

Zusammenfassende Erklärung

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Denzlingen zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Die naturnahe Lage zum Schwarzwald, die gute infrastrukturelle Anbindung und die Nähe an das Oberzentrum Freiburg führen dazu, dass sich der weiterhin anhaltende Siedlungsdruck in der Region auch in der Gemeinde Denzlingen widerspiegelt. Dementsprechend gehen bei der Gemeinde zahlreiche Nachfragen nach Wohnraum und Baugrundstücken für Wohnzwecke ein. In den letzten Jahren wurden vermehrt Innenentwicklungsmaßnahmen durchgeführt. Dennoch sind auch Neubaugebiete zur Schaffung von neuem Wohnraum erforderlich.

Das Gesamtgebiet „Käppelematten/Unter'm Heidach“ ist die einzige größere geplante Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörstetten-Reute auf dem Gebiet der Gemeinde Denzlingen. Für dieses Gebiet wurde aufgrund seiner Bedeutung für die weitere Gemeindeentwicklung im Jahr 2014/ 2015 ein städtebaulicher Wettbewerb mit internationalem Teilnehmerfeld in Begleitung einer breiten Bürgerbeteiligung durchgeführt. Der Siegerentwurf wurde nach weiteren Überarbeitungen am 21.05.2019 durch den Gemeinderat beschlossen. Die Umsetzung des Entwurfs ist abschnittsweise vorgesehen. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aufsiedelung des Gebiets „Käppelematten“ soll für einen ersten Bauabschnitt ein entsprechender Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 4,4 ha aufgestellt werden.

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende städtebauliche Ziele:

- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Ermöglichung unterschiedlicher Wohnformen mit Fokus auf Geschosswohnungsbau
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch eine angemessene Bebauungsdichte
- Sicherstellung einer angemessenen Freiraumstruktur
- Sicherstellung einer ortsangepassten und städtebaulich verträglichen Bebauung
- Räumliche Fassung der Waldkircher Straße unter Einbindung der Bestandsbebauung
- Nachnutzung eines umgesiedelten Gewerbestandorts durch Wohnungsbau
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherstellung und Schaffung gesunder Wohnverhältnisse

2. VERFAHREN

Verfahrensablauf:

26.07.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Käppelematten – 1. BA“ einschließlich zugehöriger örtlicher Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
12.08.2022 bis 30.09.2022	Durchführung der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
06.02.2024	Der Technische Ausschuss billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.

Zusammenfassende Erklärung

16.02.2024 bis 17.03.2024	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
04.06.2024	Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die Entwicklung des Gebiets entstehen, wurden durch das Büro Peter Lill – Fachbüro für Umweltplanung Naturschutz untersucht. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht dargestellt.

Überwiegend werden durch das Vorhaben Biotoptypen mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung beansprucht (Ackerflächen, Grünland, Ruderalvegetation). Durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (aus dem Ökokonto der Gemeinde Denzlingen) kann der Verlust an Biotoptypen vollständig kompensiert werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten gem. §§ 19 und 44 BNatSchG ist unter Einbezug der durchzuführenden Vermeidungsmaßnahme VF 1 nicht zu erwarten. Verbotstatbestände (Schädigungs- und Störungsverbote) im Sinne von § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht erfüllt.

Weiterhin wirkt sich die Neuversiegelung von rd. 1,6 ha negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus. Die Versiegelung von Boden ist dauerhaft, der Eingriff in Natur und Landschaft daher ebenfalls. Das entstehende Defizit wird (schutzgutübergreifend) durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Denzlingen ausgeglichen. Auch erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft sind nicht zu erwarten. Den Erfordernissen des Klimaschutzes nach BauGB wurde soweit wie möglich Rechnung getragen. Ein alternativer Standort, der geringere Eingriffe in den Naturhaushalt erzeugen würde, konnte nicht ermittelt werden.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND BEHÖRDEN

Während des Bebauungsplanverfahrens wurden der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, der Offenlage nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sowie der erneuten Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hierbei sind Stellungnahmen durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingegangen. Von Bürgerinnen und Bürgern ist im gesamten Verfahren eine Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung eingegangen. Die wichtigsten inhaltlichen Anmerkungen sowie die hierzu ergangenen Abwägungsentscheidungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Frühzeitige Beteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren überwiegend allgemeiner Art und bezogen sich auf ihre jeweiligen Zuständigkeitsbereiche. Hervorzuheben ist die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg – höhere Raumordnungsbehörde, welche aus Gründen der Rechtssicherheit eine Flächennutzungsplanteiländerung empfiehlt. Zudem wurden Hinweise für die Erstellung des Umweltberichts

Gemeinde Denzlingen
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Käppelematten – 1. BA“

Zusammenfassende Erklärung

durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes vorgebracht. Das Landwirtschaftsamt im Landratsamt bedauert den Verlust landwirtschaftlicher Flächen. Die Verkehrsbehörde empfiehlt ein Verkehrsgutachten für das Gesamtareal „Käppelematten/Unter'm Heidach“. Eine private Stellungnahme formuliert Anregungen für das weitere Verfahren zu Energiestandards und Erdmassenausgleich, eine weitere private Stellungnahme von insgesamt drei Bürgerinnen und Bürgern kritisiert die Gebietsentwicklung an sich und befürchtet Überflutungen.

Bewertung und Abwägung

Die empfohlene Flächennutzungsplanteiländerung wurde im Parallelverfahren eingeleitet. Die Hinweise seitens der Träger öffentlicher Belange wurden weitestgehend berücksichtigt. Ein Verkehrsgutachten wird zu einem späteren Zeitpunkt für das Gesamtareal eingeholt. Die Hinweise der privaten Stellungnahme wurden aufgegriffen. Die Kritik an der Siedlungsentwicklung wurde zurückgewiesen und eine Starkregenbetrachtung eingeholt.

Offenlage

Im Rahmen der Offenlage wurden vorwiegend durch die gleichen Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgebracht. Wesentliche Themen der Stellungnahmen waren Hinweise und Anregungen zum Umweltbericht sowie allgemeine Hinweise zu Themen wie Altlasten oder das Wasserschutzgebiet. Begrüßt wurde u.a. die Schaffung von Wohnraum mit entsprechender baulicher Dichte, die Vorgehensweise der Gemeinde hinsichtlich des Ankaufs der Grundstücke sowie das geplante Wärmenetz. Seitens des NABU wurde eine umfangreiche Stellungnahme zu einzelnen Aspekten der Planung abgegeben. Der BUND begrüßt die getroffenen Festsetzungen. Von privater Seite wurde u.a. das Thema Stellplatzschlüssel, Starkregenereignisse und der Verlust unbebauter Flächen thematisiert.

Bewertung und Abwägung

Die Hinweise zum Umweltbericht konnten berücksichtigt werden. Zudem wurden verschiedene Aspekte in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Stellungnahme des NABU konnte durch das vorhandene Abwägungsmaterial entkräftet werden. Änderungen der Festsetzungen waren nicht erforderlich. An der Planung wird festgehalten.

5. PLANUNGALTERNATIVEN

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, eine flächensparende und der zentralörtlichen Bedeutung von Denzlingen angemessene Wohnbebauung zu realisieren. Die Lage der Fläche ist dafür geeignet, da sie direkt an vorhandene Wohngebiete anschließt und ein weiterer Lückenschluss zwischen den in den letzten Jahrzehnten realisierten Gebieten und dem Kernort geschaffen werden kann. Planungsalternativen sind nicht vorhanden, da keine ähnlich große Fläche mit vergleichbaren Rahmenbedingungen zur Verfügung steht.

Denzlingen, 06.12.2024