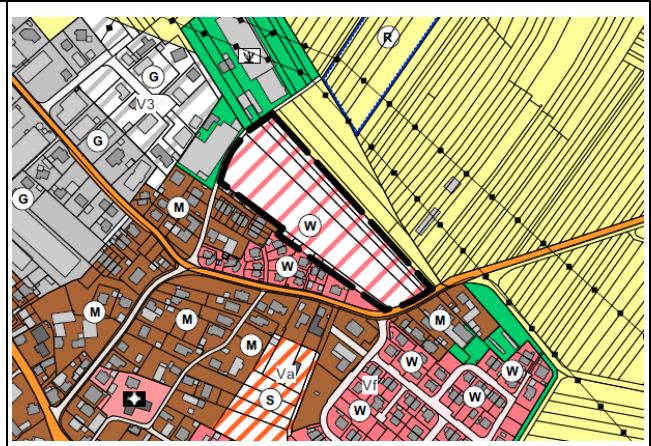
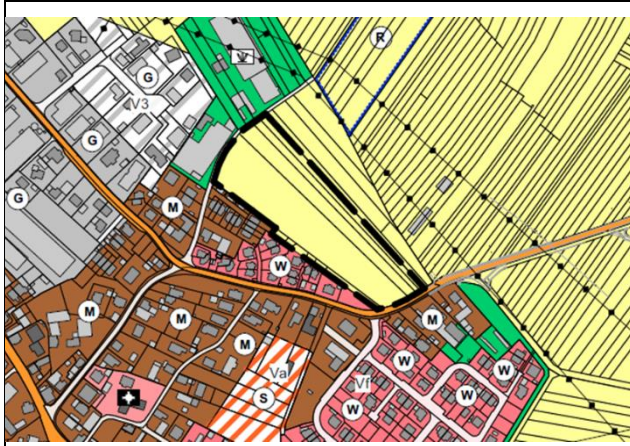


FNP wirksam

FNP-Änderung



Flächendaten	FNP-Darstellung	Gründe für Änderung
Größe: ca. 1,85 ha Lage: westlich der Denzlinger Straße, nordöstlicher Ortseingang Topographie: flach Realnutzung: landwirtschaftliche Fläche	bisher: Landwirtschaftliche Fläche geplant: Wohnbaufläche	Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs in der Region Freiburg wurde zwischen der Gemeinde Vörstetten und der Stadt Freiburg eine Kooperationsvereinbarung nach Plansatz 2.4.1.3 des Regionalplans Südlicher Oberrhein getroffen. Das bisher landwirtschaftlich genutzte Gebiet „Krummacker“ soll daher in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

- keine zeichnerischen regionalplanerischen Restriktionen
- Wasserschutzgebiet „Mauracher Berg – Teninger Allmend“, Zone IIIB
- Keine Schutzgebiete im direkten Umfeld

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Die Fläche liegt nördlich des Siedlungskörpers im bisher landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Südwestlich bis östlich des Plangebiets befinden sich bestehende Wohn- und Mischbauflächen. Nordwestlich grenzt eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Gärtnerei an, welche im Verfahren nach §13a BauGB in Teilen als Mischgebiet überplant wird. Um auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauland und Baugrundstücken zu reagieren und im Norden Vörstettens einen arrondierten Siedlungsrand herzustellen, soll die Fläche „Krummacker“ als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.	geeignet
Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über die Denzlinger Straße, untergeordnet über die Sulzgasse. Die innere Erschließung der Fläche soll über eine Stichstraße ausgehend von der Denzlinger Straße erfolgen.	geeignet

<p>Nutzungskonflikte/Immissionen (Schutzgut Mensch)</p> <p>Es ist mit geringen bis mittleren Lärmbelastungen durch das neue Wohngebiet zu rechnen. Die südlich angrenzende Denzlinger Straße bedingt allerdings eine Verlärmung und somit eine Vorbelastung der Fläche.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>geringe bis mittlere Konfliktstärke</p>
<p>Kultur- und sonstige Sachgüter</p> <p>Es liegen keine Hinweise zum Vorkommen archäologischer Kultur- und sonstiger Sachgüter vor.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>geringe Konfliktstärke</p>
<p>Landschafts- und Ortsbild, Erholung</p> <p>Das Landschaftsbild und der Erholungswert in diesem Bereich haben eine hohe Bedeutung. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans wird auf das Landschafts- und Ortsbild durch Grünflächen und den Erhalt möglichst vieler Bäume Rücksicht genommen. Es sind Beeinträchtigung der Erholungsfunktion im Umfeld des Vorhabens, v.a. während der Bauphase, möglich.</p> <p>Es kommt überwiegend zu einem Verlust von Flächen mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild (Fettweide/Grünland). Durch den Erhalt der vorgelagerten landwirtschaftlichen Flächen, ebenfalls mit Streuobstbestand, wird das Landschaftsbild in einem ähnlichen Zustand erhalten.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>geringe bis mittlere Konfliktstärke</p>
<p>Boden / Landwirtschaft</p> <p>Insgesamt sind die Böden hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ als mittel einzustufen und hinsichtlich ihrer Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ als mittel bis hochwertig einzustufen. Das Grünland auf der Vorhabenfläche wird regelmäßig mit Schafen beweidet. Die landwirtschaftliche Nutzung wird mit Aufsiedelung des Gebiets entfallen. Südöstlich angrenzend befinden sich private Gartenbereiche. Hier werden keine Eingriffe vorgenommen.</p> <p>Durch die Planung eines Wohngebiets wird die natürliche Bodenfunktion aufgrund der dann zulässigen Versiegelung der Fläche beeinträchtigt.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>mittlere bis hohe Konfliktstärke</p>
<p>Wasser</p> <p>Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Mauracherberg - Teninger Allmend“, Zone IIIB. Innerhalb des Plangebiets befinden sich weder Quellen noch natürliche Still- oder Fließgewässer.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>geringe bis mittlere Konfliktstärke</p>
<p>Klima / Luft</p> <p>Es ist mit mittleren Lärm- und Schadstoffbelastungen durch das neue Wohngebiet zu rechnen. Lokalklimatische Auswirkungen (insb. Erwärmung) durch die Versiegelung im Gebiet sind zu erwarten.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>geringe bis mittlere Konfliktstärke</p>
<p>Artenschutz und Biotope</p> <p>Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch beweidetes Grünland mit einer Baumreihe aus Laub- und Obstgehölzen geprägt und hat eine relativ hohe natur- und artenschutzfachliche Bedeutung. Im Plangebiet ist vor allem bei den Tiergruppen/-Arten Vögeln, Fledermäuse, Reptilien und Totholzkäfern mit einem Vorkommen von planungsrelevanten Arten zu rechnen.</p> <p>Aufgrund des hohen Anteils an Habitatbäumen soll als schadensmindernde Maßnahme ein Teil des Gehölzbestandes erhalten bleiben.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>mittlere bis hohe Konfliktstärke</p>

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

- geeignet; ggf. mit Auflagen (§ 18 BNatSchG)
- bedingt geeignet
- ungeeignet

Aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Ausweisung einer Wohnbaufläche mit Auflagen geeignet. Die Auflagen ergeben sich insbesondere aus:

- Eingriffen in den Boden
- Vorkommen planungsrelevanter Tierarten

Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung

Weiterer Untersuchungsbedarf:

- Untersuchungen zu Vögeln, Totholzkäfern und Reptilien
- Potentialeinschätzung weiterer Tierarten/-gruppen

Mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Schutzgut Boden:

- im Verhältnis zu den Grundstücksflächen maßvolle Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen
- Durchgrünung/Eingrünung des Wohngebiets

Mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Schutzgut Wasser:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen

Mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Schutzgut Arten und Biotope:

- möglichst umfangreiche Durchgrünung des geplanten Wohngebiets
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Schutzgut Arten und Biotope:

- Maßnahmen zum Ausgleich des Verlusts an Biotoptypen und Habitatstrukturen

Mögliche CEF-Maßnahmen:

- ggf. Anbringen von Nisthilfen für Vögel im Umfeld des Plangebiets
- ggf. Anlage von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen

Durch die genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf die (ggf.) betroffenen Schutzgüter voraussichtlich ausgleichbar.