

Gemeindeverwaltungsverband Staufen-Münstertal

mit der Stadt Staufen im Breisgau und
der Gemeinde Münstertal/Schwarzwald



Fortschreibung Flächennutzungsplan

Unterlage zur erneuten Offenlage
Übersicht der Änderungsinhalte

Stand: 05.12.2024

fsp.stadtplanung

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

INHALT

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Sachverhalt..... | 3 |
| 2 | Änderungen Planzeichnung FNP aufgrund raumordnerischer Bedenken...3 | 3 |
| 3 | Änderungen Planzeichnung FNP aufgrund Natur- und Wasserschutz | 6 |
| 4 | Ergänzung Begründung zu Überschwemmungsgebieten..... | 12 |
| 5 | Ergänzung Begründung zu Gewässerrandstreifen..... | 14 |
| 6 | Anpassung des Innenentwicklungspotenzials..... | 15 |
| 7 | Gegenüberstellung Darstellungen FNP 1997 / FNP neu | 15 |
| | 7.1 Kategorie: Anpassung an Bestand / Arrondierung | 16 |
| | 7.2 Kategorie: Berücksichtigung Bebauungspläne oder sonstige Satzungen | 16 |
| | 7.3 Kategorie: Wegfall (kein Bedarf/Konflikt mit anderen Belangen) | 16 |
| | 7.4 Kategorie: Entwicklungsflächen (s. Flächensteckbriefe) | 17 |
| | 7.5 Tabellen zur Gegenüberstellung FNP 1997 / FNP neu | 17 |
| 8 | Entwicklungsfläche SW5 Am Gallenweilerweg / Projekt „Baumhaus-Lodges“ | 23 |

ANHANG:

0_Abwägung Offenlage

1_FNP-Planzeichnung

2_Begründung

3_Flächensteckbriefe (Anhang 1 zur Begründung)

4_Innenentwicklungspotenzial (IEP) (Anhang 2 zur Begründung)

5_Gegenüberstellung Darstellungen FNP als -neu (Anhang 3 zur Begründung)

6_Kultur- und Sachgüter (Anhang 4 zur Begründung)

7_Altlasten (Anhang 5 zur Begründung)

8_Text Landschaftsplan und Umweltbericht

9_Texte Screening Umweltbericht

10-20_Karten zum Umweltbericht

1 Sachverhalt

Der Flächennutzungsplan (FNP) des GVV Staufen-Münstertal wurde am 12.12.2023 zur Feststellung beschlossen und am 21.03.2024 beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (LRA) zur Genehmigung vorgelegt. Vom LRA wurde signalisiert, dass Genehmigungsvorbehalte bestehen, weshalb der Genehmigungsantrag mit Schreiben vom 23.07.2024 zurückgezogen wurden.

Die Genehmigungsvorbehalte bezogen sich auf die raumordnerische Zulässigkeit, insbesondere dem Aspekt der abgesetzten Siedlungslage, der Betroffenheit von HQ-100-Gebieten, Gewässerrandstreifen, Biotopen und FFH-Gebieten. Diese wurden geklärt und aufgelöst, mit dem Ziel, zeitnah einen genehmigungsfähigen FNP zu erreichen. Dafür sind planerische Änderungen am FNP notwendig, die eine erneute Offenlage des Plans erforderlich machen.

Des Weiteren wurde bemängelt, dass die Übersichtskarten, welche Flächen sich im neuen FNP gegenüber dem rechtskräftigen FNP ändern, erst zum Feststellungsbeschluss zur Verfügung gestellt wurden und diese somit nicht Gegenstand eines Beteiligungsschrittes waren. Dies soll nun ebenfalls im Rahmen der erneuten Offenlage nachgeholt werden.



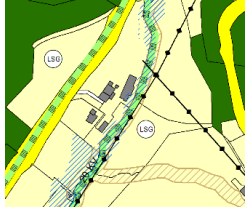

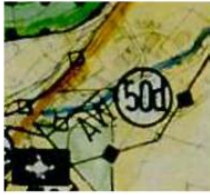
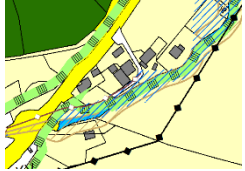



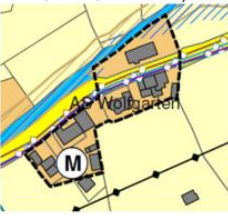

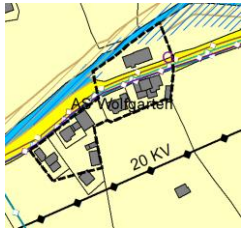
Zudem wurde zwischenzeitlich das Bebauungsplanverfahren für den Bereich „Baumhaus-Lodges“ in Staufen (im FNP unter Flächensteckbrief SW 5 Am Gallenweilerweg) vorangetrieben.



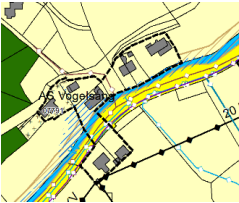



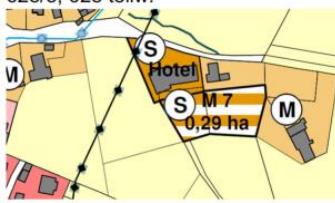

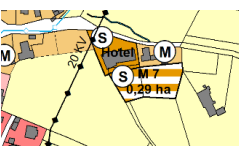
Gegenstand dieser erneuten Offenlage sind die geänderten Planinhalte, die durch das vorliegende Dokument verdeutlicht werden. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden alle Planunterlagen im Rahmen der erneuten Offenlage zur Verfügung gestellt.

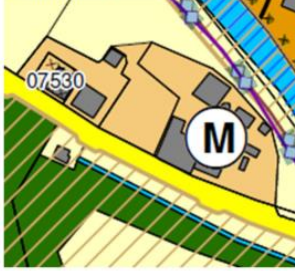
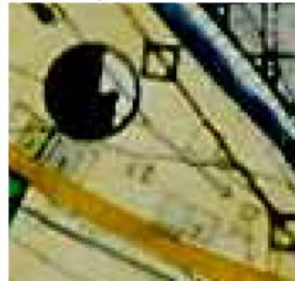

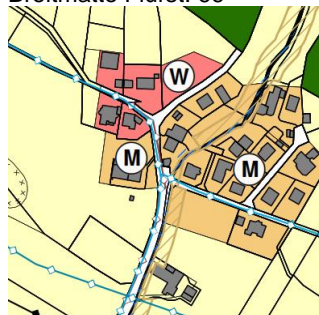


2 Änderungen Planzeichnung FNP aufgrund raumordnerischer Bedenken

Die folgenden Bauflächendarstellungen wurden durch das LRA Fachbereich Baurecht als Genehmigungshindernisse vorgetragen. In der rechten Spalte „Problemlösung“ wird aufgezeigt, wie das Genehmigungshindernis ausgeräumt werden soll und sich die Gebiete im FNP künftig darstellen.

| Fläche / Gebiet | | Problemlösung |
|--|---|--|
| <p>Staufen-Grunern, Bereich „Im Steiner“</p>  |  | <p>Fläche innerhalb des Regionalen Grünzugs, Der Innenbereich von Grunern wird durch die „Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Stadtteil ‚Grunern der Stadt Staufen‘ definiert, der Teilbereich ‚Im Steiner‘ wurde am 18.12.1980 von der Satzungs-genehmigung ausgenommen</p> |
| | | <p>Verzicht auf Bauflächendarstellung → Darstellung als Landwirtschaft</p>  |

| Fläche / Gebiet | | | Problemlösung |
|--|--|---|--|
| <p>Obermünstertal, Bereich Armengasse (Bereich Sägewerk Sayer)</p>  |  | <p>Bisher Fläche für Landwirtschaft nun Bestand Gemischte Baufläche, Teilbereich Flst.Nr. 1145 (Sägewerk Sayer, ca. 2000 m² der Gesamtfläche von 9.738 m²) dargestellt als Innenentwicklungspotential mit geringer Aktivierungswahrscheinlichkeit Begründung: Anpassung an Bestand / Arrondierung</p> | <p>Verzicht auf Bauflächendarstellung → Darstellung als Landwirtschaft</p>  |
| <p>Obermünstertal, Bereich Obere Gasse:</p>  | <p>bisherige Darstellung Fläche für Landwirtschaft nun Bestand Gemischte Baufläche</p>  | <p>kein eigener im Zusammenhang bebauter Ortsteil,</p> | <p>Verzicht auf Bauflächendarstellung → Darstellung als Landwirtschaft</p>  |
| <p>Bereich der Außenbereichssatzung „Wolfgarten II“ (Flst.Nr. 162 teilw., 77/2, 77/1, 77 teilw.)</p>  | <p>Darstellung bisherige Flächen für Landwirtschaft/Grünzäsur nun Bestand Gemischte Baufläche, Begründung: Anpassung an Bestand</p>  | <p>Satzung § 35 Abs. 6 BauGB vom 26.03.2021 nur Wohnzwecken dienenden Vorhaben zulässig</p> | <p>Verzicht auf Bauflächendarstellung → Darstellung als Landwirtschaft</p>  |
| <p>Bereich der Außenbereichssatzung „Wolfgarten“ (Flst.Nr. 102 teilw., 76 teilw., 76/1, 75/3, 75/4, 75 teilw.)</p>  | <p>Darstellung bisherige Flächen für Landwirtschaft/Grünzäsur nun Bestand Gemischte Baufläche, Begründung: Anpassung an Bestand</p>  | <p>Satzung § 35 Abs. 6 BauGB vom 26.03.2021 nur Wohnzwecken dienenden Vorhaben zulässig.</p> | <p>Verzicht auf Bauflächendarstellung → Darstellung als Landwirtschaft</p>  |

