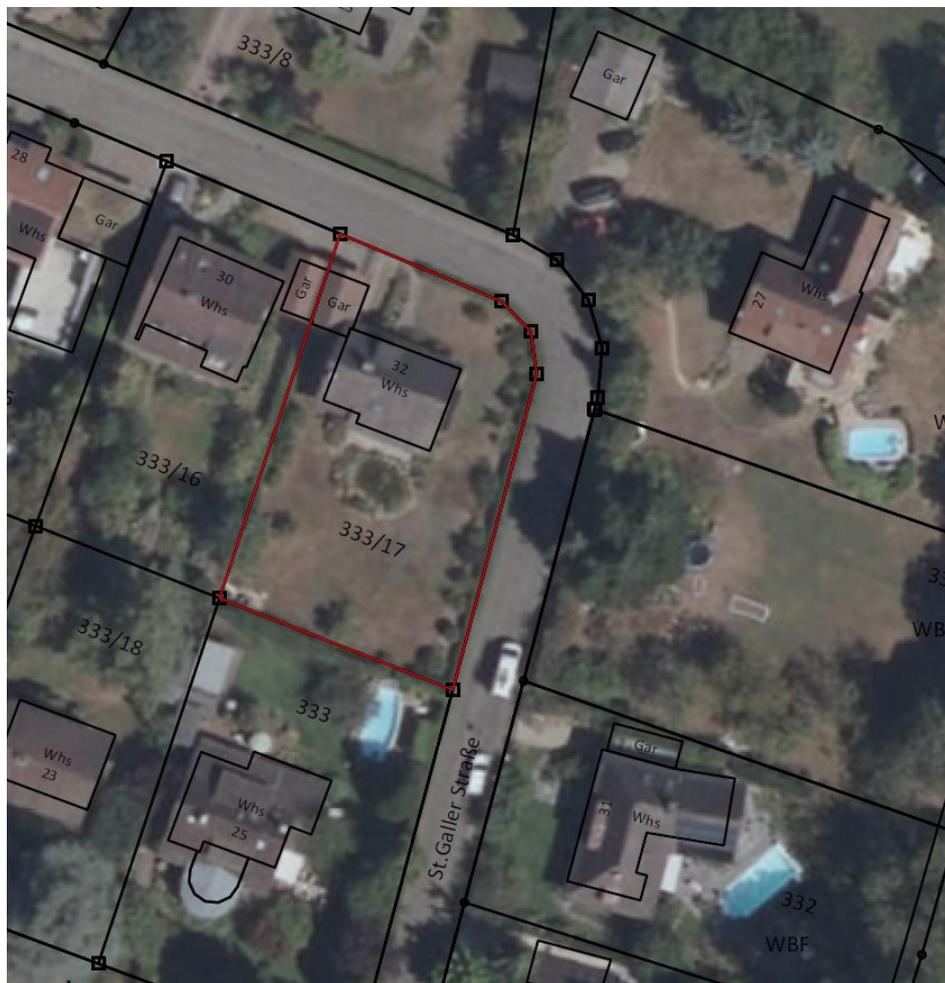


# Gemeinde Kirchzarten

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindenau Ost“

Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

07.04.2022



**Anne Pohla**  
Freie Landschaftsarchitektin

Moltkestraße 18  
79098 Freiburg  
Tel.: 0761 4589 3451  
E-Mail: [post@pohla.de](mailto:post@pohla.de)  
Website: [www.pohla.de](http://www.pohla.de)

# INHALT

1.	Beschreibung des Vorhabens .....	2
1.1	Angaben zu Standort und bisherigen Darstellungen im Bebauungsplan.....	2
1.2	Art und Ziele des Vorhabens, Planungsverfahren .....	3
2	Zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes .....	4
3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung .....	5
3.1	Schutzgut Boden.....	5
3.2	Schutzgut Wasser .....	7
3.3	Schutzgut Klima und Luft .....	7
3.4	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Diversität .....	8
3.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	9
3.6	Schutzgut Mensch.....	10
3.7	Kultur- und Sachgüter .....	10
3.8	Sonstige zu berücksichtigende Belange gem. § 1 (6) Ziffer 7 .....	11
4.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gem. § 44 BNatSchG .....	11
5.	Zusammenfassung der Bewertung aus Kap. 3 und 4.....	15
6.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Umweltauswirkungen und zugunsten des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG.....	15

Bearbeitung:

Anne Pohla Dipl.Ing. Freie Landschaftsarchitektin

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Kap. 4: Niklas Samuel, M.Sc. Biologie

## 1. Beschreibung des Vorhabens

### 1.1 Angaben zu Standort und bisherigen Darstellungen im Bebauungsplan

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Kirchzarten und umfasst das Grundstück St. Galler Straße 32 (Flurstück Nr. 333/17) mit 1.020 m<sup>2</sup> in einem reinen Wohngebiet (WR2) und ist Teil des Bebauungsplans „Lindenau Ost“, der im Jahr 2000 in Kraft getreten ist. Eine erste Änderung erfolgte im Jahr 2004.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für das zu bearbeitende Grundstück im Norden ein Baufenster für Einzel- und Doppelhäuser und im Süden eine private Grünfläche als Ruhezone festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind die maximale Firsthöhe mit 10 m, die maximale Traufhöhe mit 7 m, die minimale Dachneigung mit 30° sowie die maximale Anzahl der Wohneinheiten mit 3 pro Einzelhaus bzw. 1 pro Doppelhaus. Im Doppelhaus ist jeweils eine untergeordnete Einliegerwohnung zulässig.

