

Gemeinde Kirchzarten

2. Änderung des Bebauungsplans „Lindenau West“

Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

5. Mai 2022

Anne Pohla

Freie Landschaftsarchitektin

Moltkestraße 18

79098 Freiburg

Tel.: 0761 4589 3451

E-Mail: post@pohla.de

Website: www.pohla.de

INHALT

1.	Beschreibung des Vorhabens	2
1.1	Angaben zum 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	7
3.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	10
3.6	Schutzgut Mensch.....	11
3.7	Kultur- und Sachgüter	12
3.8	Sonstige zu berücksichtigende Belange gem. § 1 (6) Ziffer 7	12
4.	Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	13
5.	Zusammenfassende Bewertung.....	14
6.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Umweltauswirkungen und zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG.....	14

Anlage:

Samuel 2021: „Lindenau West“ Kirchzarten, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

1. Beschreibung des Vorhabens

1.1 Angaben zu Standort und bisherigen Darstellungen im Bebauungsplan

Der Änderungsbereich liegt zwischen dem Ortskern von Kirchzarten und den Gewerbeflächen im Norden in der Nähe des Bahnhofs. Er betrifft das Flurstück Nr. 367/1 mit 982 m² im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und ist Teil des Bebauungsplans „Lindenau West“, der im Jahr 2004 in Kraft getreten ist. Eine erste Änderung erfolgte im Jahr 2017, die i.W. die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachaufbauten zugunsten eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes mit einer homogenen Dachlandschaft regelt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Baugrenzen für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten festgesetzt, auf die Angabe einer Grundflächenzahl wurde verzichtet. Die maximale Firsthöhe ist mit 11 m und die maximale Traufhöhe mit 7 m sowie die minimale Dachneigung mit 30° angegeben. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Für das im Norden angrenzende Mischgebiet entlang der Bahnhofstraße ist eine maximale Firsthöhe von 13 m und eine maximale Traufhöhe von 7,5 m festgesetzt.

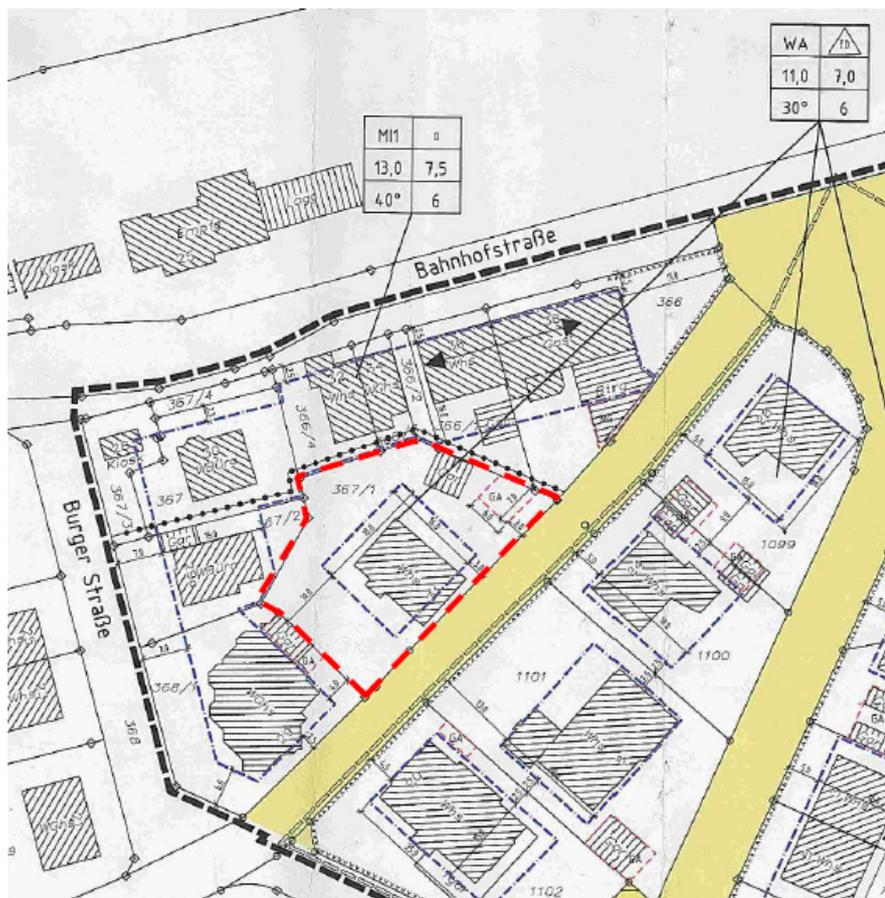


Abb. 1:
Auszug aus dem
bisher rechtskräftigen
Bebauungsplan mit
Kennzeichnung des
Änderungsbereiches

Um das Bestandsgebäude auf Flurstück Nr. 367/1 ist ein ca. 16 x 18 m großes Bau-
fenster mit einem 3 m breiten Abstand zur Bürger Straße festgesetzt. Das bestehende
Gebäude ragt in diesen Abstandsstreifen hinein. Das Bau- fenster erlaubt bisher eine
Erweiterung Richtung Nordost, Nordwest und Südwest. Ein vorhandenes Neben-

gebäude liegt nordwestlich außerhalb der Fläche für Garagen bzw. Stellplätze direkt an der Grundstücksgrenze.

Das Grundstück ist über die Burger Straße erschlossen. Der Bahnhof Kirchzarten für die Breisgau-S-Bahn liegt in unmittelbarer Nähe nördlich der Bahnhofstraße. Der Zug verkehrt i.d.R. 3 mal pro Stunde in jede Richtung. Busse bieten Anschlussmöglichkeiten in die Nachbarorte.

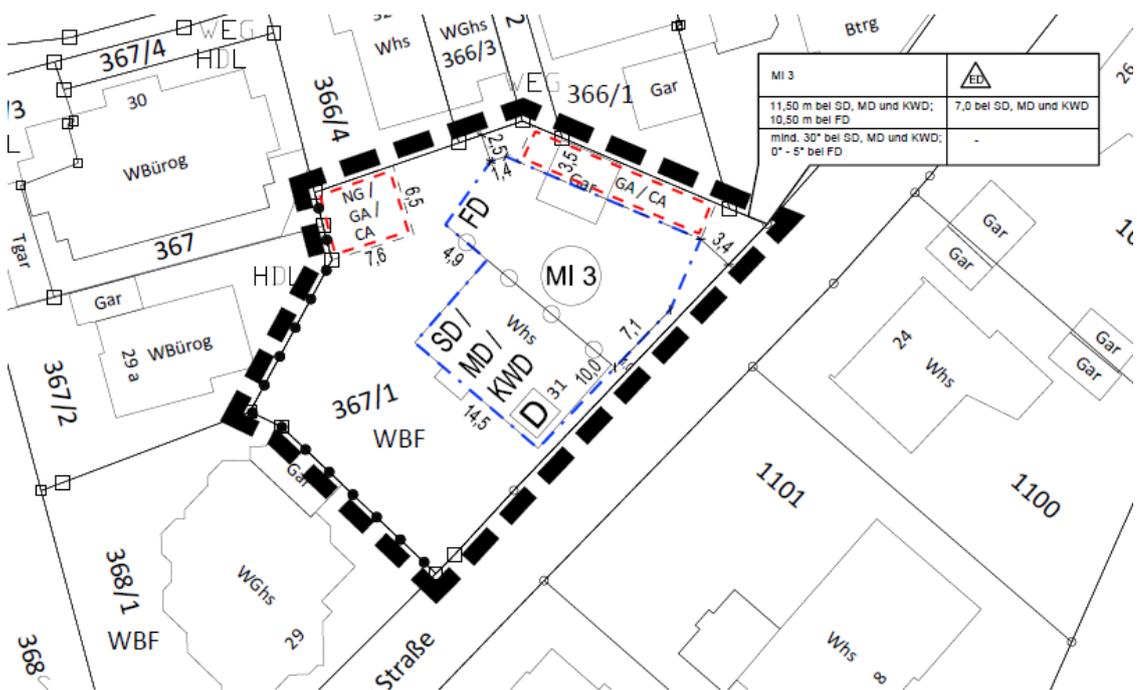
1.2 Art und Ziele des Vorhabens, Planungsverfahren

Die Geschäftsstelle des diakonischen Werks hat Erweiterungsbedarf und möchte das Grundstück „Burger Straße 31“ dafür nutzen. Eine Machbarkeitsstudie hat nachgewiesen, dass der Raumbedarf sehr gut auf der Fläche unter Nutzung des Gartens untergebracht werden kann.

Das vorhandene Gebäude „Dietrich von Bauszern Haus“ steht unter Denkmalschutz und soll saniert werden und Teil der Geschäftsstelle bleiben. Ein zusätzliches Gebäude soll in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde in angemessenem Abstand mit Verbindungsbrücke zum Altbau errichtet werden. KFZ-Stellplätze sollen überwiegend südwestlich des Bestandsgebäudes angeordnet werden. Die Flächen für Nebengebäude mit einem Rauminhalt größer als 25 m³ liegen im Nordosten und Nordwesten.

Dieses Vorhaben lässt sich nur realisieren, wenn der Bebauungsplan entsprechend geändert wird. Zukünftig sollen Mischnutzung im gesamten Änderungsbereich und ein Flachdach auf dem Neubau im nordöstlichen Bereich zulässig sein. Die Baugrenzen müssen erheblich verändert werden. Auch die Festsetzung zur Traufhöhe kann bei Realisierung des aktuell vorliegenden dreigeschossigen Entwurfs mit Flachdach für den Neubau nicht eingehalten werden.

Abb. 2: Vorgesehene Änderung des Bebauungsplans



Die Anwendung von § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist möglich, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung unterhalb der einschlägigen Flächengrößen handelt, die ein Vollverfahren zur Änderung des Bebauungsplans erfordern.

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“. Diese sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH- und Vogelschutzgebiete). Sie werden nicht beeinträchtigt, s. Kap. 2.

Die artenschutzrechtliche Relevanz gem. § 44 BNatSchG ist zu prüfen (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 umzusetzen.

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, 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 wurde unter Punkt 1.2 bereits hingewiesen.

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.

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 West“

Die Festsetzungen und Hinweise, die die natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser sowie die betreffen, bleiben bestehen.

Wasserschutzgebiet

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

FFH-Gebiet und geschützte Biotop

Benachbarte Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“, zu dem als nächstgelegene Fläche der 650 m entfernte Abschnitt des Krummbach (auch Osterbach genannt) im Westen des Ortes gehört, der gleichzeitig ein gesetzlich geschützter Biotop ist. Er ist nicht betroffen. Weitere Schutzgebiete und Schutzflächen sind in der Nähe nicht vorhanden und nicht betroffen.

Denkmalschutz

Das bestehende Gebäude „Dietrich von Bauszern Haus“ ist denkmalgeschützt und soll in seiner heutigen Form erhalten bleiben.

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

3.1 Schutzgut Boden

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 vergleichsweise viel Fläche unversiegelt und der Boden konnte sich über einen langen Zeitraum regenerieren.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan auf Flurst.Nr. 367/1 dargestellte Baugrenze umfasst rd. 290 m² Fläche, auf der bis zu 6 Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Je Wohneinheit sind bisher 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Das Baufenster für die Garage umfasst ca. 35 m². Die zulässige Nutzung wurde bisher nicht ausgeschöpft.

In Anlehnung an die verfügbaren Daten kann die Bedeutung der Bodenfunktionen wie folgt bewertet werden¹:

Standort für Kulturpflanzen: mittel

Filter und Puffer für Schadstoffe: gering

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: sehr hoch

¹ LUBW: Kartendienst Landschaftsplanung: Bodenfunktionen; website März 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 Gesamtwert des unversiegelten Bodens ist damit mittel bis hoch.

Der versiegelte Boden verfügt über keine Bodenfunktionen.

Wäre die zulässige Nutzung mit 6 Wohneinheiten innerhalb der Baufenster für Wohnbebauung (290 m²) und Nebengebäude (ca. 40 m²) sowie 9 Stellplätze (ca. 200 m²), zusätzlich Zufahrten und Wege, ausgeschöpft worden, wären rd. 600 m² überbaut worden.

Die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Versickerung von Niederschlägen, Verwendung des Baugrubenaushubs und zum Bodenschutz behalten ihre Gültigkeit (s.u. „Hinweise“ zum Bebauungsplan „Lindenau West“).

Auswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen

Die Fläche des neuen Baufensters (ca. 365 m²) und die Flächen für Nebengebäude (rd. 110 m²) beanspruchen insgesamt rd. 475 m². Eine Fläche von ca. 70 - 80 m² des derzeit unversiegelten Bodens mit mindestens mittlerem Gesamtwert wird für die Zufahrten zu den Garagen, Carports bzw. Nebengebäuden und für Wege beansprucht. Im Westen wird bisher unversiegelter Boden der gleichen Qualität für Stellplätze benötigt. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wird nicht in der 2. Änderung des Bebauungsplans, sondern auf der Grundlage des Gebäudeentwurfs und der -nutzung mit dem Bauantrag festgelegt und ist noch nicht definiert. Man kann aber von ca. 200 m² (ähnlich der bisher für Stellplätze nutzbaren Fläche) als Orientierungswert ausgehen. Insgesamt ca.

Insgesamt sind damit rd. 750 m² überbaubar. Der Flächenverbrauch steigt um ca. 150 m². Auf dieser Fläche entsteht ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden mit mittel- bis hochwertigen Bodenfunktionen. Auf den neu entstehenden Zufahrten, Parkflächen und Wegen mit insges. ca. 270 m² können einige Bodenfunktionen erhalten bleiben, wenn die Oberflächen aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

Die intensive Nutzung und Nachverdichtung innerorts (im Vergleich zur Bebauung bisher unbebauter Flächen) dient aber gleichzeitig dem sparsamen Umgang mit Boden.

Der Eingriff in den Boden kann minimiert werden durch:

- Entsiegelung nicht mehr benötigter befestigter Flächen im direkten Umfeld des Bestandsgebäudes,
- Extensive Begrünung des Flachdaches mit einer Substratschicht von mind. 10 cm auf dem Neubau und ggf. auf den Nebengebäuden,
- Erdmassenausgleich möglichst auf dem Grundstück oder Wiederverwertung an anderer Stelle.

3.2 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Grundwasser und Oberflächengewässer

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

Oberflächengewässer sind nicht direkt betroffen. Das Dachregenwasser und das Oberflächenwasser von den übrigen befestigten Flächen soll lt. rechtskräftigem Bebauungsplan (s.u. „Hinweise“) 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

Wie bereits im Kap. Boden beschrieben, steigt der Anteil der überbaubaren und vollständig versiegelbaren Fläche um ca. 150 m².

Die Änderung des Bebauungsplans und die vorgesehene Nutzung ist bei Beachtung der Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zum Umgang mit Regenwasser bzw. der Verordnung zum Wasserschutz nicht mit zusätzlichen Belastungen und Gefahren für den Wasserhaushalt verbunden.

3.3 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Daten zum Lokalklima und zur Luftbelastung liegen speziell für den Änderungsbereich nicht vor. Die Hauptfrischluftströme in Kirchzarten fließen entlang der Brugga² 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. Die umgebende Bebauung bremst die Windströmungen im Änderungsbereich leicht ab.

Auswirkungen

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans und die zulässige Nutzung ist voraussichtlich nicht mit erheblichen zusätzlichen negativen Folgen für das Klima im Vergleich zur bisher möglichen Bebauung und Nutzung verbunden, da nur eine geringfügig größere Fläche überbaut werden darf. Die Begrünung des Flachdaches ist als Beitrag zum Klimaausgleich zu betrachten, da sich die Dachfläche weniger aufheizt und in gewissem Umfang Wasser speichern kann, das bei der späteren Verdunstung die Luft etwas abkühlt.

3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Erfassung des aktuellen Zustandes auf dem Gelände erfolgte im September 2020 und im März 2021.

² GVW Dreisamtal 1994: Landschaftsplan

Der Garten des denkmalgeschützten Gebäudes wird extensiv genutzt, es gibt einen Schuppen und einen überdachten Sitzplatz. Die Einfahrt ist als Schotterfläche ausgebildet und wird von einem mit Platten belegten Weg bis zum Eingang des Hauses begleitet.

Der Garten war im September 2020 entlang der Grundstücksgrenzen von Gehölzen eingerahmt, beginnend im Norden rechts der Einfahrt mit 3 Mittelstamm-Obstbäumen und weiter mit Hasel-, Holunder- und Ziersträuchern. Im Süden an der Grundstücksgrenze stand eine große Douglasie. Kleinstrukturen wie Blumenbeete, die stark von Efeu und Giersch überwachsen sind, Kompost, mit Steinen befestigte Böschungen zur Holzterrasse im UG, kleine Materiallager (Steine) etc. ergänzten die Rasenfläche um das Haus. Im Westen ist der Baumstumpf eines großen Laubbaumes vorhanden, der auf älteren Luftbildern erkennbar ist. Die Douglasie, die 3 Obstbäume und einige Sträucher wurden im Winter 2020/21 gefällt.

Die Vielfalt an Strukturen und die geringen Pflegeeingriffe verliehen dem Garten vor Fällung der Bäume eine mittlere Wertigkeit als Lebensraum.

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan geht die Verpflichtung hervor, bei einer Neubebauung von Grundstücken oder Grundstücksteilen pro Grundstück mind. 2 einheimische standortgerechte Laubgehölze oder Obstbäume zu pflanzen.

Abb. 3: Zustand im Herbst 2020 mit Douglasie und Obstbäumen; Dargestellte Umgrenzungen:

Blau: neue Baugrenze

Schwarz-rot: Fläche für Nebengebäude größer als 25 m³

Pink: Grundriss geplanter Anbau

Hellblau: bisheriges Baufenster Wohngebäude und Garage

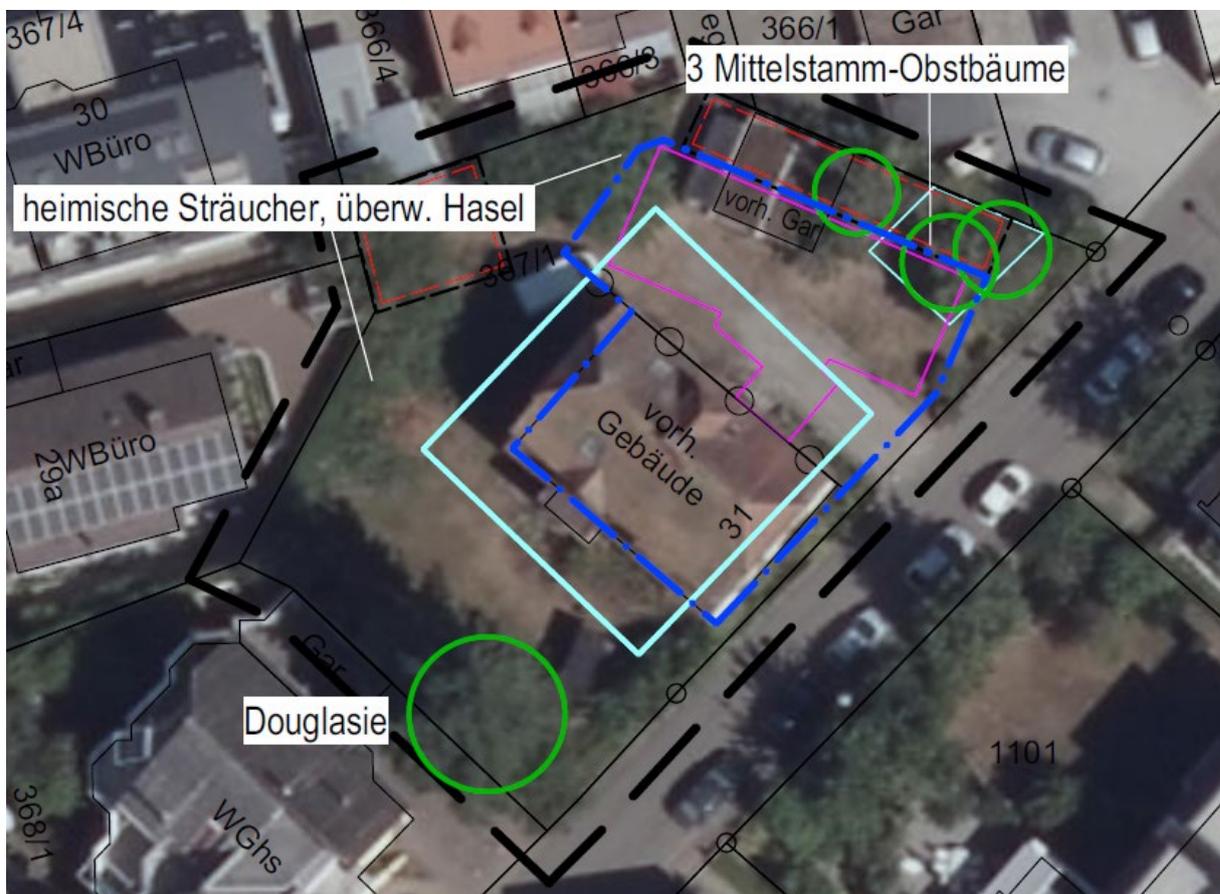


Abb. 4:

Blick von der
Burger Str. auf
das vorhandene
Gebäude, im
Hintergrund die
Douglasie, vorne
rechts hinter dem
Zaun ist ein
Obstbaum zu
erkennen.

Sept. 2020



Abb. 5:

Obstbäume
nördlich der
Einfahrt.

Sept. 2020



Abb. 6:

heimische und
Ziergehölze ent-
lang der Süd-
grenze, darunter
Efeu.

Sept. 2020

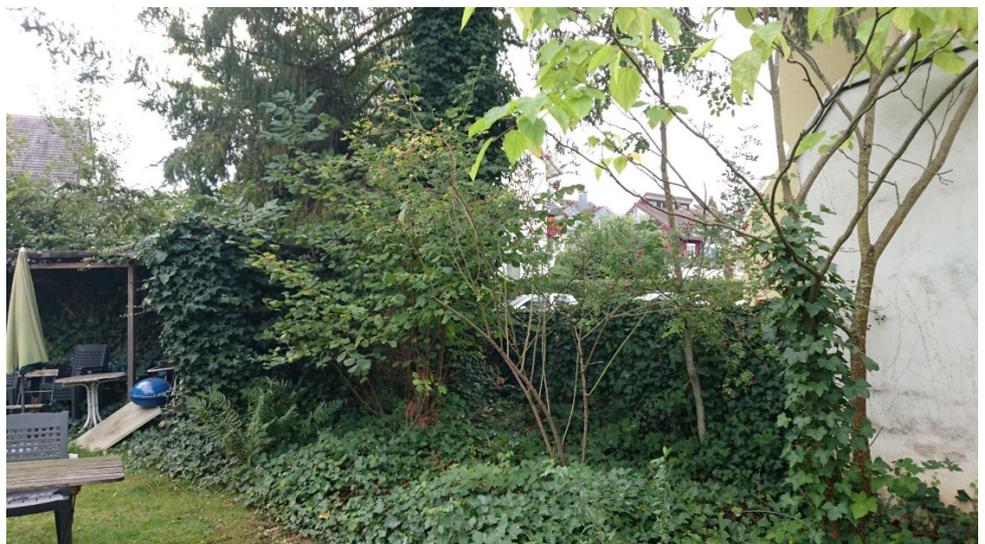


Abb. 7:

Haselsträucher an der Westgrenze, links davor der Baumstumpf eines ehem. vorhandenen großen Laubbaumes, im Vordergrund Teile der gefälltten Douglasie.

März 2021



Auswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen

Die Obstbäume und die Douglasie wurden im Winter 2020/21 beseitigt. Die Haseln und die übrigen Sträucher im Bereich oder in der Nähe der zukünftigen Gebäude müssen ebenfalls gerodet und die Rasen- und Wiesenfläche beseitigt werden. Wenn weitere Stellplätze außerhalb der als Garage, Carport oder Nebengebäude dargestellten Flächen notwendig werden, können sie nur im Süden mit direktem Anschluss an die Bürger Straße untergebracht werden. Dann müsste auch die Rasen- und Gartenfläche südlich des Bestandsgebäudes überwiegend beansprucht werden.

Wie bereits in Kap. Boden deutlich gemacht wurde, ist davon auszugehen, dass der Anteil der überbaubaren und versiegelbaren Fläche um ca. 150 m² höher als bisher zulässig ist. Wie hoch der Anteil tatsächlich wird, hängt von der Anzahl der Stellplätze ab, deren Anzahl mit der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht festgesetzt werden.

Zur Minimierung des Eingriffs wird hier noch einmal auf die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan genannten Maßnahmen hingewiesen:

- Im Zuge der Neubebauung sind mind. 2 einheimische standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen;
- für Hecken und Sichtschutzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen.

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen gem. § 44 BNatSchG werden in Kap.4 zusammengefasst.

3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Das vorhandene Wohnhaus ist ein Zeuge der Baugeschichte und eine Erinnerung an den hier wohnhaften Komponisten und Musiker Dietrich von Bauszern. Gemeinsam mit dem großen Garten bildete das Anwesen den ehemals üblichen Charakter der

Wohnbebauung in diesem Quartier ab, das sich bereits durch Nachverdichtung bzw. Ersatz der alten Häuser durch Gebäude größeren Volumens stark verändert hat. Wäre die bisher zulässige Nutzung einschl. der erforderlichen Stellplätze ausgeschöpft worden, wäre nicht nur das Volumen der Gebäude dominant, sondern auch das grüne Erscheinungsbild wäre vermutlich nicht mehr vorhanden, weil nur noch wenig Gartenfläche übrig gewesen wäre.

Das bedeutet, dass das Anwesen Burger Str. 31 im heutigen Zustand einen sehr hohen Wert für das Ortsbild besitzt, aber nur die Bausubstanz als Kulturdenkmal geschützt ist. Der Charakter des Quartiers befindet sich bereits in Veränderung, die gem. rechtskräftigem Bebauungsplan zulässig ist.

Die Verpflichtung zur Pflanzung von zwei heimischen standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen bei einer Neubebauung von Grundstücken oder Grundstücksteilen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und behält ihre Gültigkeit.

Auswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen

Das Volumen des Neubaus fügt sich in die bereits in Veränderung befindliche Umgebung ein. Die Kubatur aber, 3 Geschosse mit Flachdach, ist neu. Das Denkmalschutzamt erwartet eine räumlich abgesetzte Lösung, um das vorhandene Baudenkmal nicht zu beeinträchtigen. Es entsteht ein optisch fast eigenständiger neuer Baukörper. Als erhebliche Veränderung wird der stark verringerte Anteil an Gartenfläche wahrgenommen werden, was aber auf Basis des bisherigen Bebauungsplanes teilweise zulässig war. Wie hoch der Gartenanteil tatsächlich bleiben wird, hängt von der Anzahl der notwendigen Stellplätze ab, deren Anzahl erst mit dem Bauantrag festgelegt wird.

Zur Minimierung des Eingriffs und zur Erhaltung des Quartierscharakters sollte auf die Umsetzung der Pflanzfestsetzung geachtet werden, die im Folgenden konkretisiert wird:

- Pflanzung von zwei heimischen standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen, bevorzugt mit visueller Wirkung zur Burger Straße und nur falls dieser Standort infolge unterzubringender Stellplätze nicht möglich ist, im verbleibenden Gartenbereich im Westen.

3.6 Schutzgut Mensch

Heutige Standorts- und Qualitätsmerkmale des Ortes für Bewohner bzw. Nutzer

Die vorhandene Lärmbelastung, insbes. vom Bahnhof und vom KFZ-Verkehr, kann sich auf die Gesundheit der Bewohner auswirken. Im normalen laufenden Betrieb gibt es derzeit tagsüber pro Stunde je 3 Züge in jede Fahrtrichtung, zusätzlich Anschlussbusse in verschiedene Richtungen sowie KFZ-Verkehr zum Bringen und Anholen und zum park&ride. Nachts ca. zwischen 24 Uhr und 5 Uhr verkehren keine Züge. Ob dieses Verkehrsaufkommen als störend wahrgenommen wird, ist individuell unterschiedlich. Dem Nachteil der Lärmbelastung steht die Nähe zum ÖPNV gegenüber.

Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen

Selbst wenn mit der Nutzung durch die Diakonie auf etwas höherer Nutzfläche auch eine höhere Frequentierung der Gebäude verbunden sein sollte als bei einer Wohnnutzung gemäß bisherigem Bebauungsplan, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die

Gesundheit und das Wohlbefinden der Anwohner durch Lärm und andere Störungen zu erwarten.

3.7 Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Das bestehende Gebäude „Dietrich von Bauszern Haus“ ist denkmalgeschützt. Der Schutz der historischen Bausubstanz steht im Widerspruch zu einer Erweiterung innerhalb der rechtskräftigen Darstellung des Baufensters.

Das Sachgut Bauland kann aufgrund dieses Widerspruchs zwischen Denkmalschutz und zulässiger Bebauung des Grundstücks nicht wirtschaftlich ausgeschöpft werden.

Auswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen

Damit das Gebäude in seiner schutzwürdigen Form erhalten bleibt und weiterhin genutzt werden kann, gleichzeitig aber auch eine zusätzliche bauliche Nutzung möglich wird, hat man sich für einen vom denkmalgeschützten Teil eindeutig abgesetzten Baukörper entschieden. Durch die dadurch unvermeidbare Überschreitung des Baufensters wurde die Änderung des Bebauungsplans notwendig. Der Erhalt des geschützten Gebäudes als Kulturgut wird dadurch gesichert.

Auch die bessere Nutzung als Bauland ist auf diese Art unter Beachtung des Denkmalschutzes möglich. Die Inanspruchnahme bisher un bebauter landwirtschaftlicher Flächen als möglicher Alternativstandort wird vermieden.

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

Vermeidung von Emissionen

Die günstige Lage einer Einrichtung mit Publikumsverkehr in Bahnhofsnähe mit den angebotenen Buslinien erleichtert die Anfahrt mit dem öffentlichen Nahverkehr. Die Bebauungsvorschriften zur Beheizung der Gebäude aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugunsten der Erhaltung der Frischluftschleuse zwischen Schwarzwald und Freiburg gelten weiterhin. Die Vorgaben des Immissionschutzgesetzes sind einzuhalten.

Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die anfallenden Abfälle und Abwässer entsprechen der Situation in den umgebenden Wohn- und Mischgebieten und erfolgt über die von der Gemeinde beauftragte Müllentsorgung und die vorhandene Kanalisation. Die Hinweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Lindenau-West zur Grundstücksentwässerung (Niederschlagswasser) und zur Verwendung von Bodenaushub 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 auf dem Flachdach des Neubaus ist zulässig, s. Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans.

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, klima-

wirksamer 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 Umwandlung des Änderungsbereiches von einem Wohngebiet in ein Mischgebiet ist nicht mit besonderen oder größeren Gefahren als bisher verbunden.

4. Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

§ 44 BNatSchG ist unabhängig vom Bebauungsplan-Verfahren nach § 13 a BauGB anzuwenden. Daher wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Samuel 2021, s. Anlage) erarbeitet, dessen Ergebnisse an dieser Stelle in Kürze zusammengefasst werden.

Zwischen Ende März und Anfang Juni wurden 5 Begehungen durchgeführt, um das Habitatpotenzial der relevanten Artengruppen zu bestimmen und die vorhandenen Arten zu erfassen.

Reptilien

Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden, obwohl potenzielle Lebensstätten vorhanden sind. Daher ergeben sich keine Konflikte mit dieser Artengruppe.

Avifauna

Mit 10 Vogelarten im Untersuchungsgebiet und dem angrenzenden Umfeld wurden vergleichsweise wenige Arten nachgewiesen, davon gelten 8 Arten als häufig vorkommend und ungefährdet. Die beiden übrigen Arten, Star und Haus-sperling, gelten als gefährdet.

Der Haussperling (bundesweit Art der Vorwarnliste, in BW nicht gefährdet) kommt mit 8 Brutpaaren in den Giebelbereichen des Daches am Bestandsgebäude vor. Der Star wurde jeweils im nördlich und südlich angrenzenden Siedlungsbereich als Brutvogel registriert. Als Gebäudebrüter können Brutplätze an den Wohngebäuden vermutet werden. Er ist als potenzieller Brutvogel im Untersuchungsgebiet zu betrachten.

Fledermäuse

Das Gesamtgelände dient als Jagdhabitat. Potenzielle Quartierstandorte sind der efeubewachsene Kirschbaum auf dem Nachbargrundstück im Südwesten, der kleine Spalten in Rindenabplatzungen bzw. durch stellenweise starken Efeubewuchs als Einzel- oder Zwischenquartier bietet, und das Bestandsgebäude mit potenziell geeigneten Quartieren für gebäudebewohnende Fledermausarten in den Dachbereichen, jedoch ohne Nachweis von Spuren. Einzel- und Zwischenquartiere sind dennoch möglich, ebenso in den Nebengebäuden.

Auswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen

Avifauna

Die Beseitigung des Lebensraumes für die nachgewiesenen ungefährdeten Vogelarten löst keine Verbotstatbestände aus, wenn der noch vorhandene Gehölzbestand

möglichst erhalten bleibt und unvermeidbare Gehölzrodung und der Abriss bzw. die Sanierung von Gebäuden außerhalb der Brutzeiten erfolgt.

Für den Star sind aktuell keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Für den im Bestandsgebäude brütenden Haussperling (Art der Vorwarnliste) aber sind Nistkästen im nahen Umfeld anzubringen, wenn Brutplätze dieser Art durch die Sanierung des Gebäudes oder andere Eingriffe verloren gehen. Dabei ist ein dreifacher Ausgleich, 3 Kästen pro verlorenem Brutplatz, vor Beginn des Eingriffs anzusetzen.

Fledermäuse

Eine aktuelle Nutzung als Sommer-, Einzel-, Zwischen- und Winterquartier kann zwar aufgrund der erfolgten Überprüfung aktuell ausgeschlossen werden, aber nicht für die Zukunft. Daher muss unmittelbar vor dem Abriss der Nebengebäude bzw. vor Sanierung des Hauptgebäudes ein potenzieller Fledermausbesatz sowohl im Sommer als auch im Winter durch eine geeignete Fachperson überprüft werden, wenn der Abriss der Nebengebäude und die Sanierungsarbeiten am Hauptgebäude erst im kommenden Jahr stattfinden. Dasselbe gilt für den Kirschbaum auf dem Nachbargrundstück im Südwesten, falls seine Fällung durch die Baumaßnahmen notwendig wird. Bei positivem Nachweis sind Ersatzquartiere durch Fledermauskästen in angemessener Anzahl, entsprechend den nachgewiesenen Quartieren, bereit zu stellen.

5. Zusammenfassende Bewertung

Bei Berücksichtigung aller in Kap. 3 und 4 genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Artenschutz) und Gestaltungsvorschläge entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in bzw. Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft, für die Menschen und für geschützte Arten, außer dem um ca. 150 m² höheren Anteil überbauter Fläche auf mittel- bis hochwertigem Boden. Wie groß die tatsächlich zusätzlich versiegelte Fläche sein wird, hängt von der Anzahl der Stellplätze ab, die nicht im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindenau West“, sondern erst mit dem Bauantrag für den Neubau festgelegt wird.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Umweltauswirkungen und zum Artenschutz 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 Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden integriert.

Die bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Bestimmungen zum Wasser- und Bodenschutz (Regenwasserversickerung, fachgerechter Umgang mit Boden etc.) sind hier nicht aufgelistet, gelten aber unverändert.

- Nicht mehr benötigte befestigte Flächen um das Bestandsgebäude sind zu entfernen und nach fachgerechtem Einbau von Mutterboden zu begrünen.

- Das Flachdach ist zu einem Anteil von 80 % mit einer Substratschicht von mind. 10 cm extensiv zu begrünen.
- Auf dem Grundstück ist ein Erdmassenausgleich anzustreben, alternativ eine Wiederverwertung an anderer Stelle.
- Gehölzrodungen, Gebäudeabriss (auch Nebengebäude) sowie die Sanierung des Dachbereiches mit Brutquartieren sind nur in den gesetzlich festgelegten Zeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar gestattet (01.10. – 28.02.).
- Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist weitmöglichst als Lebensraum und Brutstätte für geschützte Arten zu erhalten und bei unvermeidbarer Beseitigung an anderer Stelle zu ersetzen.
- Unmittelbar vor Gebäudeabriss und Sanierung sind die betroffenen Gebäude (-teile) von einer fachkundigen Person auf Fledermausbesatz zu prüfen, sofern der Abriss bzw. die Sanierung erst im Jahr 2022 oder später stattfindet. Bei positivem Nachweis von Quartieren ist vor dem Eingriff Ersatz durch Fledermauskästen herzustellen, der entsprechend dem Quartiernachweis festzulegen ist.
- Sind durch die Sanierung oder durch andere Eingriffe am Hauptgebäude Brutplätze des Haussperlings betroffen, sind diese dreifach auszugleichen, d.h. 3 Nistkästen pro verlorenem Brutplatz sind im nahen Umfeld des betroffenen Niststandortes anzubringen.
- Die Standortauswahl und Installation evtl. notwendiger Nistkästen bzw. Fledermauskästen ist durch eine geeignete Fachperson zu begleiten.
- Im verbleibenden Gartenteil sind zwei heimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Ein Standort mit visueller Wirkung auf die Burger Straße ist zu bevorzugen. Die übrige Nutzung, z.B. für Stellplätze, ist, soweit möglich, darauf abzustimmen.

Freiburg, den 5.5.2022