
Gemeinde Kirchzarten

**Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“ in
Kirchzarten**

**Umweltbeitrag mit integriertem
Grünordnungsplan**

Freiburg, den 27.06.2022
Fassung zur Frühzeitigen Beteiligung



Gemeinde Kirchzarten, Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“ in Kirchzarten, Umweltbeitrag, Fassung zur Frühzeitigen Beteiligung

Projektleitung und -bearbeitung:
M. Sc. Umweltwissenschaften Alexandra Nothstein

faktorgruen
79100 Freiburg
Merzhauser Straße 110
Tel. 07 61 / 70 76 47 0
Fax 07 61 / 70 76 47 50
freiburg@faktorgruen.de

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1 Vorhabenbeschreibung	1
1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen	2
1.3 Geschützte Bereiche	3
1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen	5
1.5 Datenbasis	6
2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	6
3. Landschaftsplanerische Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens	7
3.1 Prüfung der UVP Pflicht	7
3.2 Prüfung der Natura 2000 Betroffenheit.....	7
3.3 Risiko schwerer Unfälle.....	7
4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung	8
5. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	20
6. Grünordnungsplanung.....	20
6.1 Gebietsspezifische Anforderungen und Zielkonzept.....	20
6.2 Grünordnerische Maßnahmen.....	22
6.3 Örtliche Bebauungsvorschriften mit Umweltbezug	25
6.4 Nachrichtliche Übernahme	25
6.5 Umweltbezogene Hinweise	26
7. Zusammenfassung	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abbildung 1: Lage des Plangebietes.....	1
Abbildung 2: Bebauungsplan (Stand: 13.05.2022)	2
Abbildung 3 Abbildung 3: Übersicht über die Schutzgebiete im Geltungsbereich sowie direkt angrenzend	4
Abbildung 4: Übersicht über die HQ100- und HQExtrem- Überschwemmungsbereiche	5
Abbildung 5. Übersicht über die rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen nach §34 in Zarten.....	5

Anhang

- Bestandsdarstellung: Grünstrukturen im Geltungsbereich
- Bestandsdarstellung: Ortsbild, Erholung und Aufenthaltsqualität

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

1. Allgemeines

1.1 Vorhabenbeschreibung

Angaben zum Bebauungsplan

Zarten unterliegt, wie viele Gemeinden in der Region, einem starken Siedlungsdruck. Hieraus ergibt sich ein Nachverdichtungsbedarf im bestehenden Ortskern. Die Nachverdichtung soll jedoch in einem geregelten Maße erfolgen, wodurch der noch vorhandene dörfliche Charakter, insbesondere hinsichtlich der Dichte und der Gestaltung, weitestgehend erhalten bleiben soll.

Die Ortsgemeinde Kirchzarten möchte diese Entwicklung begleiten und steuern. Dafür soll ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“ soll insbesondere folgende Ziele verfolgen:

- Maßvolle Innenentwicklung zur Stärkung der Wohnfunktion unter Beibehaltung des dörflichen Charakters Zarten
- Sicherung und Gestaltung ökologisch hochwertiger und dörflicher Frei- und Grünflächen
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung
- Prüfung einer Neugestaltung des öffentlichen (Straßen-)Raums
- Festlegung von gestalterischen Vorgaben für eine dörflich angepasste Neubebauung (örtliche Bauvorschriften)

Hierzu soll der Geltungsbereich größtenteils als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden und zwei Bereiche in welchen noch die landwirtschaftliche Nutzung dominiert als Dörfliches Wohngebiet (MWD).

Das vorgesehene Plangebiet orientiert sich an dem Untersuchungsgebiet des Entwicklungskonzepts von 1987, angepasst an die aktuellen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten. Es hat eine Größe von insgesamt 12 ha (s. Abb. 1).

Lage des Plangebiets

Der Ortsteil „Zarten“ befindet sich im nördlichen Bereich der Gemarkung Kirchzarten und befindet sich zwischen den beiden Gemeinden Kirchzarten und Stegen.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

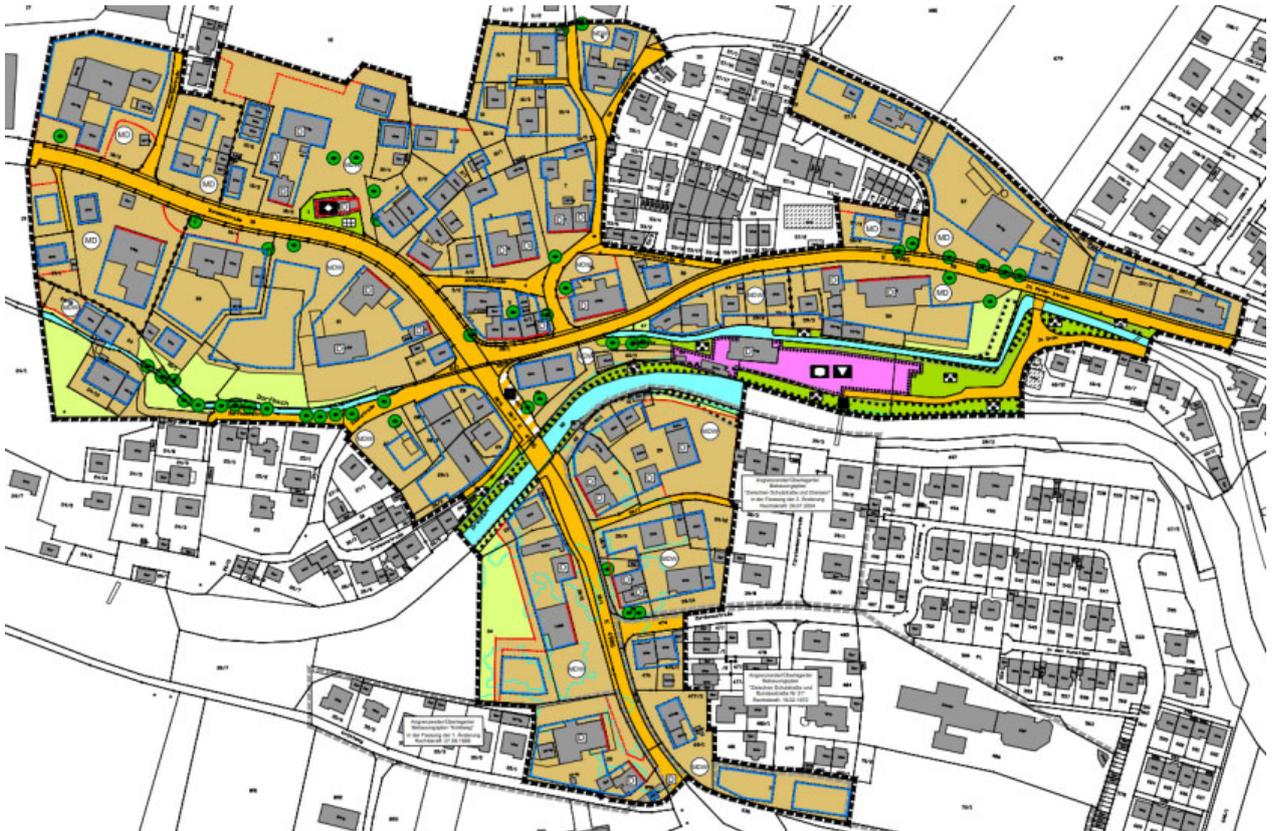


Abbildung 2: Bebauungsplan (Stand: 27.06.2022)

1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 S 2 BauGB – Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind:

- Die zulässige Grundfläche beträgt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (§ 13a Abs. 1 S 2 Nr. 2). Die Vorprüfung wird zur Offenlage durchgeführt.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen. (siehe hierzu Kap. 3.1)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten. (siehe hierzu Kap. 3.2)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind. (siehe hierzu Kap. 3.3)

Belange des Umweltschutzes

Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.

Eingriffsregelung

In einem derartigen Verfahren besteht keine Verpflichtung für die Erstellung eines Umweltberichts; ein Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung ist jedoch erforderlich, da die zulässige Grundfläche größer als 20.000 m² ist. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt verbal-argumentativ.

Artenschutzrecht

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf den separaten Erläuterungsbericht der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.

1.3 Geschützte Bereiche

Natura 2000
(§ 31 ff BNatSchG)

Die durch Zarten fließende Dreisam: ist ein Teil des FFH-Gebiets „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“ (Schutzgebiets-Nr.: 8013342) (s. Abb. 3).

Das nächste Vogelschutzgebiet beginnt in ca. 6 km Entfernung, somit kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Naturschutzgebiete
(§ 23 BNatSchG)

Nicht betroffen.

Nationalpark
(§ 24 BNatSchG)

Nicht betroffen

Biosphärenreservate
(§ 25 BNatSchG)

Nicht betroffen

Landschaftsschutzgebiete
(§ 26 BNatSchG)

Das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ (Schutzgebiets-Nr. 3.15.010) umgibt den Ortsteil Zarten von drei Seiten und ist ca. 100 m von der nördlichen und westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs entfernt (s. Abb. 3).

Naturpark
(§ 27 BNatSchG)

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Naturpark „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr.: 6).

Naturdenkmäler
(§ 28 BNatSchG)

Im Geltungsbereich befindet sich kein Naturdenkmal. Knapp außerhalb auf dem Flurstück 32 (Dreisam) befindet sich auf Höhe der Adresse Dreisamsstraße 4 eine Sommerlinde, die als Naturdenkmal (Schutzgebiets-Nr.: 83150640024) geschützt ist (s. Abb. 3).

Geschützte Biotope
(§ 30 BNatSchG)

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden (s. Abb. 3).

Streuobstbestände
(§ 33a NatSchG)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind auf zwei bisher unbebauten Grundstücken kleinere Streuobstbestände vorhanden. Dies liegen jedoch deutlich unter den vorgeschriebenen 1.500 m² und sind daher nicht gem. § 33a NatSchG und auch nicht gem. §30 BNatSchG als Streuobstbestände geschützt.

FFH-Mähwiesen und andere LRT (Anhang I FFH-RL)

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine FFH-Mähwiese (s. Abb. 3).

Innerhalb des Geltungsbereichs sind im Managementplan des FFH-Gebiets „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“ keine Lebensraumtypen dargestellt.

Die Dreisam inklusive des Bereichs innerhalb des Geltungsbereichs ist als Lebensstätte folgender Arten dargestellt:

- Jagdhabitat des Großen Mausohrs im Offenland im FFH-Gebiet Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken
- Jagdhabitat der Wimperfledermaus im Offenland im FFH-Gebiet Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken
- Jagdhabitat der Bechsteinfledermaus im Offenland im FFH-Gebiet Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken

Baumschutzsatzung

Nicht vorhanden.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
(§ 78 WHG, § 65 WG)

Die Dreisam, welche durch das Plangebiet fließt, stellt ein Überschwemmungsgebiet mit ca. 15m Breite dar (s. Abb. 4).



Abbildung 3: Übersicht über die Schutzgebiete im Geltungsbereich sowie direkt angrenzend

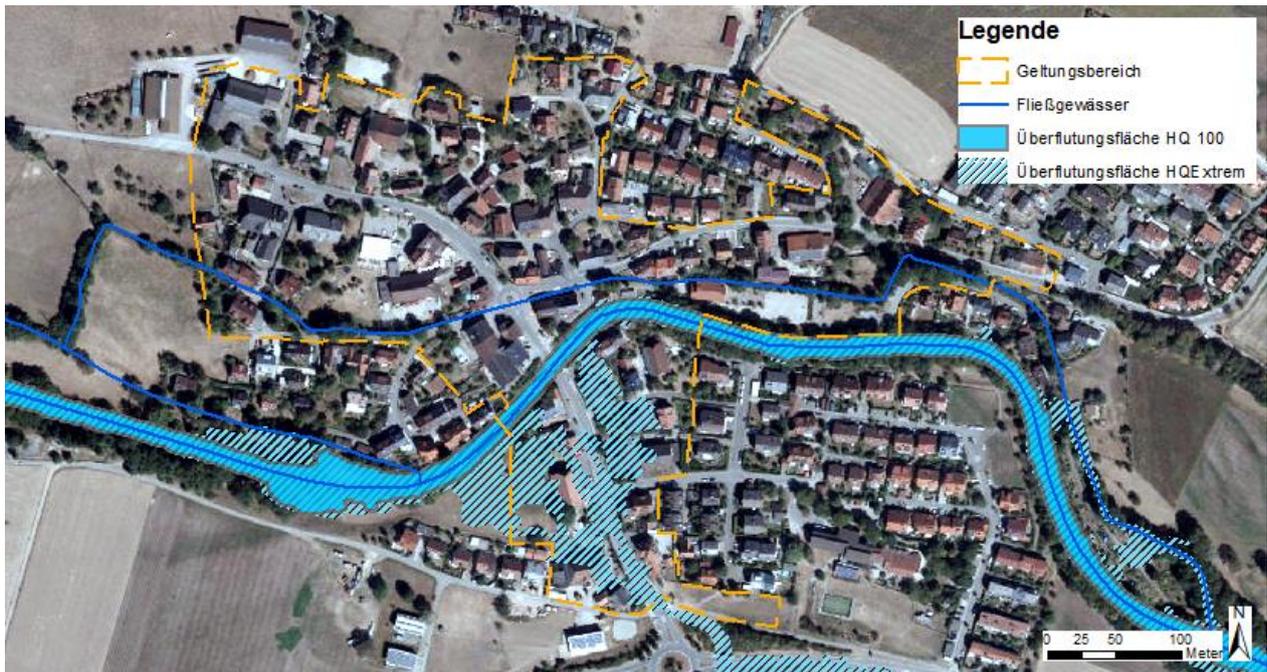


Abbildung 4: Übersicht über die HQ100- und HQExtrem-Überschwemmungsbereiche

1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kirchzarten gehört gemeinsam mit Oberried, Buchenbach und Stegen zum Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal. Im gleichnamigen Flächennutzungsplan sind für das hier zugrundeliegende Plangebiet bereits alle Flächen als Wohn- bzw. Mischgebiet oder Sonderfläche dargestellt.

Bestehende Bebauungspläne

Der größte Teil von Zarten ist bisher von Bebauungsplänen überplant. Für den Geltungsbereich sind flächendeckend bereits Bebauungspläne vorhanden. (s. Abb. 5).



Abbildung 5. Übersicht über die rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen nach §34 in Zarten

Bestehende Satzungen nach § 34 BauGB

Neben den Bebauungsplänen sind für Zarten drei Satzungen gem. § 34 BauGB vorhanden. Zwei davon ragen im Nordwesten und Südwesten in den Geltungsbereich hinein.

1.5 Datenbasis

Verwendete Daten

- Eigene Übersichtsbegehung am 14.09.2021
- Online Kartendienst der LUBW: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>
- Online Kartendienst der LGRB: <https://maps.lgrb-bw.de/>
- Örtliches Entwicklungskonzept, Freier Architekt KH. Allgayer, September 1987
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (faktorgruen, 2022)

2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Allgemeine Wirkfaktoren

Da es sich bei dem Geltungsbereich um einen bereits größtenteils bebauten und genutzten Bereich handelt, kommt es hier bereits verkehrsbedingt und durch die Wohnraumnutzung zu Schall- und Schadstoffemissionen sowie Lichtemissionen. Durch die Änderung der Bebauungspläne ist zukünftig mit vergleichbaren bzw. leicht erhöhten Emissionen zu rechnen.

Baubedingt

Während der zukünftig stattfindenden Baumaßnahmen wird es im Plangebiet zu erhöhten Schall-, Schadstoff- und Staub- sowie Lichtemissionen kommen.

Anlagenbedingt

Da es sich bei dem Geltungsbereich um einen bereits bebauten und genutzten Innenbereich handelt, sind anlagebedingt bereits Flächen teilversiegelt und versiegelt. Der Versiegelungsgrad variiert im Geltungsbereich. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt zwischen 0,1 und 0,5 und höher. Außerdem sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine maßvolle Nachverdichtung geregelt werden. Somit kann es auf einzelnen Grundstücken zu einer Nachverdichtung kommen. Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich sind die dauerhaften anlagebedingten Neuversiegelungen jedoch insgesamt als gering zu bewerten.

Betriebsbedingt

Es ist mit Emissionen zu rechnen, die allgemein durch die Wohnraumnutzung frei werden. Neben den Verkehrsemissionen können im Alltag auch Schall-, Licht- und Geruchsemissionen entstehen.

3. Landschaftsplanerische Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens

3.1 Prüfung der UVP Pflicht

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnraumnutzung inkl. der landwirtschaftlichen Nutzung (MD und MDW) (vgl. Kap. 1.1). Diese unterliegen keiner UVP-Pflicht.

3.2 Prüfung der Natura 2000 Betroffenheit

Die Dreisam, welche durch das Plangebiet verläuft, gehört zum FFH-Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“. Der Bebauungsplan bereitet keine unmittelbaren Eingriffe in die Dreisam vor. Falls es durch eine zukünftige Baumaßnahme doch zu einem Eingriff kommen sollte, sind die Bewertung der Auswirkungen des Eingriffs und die Ermittlung zu ergreifender Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen des entsprechenden Verfahrens durchzuführen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Natura2000-Gebietes / der Natura2000-Gebiete ergeben sich durch den zugrundeliegenden Bebauungsplan nicht.

3.3 Risiko schwerer Unfälle

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnraumnutzung inkl. der landwirtschaftlichen Nutzung (MD und MDW) (vgl. Kap. 1.1). Im Plangebiet sowie dessen Umfeld bestehen verschiedene Nutzungen. Dabei handelt es sich v.a. um Wohnnutzung, Kleingewerbe und Landwirtschaft. Bei dieser Konstellation ist mit keinem Auftreten von schweren Unfällen zu rechnen, die zu Pflichten hinsichtlich der Vermeidung oder der Begrenzung von Auswirkungen führen würden.

4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Fläche		
<i>Flächenbilanz</i>	<p>Beim Geltungsbereich handelt es sich um große Teile der Gemeinde Zarten. Es handelt sich somit um Innenbereich. Innerhalb des Geltungsbereichs sind in unterschiedlichem Umfang bereits Flächen versiegelt (Straßen, Gebäude, Wege, Plätze,...).</p> <p>Bei den unversiegelten / unbebauten Bereichen handelt es sich mit v.a. um die Dreisam und den Dorfbach inkl. des gewässerbegleitenden Gehölzstreifens. Bei den restlichen unversiegelten / unbebauten Bereichen handelt es sich um Privatgärten, öffentliche Grünflächen und kleinere Grünflächen entlang der Straße (z.B. Baumscheiben und Vorgärten).</p>	<p>Durch die Aufstellung des zugrundeliegenden Bebauungsplans soll die maßvolle Weiterentwicklung / Nachverdichtung im Gebiet planerisch geregelt werden. Ziel der Nachverdichtung ist es, die Bebauungsdichte / Nutzungsdichte innerhalb eines bereits bebauten Gebiets zu erhöhen und somit einer Zersiedlung und der Neuinanspruchnahme der freien Landschaft entgegenzuwirken. Insgesamt ist die Änderung des B-Plans mit keinem nennenswerten zusätzlichen Flächenverbrauch verbunden.</p>
Boden		
<i>Bodentypen</i>	<p>Das Plangebiet zählt nach der digitalen Bodenkarte BK 50 zur Siedlungsfläche und wird aus diesem Grund der Bodenkundlichen Einheit „Siedlung“ zugeordnet“.</p>	<p>Auch zukünftig wird das Plangebiet dem Bodentyp „Siedlung“ zugeordnet.</p> <p>Ein Ziel der Planung ist es, zukünftige bauliche Erweiterungen am Bestand zu orientieren und wo möglich Grünflächen vor einer Bebauung freizuhalten. In Einzelfällen wird es zu einer Bebauung bisher unbebauter Grundstücke kommen. Dabei handelt es sich jedoch um Einzelfälle. Somit wird auch zukünftig die beim derzeitigen Zustand beschriebene Verteilung hinsichtlich des Versiegelungsgrads erhalten bleiben.</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Funktionsbewertung	<p>Die bereits vollständig versiegelten Bereiche können keine Bodenfunktionen mehr erfüllen.</p> <p>Die unbebauten und nicht versiegelten Bereiche können in einem gewissen Umfang Bodenfunktionen erfüllen. In welchem Umfang diese Bodenfunktionen erfüllt werden können hängt vom Beeinträchtigungsgrad der jeweiligen Böden ab (Verdichtung, Umlagerung, Störstellen,...).</p> <p>Eine exakte Funktionsbewertung der BK50 liegt nicht vor. Gemäß der LUBW-Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ werden in solchen Fällen die Funktionen der nicht versiegelten Böden pauschal mit „1“ eingestuft.</p>	<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen Grünbereiche und somit auch die dort vorhandenen Böden vor einer Bebauung geschützt werden. Diese können auch zukünftig in einem vergleichbaren Umfang die Bodenfunktionen erfüllen. Es ist lediglich von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden reduzieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächenversiegelung so gering wie möglich halten • Eingrünung des Gebiets • Begrünung von Tiefgaragen, Flachdächern und Carports • Freihalten bestimmter Flächen von offenen Stellflächen, Carports und Garagen • Weitere allgemeine Maßnahmen zum Bodenschutz
Versiegelungsgrad	<p>Der Versiegelungsgrad im Plangebiet variiert innerhalb des Geltungsbereichs stark.</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt zwischen 0,1 und 0,5 und höher. Außerdem sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden.</p>	<p>Nach der Umsetzung erhöht sich der Versiegelungsgrad nur unwesentlich (vgl. Flächenbilanz). Bei der Höhe des bereits bestehenden Versiegelungsgrades stellt die Zunahme der Versiegelung eine geringe Beeinträchtigung dar. Die eingezeichneten Baufenster nehmen insgesamt ca. 44.500 m² ein.</p> <p>Insgesamt kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.</p>
Altlasten	<p>Auf dem Flst. Nr. 19 wurde auf der Grundlage der im Landkreis Breisgau – Hochschwarzwald durchgeführten Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen bei einer Vorklassifizierung das o.g. Grundstück bewertet. Ergebnis dieser Bewertung ist, dass für die Fläche</p>	<p>Keine Auswirkungen.</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
	<p>kein Altlastenverdacht besteht und somit mit "A" (Ausscheiden und Archiviert) eingestuft wurde. Im restlichen Bereich des Geltungsbereichs sind uns keine Altlasten-Verdachtsflächen bekannt.</p>	
Wasser		
<p>Grundwasser</p>	<p>Das Plangebiet gehört zur Hydrogeologischen Einheit „Jungquartäre Flusskiese und Sande (GWL)“.</p> <p>Im Plangebiet sind keine Belastungen des Grundwassers bekannt.</p> <p>Hinsichtlich der Grundwasserneubildung ist das Plangebiet zweigeteilt (vgl. Versiegelungsgrad). Die (teil-) versiegelten Bereiche tragen einen Beitrag zur Grundwasserneubildung bei. Die Grundwasserneubildung des betroffenen Gebiets ist aufgrund des Versiegelungsgrads bereits vor der Umsetzung der Planung eingeschränkt. Die vorhandenen Grünflächen können diese Funktion zumindest noch teilweise erfüllen. Durch die beiden Gewässer wird ein Teil des Niederschlags aus dem Dorf hinausgeführt.</p>	<p>Auch zukünftig sind noch Gärten und andere unversiegelte Bereiche vorhanden, welche einen Beitrag zur Grundwasserneubildung leisten. Erhebliche negative Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser reduzieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächenversiegelung so gering wie möglich halten • Eingrünung des Gebiets • Weitere Maßnahmen zum Wasserschutz • Freihalten bestimmter Flächen von offenen Stellflächen, Carports und Garagen • Rückhaltung des Dachflächenwassers - Empfehlung
<p>Oberflächengewässer</p>	<p>Durch das Plangebiet fließen die Dreisam und der Dorfbach.</p> <p>Bei der Dreisam handelt es sich gemäß der Gewässerstrukturkartierung im Plangebiet um ein stark bis sehr stark verändertes Gewässer.</p>	<p>Durch den zugrundeliegenden Bebauungsplan werden keine Maßnahmen vorbereitet, welche die Gewässer betreffen.</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
<i>Hochwasser / Überflutungsflächen</i>	<p>Der Dorfbach wird oberhalb (östlich) von Zarten aus der Dreisam abgeleitet und ist in der Gewässerstrukturkartierung nicht berücksichtigt. Er ist abschnittsweise etwas naturnaher in seiner Struktur und seinem Fließverhalten. Dennoch ist davon auszugehen, dass er in der Vergangenheit verändert wurde (Begradigung, Verdolung, Uferverbauung, Soleneingriffe,...). In den Sommermonaten fallen beide Gewässer teilweise trocken.</p> <p>Wie in Kapitel 1.3 dargestellt, sind die Uferbereiche der Dreisam gemäß dem LUBW-Kartendienst als Überflutungsflächen dargestellt (ca. 15 m Breite). Ein Starkregenrisiko-Management liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.</p>	<p>Die Überflutungsflächen der Dreisam sind von Bebauungen freizuhalten.</p> <p>Durch die Sicherung von Grünflächen entlang der Gewässer wird sichergestellt, dass diese auch weiterhin als Retentionsflächen zur Verfügung stehen.</p>
<i>Quell- / Wasserschutzgebiete</i>	<p>Quellschutzgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Die gesamte Ortslage von Zarten ist ein Teil des Wasserschutzgebiets „WSG-FEW+KIRCHZARTEN+ STEGEN+WVV HIMMELREICH“ (WSG-Nr.Amt: 315117).</p>	<p>Nicht betroffen.</p>
Klima / Luft		
<i>Lokalklima</i>	<p>Die Gemeinde befindet sich in der Talebene des Dreisamtals. In diesem Bereich ist der Höllentäler bereits spürbar, sodass an vielen Tagen ein Windstrom Richtung Freiburg abfließt und für eine Abkühlung der Gemeinde sorgt.</p> <p>Insgesamt ist auch zu erwähnen, dass es sich bei Zarten um ein Dorf handelt, welches aufgrund der geringen Größe auch</p>	<p>Ziel der Planung ist es, im Bestand nach zu verdichten um dem hohen Wohnungsbaudruck gerecht zu werden. Durch eine maßvolle Weiterentwicklung / Nachverdichtung, welche gleichzeitig auch Grün- und Freiflächen im Plangebiet schützen soll, wird verhindert, dass der Ort um ein weiteres Baugebiet erweitert werden soll. Neben dem reinen Wohnraumzugewinn sind mit neuen Baugebieten i.d.R. auch immer neue Erschließungsarbeiten (v.a. Straßen) erforderlich. Diese fallen bei Nachverdichtungsprojekten i.d.R. deutlich geringer aus, sodass hierdurch auch Ressourcen gespart werden.</p>

<i>Schutzgut / Prüfaspekte</i>	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
<i>Kaltluftentstehung / -abfluss</i>	<p>nur eine eher geringe Vorbelastung hinsichtlich Lokalklima aufweist. Durch den Bau der neuen B31 wurde der Durchfahrtsverkehr und somit die dazugehörigen Emissionen deutlich reduziert.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets sind verschiedene Grünflächen (öffentlich und privat) sowie Einzelbäume vorhanden, welche v.a. nachts einen Beitrag zur Kaltluftentstehung leisten. Neben den Grünflächen haben auch die beiden Gewässer (Dreisam und Dorfbach) inkl. der begleitenden Gehölze eine kühlende Wirkung.</p>	<p>Maßnahmen zur Klimaanpassung werden dadurch getroffen, dass noch vorhandene Grünflächen, z.B. entlang der Dreisam erhalten bleiben. Außerdem werden Bäume zum Erhalt festgesetzt und Neupflanzungen bei Neubebauung festgesetzt. Die Grünstrukturen sind hinsichtlich der nächtlichen Abkühlung in der Sommerzeit von großer Bedeutung und stellen somit eine Maßnahmen zur Klimaanpassung dar.</p> <p>Wie unter Lokalklima beschrieben, sollen viele dieser Grünstrukturen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans geschützt werden und die Nachverdichtung v.a. in bereits beeinträchtigten Bereichen erfolgen.</p>
<i>Lufthygiene</i>	<p>Es ist davon auszugehen, dass die Lufthygiene in Zarten, v.a. seit dem Neubau der B31, von hoher Qualität ist. Beeinträchtigungen entstehen aktuell lediglich durch den dennoch immer noch vorhandenen Verkehr, die Nutzungen im Ort (Wohnraumnutzung und Gewerbe) sowie die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung.</p>	<p>Durch die Aufstellung des Bauungsplans soll eine höhere Wohnraumnutzung innerhalb des Plangebiets ermöglicht werden. Somit ist auch mit einer entsprechenden Erhöhung des An- und Abfahrtsverkehrs zu rechnen.</p>
<i>Immissionen / Emissionen</i>	<p>Schadstoff-, Licht- und Lärmemissionen entstehen im Plangebiet v.a. durch die unter Lufthygiene beschriebenen Nutzungen.</p> <p>Insgesamt sind diese aufgrund der geringen Größe der Gemeinde und der beschriebenen Nutzungen nur von eher geringerem Ausmaß.</p>	<p>Durch die Aufstellung des Bauungsplans soll eine höhere Wohnraumnutzung innerhalb des Plangebiets ermöglicht werden. Somit ist auch mit einer entsprechenden Erhöhung des An- und Abfahrtsverkehrs und der entsprechenden Emissionen zu rechnen.</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
<i>Biotoptypen / -strukturen</i>	<p>Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte lediglich von den öffentlichen Wegen aus. Die Privatgrundstücke wurden nicht betreten.</p> <p>Beim Plangebiet handelt es sich um einen anthropogen überprägten Bereich. Es sind folgende (sehr) geringwertigen Biotoptypen vorhanden:</p> <p>60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche</p> <p>60.20 Straße, Weg oder Platz (Vollversiegelt, gepflastert, wassergebundene Decke, unbefestigter Weg, Grasweg)</p> <p>60.50 Kleine Grünflächen (Blumenbeet, Baumscheibe, ...)</p> <p>Die Gärten werden sehr heterogen gepflegt und werden sowohl als Nutz- als auch als Ziergarten oder kombiniert genutzt (60.63 Mischtyp Nutz- und Ziergarten).</p> <p>Von hoher Bedeutung ist der teilweise vorhandene Baum- / Gehölzbestand, der sich im gesamten Plangebiet verteilt.</p>	<p>Auch zukünftig werden die beschriebenen Biotoptypen im Plangebiet vorherrschen. Es kann auf Einzelgrundstücken im Zuge einer Sanierung / Erweiterung/ Abriss oder Umgestaltung des Gartens zu lokalen Veränderungen kommen. Von einer grundlegenden Veränderung der Biotoptypen im Plangebiet ist jedoch nicht auszugehen. Je nach Variante und somit ja nach Maß der Nachverdichtung, verschiebt sich das Verhältnis zwischen den versiegelten und unversiegelten Bereichen.</p> <p>Folgende Vermeidungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigung des Schutzguts Biotoptypen reduzieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächenversiegelung so gering wie möglich halten • Eingrünung des Gebiets • Mindestmaß an Baumpflanzungen bei Neubau • Erhalt von Bestandsbäumen • Freihalten bestimmter Flächen von offenen Stellflächen, Carports und Garagen
<i>Geschützte Pflanzen</i>	<p>Geschützte Pflanzen konnten bei der Begehung nicht festgestellt werden.</p> <p>Zu erwähnen ist hier jedoch der teilweise alte Baumbestand innerhalb des Plangebiets. Ein besonderer Schutz dieser Bäume, z.B. durch eine Baumschutzsatzung, ist nicht vorhanden.</p>	<p>Auf Baugenehmigungsebene sollte ein Vorkommen von geschützten Pflanzen abgeprüft werden. Ein Vorkommen scheint aufgrund der Lage in einem bereits bebauten Gebiet jedoch als unwahrscheinlich.</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
<p><i>Habitatpotenzial</i></p>	<p>Im Plangebiet sind v.a. Tierarten zu erwarten, die sich als Kulturfolger dem Menschen und dessen Einflüssen angepasst haben. Dabei handelt es sich um störungstolerante Arten (v.a. Vögel), die die vorhandenen Strukturen (Häuser, Schuppen,...) als Habitate angenommen haben.</p> <p>Neben den Vögeln kann aufgrund der vorhandenen Strukturen auch ein Vorkommen von Fledermäusen und Reptilien (v.a. Mauereidechsen) nicht ausgeschlossen. Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</p> <p>Auf Erfassungen wird zum jetzigen Zeitpunkt jedoch verzichtet, da in weiten des Geltungsbereichs der Bestand auf absehbare Zeit erhalten bleiben wird und Erfassungen daher nicht erforderlich sind.</p>	<p>Das Plangebiet überdeckt ein bereits fast vollständig bebautes dörfliches Gebiet. Ziel des B-Plans ist es, eine maßvolle Weiterentwicklung / Nachverdichtung einheitlich zu regeln. Es ist nicht absehbar, ob und wann bauliche Veränderungen an den Bestandsgebäuden stattfinden sollen. Eine Erfassung aller genannten Tierarten für dieses große Gebiet wäre somit unverhältnismäßig. Erfassungen zum jetzigen Zeitpunkt stellen eine Momentaufnahme dar. Eine spätere Besiedlung ist nicht auszuschließen, weshalb bei Vorhaben die erst in einigen Jahren umgesetzt werden sollen, ohnehin neu geprüft werden müsste, ob artenschutzrechtliche Konfliktpotenziale neu entstanden sind.</p> <p>Eine Betroffenheit der verschiedenen Tierarten ist somit jeweils auf Baugenehmigungsebene abzuprüfen. Ggf. notwendige Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs- oder CEF-Maßnahmen) werden auf dieser Ebene dann festgelegt. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind Gehölzrodungen lediglich außerhalb der Vogelschonzeit, im Zeitraum 01.10. bis 28.02./29.02. eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).</p> <p>Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 (1) BNatSchG (= Verhinderung des Eintritts von Zugriffsverboten), ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen Bauvorhaben i.S.d. § 49 LBO zu beteiligen. Für kenntnisgabepflichtige und verfahrensfreie Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch) obliegt es dem Bauherrn, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.</p> <p>Folgende allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere weiter reduzieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächenversiegelung so gering wie möglich halten • Eingrünung des Gebiets • Mindestmaß an Baumpflanzungen bei Neubau • Erhalt von Bestandsbäumen

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Landschaftsbild und Erholungswert		
<i>Landschaftsbildqualität</i>	<p>Das Landschaftsbild von Zarten ist von hoher Qualität. Hervorzuheben ist die umgebende freie Landschaft (Wiesen, Äcker, ...) sowie die Gewässer von hoher landschaftlicher Qualität. Diese hochwertigen Bereiche grenzen direkt an die Bebauung heran bzw. ragen auch hinein. Somit bestehen an verschiedenen Stellen Bezüge zur Landschaft.</p> <p>Beim Plangebiet selbst ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht von Landschaftsbild, sondern von Ortsbild zu sprechen. Dieses ist durch die noch eher dörfliche Struktur geprägt. Neben Wohngebäuden, welche dominieren, sind aber auch noch landwirtschaftliche Gebäude wie Scheunen und Ställe sowie auch Garagen und Schuppen vorhanden. Die Gebäude sind teilweise denkmalgeschützt und somit von hohem Wert für das Ortsbild. Zwischen diesen Gebäuden und den dazugehörigen Straßen sind immer wieder Grünflächen und Einzelbäume in unterschiedlichem Umfang eingestreut. Insgesamt ist das Plangebiet von einer hohen Bedeutung hinsichtlich des Ortbildes.</p>	<p>Eines der Planungsziele des städtebaulichen Entwurfs ist es, ein Konzept zu erarbeiten, welches der Fortentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden Elemente dient. Ziel ist es, eine maßvolle Weiterentwicklung zu ermöglichen.</p> <p>Folgende Vermeidungsmaßnahmen sollen die Beeinträchtigung des Schutzguts Landschafts- und Ortsbild reduzieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächenversiegelung so gering wie möglich halten • Eingrünung des Gebiets • Mindestmaß an Baumpflanzungen bei Neubau • Erhalt von Bestandsbäumen
<i>Erholungseignung / -nutzung</i>	<p>Aufgrund der z.T. sehr großen Grundstücke mit großen Gärten ist die Erholungseignung des Plangebiets für die jeweiligen Grundstückseigner von herausragender Bedeutung.</p>	<p>Die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Plangebiets durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind von geringer Bedeutung. Die Gärten bleiben größtenteils vorhanden, sodass diese weiterhin die herausragende Erholungsfunktion für die Grundstückseigentümer erfüllen.</p>

Schutzgut / <i>Prüfaspekte</i>	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
<i>Vorbelastung</i>	<p>Für die Erholungsnutzung der Allgemeinheit dienen v.a. der Platz um die Alte Säge und die Wege entlang der beiden Gewässer. Außerdem ist an der Alten Bundesstraße ein kleiner Platz vorhanden, welcher zur kurzen Erholung beispielsweise bei einer Fahrradtour genutzt werden kann.</p> <p>Die Straßen und Wege eignen sich darüber hinaus für Spaziergänge im Sinne der Naherholung. Die hohe Wertigkeit dieser entsteht hierbei durch das beschriebene hochwertige Ortsbild.</p> <p>Insgesamt ist das Plangebiet von der dörflichen Struktur geprägt. Es gibt jedoch Vorbelastungen die diesen Charakter stören. Beispiele sind die vielbefahrenen Straßen mit geringer Gestaltungsqualität sowie einzelne, das Ortsbild störende Gebäude.</p>	<p>Auch die Wege, welche im Plangebiet verlaufen, bleiben erhalten.</p> <p>Ziel dieses Bebauungsplans ist es, die Nachverdichtung so zu regeln, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verhindert / so gering als möglich gehalten werden kann.</p>
Mensch <i>Lärmimmissionen / -emissionen</i>	<p>Durch die bestehende Wohnraumnutzung und die landwirtschaftlichen Betriebe (v.a. im Nebenerwerb) sowie dem dazugehörigen Verkehr liegt bereits eine gewisse Vorbelastung in Bezug auf die Lärmsituation vor. Es handelt sich hierbei jedoch um dorftypische Lärmemissionen.</p>	<p>Die Änderung des Bebauungsplans bewirkt keine wesentliche Änderung der Lärmsituation.</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
<i>Luftschadstoff- immissionen / -emissionen</i>	Durch die bestehende Wohnraumnutzung und die landwirtschaftlichen Betriebe (v.a. im Nebenerwerb) im Plangebiet und den dazugehörigen Verkehr, liegt bereits eine Vorbelastung in Bezug auf die Luftschadstoffemissionen vor.	Die Änderung des Bebauungsplans bewirkt keine wesentliche Änderung der Luftschadstoffemissionen.
<i>Geruchsimmissionen / -emissionen</i>	Durch die bestehende Wohnraumnutzung und die landwirtschaftlichen Betriebe (v.a. im Nebenerwerb) im Plangebiet und den dazugehörigen Verkehr, liegt bereits eine geringe Vorbelastung in Bezug auf die Geruchsemissionen vor.	Die Änderung des Bebauungsplans bewirkt keine wesentliche Änderung der Geruchsemissionen.
Kultur- und Sachgüter		
<i>Archäologische Fundstellen</i>	Ein Vorkommen von archäologischen Fundstellen im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, ist jedoch nicht bekannt.	Falls bei Bauarbeiten eine Archäologische Fundstelle entdeckt wird, ist direkt Kontakt mit dem Denkmalschutzamt aufzunehmen.
<i>Baudenkmale</i>	Im Plangebiet sind mehrere Gebäude als Kulturdenkmal (§ 2 DSchG) geschützt. Außerdem sind weitere mögliche Kulturdenkmale sowie erhaltenswerte Gebäude im Geltungsbereich vorhanden.	Eines der Ziele des Bebauungsplans ist es, die Gebäudestellung- und Strukturen zu wahren sowie die Gebäudehistorie zu beachten.
Geschützte Bereiche		
<i>FFH-Gebiet und Lebensstätten</i>	Wie in Kapitel 1.3 beschrieben ist die durch Zarten fließende Dreisam: ein Teil des FFH-Gebiets „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“. Außerdem ist die Dreisam in diesem Bereich als Lebensstätte verschiedener Fledermausarten ausgewiesen.	Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es zu keiner wesentlichen Änderung innerhalb des Plangebiets. Es handelt sich um einen bereits fast vollständig bebauten Bereich. Die Dreisam bleibt vom Bebauungsplan unberührt. Die geplante Nachverdichtung im Gebiet sorgt nicht dafür, dass die Erhaltungsziele des angrenzenden FFH-Gebiets beeinträchtigt werden.