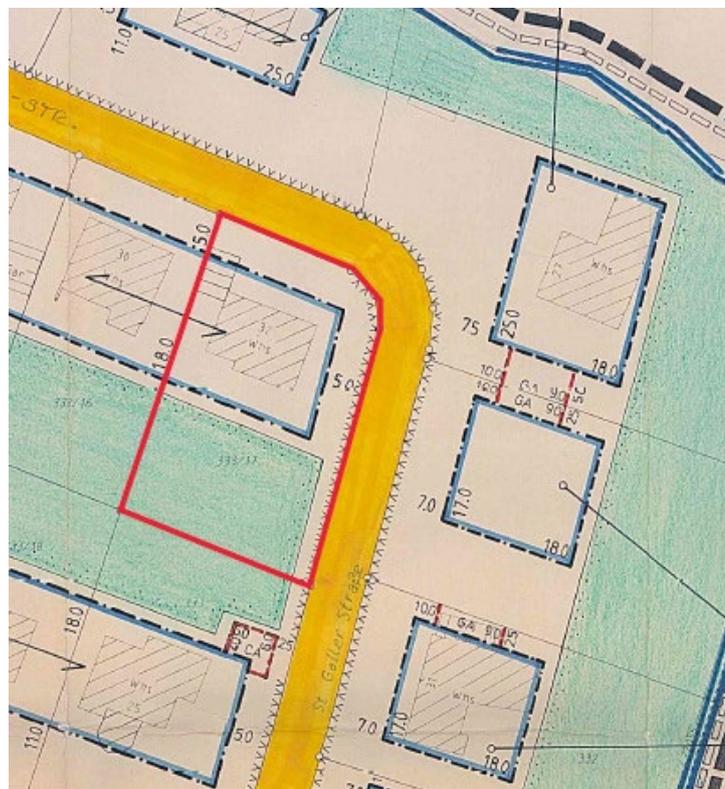
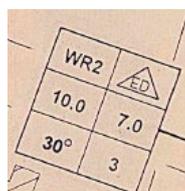
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze (blaue Linie in Abb. 1) begrenzt. Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen bis zu 25 m<sup>3</sup> Rauminhalt zulässig. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. In den Ruhezonen (grün dargestellte Flächen im rückwärtigen Bereich) sind Garagen, Carports oder Stellplätze nicht zulässig.

Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans, die sich auf die natürlichen Schutzgüter beziehen und für die Änderung des Bebauungsplans relevant sind, werden in den jeweiligen Themenkapiteln (s. Kap. 3) erwähnt und behandelt.

**Abb. 1:**

**Auszug aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches Grundstück St. Galler Straße 32, Flurst.Nr. 333/17 (rote Umgrenzung);**

Nutzungsschablone für die Nutzungszone WR2 s.u.



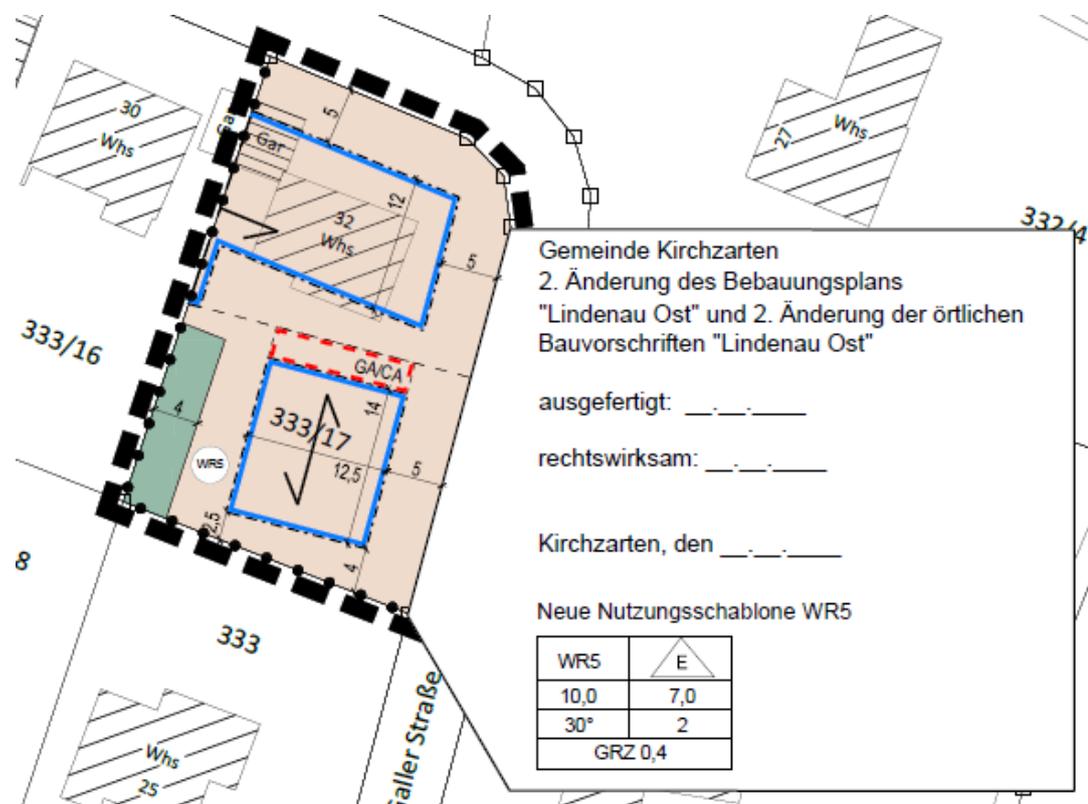
## 1.2 Art und Ziele des Vorhabens, Planungsverfahren

Der Eigentümer des Grundstücks wünscht, das bestehende Wohnhaus abzureißen und dafür zwei Einzelhäuser auf jeweils einem eigenen Grundstück zu errichten. Eine Änderung der Baugrenzen und die Bebauung der als private Grünfläche/Ruhezone festgesetzten Fläche im südlichen Grundstücksteil sind dafür notwendig, weshalb er eine Änderung des Bebauungsplans anstrebt.

Für den Änderungsbereich wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Dieser Flächenanteil darf für Nebenanlagen um max. die Hälfte überschritten werden, so dass max. 60 % der Gesamtfläche von 1.020 m<sup>2</sup> überbaut werden dürfen.

Die maximale Firsthöhe bleibt bei 10 m, ebenso die Trauffhöhe mit 7,0 m. Die Dachneigung soll mind. 30 ° betragen. In jedem der beiden Einzelhäuser sollen zwei Wohneinheiten zulässig sein.

Abb. 2: Ausschnitt aus 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindenau Ost“



Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung unterhalb der einschlägigen Flächengrößen handelt, die ein Vollverfahren zur Änderung des Bebauungsplans erfordern würden.

Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (d.h. dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH- und Vogelschutzgebiete) nicht beeinträchtigt werden), dass bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des

Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind und dass kein Baurecht für UVP-pflichtige Vorhaben begründet wird.

Die artenschutzrechtliche Relevanz gem. § 44 BNatSchG ist zu prüfen. Daraus resultierende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Weiteres hierzu s. Kap. 4.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird als zulässig betrachtet, eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht notwendig. Ein evtl. durch die Änderung des Bebauungsplans verursachter zusätzlicher erheblicher Eingriff aber muss für eine ordnungsgemäße Abwägung aller Belange dargestellt werden, mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind zu benennen und zu realisieren.

## 2. Zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes

### Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen

Baugesetzbuch (BauGB): Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege zu berücksichtigen. Hierzu zählen u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft und die biologische Vielfalt, aber auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Auf die Bedeutung des BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b (Natura 2000) wurde unter Punkt 1.2 bereits hingewiesen. Natura 2000 – Gebiete sind nicht betroffen.

Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a BauGB sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 25.2.2021, und Landesnaturschutzgesetz (NatSchG):

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... zu schützen..., der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft ... (§ 1 BNatSchG).

In § 15 sind die Pflichten des Verursachers eines Eingriffs bezüglich Eingriffsvermeidung (und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im vorliegenden Fall nicht erforderlich sind) festgelegt.

Die §§ 44 ff treffen weitergehende Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, deren Vorkommen zu überprüfen ist und evtl. Beeinträchtigungen der örtlichen Population zu vermeiden oder auszugleichen sind, s. Kap. 4.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Die Bodenfunktionen sind zu erhalten, der Boden vor Belastungen zu schützen und eingetretene Belastungen sind zu beseitigen. Hervorzuheben ist die in § 4 aufgeführte Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen, insbesondere der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden.

## **Ziele aus den einschlägigen Fachplänen, nachrichtliche Darstellungen von Schutzflächen und Schutzgebieten**

### **Rechtskräftiger Bebauungsplan „Lindenau Ost“**

Zugunsten der natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser ist der Hinweis enthalten, dass die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken ist, Regenwasser zu versickern ist (Zisternen sind zulässig) und die Wegebeläge möglichst wasserdurchlässig ausgebildet werden sollen. Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird durch die Baugrenze festgelegt. Garagen, Carports u.a. Nebengebäuden sind außerhalb bis zu 25 m<sup>3</sup> Rauminhalt zulässig, nicht aber in den Ruhezeiten. Das Grundstück ist zur Straße hin mit einer Hecke aus Laubgehölzen einzufrieden. Weitere Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise s. BP Lindenau Ost.

### **Wasserschutzgebiet**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes FEW + Kirchzarten + Stegen + WVH Himmelreich, Schutzzone III B. Die Trinkwasserschutzverordnung ist einzuhalten.

### **Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiet, sonstige Schutzgebiete**

Eine als Naturdenkmal geschützte Linde befindet sich in rd. 150 m Entfernung nordöstlich und das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ beginnt in rd. 130 m östlich des Änderungsbereiches. Der gesamte Ort liegt innerhalb des Naturparks Südschwarzwald. Geschützte Biotope und sonstige Schutzgebiete sind nur in größeren Abständen vorhanden. Natura 2000 – Gebiete sind nicht betroffen.

## **3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans gem. BauGB § 1 (6) Ziffer 7**

### **3.1 Schutzgüter Boden und Fläche**

#### **Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Der Boden bestand ursprünglich aus Braunerden und Parabraunerden aus Schotter und Terrassensedimenten, die mit dem Bau des vorhandenen Gebäudes und der Straße zumindest teilweise verändert wurden. Doch blieb in dem großen Garten vermutlich ein Teil des Bodens unbeeinträchtigt bzw. konnte sich über einen langen Zeitraum regenerieren.

In Anlehnung an die verfügbaren Daten kann die Bedeutung der Bodenfunktionen wie folgt bewertet werden<sup>1</sup>:

Standort für Kulturpflanzen:	mittel
Filter und Puffer für Schadstoffe:	gering
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	sehr hoch

Der Gesamtwert der Bodenfunktionen des unversiegelten Bodens ist damit mittel bis hoch. Hervorzuheben ist die sehr hohe Retentionsfähigkeit des Bodens für Regenwasser.

<sup>1</sup> LUBW: Kartendienst Landschaftsplanung: Bodenfunktionen; website September 2021

Die Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation ist hoch. Sie bestimmt nur bei einer sehr hohen Bedeutung die Gesamtbewertung und bleibt hier unberücksichtigt. Der versiegelte Boden verfügt über keine Bodenfunktionen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan umfasst die Baugrenze ca. 335 m<sup>2</sup> auf Flurst.Nr. 333/17 (blaue Umgrenzung in Abb. 1). Im südlich liegenden Gartenbereich ist die private Grünfläche auf 385 m<sup>2</sup> als Ruhezone dargestellt und der Boden ist nur gering verändert bzw. konnte sich regenerieren. Die übrige Fläche des insgesamt 1020 m<sup>2</sup> großen Flurstückes, d.h. die verbleibenden rd. 300 m<sup>2</sup>, werden zu einem geringen Anteil (ca. 7 m<sup>2</sup>) für die Garage und auf der übrigen Fläche für die Zufahrt, Wege, Terrassen und gärtnerisch genutzt. In diesem Bereich ist der Boden versiegelt oder überwiegend stark verändert.

Gemäß der örtlichen Bauvorschriften und der Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans (BP) sind offene Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie sonstige befestigte Flächen (Wege, Abstellflächen etc.) mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Das Niederschlagswasser von diesen Flächen ist breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Details hierzu s. Hinweise zum BP 2004.

### **Auswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen**

Die Fläche der beiden neuen Baufenster beanspruchen zusammen rd. 385 m<sup>2</sup>. Die private Grünfläche, die Teil der zusammenhängenden Ruhezone bleibt, beträgt nur noch 65 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt, die aber für Nebenanlagen bis max. 0,6 überschritten werden darf. Somit dürfen bis zu 60 % der Gesamtfläche von 1020 m<sup>2</sup>, das sind 612 m<sup>2</sup>, von Gebäuden überbaut werden. Zufahrten, Wege, Terrassen etc. beanspruchen weitere Flächen, so dass nur wenig Fläche unbebaut und unversiegelt bleibt.

Als erheblicher Verlust ist die fast vollständige Beseitigung der sehr hoch bewerteten Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ durch Überbauung bzw. Versiegelung zu betrachten. Von den bisher 385 m<sup>2</sup> Grünfläche und Ruhezone bleiben nur ca. 65 m<sup>2</sup> übrig, die zudem vermutlich während der Bauausführung beeinträchtigt werden.

Die übrigen Bodenfunktionen „Standort für Kulturpflanzen“, bisher mittel, und „Filter und Puffer für Schadstoffe“, bisher gering, werden durch den hohen Anteil an Versiegelung und durch die Umlagerung des Bodens auf der verbleibenden offenen Bodenfläche bedeutungslos.

Der Eingriff in den Boden kann minimiert werden durch:

- Versickerung des Niederschlagswassers (entsprechend der Regelung unter „Hinweise“ des rechtskräftigen Bebauungsplans), wobei die Schwierigkeit in der geringen unversiegelt bleibenden Versickerungsfläche bei gleichzeitig größerer Menge an Oberflächenwasser besteht. Ein Lösungsansatz wird im folgenden Kapitel Wasser genannt.
- Extensive Begrünung auf Nebengebäuden (Garagen, Carports, überdachte Stellplätze) mit Flachdach mit einer Substratschicht von mind. 10 cm; hierzu gibt es im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Bestimmung.

## 3.2 Schutzgut Wasser

### Bestandsbeschreibung und -bewertung

#### Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt über einem ergiebigen Grundwasserleiter innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes FEW + Kirchzarten + Stegen + WVV Himmelreich, Schutzzone III B. Die Trinkwasserschutzverordnung ist einzuhalten.

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht direkt betroffen. Das Dachregenwasser und das unverschmutzte Oberflächenwasser von den übrigen befestigten Flächen soll lt. rechtskräftigem Bebauungsplan (s.u. „Hinweise“ des BP aus dem Jahr 2004) vor Ort über eine belebte Bodenschicht versickert werden. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Diese Bestimmungen gelten weiterhin.

### Auswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen

Die Änderung des Bebauungsplans ist bei Beachtung der Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, insbes. der Versickerung des Oberflächenwassers, bzw. der Verordnung zum Wasserschutz nicht mit zusätzlichen Nachteilen oder Gefahren für den Wasserhaushalt verbunden.

Der Anteil überbauter und versiegelter Fläche aber nimmt deutlich zu, wie im vorausgehenden Kapitel Boden beschrieben wurde, und entsprechend vergrößert sich die Menge des zu versickernden Regenwassers. Fraglich ist daher die Umsetzung bzw. Umsetzbarkeit der Versickerungspflicht auf der erheblich verkleinerten unversiegelt bleibenden Fläche. Eine Mehrfachnutzung scheint daher unvermeidlich, um eine Versickerung zu ermöglichen. Ein Beispiel ist:

- Anlage einer leicht vertieften Rasenfläche, z.B. 1-2 Stufenhöhen oder mit kleiner Böschung, die bei trockenem Wetter als benutzbare Freifläche dient und auf die bei Regen das Oberflächenwasser geleitet wird und dort langsam versickern kann.
- Begrünte Dächer leisten ebenfalls einen Beitrag zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Regenwassers. Weiters s. u. 3.1.

## 3.3 Schutzgut Klima und Luft

### Bestandsbeschreibung und -bewertung

Daten zum Lokalklima und zur Luftbelastung liegen für den Änderungsbereich und die Umgebung nicht vor. Die Hauptfrischluftströme in Kirchzarten fließen entlang der Brugga<sup>2</sup> von Süden Richtung Nordwesten sowie in Ost-West-Richtung entsprechend der Topografie. Dem gesamten Dreisamtal kommt somit eine hohe Bedeutung als Frischluftschleuse zwischen dem Schwarzwald und der Stadt Freiburg zu. Auch für die Gemeinde selbst ist die Erhaltung der günstigen Luftaustauschsituation essenziell. Der hohe Grünanteil und insbes. die zusammenhängende Grünzone in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke wirken kleinklimatisch ausgleichend, weil die Verdunstung über den beachtlichen Baumbestand und die übrige Vegetation an Hitzetagen Kühlung

---

<sup>2</sup> GVW Dreisamtal 1994: Landschaftsplan

bringt und der Schattenwurf der Bäume die Erwärmung der befestigten Flächen reduziert.

Die umgebende Bebauung bremst die Windströmungen im Änderungsbereich leicht ab. Nach Osten ist nur eine Hausreihe vorgelagert (mit einer Lücke östlich des Änderungsbereiches, die aber bebaut werden darf), so dass die kühlen, nachts von den Schwarzwaldhängen herabfließenden Luftströmungen gut Richtung Ortszentrum vorankommen.

### **Auswirkungen**

Das zusätzliche Baufenster liegt im Bereich der bisherigen Grün- und Ruhezone und im Zustrombereich für nächtliche Frisch- und Kaltluft. Es handelt sich um ein relativ kleines Baufenster, das beidseitig Lücken für die Luftströme lässt. Der Anteil überbauter und versiegelter Fläche aber, die sich stärker erwärmt als die bisher vorhandene Vegetation, nimmt zu.

Mikroklimatisch, d.h. vor Ort, sind diese Veränderungen vermutlich wahrnehmbar. Ob sich diese klimatisch negativen, aber räumlich stark begrenzten Wirkungen des Einzelvorhabens auch in der Umgebung feststellen lassen, lässt sich ohne vergleichende Messungen nicht bestimmen. In der Summe mit anderen Nachverdichtungen und langfristig aber können negative Folgen für das örtliche Klima nicht ausgeschlossen werden.

Als Maßnahmen zur Minimierung bieten sich an:

- Baumpflanzungen auf den verbleibenden unbefestigten Flächen zur Beschattung: mind. 1 Laubbaum auf jedem der beiden entstehenden Grundstücke, s.u. 3.4.
- Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern der Nebengebäude (Garagen, Carports etc.), s.u. 3.1.

## **3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Diversität**

### **Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Die Erfassung der aktuellen Vegetation auf dem Gelände erfolgte im April und Juli 2021.

#### **Abb. 3:**

Vorhandenes Wohnhaus mit entleertem Teich, umgebenden Ziersträuchern und Rasenfläche und Hecke an der Grundstücksgrenze



**Abb. 4:**

Blick von der Rückseite der Garage  
in den Garten mit zwei kleinen  
Obstbäumen



Der Garten wird nahezu vollständig von einer geschnittenen Hecke aus Hainbuche, z.T. auch Liguster, begrenzt, die von einigen Ziersträuchern ergänzt wird. Zwei kleine Obstbäume (Mittelstämme) mit jeweils einem Nistkasten stehen auf einer gepflegten Rasenfläche. Das Wasser eines Zierteichs war aus Sicherheitsgründen abgelassen, weil das Wohnhaus unbewohnt war. Die Obstbäume und die kurzen, relativ ungestörten Abschnitte der Hecken besitzen einen mittleren Biotopwert, der übrige Garten nur einen geringen Biotopwert. Die biologische Diversität ist relativ gering und entspricht einem intensiv gepflegten Garten.

#### **Auswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen**

Die vorhandenen überwiegend geringwertigen Lebensräume einschl. der beiden mittelwertigen Obstbäume werden voraussichtlich vollständig beseitigt. Die Hecken zu den Nachbargrundstücken können erhalten bleiben. Der Bereich der Ruhezone verkleinert sich von 385 m<sup>2</sup> auf 65 m<sup>2</sup>, für eine Begrünung und Bepflanzung mit mehreren Bäumen verbleibt wenig Fläche. Die biologische Diversität bleibt aufgrund der hohen Nutzungsintensität voraussichtlich gering. An der bisherigen Festsetzung der Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen zur Straße kann nicht festgehalten werden, da die Zufahrt und der Zugang zum südlichen Baufenster vom östlich angrenzenden Abschnitt der St. Galler Straße aus erfolgt. Als einzig mögliche Maßnahme wird vorgeschlagen:

- Je Wohngebäude (die Festsetzung lautet „pro 600 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche“) ist mind. 1 mittelgroßer bis großer heimischer Laubbaum oder Obst-Hochstamm zu pflanzen. Dies ist auch im vorderen Bereich zur Straße innerhalb der befestigten Fläche möglich, wobei ein ausreichender Wurzelraum von mind. 8 m<sup>2</sup> gewährleistet sein muss, der vor Bodenverdichtung durch Überfahren und häufiges Begehen geschützt wird. Das Lichtraumprofil der Straße ist zu beachten.

### **3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

#### **Bestandsbeschreibung und –bewertung**

Das vorhandene Wohnhaus ist vergleichsweise klein und schöpft das Maß der zulässigen Bebauung nicht aus. Die rückwärtige Ruhezone reicht bis an die St. Galler Straße im Osten heran, wodurch der Straßenraum eine angenehme Zäsur erfährt. Bäume, die hier Platz finden und in den Straßenraum wirken könnten, fehlen aber. Die örtliche Bauvorschrift, das Grundstück mit einer Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen

einzufrieden, wurde umgesetzt. Insgesamt besitzt der Straßenabschnitt eine mittlere Qualität im Ortsbild.

### **Auswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen**

Die Bebauung mit einem Einzelhaus am östlichen Abschnitt der St. Galler Straße, in dem bisher die private Grünfläche / Ruhezone bis an die Straße reichte, ist eine erhebliche Veränderung gegenüber dem bisherigen Zustand. Der Anteil der Überbauung und Versiegelung auf dem gesamten Flurstück nimmt deutlich wahrnehmbar zu. Für eine visuell wirksame Bepflanzung bleibt zwar wenig Fläche übrig, umso wichtiger ist sie aber zur Gestaltung. Auf die Verpflichtung zur Heckenpflanzung wird zukünftig verzichtet, s.u. 3.4.

Zur Gestaltung des Ortsbildes, insbes. zur Erhaltung des grünen Charakters des Quartiers, ist zu berücksichtigen:

- Für jedes der beiden entstehenden Wohnhäuser (pro angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) ist ein mittelgroßer bis großer Laubbaum oder Obst-Hochstamm zu pflanzen. Weiteres hierzu wie unter Maßnahmen im vorausgehenden Abschnitt 3.4.

## **3.6 Schutzgut Mensch**

### **Heutige Standorts- und Qualitätsmerkmale für Bewohner bzw. Nutzer**

Im bestehenden Baufenster wären in einem Einzelhaus max. 3 Wohneinheiten mit insges. 5 Garagen/Stellplätzen zulässig. Die Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelhaus und die ausgewiesenen Ruhezeiten im rückwärtigen Bereich verleihen dem Quartier insgesamt eine hohe Aufenthaltsqualität in den Gärten. In der St. Galler Straße fließt nur der Anliegerverkehr. Eine besondere Lärm- und Abgasbelastung besteht nicht. Auch die Gefährdung durch den KFZ-Verkehr ist gering. Die Aufenthaltsqualität in der Straße ist daher hoch, jedoch wird sie selten genutzt, da die Gärten großzügigen privaten Freiraum bieten.

### **Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen**

Zukünftig sind pro Wohnhaus 2 Wohneinheiten mit insges. 6 Garagen/Stellplätzen zulässig. Eine zusätzliche Wohnung gegenüber der heute zulässigen Nutzung mit 3 Wohnungen wird nicht zu wahrnehmbarem zusätzlichem Verkehrsaufkommen mit den üblichen Auswirkungen (Lärm, Schadstoffausstoß, Gefährdungspotenzial) führen.

Die Ruhezone im rückwärtigen Bereich wird bis auf eine kleine Restfläche beseitigt. Die Bebauung rückt nahe an die Ruhezeiten der Nachbargrundstücke und verursacht größere Störungen als bisher. Der Straßenabschnitt profitiert nicht mehr von der visuellen Wirkung der Grünzone.

## **3.7 Kultur- und Sachgüter**

### **Bestandsbeschreibung und –bewertung**

Geschützte Kulturgüter sind nicht vorhanden und betroffen.

Das vorhandene Wohnhaus schöpft nicht das Maß der zulässigen Bebauung aus. Eine etwas großvolumigere Bebauung mit max. 3 Wohneinheiten entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist zulässig und wirtschaftlich interessanter als das vorhandene Einfamilienhaus.

### **Auswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen**

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist eine höhere Nutzung als die bisher zulässige auf der gleichen Fläche, die in zwei Flurstücke geteilt werden soll, möglich. Jedes der beiden Gebäude auf einem eigenen Flurstück kann zwei Wohneinheiten haben. Dadurch steigt der Gesamtwert der Baugrundstücke.

### **3.8 Sonstige zu berücksichtigende Belange gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB**

#### **Vermeidung von Emissionen**

Eine zusätzliche Wohneinheit innerhalb eines relativ emissionsarmen Quartiers kann als unerheblich betrachtet werden.

#### **Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Menge und Qualität der anfallenden Abfälle und Abwässer entsprechen der Situation in den umgebenden Wohn- und Mischgebieten. Die Entsorgung erfolgt über die von der Gemeinde beauftragte Müllentsorgung und die vorhandene Kanalisation. Die Hinweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Lindenau-Ost zur Grundstücksentwässerung (Niederschlagswasser) gelten weiterhin.

#### **Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die geltenden Vorschriften zur Nutzung erneuerbarer Energien sind einzuhalten. Die Gewinnung erneuerbarer Energie durch Installation entsprechender Einrichtungen ist gemäß der geltenden Gesetze und Verordnungen zulässig und erwünscht.

#### **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Der klassische Konflikt zwischen verdichteter Bebauung zugunsten des sparsamen Verbrauchs von Grund und Boden und der Erhaltung versickerungsfähiger, klimawirksamer und gleichzeitig auch als natürlicher Lebensraum und für die Wohnqualität wichtiger Grünflächen auch innerorts kann durch einzelne Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie für die jeweiligen Schutzgüter beschrieben, zwar entschärft, aber nicht vollständig aufgelöst werden.

#### **Gefahr schwerer Unfälle und Katastrophen**

Die vorgesehenen Änderungen in der Anordnung der Baufenster und eine zusätzliche Wohneinheit verursachen keine besonderen oder größeren Gefahren als bisher.

### **4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gem. § 44 BNatSchG**

§ 44 BNatSchG ist unabhängig von der Art des Bebauungsplan-Verfahrens, hier gem. § 13 a BauGB, anzuwenden.

Für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde am 07.06.2021 eine Ortsbegehung durchgeführt. Hierbei wurde das Habitatpotenzial der Gartenanlage sowie für das Gebäude von Innen und Außen aufgenommen und fotografisch dokumentiert.

Auf Grundlage dieser Ortsbegehung wurde das relevante Artenspektrum ermittelt und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag nach §44 BNatSchG erstellt.

### **Gesetzliche Grundlage**

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst: (1) Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### **Habitatpotenzial**

Die Untersuchungsfläche bietet aufgrund ihrer Biotopausstattung Nahrungs-, Brut-, und Quartierspotenzial für verschiedene planungsrelevante Artengruppen. Auf der als Garten genutzten Fläche befinden sich zwei Obstbäume (BHD < 10 cm), sowie ein direkt an die Terrasse angrenzender, ehemals als Teich genutzter Bereich mit steinigem bzw. sandigem Substrat. Der Gartenbereich ist umgeben von Verkehrswegen und Wohnungsbau und wird durch eine Hainbuchenhecke, Mauern und vereinzelt Sträuchern umrandet. Die Gartenfläche zeigt sich in einem sehr gepflegten Zustand, welche sich in dem häufig gemähten Rasen und in Form geschnittenen Sträuchern und Hecken widerspiegelt. Das Wohnhaus wird von dieser Gartenfläche umgeben und wird durch eine Garage/Schuppen ergänzt. An den Fenstern befinden sich teilweise Fensterläden. Der Dachstuhl des Wohngebäudes ist wärmegeklämmt und bis auf acht Lüftungsöffnungen an der Giebelwand (je 4 pro Giebelseite) dicht abgeschlossen.

### **Reptilien**

#### **Lebensraumpotenzial**

##### **Abb. 5:**

Der Teich ist seit längerem trocken und von wenig Bewuchs umgeben. Weitere Bilder s. Kap. 3.4, Abb. 3 und 4.



Auf der Untersuchungsfläche konnten vereinzelt sonnenexponierte, steinige und klein-klimatisch begünstigte Strukturen festgestellt werden. Diese Strukturen sind hauptsächlich in Form des ehemaligen Teiches und entlang des Wohnhauses vorzufinden

und können in Kombination mit Heckenstrukturen und der Grünfläche Lebensstätten für verschiedene Reptilienarten darstellen.

Neben der geringen Flächengröße, der isolierten Lage (Wohnbebauung und Verkehrswege) und der Störwirkungen durch die Gartennutzung ist die potenzielle Prädation durch Haustiere zu berücksichtigen.

#### Ergebnis

Aufgrund der zuvor genannten Störeinflüsse und der insgesamt geringen Flächengröße der genannten Strukturen ist die Lebensraumqualität der potenziellen Lebensstätten als gering einzustufen. Das Vorkommen planungsrelevanter Reptilienarten ist sehr unwahrscheinlich.

In einer einmaligen Begehung und Potenzialeinschätzung kann ein Vorkommen, wenn auch unwahrscheinlich, einzelner Tiere nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden, wird die Baufeldräumung und der Abriss in den Sommermonaten empfohlen, um eventuell vorkommenden Einzeltieren die Flucht zu ermöglichen.

### **Avifauna**

#### Bedeutung als Nahrungshabitat

Das Untersuchungsgebiet bietet durch seinen Gartenbereich mit Rasenfläche, Baumbestand (2 Obstbäume) und Heckenstruktur potenzielle Nahrungshabitats für verschiedene Vogelarten.

Die angrenzenden Verkehrswege, die innerörtliche Lage und die damit verbundene Nutzung führen zu Störungen. Diese Störungen zeigen sich in visuellen Wirkungen (Scheuch- und Kulissenwirkung, Beleuchtung), Lärmwirkungen und die Prädation und Störwirkungen durch Haustiere. Aufgrund der Größe und Ausprägung der Fläche handelt es sich insgesamt nicht um ein essenzielles Nahrungshabitat für die Artengruppe der Avifauna und hat im Weiteren keine artenschutzrechtliche Relevanz.

#### Bedeutung als Bruthabitat

Das Gebäude sowie der Gartenbereich könnten für die Vogelarten der Gebäude- und Höhlenbrüter als auch Gehölzbrüter als Brutmöglichkeiten dienen. Aufgrund der vorhandenen Störwirkungen ist davon auszugehen, dass auch hier nur störungsunempfindliche und weit verbreitete Arten vorkommen. Des Weiteren sind die vorhandenen Gehölze aufgrund ihrer Ausprägung als Brutmöglichkeiten nur von geringer Qualität. Am und im Gebäude, sowie im Bereich des Schuppens wurden keine Spuren einer ehemaligen oder aktuellen Nutzung durch Vogelarten der Gebäude- und Höhlenbrüter vorgefunden. In der näheren Umgebung finden sich mehrere Brutmöglichkeiten für Gehölz-, Gebäude- und Höhlenbrüter.

#### Ergebnis

Eine Verschlechterung der möglichen, lokal vorkommenden Populationen wird durch das Bauvorhaben nicht erwartet.

Die Lebensraumqualität ist für die Artengruppe der Avifauna insgesamt aufgrund der vorhandenen Störwirkungen, der Flächengröße und Ausprägung der Habitatstrukturen als gering bis mittel einzustufen.

Sollten die vorhandenen Obstbäume aufgrund der Baumaßnahmen gefällt werden müssen, wird empfohlen, diese durch die Anpflanzung von neuen Obstbäumen zu ersetzen.

## **Fledermäuse**

### Bedeutung als Nahrungshabitat

Durch die Grünfläche, den Baumbestand (Obstbäume) und die umrahmenden Heckenstrukturen kann das Untersuchungsgebiet als potenzielles Nahrungshabitat für strukturgebunden jagende Fledermausarten dienen.

Durch die kleine Flächengröße und durch die innerörtliche Lage mit Wohnbebauung und Verkehrswegen und damit verbundenen Störwirkungen durch Lärm, Beleuchtung und eventuelle Störung durch Haustiere ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Untersuchungsgebiet um ein nicht essenzielles Jagdhabitat handelt.

### Quartierspotenzial

Mögliche Quartierspotenziale sind sowohl am Schuppen als auch am und im Gebäude zu finden. Diese sind in Form von Fensterläden und kleineren Spalten am Haus vorzufinden.

Von außen konnten keine Spuren einer aktuellen oder ehemaligen Nutzung vorgefunden werden. Aufgrund der Ausprägung der Quartiere wird davon ausgegangen, dass es sich bei diesen ggf. nur um Zwischenquartiere handelt. An eine Nutzung als Winterquartier oder Wochenstube werden deutlich höhere Ansprüche gestellt.

Im Dachstuhl konnten Öffnungen festgestellt werden, die als Eintritt für Fledermausarten dienen könnten. Bei der Begutachtung des Dachstuhls konnten keine aktuellen oder ehemaligen Spuren einer Nutzung festgestellt werden.

### Ergebnis

Um die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden, muss eine kurz vor dem Abriss terminierte weitere Begehung stattfinden, um den Dachstuhl auf eventuellem Besatz mit Fledermäusen zu überprüfen.

Um die Untersuchungsfläche als mögliches Habitat zu erhalten, soll die Beleuchtung auf Zuwege und Hausbereich beschränkt und Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden.

### Fazit aus der Untersuchung des Habitatpotenzials

Aufgrund der Flächengröße, der Ausprägung der Habitate und den genannten Störwirkungen wird davon ausgegangen, dass durch die Baumaßnahmen unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (siehe Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise) die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden können und sich keine Verschlechterung der möglichen lokal vorkommenden Artengruppen ergeben.

### Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise

- Zu fällende Obstbäume sind durch heimische Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume zu ersetzen. Die Fällung ist nur außerhalb der Brutzeit von November bis Februar zulässig.
- Die Beleuchtung der Wege ist auf den unmittelbaren Hausbereich auf das Nötige zu begrenzen. Randliche Bereiche sollen nicht ausgeleuchtet werden, Lichtkegel sind nach unten zu richten.
- Abriss und Baufeldräumung müssen in den Sommermonaten stattfinden, um möglichen Reptilienarten die Flucht zu ermöglichen

- Unmittelbar vor Abriss des Gebäudes ist eine Begehung des Dachstuhls und Überprüfung auf Fledermausarten durch eine geeignete Fachperson durchzuführen. Sollten Quartiere nachgewiesen werden, ist das weitere Vorgehen mit der Fachperson zu entwickeln.
- Randliche Bereiche des Grundstücks sollen extensiv genutzt werden, um sie als Nahrungshabitat weiterhin nutzbar zu halten

## 5. Zusammenfassung der Bewertung aus Kap. 3 und 4

Bei Berücksichtigung aller in Kap. 3 und 4 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Gestaltungsvorschläge entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in bzw. Beeinträchtigungen für die Luftqualität, für die Menschen und für geschützte Arten. Der Anteil überbauter Fläche auf mittel- bis hochwertigem Boden aber nimmt zu, wobei die sehr hohe Rückhaltefähigkeit des Bodens für Niederschläge hervorzuheben ist. Der bisher im Bebauungsplan als private Grünfläche und Ruhezone dargestellte Anteil von 385 m<sup>2</sup> schrumpft auf 65 m<sup>2</sup>. Durch die Lageveränderung eines Baufensters in die Grün- und Ruhezone wirkt diese nicht mehr bis in den Straßenraum an der Ostgrenze. Von Osten ankommende Luftströmungen werden durch den Baukörper stärker abgebremst als sie durch die Grünzone mit Baumbestand gebremst werden.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung (Potenzialbetrachtung) gem. § 44 BNatSchG mit einer Untersuchung vor Ort kam zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und Bepflanzungsvorschläge kein Verbotstatbestand vorliegt.

Alle vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs und zur und Gestaltung und Wiederherstellung des Lebensraums sind im nächsten Kapitel zusammen gefasst.

## 6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Umweltauswirkungen und zugunsten des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG

Um nachteilige Wirkungen auf Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren, sind die im Folgenden genannten Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen und Gestaltungsvorschläge zu berücksichtigen. Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthaltenen Maßnahmen wurden integriert.

Die bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Bestimmungen zum Wasserschutz (Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung in Zisternen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge) sind hier nicht aufgelistet, gelten aber unverändert. Aufgrund der erheblichen Reduzierung der unverbauten Fläche wird zusätzlich ein Hinweis zur flächensparenden Mehrfachnutzung der Versickerungsfläche gegeben.

- Die Fläche zur Versickerung des Regenwassers kann leicht vertieft, z.B. 1-2 Stufenhöhen oder mit kleiner Böschung, als Rasenfläche ausgebildet werden, die bei trockenem Wetter als benutzbare Freifläche dient und auf die bei Regen das Oberflächenwasser geleitet wird und dort langsam versickern kann.
- Gehölzrodungen sind nur in den gesetzlich festgelegten Zeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar gestattet (01.10. – 28.02.).

- Je Wohngebäude bzw. pro angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 mittelgroßer bis großer heimischer Laubbaum oder Obst-Hochstamm zu pflanzen. Dies ist auch im vorderen Bereich zur Straße innerhalb der befestigten Fläche möglich, wobei ein ausreichender Wurzelraum von mind. 8 m<sup>2</sup> gewährleistet sein muss, der vor Bodenverdichtung durch Überfahren und häufiges Begehen geschützt wird. Das Lichtraumprofil der Straße ist zu beachten.
- Flachdächer auf Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen sind extensiv mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu begrünen.
- Die Beleuchtung der Wege ist auf den unmittelbaren Hausbereich auf das Nötige zu begrenzen. Randliche Bereiche sollen nicht ausgeleuchtet werden, Lichtkegel sind nach unten zu richten.
- Abriss und Baufeldräumung sollen in den Sommermonaten stattfinden, um möglichen Reptilienarten die Flucht zu ermöglichen
- Unmittelbar vor Abriss des Gebäudes ist eine Begehung des Dachstuhls und Überprüfung auf Fledermausarten durch eine geeignete Fachperson durchzuführen. Sollten Quartiere nachgewiesen werden, ist das weitere Vorgehen mit der Fachperson zu entwickeln.
- Randliche Bereiche der Grundstücke sollen möglichst extensiv genutzt werden, um sie als Nahrungshabitat weiterhin nutzbar zu halten

Freiburg, den 7.4.2022

**Anne Pohla**

Freie Landschaftsarchitektin

Moltkestraße 18  
79098 Freiburg  
Tel.: 0761 4589 3451  
E-Mail: [post@pohla.de](mailto:post@pohla.de)  
Website: [www.pohla.de](http://www.pohla.de)