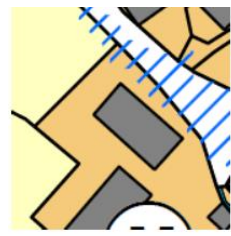



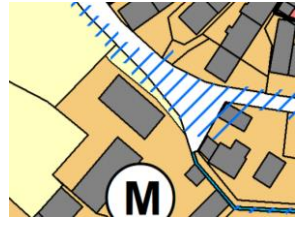
| Fläche / Gebiet | | | Problemlösung |
|--|--|---|---|
| <p>Bereich der Außenbereichssatzung „Vogelsang“ (Flst.Nr. 107, 105/5, 105/6 teilw., 50/3) + angrenzender Teilbereich des unbebauten Flst.Nr. 101 (ca. 3000 m²),</p>  | <p>Darstellung bisherige Flächen für Landwirtschaft nun Bestand Gemischte Baufläche, Wegfall der Darstellungen Sonderbauflächen Altenwohnheim + Schule fehlt in der Gegenüberstellung Begründung der Darstellung: Geltungsbereich eines Bebauungsplans</p>  | <p>Satzung § 35 Abs. 6 BauGB vom 26.03.2021 Wohnzwecke + kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig</p> <p>Unbebaute Freifläche soll lt. Begründung Innenentwicklungspotential sein</p> | <p>Verzicht auf Bauflächendarstellung → Darstellung als Landwirtschaft</p>  |
| <p>Bereich der Außenbereichssatzung „Krumlinden-Bühl“ (Flst.Nr. 45/2, 40/4, 40/5, 40/3, 40/2).</p>  | <p>Darstellung bisherige Flächen für Landwirtschaft nun Bestand Gemischte Baufläche 1 Grundstück Baulücke mit geringer Aktivierungswahrscheinlichkeit Begründung: Berücksichtigung sonstige Satzung</p>  | <p>Satzung § 35 Abs. 6 BauGB vom 26.03.2021 nur Wohnzwecken dienenden Vorhaben zulässig.</p> | <p>Verzicht auf Bauflächendarstellung → Darstellung als Landwirtschaft</p>  |
| <p>Untermünstertal Bereich Langeeck problematisch: Flst.Nrn. 628/2, 628/3, 628 teilw.</p>  <p>Nummer in Gegenüberstellung: A27</p> | <p>Bisherige Flächen für Landwirtschaft nun Bestand Gemischte Baufläche Begründung: Anpassung an Bestand / Arrondierung</p>  | <p>Es ist die Entwicklungsfläche M7 dargestellt, die anschließenden Grundstücke als Bestand Mischbaufläche. Darstellung unbebautes Grundstück Flst.Nr. 628/3 als Innenpotential mit geringer Aktivierungswahrscheinlichkeit</p> | <p>Verzicht auf Bauflächendarstellung auf Flurst. Nr. 628 und 628/3 → Darstellung als Landwirtschaft Beibehaltung Entwicklungsfläche M7 Aufnahme des „Lückenschlusses“ zur Herstellung des Siedlungszusammenhangs (war bereits als Sonderbaufläche enthalten). Hinweis: Biotop / FFH-Mähwiese betroffen</p>  |




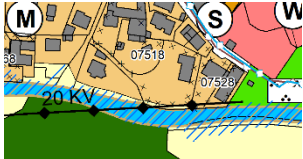

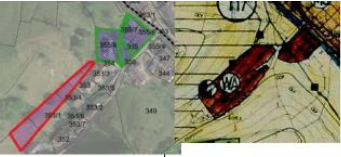


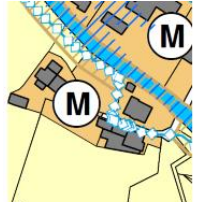


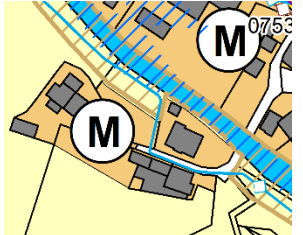
| Fläche / Gebiet | | Problemlösung | |
|--|---|---|--|
| <p>Untermünstertal, Bereich Ortseingang (Flst.Nrn. 28/2, 28/4, 28/1 Teil),</p>  | <p>Bisherige Fläche für Landwirtschaft nun Bestand Gemischte Baufläche, Begründung: Anpassung an Bestand Arrondierung</p>  | <p>kein Anschluss an Ortsteil Untermünstertal, Trennung durch Neumagen und landwirtschaftliche Fläche</p> | <p>Verzicht auf Bauflächendarstellung → Darstellung als Landwirtschaft</p>  |
| <p>Untermünstertal, Bereich Breitmatte Flurst. 66</p>  | <p>Bisher Fläche für Landwirtschaft</p>  | <p>Darstellung als Bestandsfläche wird nicht mitgetragen. Erforderlichkeit wird nicht gesehen.</p> | <p>Verzicht auf Bauflächendarstellung → Darstellung als Landwirtschaft</p>  |

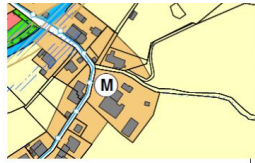
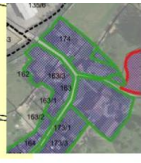


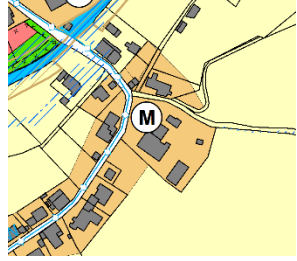



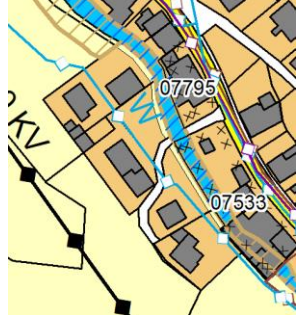





3 Änderungen Planzeichnung FNP aufgrund Natur- und Wasserschutz

In der folgenden Tabelle sind alle Änderungsbereiche dargestellt, zu denen sich entweder der Fachbereich 420 Naturschutz oder die Fachbereiche 430/440 Wasser und Boden erneut geäußert hat und die entsprechend geändert wurden.

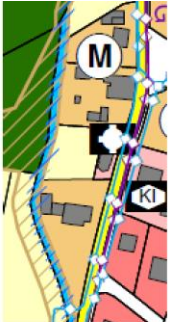



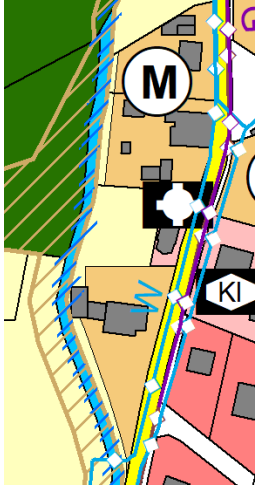





Bei den Konflikten handelt es sich überwiegend um Überlagerungen mit dem HQ-100, mit Biotopflächen und FFH-Gebieten sowie der Betroffenheit von Gewässerrandstreifen.











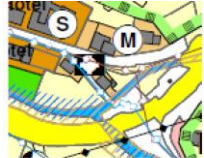



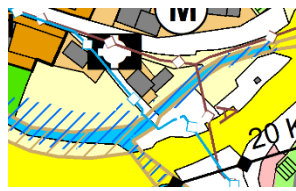
| Fläche / Gebiet | | Problemlösung | |
|--|---|--|--|
|     | <p>Staufen-Grunern Flst.Nr. 88 Teil</p> <p>Betroffenheit HQ</p> | <p>Geringfügige Reduzierung der M-Fläche um HQ 100-Bereich</p> <p>Aufnahme eines Hinweises: teilweise HQ-extrem betroffen ist.</p>  | <p>FB 420: keine grundlegenden Bedenken</p> <p>FB 430/440: teilweise HQ extrem</p> <p>Nummer in Gegenüberstellung: A7</p> |

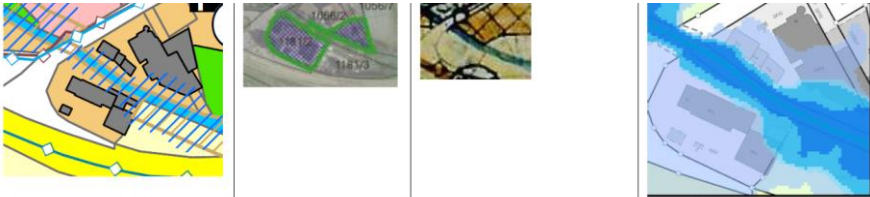
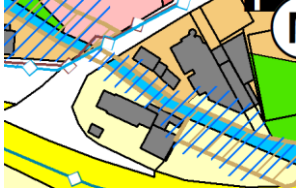


| Fläche / Gebiet | | | | Problemlösung |
|---|--|---|---|--|
|  | |  |  | <p>Betroffenheit HQ</p> <p>Reduzierung der M-Fläche um HQ 100-Bereich und Gewässerrandstreifen (5 m)</p> <p>Aufnahme eines Hinweises: HQ-extrem betroffen. Gewässerrandstreifen (Neumagen) ist in nachfolgenden Planungen zu prüfen.</p>  |
| <p>Untermünstertal Flst.Nrn. 453, 455/3, 455/5</p> | | | | |
| <p>FB 420: keine grundlegenden Bedenken</p> <p>FB 430/440: vollständig HQ extrem, sehr kleiner Teil HQ 100, Gewässerrandstreifen</p> <p>Nummer in Gegenüberstellung: A11</p> | | | | |
|  | |  |  | <p>Reduzierung der W-Fläche um Biotop, FFH-Fläche und Gewässerrandstreifen (5 m) entlang Talbach</p> <p>Aufnahme eines Hinweises: entlang Gewässer „Süßenbrunn“ sind ggf. Gewässerrandstreifen einzuhalten. Gewässerrandstreifen (Talbach) ist in nachfolgenden Planungen zu prüfen.</p>  |
| <p>Untermünstertal Flst. Nrn. 355/7, 355/8, 355/6, 355 350 jetzt Bestand W zuvor landwirtschaftl. Fläche</p> | | <p>Wegfall Bestandsbauflächen W auf Flst.Nrn. 355/3 bis 351 Teil</p> | <p>Betroffenheit FFH auf Flst.Nr. 355/7</p> | |
| <p>FB 420: Teilweise Betroffenheit FFH-Gebiet (Artefakt); Teilweise Betroffenheit Biotopfläche (Feldgehölz)</p> <p>FB 430/440: Betroffenheit Gewässer 2. Ordnung „Süßenbrunn“, für das keine HWGK berechnet wurden. Grundsätzlich besteht aber auch hier eine Hochwassergefährdung. Gewässerrandstreifen</p> <p>Nummer in Gegenüberstellung: A13</p> | | | | |
|  | |  |  | <p>Reduzierung der M-Fläche um FFH-Fläche und Gewässerrandstreifen (5 m)</p> <p>Aufnahme eines Hinweises: teilweise HQ-extrem betroffen. Gewässerrandstreifen (Talbach) ist in nachfolgenden Planungen zu prüfen.</p>  |
| <p>Untermünstertal Bereich Ziegelweg Bestand M, bisher landwirtschaftl. Fläche</p> | | | <p>Flst.Nr. 403/1 und 402 entlang Talbach HQ Flst.Nr. 403/1 FFH</p> | |
| <p>FB 420: Teilweise Betroffenheit FFH-Gebiet auf Flurst. Nr. 403/1 (teilweise jedoch bebaut)</p> <p>FB 430/440: kleinflächig HQ extrem, Gewässerrandstreifen (Talbach)</p> <p>Nummer in Gegenüberstellung: A12</p> | | | | |

| Fläche / Gebiet | | | | Problemlösung |
|--|--|--|--|---|
|     | <p>Flst.Nr. 162 Teil, 174, FB 420: Teilweise Betroffenheit FFH-Gebiet FB 430/440: Betroffenheit HQ 100 auf Flurst. Nr. 162, 174 und 163/3, aber Bestandsbebauung, Gewässerrandstreifen (Neumagen) Nummer in Gegenüberstellung: A16</p> | | | <p>Reduzierung der M-Fläche um HQ-100, FFH-Fläche und Gewässerrandstreifen (5 m)</p>  |
|    | <p>Untermünstertal Flst.Nr. 342/2, 342, 342/4 FB 420: keine grundlegenden Bedenken FB 430/440: Gewässerrandstreifen Talbach Nummer in Gegenüberstellung: A14</p> | | | <p>Reduzierung der M-Fläche um Gewässerrandstreifen (5 m) Aufnahme eines Hinweises: teilweise HQ-extrem betroffen. Gewässerrandstreifen (Talbach) ist in nachfolgenden Planungen zu prüfen.</p>  |
|     | <p>Untermünstertal Flst.Nrn 244/1, 256, 228 FB 420: keine grundlegenden Bedenken FB 430/440: starke Betroffenheit HQ 100, Gewässerrandstreifen (Münstergrundbächle)</p> | | | <p>Wegfall der W- und M-Fläche im HQ-100 und Gewässerrandstreifen (5 m)</p>  |

| Fläche / Gebiet | | Problemlösung | |
|--|--|--|--|
| | | | <p>Reduzierung der G-Fläche um HQ 100-Gebiet (geringfügig)</p> <p>Aufnahme eines Hinweises: Gewässerrandstreifen (Talbach) ist in nachfolgenden Planungen zu prüfen.</p> |
| <p>Untermünstertal Flst.Nr. 325</p> | | <p>Betroffenheit HQ</p> | |
| <p>FB 420: keine grundlegenden Bedenken</p> <p>FB 430/440: sehr geringe Betroffenheit HQ 100, Gewässerrandstreifen (Talbach)</p> <p>Nummer in Gegenüberstellung: A22</p> | | | |
| | | | <p>Reduzierung der M-Fläche um HQ 100-Gebiet, FFH-Gebiet und Gewässerrandstreifen (5 m)</p> <p>Aufnahme eines Hinweises: teilweise HQ-extrem betroffen. Gewässerrandstreifen (Talbach) ist in nachfolgenden Planungen zu prüfen.</p> |
| <p>Bereich Rotenbuck 2-6</p> | | <p>Betroffenheiten: Flst. Nr. 514: FFH Flst.Nr. 517, 512: HQ</p> | |
| <p>FB 420: Teilweise Betroffenheit FFH-Gebiet</p> <p>FB 430/440: teilweise Betroffenheit HQ 100 (Flst. Nr. 517), Gewässerrandstreifen (Talbach)</p> <p>Nummer in Gegenüberstellung: A24</p> | | | |

| Fläche / Gebiet | | | | Problemlösung |
|--|--|---|--|---|
|  |  |  |  | <p>Reduzierung der M-Fläche um HQ 100-Bereich, Gewässerrandstreifen (5 m) und Biotopfläche</p> <p>Aufnahme eines Hinweises: teilweise HQ-extrem betroffen. Gewässerrandstreifen (Talbach) ist in nachfolgenden Planungen zu prüfen.</p> |
| <p>Bereich Rotenbuck Untermünstertal</p> | | | <p>Teilw. HQ auf Flst.Nrn. 486, 487 u. wenig auf 485</p> | |
| <p>FB 420: Teilweise Betroffenheit Biotopfläche (Talbach beim Ortsteil Rotenbuck)</p> <p>FB 430/440: geringe Betroffenheit HQ 100, Gewässerrandstreifen (Talbach)</p> <p>Nummer in Gegenüberstellung: A25</p> | | | |  |
|  |  |  |  | <p>Flst. Nrn. 1222/8 und 1222/9: Reduzierung um HQ 100 Gebiet und Biotopfläche</p> |
| <p>Bereich untere Gasse</p> | <p>Dokumentation in Gegenüberstellung unvollständig: Flst.Nr. 1220, 1218/4, 1218/9, 1218/2, 1218/6, 1213 Teil fehlen</p> | | <p>Flst.Nr. 1220 Teil FFH HQ: 1218/4, 1218/9, 1218/2</p> | |
| <p>Bewertung für Flst. Nrn. 1222/8 und 1222/9:</p> <p>FB 420: geringe Betroffenheit Biotopfläche</p> <p>FB 430/440: geringe Betroffenheit HQ 100</p> <p>Nummer in Gegenüberstellung: A34</p> | | | |  |

| Fläche / Gebiet | | | | Problemlösung |
|---|---|---|---|--|
|  |  |  |  | <p>Flst. Nrn. 1218/8, 1218/6, 1218/2, 1218/9, 1218/4 und 1220: Verzicht auf M-Fläche auf Flst. Nrn. 1218/2, 1218/9, 1218/4 und 1220</p> <p>Aufnahme eines Hinweises: Gewässerrandstreifen (Stampfbach) ist in nachfolgenden Planungen zu prüfen.</p> |
| <p>Bereich untere Gasse</p> <p>Dokumentation in Gegenüberstellung unvollständig: Flst.Nr. 1220, 1218/4, 1218/9, 1218/2, 1218/6, 1213 Teil fehlen</p> <p>Flst.Nr. 1220 Teil FFH HQ: 1218/4, 1218/9, 1218/2</p> | | | |  |
| <p>Bewertung für Flst. Nrn. 1218/8, 1218/6, 1218/2, 1218/9, 1218/4 und 1220: FB 420: Betroffenheit Biotopfläche auf 1220 FB 430/440: erhebliche Betroffenheit HQ 100 Nummer in Gegenüberstellung: A36</p> | | | | |
|  |  |  |  | <p>Verzicht auf Bauflächen-darstellung aufgrund der Lage im HQ-100 und der ggf. abgesetzten Siedlungslage des Bereichs südöstlich der Straße.</p> <p>Ausnahme: Flurstück 33/3, dort besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Laitschenbach Flst. 33/3“.</p> |
| <p>Obermünstertal, Bereich Laitschenbach-Krumlinden</p> <p>HQ komplett auf auf Flst.Nr. 33/3, 34, 35, 36, 37</p> | | | |  |
| <p>FB 420: keine grundlegenden Bedenken FB 430/440: erhebliche Betroffenheit HQ 100, Gewässerrandstreifen (Neumagen)</p> | | | | |
|  |  |  |  | <p>Reduzierung der M-Fläche um HQ 100-Bereich (geringfügig)</p> <p>Aufnahme eines Hinweises: teilweise HQ-extrem betroffen.</p> |
| <p>Bereich Spielweg, Obermünstertal</p> <p>HQ auf Flst. Nr. 1068</p> | | | |  |
| <p>FB 420: keine grundlegenden Bedenken FB 430/440: geringfügige Betroffenheit HQ 100 Nummer in Gegenüberstellung: A32</p> | | | | |

| Fläche / Gebiet | Problemlösung |
|---|--|
|  <p>Obermünstertal Flst.Nr. 181/2 und 1056/2</p> <p>Betroffenheit HQ</p> <p>FB 420: keine grundlegenden Bedenken FB 430/440: erhebliche Betroffenheit HQ 100, Gewässerrandstreifen (Neumagen) Nummer in Gegenüberstellung: A30</p> | <p>Reduzierung der M-Fläche um HQ 100-Bereich und Flst. Nr. 1181/2</p> <p>Aufnahme eines Hinweises: teilweise HQ-extrem betroffen.</p>  |
|  <p>Obermünstertal Flst.Nr. 1034</p> <p>Betroffenheit HQ</p> <p>FB 420: keine grundlegenden Bedenken FB 430/440: geringfügige Betroffenheit HQ 100, Gewässerrandstreifen (Neumagen) Nicht mehr in Gegenüberstellung enthalten.</p> | <p>Verzicht auf Bauflächendarstellung aufgrund HQ-100</p>  |

4 Ergänzung Begründung zu Überschwemmungsgebieten

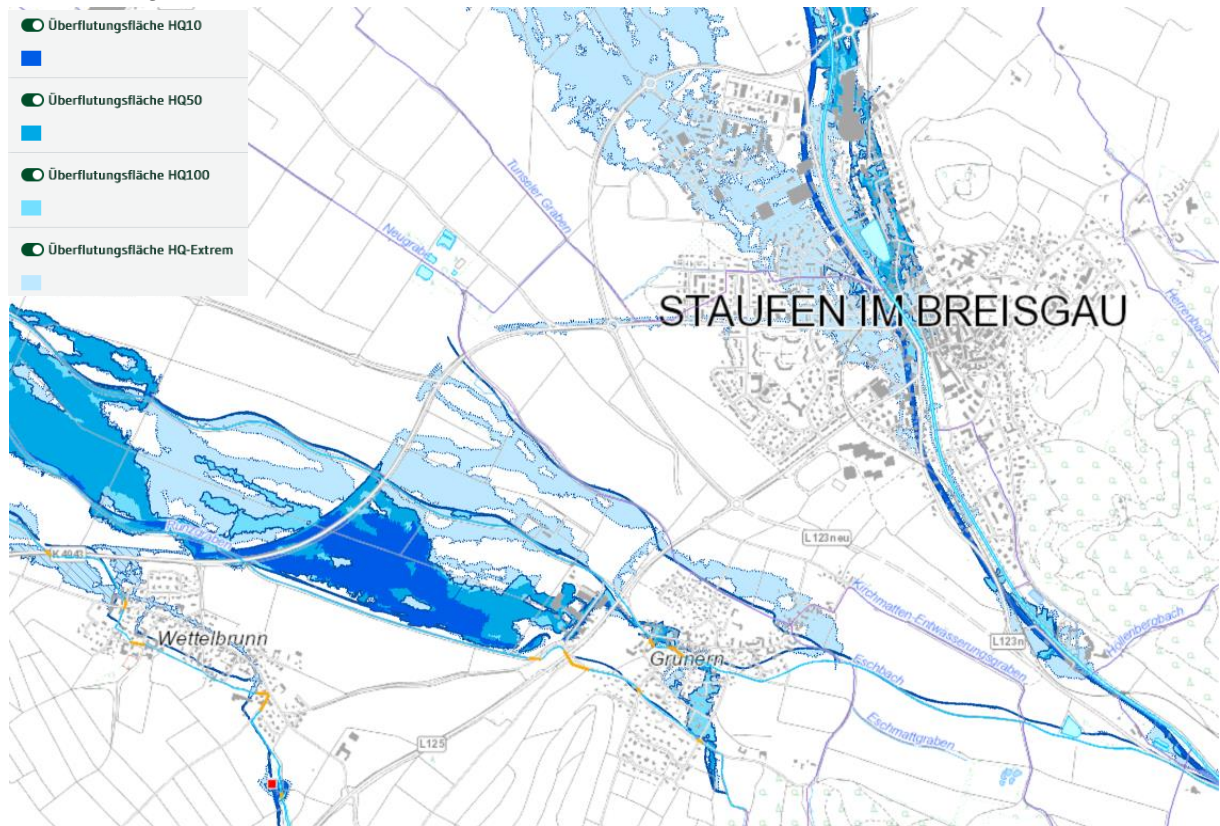
Aufgrund der Topographie und der landschaftlichen Typik der Vorbergzone verlaufen durch das Plangebiet eine Vielzahl von Fließgewässern. Durch diese kann es zu Überschwemmungen kommen, die in den folgenden Karten schematisch/statistisch dargestellt sind. Im Flächennutzungsplan gilt es, Gefahren durch Überschwemmungen vorbeugend entgegenzuwirken.

Dabei ist insbesondere das sog. HQ-100 zu beachten. Es handelt sich dabei um einen Hochwasserabfluss, der statistisch gesehen einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. Diese Bereiche werden auch als Überschwemmungsgebiete bezeichnet. In Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich in Bauleitplänen (Bebauungspläne und Flächennutzungspläne) seit dem 01.01.2014 nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten.

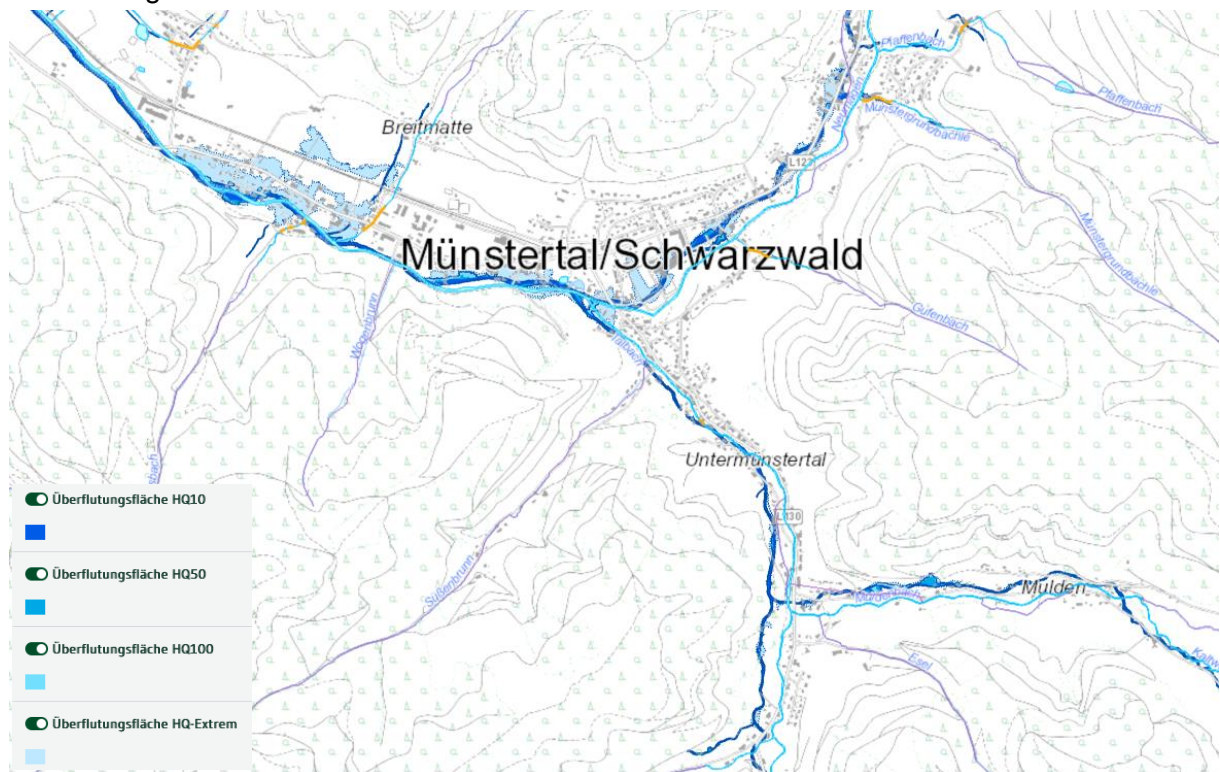
Durch diese Rechtslage ergibt sich im vorliegenden FNP die Situation, dass Bestandsbaugebiete, die im alten FNP bereits als Baufläche enthalten waren, innerhalb des HQ-100 im FNP dargestellt werden dürfen, neue Bestandsbaugebiete jedoch nicht. Dies führt zu einer teilweisen uneinheitlichen Darstellung, was der aktuellen Rechtslage geschuldet ist.

Neben den HQ-100-Gebieten sind für die Flächennutzungsplanung auch die sog. HQ-extrem-Gebiete von Bedeutung. Bei diesen handelt es sich statistisch gesehen um ein sehr seltenes Ereignis, welches sich an historischen Ereignissen orientiert. Das HQ-Extrem berücksichtigt auch das Versagen von Schutzeinrichtungen. Aus diesem Grund wird in den geplanten Bauflächen und in den dargestellten Bestandsbauflächen ein Hinweis zum HQ-extrem aufgenommen.

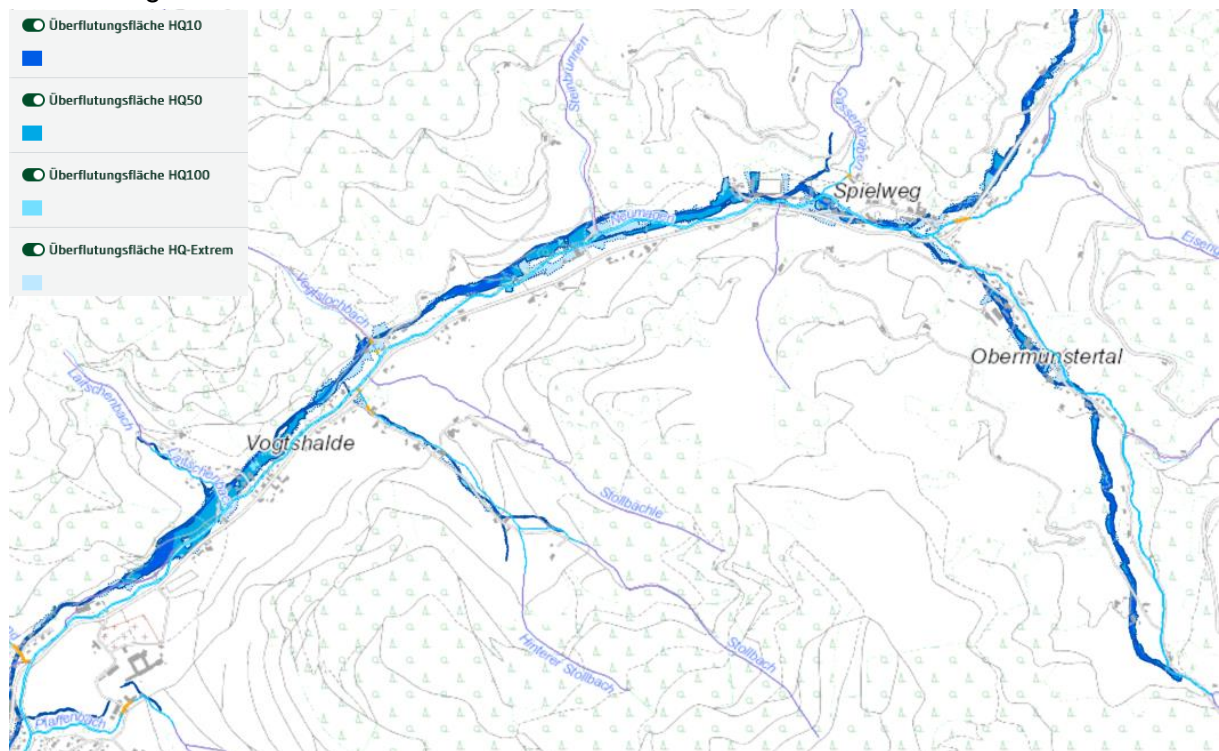
Überflutungsflächen Stadt Staufen mit Wettelbrunn und Grünern:



Überflutungsflächen Untermünstertal:



Überflutungsflächen Obermünstertal:



5 Ergänzung Begründung zu Gewässerrandstreifen

Die Flächen entlang von Gewässern jenseits ihrer Böschungen werden Gewässerrandstreifen genannt. Sie dienen dem Gewässer als Schutzsaum und halten Stoffeinträge, die dem Gewässer schaden können, zurück. Durch das am 01.01.2014 in Kraft getretene Wassergesetz für Baden-Württemberg wurde erstmalig im sogenannten Innenbereich ein gesetzlich vorgeschriebener Gewässerrandstreifen von fünf Meter Breite eingeführt. Im Außenbereich besteht nach wie vor ein Gewässerrandstreifen auf einer Breite von 10 Metern. Was die Bemessungsgrenzen (Böschungsoberkante oder Uferlinie) bzw. die Breite (5 Meter im Innenbereich bzw. 10 m im Außenbereich) der Gewässerrandstreifen betrifft, wird auf die gesetzlichen Vorgaben in § 29 Abs. 1 Satz 1 WG bzw. § 38 Absatz 2 Satz 2 WHG verwiesen.

Aufgrund der Vielzahl an Fließgewässern im Plangebiet ist diese Regelung auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans von Bedeutung. In den geplanten neuen Entwicklungen (Steckbriefflächen) und in den erstmalig im FNP als Bauflächen dargestellten Bestandsbereichen wurden überwiegend entsprechende Abstände zu den Gewässern eingehalten. Dabei ist jedoch zu beachten, dass eine genaue Darstellung der tatsächlichen Gewässerrandstreifen auf der Ebene des FNP nicht möglich ist, da nicht in allen Fällen die Grenze zwischen dem Innen- und Außenbereich klar definiert ist und zudem keine flächendeckende Vermessung der Bachläufe vorliegt, aus der die Böschungsoberkante (ab der die Gewässerrandstreifen gemessen werden) hervor ginge. Zudem wurde ein Hinweis zur Beachtung des Gewässerrandstreifens aufgenommen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist - neben weiteren, unmittelbar gesetzlich geltenden Ge- und Verboten - vor allem das Verbot zur Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen von

Bedeutung (§ 29 Abs. 3 Nr. 2 WG). Gewässerrandstreifen sind an allen Gewässern 2. Ordnung zu berücksichtigen, sofern es sich nicht um Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung im Sinne des § 29 Abs. 1 Satz 2 WG handelt. Man darf demnach davon ausgehen, dass alle im "Amtlichen digitalen Wasserwirtschaftlichen Gewässernetz" (AWGN) aufgeführten Gewässer über einen Gewässerrandstreifen verfügen.

In den bereits im alten FNP enthaltenen Bestandsbauflächen wurden in der Regel keine Veränderungen vorgenommen. Hier gelten wie im gesamten Plangebiet dennoch die gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen, unabhängig von der Bauflächendarstellung im FNP. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Böschungsoberkanten zu ermitteln und darauf aufbauend die konkreten Gewässerrandstreifen festzulegen.

6 Anpassung des Innenentwicklungspotenzials

Durch die oben beschriebenen Flächenreduzierungen ergeben sich für die Gemeinde Münstertal minimale Anpassungen am Innenentwicklungspotenzial. Für die Stadt Staufen ergeben sich keine Veränderungen.

In Münstertal reduziert sich das aktivierbare Innenentwicklungspotenzial für Wohnen von 2,06 ha auf 2,03 ha und für Gewerbe von 0,73 ha auf 0,65 ha. Die Ermittlung ist in der Begründung in Verbindung mit den Karten zum Innenentwicklungspotenzial zu entnehmen.

7 Gegenüberstellung Darstellungen FNP 1997 / FNP neu

Um eine bessere Nachvollziehbarkeit der aktuellen Darstellungen und Planungsabsichten des GVV im Rahmen der Fortschreibung zu gewährleisten, wurden Karten mit der Gegenüberstellung der alten Darstellungen des Flächennutzungsplans im Vergleich zu den neuen Darstellungen erarbeitet (siehe Anhang 3).

In den folgenden Tabellen werden die erheblichen Veränderungen innerhalb der FNP-Fortschreibung im Vergleich zum davor gültigen Flächennutzungsplan dokumentiert. Dabei wird sich auf die Bauflächen konzentriert, indem der Wegfall von Bauflächen und die Neuaufnahme von Bauflächen dargestellt wird. Veränderungen im Bereich des Freiraums, also zum Beispiel in der Waldabgrenzung, wurden im Folgenden nicht dokumentiert.

Die Flächen, für die sich lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert hat, wurden in den Karten und Tabellen nicht gesondert aufgenommen (bis auf wenige Ausnahmen). Diese sind Bestandsflächen, bei denen die im alten Flächennutzungsplan dargestellte Art der baulichen Nutzung nicht (oder nicht mehr) der tatsächlichen Nutzung oder den zukünftigen Planungsabsichten der jeweiligen Kommune entspricht (z. B. Umwandlung von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen). Diese Änderungen wirken sich nur gering auf die Innenentwicklungspotenziale aus und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets bleibt dabei gewährleistet.

In der Betrachtung der Unterschiede haben sich vier Kategorien von Flächen herauskristallisiert:

7.1 Kategorie: Anpassung an Bestand / Arrondierung

Dabei handelt es sich in den meisten Fällen um Grundstücke, die bereits baulich genutzt werden. Diese Entwicklungen haben sich entweder über die Jahre als geringfügige Änderungen gegenüber der Darstellung des alten Flächennutzungsplans ergeben oder es handelt sich um Bereiche, die im alten Flächennutzungsplan aufgrund des Maßstabes nicht parzellenscharf gezeichnet worden sind. Für die kleinflächigen Arrondierungen dieser Art ergibt sich durch die Aufnahme im Flächennutzungsplan nicht automatisch Baurecht oder eine Zuordnung zum Innenbereich. Das heißt, dass bei einer konkreten Planung trotzdem die Instrumente der verbindlichen Bauleitplanung notwendig wären, um die Umsetzung der Planung zu ermöglichen. Diese Flächen wurden bei der Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale berücksichtigt.

Die Flächen sind in der Karte mit einer grünen Umrandung markiert und werden mit



durchnummeriert.

7.2 Kategorie: Berücksichtigung Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Ein Teil der Änderungen ergibt sich durch die Berücksichtigung der in der Zwischenzeit aufgestellten und rechtswirksamen Bebauungspläne oder sonstigen Satzungen (nach § 34 oder § 35 BauGB).

Die Flächen sind in der Karte mit einer blauen Umrandung markiert und werden mit



durchnummeriert.

7.3 Kategorie: Wegfall (kein Bedarf/Konflikt mit anderen Belangen)

Für diese Flächen war im alten Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vorgesehen, die in der Zwischenzeit nicht umgesetzt wurde, entweder weil kein Bedarf für eine derartige Entwicklung besteht oder weil die Konflikte mit anderen Belangen (z. B. Erhalt von Freiraumstrukturen) unüberwindbar sind. Da diese Flächen nach erneuter Prüfung weder dem Bedarf noch den Planungsabsichten des GVV's entsprechen, wird darauf im Rahmen der Fortschreibung verzichtet.

Die Flächen sind in der Karte mit einer roten Umrandung markiert und werden mit



durchnummeriert.

7.4 Kategorie: Entwicklungsflächen (s. Flächensteckbriefe)

Diese Flächen sind derzeit nicht baulich genutzt, jedoch für eine zukünftige Entwicklung vorgesehen. Die Flächen werden im Flächennutzungsplan als „geplant“ dargestellt und es wird ein ausführlicher Flächensteckbrief erstellt.

In den Gegenüberstellungskarten (Anhang 3) werden die Steckbriefflächen mit lila-farbiger Umgrenzung und roter Schraffur dargestellt.

7.5 Tabellen zur Gegenüberstellung FNP 1997 / FNP neu

| Nummer | Lage / Karte | Flurstück | FNP 1997 | FNP neu | Grund der Änderung |
|----------------------|-------------------------|--|----------|---------|--|
| Stadt Staufen | | | | | |
| A1 | Gemarkung Staufen (1-3) | 3115, 3117, 3116, 890 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung Hinweis: teilweise HQ-50 betroffen. Nach Umsetzung der durch das RP Freiburg geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen werden diese voraussichtlich als hochwasserfrei gelten können. |
| A2 | Gemarkung Staufen (3-3) | 2252, 2254, 2260, 2270, 2281, 2286, 2294/2, 2297/1, 2300 | LW | W | Anpassung an Bestandsbebauung |
| A3 | Gemarkung Wettelbrunn | 1488, 1488/1 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung Hinweis: teilweise HQ-extrem betroffen. |
| A4 | Gemarkung Wettelbrunn | 1298, 1298/1, 1301, 1288, 1299, 1298/2 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung |
| A5 | Gemarkung Wettelbrunn | 1310, 1312 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung |
| A6 | Gemarkung Wettelbrunn | 1385/1, 1385/3, 1372, 1385, 1386, 1385/2 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung |
| A7 | Gemarkung Grunern | 88 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung Hinweis: teilweise HQ-extrem betroffen. |
| B1 | Gemarkung Staufen (1-3) | 3181, 3175, 3183, 3184, 3182, 3180, 3174, 3185 | LW | W | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Rundacker II“ |
| B2 | Gemarkung Staufen (2-3) | 2953, 2955/1, 2963, 2960, 2962, 2955 | LW | W | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Burghalden-Rondell“ |
| B3 | Gemarkung Staufen (2-3) | 755, 760/1, 1041, 1042/33, 1042/4, 760/1, 753, 1042/1, 1042/10, usw. | LW | W / M | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Bötzen Neufassung“ |

| Num-mer | Lage / Karte | Flurstück | FNP 1997 | FNP neu | Grund der Änderung |
|----------------------------|---------------------------------|---|---------------------------|-----------|---|
| B4 | Gemarkung Staufen (2-3) | 2618, 2622, 2621, 2620, 2619, 2624, 2617 | LW | W | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Weingarten II“ |
| B5 | Gemarkung Staufen (3-3) | 467, 2382, 467/5, 468/1, 2710, 469, 467/4, 2383/3 | S | W /Grün | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Villa Domröschen“ |
| B6 | Gemarkung Wettelbrunn | 1132, 1653, 1660, 1661, 1664, usw. | LW | W | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Weinstraße“ |
| B7 | Gemarkung Wettelbrunn | 1650, 1650/2, 1650/1, 1652, 1652/1, 1651 | LW | W / M | nachrichtlich aus 5. Bebauungsplanänderung „Innerer Runzgraben“ |
| B8 | Gemarkung Grunern | 2069/1, 2070/1, 2070/2 | LW | G | nachrichtlich aus Bebauungsplan und 2. Bebauungsplanänderung „Am Sägewerk“ |
| B9 | Gemarkung Grunern | 103, 101/1, 102/9, 102/8, 101 | LW | M | nachrichtlich aus Satzung nach § 34 BauGB Bereich Grunern |
| B10 | Gemarkung Grunern | 30, 30/2, 30/5 | LW | M | nachrichtlich aus Satzung nach § 34 BauGB Bereich Grunern |
| B11 | Gemarkung Grunern | 16 | LW | M | nachrichtlich aus Satzung nach § 34 BauGB Bereich Grunern |
| W1 | Gemarkung Staufen (3-3) | 479, 477/2, 477, 486, 477/1, 477/3, 478, 472, 484 | SO Hotel | LW / Wald | Verzicht auf Sonderbaufläche aufgrund ökologisch sensibler Lage |
| W2 | Gemarkung Staufen (3-3) | 2388, 2389, 2390, 2391 | SO Camping | LW | Verzicht auf Sonderbaufläche aufgrund landschaftlich sensibler Lage |
| W3 | Gemarkung Grunern | 45, 1172, 1172/2, 2145 | M | LW | Verzicht auf M-Fläche aufgrund ökologisch sensibler Lage |
| W4 | Gemarkung Grunern | 11/2, 2/1, 7, 3, 2, 6, 10, 8, 2342,11/1 | Gemeinbed. Kirchl. Zwecke | LW | Verzicht auf Gemeinbedarfsfläche aufgrund ökologisch sensibler Lage und fehlendem Flächenbedarf |
| Gemeinde Münstertal | | | | | |
| A8 | Gemarkung Untermünstertal (1-5) | 109, 104/1, 45 | LW | W | Anpassung an Bestandsbebauung Hinweis: FFH-Gebiet „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ betroffen. Aufgrund Bachverdolung jedoch Aufnahme in FNP möglich. |
| A9 | Gemarkung Untermünstertal (2-5) | 66 | LW | LW | Verzicht auf Baufläche → in Gegenüberstellung entfallen |
| A10 | Gemarkung Untermünstertal (2-5) | 757 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung |
| A11 | Gemarkung Untermünstertal (2-5) | 455/5, 455/3, 453, 454, 455/7, 455 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung Hinweis: HQ-extrem betroffen. Gewässerrandstreifen (Neumagen) ist in nachfolgenden Planungen zu prüfen. |

| Nummer | Lage / Karte | Flurstück | FNP 1997 | FNP neu | Grund der Änderung |
|--------|--------------------------------------|--|----------|---|--|
| A12 | Gemarkung Unter- münstertal (2-5) | 401, 403/1, 402, 403, 396/1, 400, 324 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung Hinweis: teilweise HQ-extrem be- troffen. Gewässerrandstreifen (Talbach) ist in nachfolgenden Planungen zu prüfen. |
| A13 | Gemarkung Unter- münstertal (2-5) | 354, 355/7, 355/3, 355/6, 355/8, 355 | LW | W | Anpassung an Bestandsbebauung Hinweis: entlang Gewässer „Sü- ßenbrunn“ sind ggf. Gewässer- randstreifen einzuhalten. Gewäs- serrandstreifen (Talbach) ist in nachfolgenden Planungen zu prü- fen. |
| A14 | Gemarkung Unter- münstertal (2-5) | 341, 342/2, 342/6, 342, 342/4 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung Hinweis: teilweise HQ-extrem be- troffen. Gewässerrandstreifen (Talbach) ist in nachfolgenden Planungen zu prüfen. |
| A15 | Gemarkung Unter- münstertal (2-5) | 153/1, 150, 157, 155, 153/2, 154, 149/3, 395 | W | Grünfl. Sport / Parkplatz / Gemein- bed. Fa- milien- heim | Anpassung an Bestandsnutzungen |
| A16 | Gemarkung Unter- münstertal (2-5) | 173, 175/6, 170/3, , 170, 170/4, 163/1, 165/1 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung |
| A17 | Gemarkung Unter- münstertal (3-5) | 183 | LW | W | Anpassung an Bestandsbebauung und Arrondierung |
| A18 | Gemarkung Unter- münstertal (3-5) | 193 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung |
| A19 | Gemarkung Unter- münstertal (3-5) | 194, 198 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung |
| A20 | Gemarkung Unter- münstertal (3-5) | 261/4, 261, 261/8, 261/6, 260/2 | LW | W | Anpassung an Bestandsbebauung und Arrondierung Hinweis: teilweise HQ-extrem be- troffen. Gewässerrandstreifen (Münstergrundbächle) ist in nach- folgenden Planungen zu prüfen. |
| A21 | Gemarkung Unter- münstertal (3-5) | 207 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung und Arrondierung (abweichend BPL „Ortsdurchfahrt L 123 Teil IV“) Hinweis: teilweise HQ-extrem be- troffen. Gewässerrandstreifen (Neumagen) ist in nachfolgenden Planungen zu prüfen. |
| A22 | Gemarkung Unter- münstertal (4-5) | 325 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung und Arrondierung Hinweis: Gewässerrandstreifen (Talbach) ist in nachfolgenden Planungen zu prüfen. |
| A23 | Gemarkung Unter- münstertal (4-5) | 270/3 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung |

| Nummer | Lage / Karte | Flurstück | FNP 1997 | FNP neu | Grund der Änderung |
|--------|---------------------------------|---|----------|--------------------|--|
| A24 | Gemarkung Untermünstertal (4-5) | 518, 515, 289/1, 517, 514, 324, 516, 513, 512 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung und Arrondierung Hinweis: teilweise HQ-extrem betroffen. Gewässerrandstreifen (Talbach) ist in nachfolgenden Planungen zu prüfen. |
| A25 | Gemarkung Untermünstertal (5-5) | 486, 487, 485 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung Hinweis: teilweise HQ-extrem betroffen. Gewässerrandstreifen (Talbach) ist in nachfolgenden Planungen zu prüfen. |
| A26 | Gemarkung Untermünstertal (5-5) | 479 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung |
| A27 | Gemarkung Untermünstertal (5-5) | 628/4, 628/1, 628/2, 497 | LW | S Hotel / M | Anpassung an Bestandsbebauung Hinweis: auf Flst. Nr. 497 ist ein nach § 30 Abs. 2 BNatSchG geschütztes Biotop „Glatthafer-Wiese östlich Rotenbuck“ betroffen. |
| A28 | Gemarkung Untermünstertal (5-5) | 525, 525/2 | LW | W | Anpassung an Bestandsbebauung |
| A29 | Gemarkung Untermünstertal (5-5) | 520/6, 520/5, 520/7 | LW | W | Anpassung an Bestandsbebauung |
| A30 | Gemarkung Obermünstertal (2-2) | 1056/5, 1056/7, 1056/2 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung Hinweis: teilweise HQ-extrem betroffen. |
| A31 | Gemarkung Obermünstertal (2-2) | 1056 | LW | S Hotel | Anpassung an Bestandsbebauung |
| A32 | Gemarkung Obermünstertal (2-2) | 1069/1, 1068, 1057 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung Hinweis: teilweise HQ-extrem betroffen. |
| A33 | Gemarkung Obermünstertal (2-2) | 1165/5 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung und Arrondierung |
| A34 | Gemarkung Obermünstertal (2-2) | 1222/8, 1222/9 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung und LSG-Grenze |
| A35 | Gemarkung Obermünstertal (2-2) | 1216, 1218/5, 1218/7, 1218/3, 1213/4, 1213 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung |
| A36 | Gemarkung Obermünstertal (2-2) | 1218/8, 1218/6 | LW | M | Anpassung an Bestandsbebauung Hinweis: Gewässerrandstreifen (Stampfbach) ist in nachfolgenden Planungen zu prüfen. |
| B12 | Gemarkung Untermünstertal (1-5) | 10/12, 24/5, 16/2, 10/11, 24, 11, 23, 24/7, 16, 729 | LW | S Campingplatz | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Dietzelbach / Campingplatz“ |
| B13 | Gemarkung Untermünstertal (1-5) | 24/6, 20/9, 20/10 | LW | S Einzelhandel / G | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Dietzelbach II“ |
| B14 | Gemarkung Untermünstertal (1-5) | 25, 8/4, 6, 8/5, 8/1, 7/1, 7, 7/2, 7/3, 24/3 | LW | S Campingplatz | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Dietzelbach Neufassung“ |
| B15 | Gemarkung Untermünstertal (1-5) | 50, 54/9, 54/9 | LW | W | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Dietzelbach / Campingplatz“ |
| B16 | Gemarkung Untermünstertal (1-5) | 108/8 | LW | W | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Hof“ |

| Nummer | Lage / Karte | Flurstück | FNP 1997 | FNP neu | Grund der Änderung |
|--------|---------------------------------|--|----------------------|------------|---|
| B17 | Gemarkung Untermünstertal (1-5) | 115 | LW | M | nachrichtlich aus 9. Bebauungsplanänderung „Hof-Wogenbrunn“ |
| B18 | Gemarkung Untermünstertal (2-5) | 67, 72/3, 72/2, 72 | LW | W / M | nachrichtlich aus Satzung nach § 34 BauGB „Breitmatte“ |
| B19 | Gemarkung Untermünstertal (2-5) | 441/1, 440/22 | G | Grünfläche | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Hof-Breitmatte“ |
| B20 | Gemarkung Untermünstertal (2-5) | 444/5, 444/1 | LW | G | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Hof-Wogenbrunn“ |
| B21 | Gemarkung Untermünstertal (2-5) | 448/2, 448 | LW | M | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Wasen“ |
| B22 | Gemarkung Untermünstertal (2-5) | 414, 413, 414/14 | W | Grünfläche | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 Teil I Bereich C“ |
| B23 | Gemarkung Untermünstertal (2-5) | 868, 843, 844 | LW | W | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Östlich der Abt-Columban-Schule“ |
| B24 | Gemarkung Untermünstertal (3-5) | 237, 235, 236, 135/9, 234/1 | LW | M | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 Teil II Bereich A“ |
| B25 | Gemarkung Untermünstertal (3-5) | 178/2, 178/9 | LW | M | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 Teil III“ |
| B26 | Gemarkung Untermünstertal (3-5) | 180/1, 178/4, 178, 178/21, 182/1, 38/4, 183, 181/1 | LW | W | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt L 123 Teil III“, 1. – 3. Änderung |
| B27 | Gemarkung Untermünstertal (3-5) | 260 | LW | W | nachrichtlich aus Satzung nach § 34 BauGB „Prestenbergweg“ |
| B28 | Gemarkung Untermünstertal (3-5) | 260/3, 260/4, 260 | LW | W | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Prestenbergweg“ |
| B29 | Gemarkung Untermünstertal (3-5) | 834, 833, 832, 207/2 | LW | W | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Münster“ |
| B30 | Gemarkung Untermünstertal (5-5) | 506/3, 506/4 | LW | M | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Rotenbuck II“ |
| B31 | Gemarkung Untermünstertal (5-5) | 494/5 | LW | W | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Rotenbuck“ |
| B32 | Gemarkung Untermünstertal (5-5) | 520, 520/9, 520/3, 520/8, 542 | LW | M | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Mulden“ |
| B33 | Gemarkung Untermünstertal (5-5) | 580, 578/5, 578/4, 578/1, 562, 608, 563/3, 579 | LW | M | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Mulden“ |
| B34 | Gemarkung Obermünstertal (1-2) | 32, 33/3 | LW | M | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Laitschenbach Neufassung“ und „Laitschenbach Flust. 33/3“ Hinweis: Lage im HQ-100 |
| B35 | Gemarkung Obermünstertal (2-2) | 1157, 1157/1 | LW | M | nachrichtlich aus Satzung nach § 34 BauGB „Untere Gasse Erweiterung“ |
| B36 | Gemarkung Obermünstertal (2-2) | 1154/3, 1157, 1155, 1154/2 | LW | M | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Am Stampfbach“ |
| B37 | Gemarkung Obermünstertal (2-2) | 1024/4 | LW | M | nachrichtlich aus Bebauungsplan „Sport und Gemeinbedarf Gassen Bereich B“ |
| W5 | Gemarkung Untermünstertal (1-5) | 1615/15, 1615, 1613/2, 1615/7, 1615/8 | S Erholung / Bildung | LW | Verzicht auf Sonderbaufl. aufgrund landschaftlich sensibler Lage und fehlendem Flächenbedarf |

| Num-mer | Lage / Karte | Flurstück | FNP 1997 | FNP neu | Grund der Änderung |
|------------|--------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------------|---|
| W6 | Gemarkung Unter- münstertal (1-5) | 27, 89/6, 89/2, 93, 94, 89/5, 90/2, 91, 94/6, 89/7, 45 | G | LW | Verzicht auf Gewerbefläche auf- grund landschaftlich sensibler Lage |
| W7 | Gemarkung Unter- münstertal (1-5) | 53, 52, 54, 52/2 | M | LW | Verzicht auf Mischbaufläche auf- grund landschaftlich sensibler Lage |
| W8 | Gemarkung Unter- münstertal (1-5) | 55 | S Cam- ping | LW | Verzicht auf Sonderbaufläche aufgrund landschaftlich sensibler Lage und geänderter Entwicklungs- richtung des Campingplatzes |
| W9 | Gemarkung Unter- münstertal (1-5) | 78, 77 | W | LW | Verzicht auf Wohnbaufläche auf- grund begrenztem Wohnbauflä- chenbedarf |
| W10 | Gemarkung Unter- münstertal (2-5) | 426/6, 427, 426/4, 426/2, 426, 426/5, 427/3 | W | Grün- fläche / Ausgleich | Verzicht auf Wohnbaufläche auf- grund ökologisch sensibler Lage |
| W11 | Gemarkung Unter- münstertal (2-5) | 756, 125/51, 125, 125/91, 125/49, 776/5, 776/1, usw. | W | LW | Verzicht auf Wohnbaufläche aus städtebaulichen Gründen (keine 2. Reihe-Bebauung gewünscht) |
| W12 | Gemarkung Unter- münstertal (2-5) | 353/3, 353, 461, 353/1, 353/4, 354, 351 | W | LW | Verzicht auf Wohnbaufläche aus städtebaulichen Gründen (keine 2. Reihe-Bebauung gewünscht) |
| W13 | Gemarkung Unter- münstertal (2-5) | 177/2, 178/14, 723/5, 723, 177/1, 178/16, 178/13, usw. | W | LW / Grün Ausgleich | Verzicht auf Wohnbaufläche auf- grund ökologisch sensibler Lage und Waldabstand |
| W14 | Gemarkung Unter- münstertal (3-5) | 175/5, 175/4 | S Erho- lung | LW | Verzicht auf Sonderbaufläche aufgrund landschaftlich sensibler Lage und fehlendem Flächenbe- darf |
| W15 | Gemarkung Unter- münstertal (3-5) | 187/2, 179, 187/1, 179/3 | M | LW | Verzicht auf Mischbaufläche aus städtebaulichen Gründen (Er- schließung) |
| W16 | Gemarkung Unter- münstertal (3-5) | 761 ,264, 258/1, 258/2 | W | LW | Verzicht auf Wohnbaufläche auf- grund landschaftlich sensibler Lage |
| W17 | Gemarkung Unter- münstertal (3-5) | 13/10, 15 | W | Wald | Verzicht auf Wohnbaufläche auf- grund ökologisch sensibler Lage und Waldfläche |
| W18 | Gemarkung Unter- münstertal (5-5) | 537/1, 537, 536 | W | LW | Verzicht auf Wohnbaufläche aus städtebaulichen Gründen (keine 2. Reihe-Bebauung gewünscht) |
| W19 | Gemarkung Unter- münstertal (5-5) | 544, 503, 543 | W | LW | Verzicht auf Wohnbaufläche auf- grund landschaftlich sensibler Lage |
| W20 | Gemarkung Unter- münstertal (5-5) | 497 | S Kur / Erho- lung | LW | Verzicht auf Sonderbaufläche aufgrund landschaftlich sensibler Lage und fehlendem Flächenbe- darf |
| W21 | Gemarkung Unter- münstertal (5-5) | 569/2, 569/3, 503, 569, 569/1 | W | LW | Verzicht auf Wohnbaufläche aus städtebaulichen Gründen (keine 2. Reihe-Bebauung gewünscht) |
| W22 | Gemarkung Unter- münstertal (5-5) | 519, 519/7, 519/12, 519/11, 519/4, 556, 558, 556/3 | W | LW | Verzicht auf Wohnbaufläche aus städtebaulichen Gründen (keine 2. Reihe-Bebauung gewünscht) |

| Nummer | Lage / Karte | Flurstück | FNP 1997 | FNP neu | Grund der Änderung |
|------------|--------------------------------|---|----------|---------|---|
| W23 | Gemarkung Obermünstertal (2-2) | 1045/3, 1044/1, 1044/2, 1045/2, 1045/1 | M | LW | Verzicht auf Mischbaufläche aufgrund landschaftlich sensibler Lage |
| W24 | Gemarkung Obermünstertal (2-2) | 1173/3, 1169, 1173/4, 1166/1 | W | LW | Verzicht auf Wohnbaufläche aufgrund landschaftlich sensibler Lage |
| W25 | Gemarkung Obermünstertal (2-2) | 1167, 1069, 1166, 1167/2 | M | LW | Verzicht auf Mischbaufläche aufgrund Lage am Gewässer / Gewässerrandstreifen |
| W26 | Gemarkung Obermünstertal (2-2) | 1213, 1208, 1213/1, 1211, 1209, 1210, 1209/2, 1069, 1207 | M / G | LW | Verzicht auf Misch- und Gewerbebaufläche aufgrund landschaftlich sensibler Lage und Flächenbedarf |
| W27 | Gemarkung Obermünstertal (2-2) | 1222, 1166, 1154/3, 1222/6, 1222/9, 1222/10, 1222/1, usw. | M | LW | Verzicht auf Mischbaufläche aufgrund landschaftlich sensibler Lage / Topografie und Flächenbedarf |

8 Entwicklungsfläche SW5 Am Gallenweilerweg / Projekt „Baumhaus-Lodges“

Zwischenzeitlich wurde das Bebauungsplanverfahren für den Bereich „Baumhaus-Lodges“ in Staufen (im FNP unter Flächensteckbrief SW 5 Am Gallenweilerweg) vorangetrieben. Darin hat sich gezeigt, dass sich das geplante Konzept mit der Darstellung als Grünfläche im Flächennutzungsplan nicht realisieren lässt. Stattdessen ist die Darstellung als Sonderbaufläche für „Freizeit + Erholung“ erforderlich. Diese war im Flächennutzungsplanverfahren im Verfahrensstand der Frühzeitigen Beteiligung bereits so vorgesehen, wurde jedoch aufgrund der Konflikte mit dem bestehenden Regionalen Grünzug für die Offenlagefassung in eine Grünfläche geändert. Zwischenzeitlich wurde ein Zielabweichungsverfahren bezogen auf den Regionalen Grünzug eingeleitet und dessen positiver Ausgang in Aussicht gestellt. Dementsprechend soll im Rahmen der erneuten Offenlage die Fläche erneut als Sonderbaufläche für „Freizeit + Erholung“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Dafür wird ein aktualisierter Steckbrief beigefügt und die Begründung sowie der Umweltbericht entsprechend angepasst.

SW 5 Am Gallenweilerweg

Gemarkung Wettelbrunn



| Flächendaten | Darstellung | Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben |
|---|---|--|
| Größe: 2,21 ha | FNP alt: Landwirtschaftliche Fläche, Bauschutzbereich Flugplatz Bremgarten | <ul style="list-style-type: none"> kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten Lage im Regionalen Grünzug Nördlich Biotop „Feldhecke im Gewann 'Fuchsraine“ direkt angrenzend; ca. 15 m östlich Biotop „Feldhecke südlich Gallenweiler“ |
| Lage: an der Gemarkungsgrenze zu Heitersheim | | |
| Topografie: nahezu eben, in den Grenzbereichen Böschungen | FNP-Fortschreibung: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit + Erholung“ | |
| Nutzung: Einzelne Gebäude, Wiese, Kirschplantage, ehemaliges Tanklager der Bundeswehr (Fliegerhorst Bremgarten) | | |
| Flurbilanz: Flächenbilanzkarte k. A. Wirtschaftsfunktionskarte k. A. | | |
| Städtebauliche Einschätzung | | |
| Standortgunst: guter Flächenzuschnitt, Lage im Außenbereich, ehemals genutzte Militäranlage Erschließung: gute Erschließbarkeit über bestehendes Straßennetz, gute überörtliche Verkehrsanbindung (Staufener Straße, Oberer Gallenweilerweg) Nutzungskonflikte: Altlasten, Spritzmittelabdrift Ortsbild: geringer Eingriff in das Ortsbild durch bauliche Vorbelastung Sinnvolle Umnutzung einer ehemaligen Bundeswehranlage (Tanklager); Entwicklung einer konkreten Ferienhaussiedlung (Baumhaus Lodges) in bereits erfolgter Abstimmung mit Regionalverband und RP Freiburg FB Raumordnung wegen der Lage im Regionalen Grünzug | | |

Bewertungsergebnis

| | |
|---|---|
| Stadtplanerische Sicht | Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen) |
| <ul style="list-style-type: none"> geeignet (mit Auflagen) | <ul style="list-style-type: none"> geeignet unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange und Erhalt des Biotops |

Abwägung / Empfehlung

Zur erneuten (2.) Offenlage wird die Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbest. „Freizeit + Erholung“ anstatt als Grünfläche mit der Zweckbest. „Freizeit + Erholung“ (siehe Offenlage) dargestellt. Das Nutzungskonzept sieht unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Grünstrukturen und der Bestandsbebauung einen zusätzlichen, jedoch sehr untergeordneten baulichen Eingriff (u.a. Baumhaus-Lodges) vor. Das Konzept wurde mit den zuständigen Behörden sowie mit der Stadt Heitersheim im Rahmen des bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens (Offenlage) abgestimmt. Vorhandene Altlasten und die Belange der Landwirtschaft sind zu berücksichtigen. Durch die Lage im regionalen Grünzug, ist im Rahmen der weiteren Planung ein Antrag auf Zielabweichung zu beantragen.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung
- Berücksichtigung des prägenden Gehölzbestands und Schutz des Biotops
- Berücksichtigung möglicher Altlasten und landwirtschaftlicher Belange (Spritzmittelabdrift)
- Deutlich untergeordnete bauliche Entwicklung