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar. Mit dem Auto ist die B 31, die Freiburg mit Titisee-Neustadt verbindet, in ca. 5 Minuten zu erreichen.

Der Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein legt fest, wie die Siedlungsentwicklung zu erfolgen hat. Die Gemeinde Stegen gehört laut Regionalplan zum Ländlichen Raum, der so entwickelt werden soll (siehe PS 2.1.3.1 (2) G), dass „günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“. Die vorliegende Planung entspricht diesem Grundsatz, in erster Reihe dadurch, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt werden. Durch die Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur kann auf die vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden. Durch konkrete Festsetzungen auf Bebauungsplanebene soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine gewisse Dichte sowohl ermöglicht als auch gefordert werden. Außerdem ist im Plangebiet auch ein Kindergarten vorgesehen, der die bestehenden Bildungs- und Versorgungsangebote ergänzen und stärken wird. Die großflächigen Freiräume um Oberbirken werden erhalten und in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt, da durch die vorliegende Planung lediglich die Lücken zwischen dem Siedlungskörper und dem bestehenden Nadelhof geschlossen werden. Eine Entwicklung an dieser Stelle hat zudem zur Folge, dass die Flächen zwischen Stegen Kernort und Unterbirken freigehalten werden können und dadurch die historische Trennung aufrechterhalten werden kann. Des Weiteren handelt es sich um eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung, weswegen die Flächen in ihrer Gesamtheit als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen. In diesem Zusammenhang ist bei der Bedarfsberechnung zu bedenken, dass die Aufsiedlung des Gebietes Nadelhof in mindestens zwei Bauabschnitten erfolgen soll und sich ggf. auch über den angenommenen Planungszeitraum von 5 Jahren hinaus erstrecken wird.

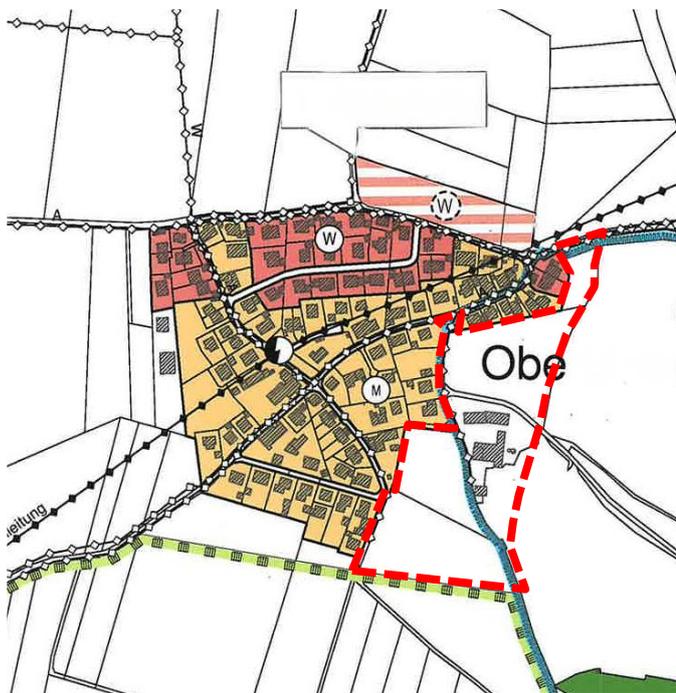
Aus diesen Gründen wird die vorliegende Entwicklung in diesem Umfang für sinnvoll erachtet. Eine Überschreitung des rechnerisch ermittelten Bedarfs erscheint ebenfalls vertretbar.

7 INHALTE DER ÄNDERUNG

7.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der Gemeinden Buchenbach, Kirchzarten, Oberried und Stegen wurde vom Gemeindeverwaltungsverband ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde nach der letzten Digitalisierung und Aktualisierung am 09.11.2012 rechtswirksam und stellt für den Bereich des Nadelhofs eine landwirtschaftliche Fläche (3,06 ha) dar.

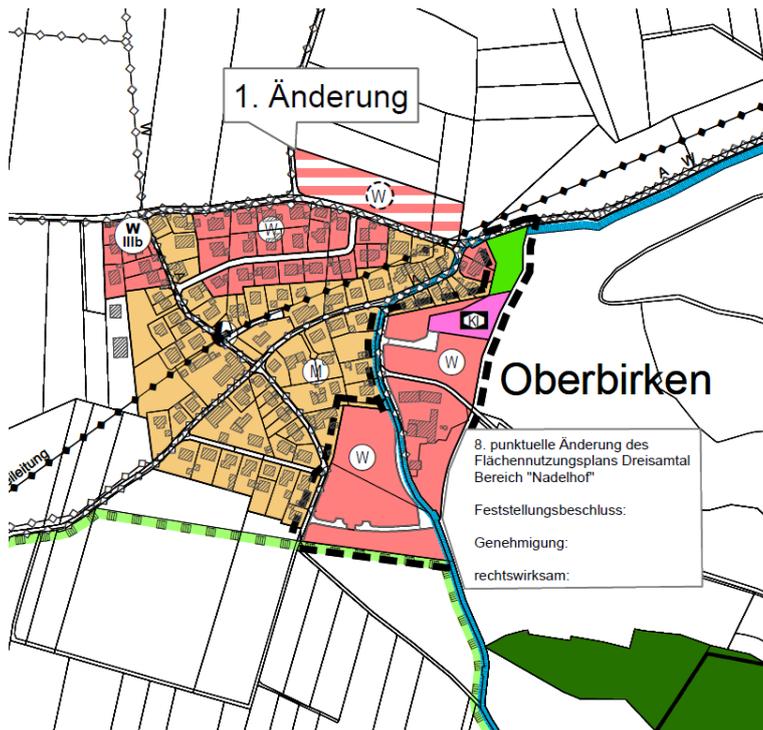


Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal (ohne Maßstab; Änderungsbe-
reich rot umrandet)

7.2 Darstellung in der 8. Flächennutzungsplanänderung

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Bereich im Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans dargestellt.

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung werden die landwirtschaftlichen Flächen durch Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten), Grünfläche und Verkehrsflächen ersetzt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal mit geänderter Flächendarstellung (ohne Maßstab)

8 UMWELTBELANGE

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (3) BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 (4) BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Durch das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur, Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth aus Eschbach wird ein Umweltbericht für die punktuelle FNP-Änderung erarbeitet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 12

9 FLÄCHENBILANZ

Darstellung vor der 8. Änderung

Landwirtschaftliche Fläche ca. 3,06 ha

Darstellung nach Abschluss der 8. Änderung:

Geplante Wohnbauflächen ca. 1,65 ha

Bestand Nadelhof ca. 0,60 ha

Gemeinbedarfsfläche ca. 0,20 ha

Verkehrsflächen ca. 0,44 ha

Grünfläche ca. 0,17 ha

Summe / Geltungsbereich ca. 3,06 ha

Kirchzarten, den

Andreas Hall

Vorsitzender des GVV Dreisamtal

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser