

12. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 - Waldhaus

Begründung zum Feststellungsbeschluss

(17.02.2020)

1. Allgemeines

1.1. Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens „WaldHaus“, Plan-Nr. 4-80 (Drucksache G-20/079), und befindet sich im Stadtteil Günterstal. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2020 – „Waldhaus“ sind in der Anlage 1 dieser Drucksache dargestellt.

Südlich und westlich an den Planbereich grenzt das Gewann Bodlesau an, im Nordwesten die Waldfahrstraße „Luisenstraße“ und im Osten der Eisweiherweg; beide sind als Waldfahrstraßen hergerichtet. Nördlich liegt die Wonnhaldestraße mit einseitiger Wohnbebauung. Zwischen dem Plangebiet und der Wonnhaldestraße befindet sich ein Weiher mit Spielplatz und Waldhütten.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 12.06.2013 hat sich der Geltungsbereich geändert. Er wurde nördlich der Luisenstraße an die Stellplatzkonzeption des Bebauungsplans „WaldHaus“, Plan-Nr. 4-80, angepasst. Die Verlegung des Eisweiherweges im Osten ist Gegenstand der Planfeststellung für das Hochwasserrückhaltebecken Breitmatt und wurde zur Vermeidung einer Planüberschneidung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Durch das Plangebiet verläuft die Luisenstraße. Sie bietet als Forststraße einen wichtigen Zugang zur Waldbewirtschaftung und zu den beiden Hütten (Zedern-Hütte und Thuja-Hütte). Im Plangebiet befinden sich entlang der Luisenstraße die den Hütten und dem Waldhaus zugeordneten Stellplätze.

Im Osten wird das Plangebiet vom Eisweiherweg tangiert. Der Waldweg verläuft am Hangfuß in Richtung Süden.

1.2. Ausgangslage und Planungsanlass

Mit dem Waldhaus Freiburg hat im Oktober 2008 in der Trägerschaft einer gemeinnützigen Stiftung ein neues innovatives Bildungs-, Informations- und Kompetenzzentrum zu den Themen Wald und Nachhaltigkeit eröffnet. Baurechtlich wurde das Waldhaus als privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB genehmigt. Neben der Durchführung von waldpädagogischen Fortbildungen und Umweltbildungsangeboten soll auch die Möglichkeit bestehen, Veranstaltungen durchzuführen, die keinen direkten waldpädagogischen Bezug haben. Hierzu zählen beispielsweise (Tages-)Seminare, Tagungen und Konferenzen sowie verschiedene kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen, Vorträge und (Wechsel-) Aus-

12. Änderung des FNP "Waldhaus"

stellungen. Das Angebot soll durch den Betrieb einer Cafeteria sowie durch die Vermietung von Räumlichkeiten an Dritte ergänzt werden.

Aufgrund von zivilrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Nachbarklagen zu Lärmemissionen gegen die Stadt Freiburg und die Stiftung Waldhaus wurde bereits die Vermietung der Räumlichkeiten für Privatveranstaltungen ausgesetzt. Insgesamt wurden die nicht waldpädagogischen Nutzungen (Cafeteria, Privatvermietungen, Veranstaltungen Dritter) auf den Prüfstand hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit einer im Außenbereich privilegierten Nutzung gestellt.

Um die aus den eingangs erwähnten Gründen sinnvollen ergänzenden Angebote dauerhaft planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für das WaldHaus beschlossen worden (vgl. Drucksache BA-13/011). Der Bebauungsplan räumt außerdem die Möglichkeit ein, das WaldHaus durch einen eigenständigen Neubau zu erweitern, in dem neben den waldpädagogischen Einrichtungen und den vom WaldHaus benötigten zusätzlichen Büro- und Lagerflächen auch die städtische Forstverwaltung untergebracht werden kann. Durch die geplante Verortung des Fortsamts am Waldhaus entsteht hier zusammen mit dem Waldhaus und der Forstlichen Versuchsanstalt (FVA) ein Cluster „Forstwirtschaft und Nachhaltigkeit“ an der Wonnhalde. Dadurch wird die Sichtbarkeit des Engagements der Stadt im Bereich Wald/Forstwirtschaft sowie die Bildung für nachhaltige Entwicklung (BNE) und Klimaschutz erhöht. Da im aktuellen Flächennutzungsplan 2020 der Bereich des Waldhauses als Waldfläche dargestellt wird, ist eine FNP-Änderung im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Waldhaus erforderlich. Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich erfasst und gesichert werden. Darüber hinaus soll ein ausreichender Spielraum für die beabsichtigte Entwicklung des Waldhauses und der städtischen Forstverwaltung geschaffen werden.

1.3. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans 2020, wurde in der öffentlichen Sitzung am 05.06.2013 durch den Bau- und Umlageausschuss der Stadt Freiburg i. Br. gefasst und am 16.08.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB) zum Bebauungsplanverfahren mit örtlicher Bauvorschrift „WaldHaus“, Plan-Nr. 4-80.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde in Form einer formlosen Darlegung in der Zeit vom 28.04.2014 - 06.06.2014 durchgeführt. Am 06.05.2014 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung im Waldhaus statt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 13.08.2018 - 21.09.2018 durchgeführt.

2. Inhalte der Planung

Ziel der Planung ist es, das Nutzungskonzept des Waldhauses grundsätzlich als Bildungseinrichtung über das privilegierte waldpädagogische Angebot hinaus zu erweitern und die Voraussetzung für die Unterbringung der städtischen Forstverwaltung zu schaffen.

Für den Bereich des Waldhauses wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Waldpädagogik und Verwaltung“ dargestellt, um im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „WaldHaus“, Plan-Nr. 4-80, die Erweiterung der waldpädagogischen Einrichtungen sowie die Ansiedlung der städtischen Forstverwaltung zu ermöglichen. Der Geltungsbereich der 12. FNP-Änderung umfasst ca. 0,7 ha Waldfläche von denen ca. 0,5 ha als neue Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Waldpädagogik und Verwaltung“ dargestellt werden.

Die Erweiterung des Waldhauses am vorhandenen Standort bietet Synergieeffekte und ordnet sich den vorhandenen Anlagen unter. Der Eingriff in den Wald erscheint gegenüber einer Neuausweisung an einem anderen Standort vertretbar.

3. Alternativenprüfung

Das Waldhaus hat sich seit seiner Gründung im Jahr 2008 sowohl inhaltlich als auch personell weiterentwickelt. Über den gestiegenen Raumbedarf hinaus soll im Sinne der Standortkonzentration städtischer Verwaltungseinheiten die Forstverwaltung an ihrem jetzigen Standort aufgegeben und zum Waldhaus verlegt werden. Ziel ist, die Synergieeffekte zwischen dem Waldhaus und der Forstverwaltung, die eine enge personelle und inhaltliche Verknüpfung aufweisen, noch besser nutzen zu können. Deshalb kommt für die notwendige Erweiterung des Waldhauses nur der Standort des vorhandenen Waldhauses in Betracht. Von einer Standortalternativenprüfung wird abgesehen, weil eine Entwicklung an weiter entfernt liegenden Standorten zu unerwünschten Verkehrswegen, Kostenaufwendungen und Flächeninanspruchnahmen führen würde. Zudem stehen betriebsbedingte Abläufe und der zusätzliche Personalaufwand dem entgegen (vgl. Drucksache G-17/236).

4. Abwägungsrelevante Belange

Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde in Form einer formlosen Darlegung in der Zeit vom 13.08.2018 – 21.09.2018 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen wiesen insbesondere auf Probleme mit dem ruhenden Verkehr sowie auf „lärmintensiven“ Abendveranstaltungen hin. Von den Behörden haben 10 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Alle Belange konnten in der Überarbeitung angemessen berücksichtigt werden.

5. Vereinbarkeit mit dem Regionalplan

Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans steht nicht im Widerspruch zu den Festlegungen des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019). Dieser weist im Bereich des Waldhauses eine „Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet“ als nachrichtliche Darstellung aus ATKIS auf.

6. Waldumwandlung

Der Bau des Waldhauses stellte aufgrund dessen Nutzung zu waldpädagogischen Zwecken nach Auffassung von Stadt und Forstdirektion keine Waldumwandlung dar, die einer Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG bedurft hätte. Formal ist der Bereich des Waldhauses daher nach wie vor Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungs- und des Bebauungsplanverfahrens ergibt sich durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche die Notwendigkeit einer Waldumwandlung. Die Waldumwandlung hat überwiegend formellen Charakter, da die Gebäude und die Stellplätze zu großen Teilen schon realisiert sind und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nur in Teilen ein neuer Eingriff in den Waldbestand verbunden ist.

Die Waldumwandlungserklärung ist beantragt und liegt voraussichtlich zum Feststellungsbeschluss vor, jedenfalls aber zum Zeitpunkt der Genehmigung der FNP-Änderung. Die Waldumwandlungsgenehmigung wird nach dem Satzungsbeschluss in dem parallelen Bebauungsplanverfahren mit örtlicher Bauvorschrift „WaldHaus“, Plan-Nr. 4-80, beantragt.

7. Umweltbelange

Ergebnis der Umweltprüfung ist, dass die 12. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 durch die Darstellungsänderung von Flächen für Wald zur Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Waldpädagogik und Verwaltung“ zum Teil erhebliche Eingriffe hinsichtlich der Schutzgüter planerisch vorbereitet.

Auf Ebene des Bebauungsplans können die erheblichen Beeinträchtigungen durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet mit Ausnahme der erheblichen Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern „Boden“ und „Pflanzen/Biotop und Tiere“ kompensiert werden. Hier werden durch das Bauleitplanverfahren voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben, für die im Bebauungsplanverfahren ein planexterner Ausgleich erforderlich wird.

Mit den in dem parallelen Bebauungsplanverfahren, Plan-Nr. 4-80, vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen, einschließlich der planexternen Maßnahmen, können alle Ausgleichserfordernisse gemäß der Eingriffsregelung für das Planvorhaben ausgeglichen werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

12. Änderung des FNP "Waldhaus"

Ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, die durch die Änderung des Flächennutzungsplans planerisch vorbereitet werden, kann durch Vermeidungs- und vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) vermieden werden.

8. Zeitplanung

Mit dem Satzungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren und dem Feststellungsbeschluss für die FNP-Änderung sind beide Verfahren abgeschlossen. Nach dem Feststellungsbeschluss für die 12. Änderung des FNPs 2020 wird die FNP-Änderung zur Genehmigung beim Regierungspräsidium eingereicht. Das Regierungspräsidium entscheidet hierüber innerhalb der gesetzlichen Frist von drei Monaten. Die FNP-Änderung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Freiburg i. Br., den

Dezernat V
(Prof. Dr. Haag) Bürgermeister