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
<i>Naturpark</i>	Die gesamte Gemarkung Zarten liegt innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“.	<p>Da die Dreisam inklusive des begleitenden Gehölzbestands erhalten bleibt ist nicht davon auszugehen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans sich negativ auf die Lebensstätten in Form von Jagdhabitaten von Großen Mausohr, Wimperfledermaus und Bechsteinfledermaus auswirkt.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet. Eine Inanspruchnahme von freier Landschaft erfolgt nicht. Der Zweck des Naturparks das Gebiet als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln, zu pflegen und zu fördern wird somit nicht beeinträchtigt.</p>
Abwasser und Abfall		
	Das Plangebiet ist an das öffentliche Entsorgungsnetz angeschlossen.	Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Entsorgungsinfrastruktur auch in Zukunft ausreichen wird.
Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung		
	Im Plangebiet sind bereits an verschiedenen Stellen Anlagen zur Energiegewinnung vorhanden.	<p>Auch zukünftig wird im Plangebiet die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen möglich sein.</p> <p>Darüber hinaus werden in § 8a „Pflicht zu Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen“ des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg folgende Vorgaben hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien auf Gebäuden gemacht:</p> <p>(1) Bauherren und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht nach Satz 1 gilt, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. beim Neubau von Nichtwohngebäuden ab dem 1. Januar 2022 oder 2. beim Neubau von Wohngebäuden ab dem 1. Mai 2022

**Schutzgut /
Prüfaspekte***Derzeitiger Zustand**Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*

der Antrag auf Baugenehmigung bei der zuständigen unteren Bau-rechtsbehörde oder im Kenntnissgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde eingehen.

(2) Die Pflicht nach Absatz 1 Satz 1 gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

5. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Verbal-argumentative Bilanzierung im Plangebiet

Beim Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet, welches bereits durch verschiedene Bebauungspläne überplant und auch größtenteils entsprechend bebaut ist (s. Kap. 1.4). Die in diesen rechtskräftigen Bebauungsplänen zulässigen Bebauungen sind hier als Bezug heranzuziehen. Das gilt auch für die wenigen Grundstücke, welche bisher unbebaut sind, gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Bebauung jedoch bereits zulässig ist.

Insgesamt wird durch die Änderung des Bebauungsplans in der Summe nicht mehr Bebauung zugelassen als dies ohnehin bereits nach § 34 BauGB zulässig ist. **Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kommt somit zum Ergebnis, dass es im Plangebiet zu keinem Ökopunktedefizit gemäß Ökokontoverordnung kommt. Ein externer Ausgleich wird aus diesem Grund nicht erforderlich.**

6. Grünordnungsplanung

6.1 Gebietsspezifische Anforderungen und Zielkonzept

Ausgangssituation

Das Plangebiet weist mehrere Besonderheiten auf, welche auch in den folgenden grünordnerischen Maßnahmen Berücksichtigung finden werden.

Das Gebiet umfasst den Ortskern von Zarten. Dieser weist noch einen sehr dörflichen Charakter aus, welcher v.a. durch die ehemals sehr verbreitete landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Die Dominanz der Landwirtschaft nahm über die letzten Jahre stetig ab. Heute ist nur noch ein Betrieb im Vollerwerb tätig und weitere Höfe im Nebenerwerb. Die Wohnraumnutzung hat hingegen zugenommen und wird wahrscheinlich auch zukünftig zunehmen.

Dieser dörfliche Charakter wird durch verschiedene Aspekte geprägt. Neben den großen Gebäuden und Höfen wird Zarten auch durch die dazugehörigen Hof- und Grünflächen in unterschiedlicher Ausprägung geprägt. Hinzu kommen verschiedene Einzelbäume die im gesamten Geltungsbereich eingestreut sind. Ortsbildprägend sind auch die beiden Gewässer (Dreisam und Dorfbach) inklusive der gewässerbegleitenden Gehölze.

Insgesamt ergibt sich hieraus eine sehr heterogene und hochwertige Struktur.

Das Plangebiet selbst weist verschiedene Bereiche auf, welche auch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans separat dargestellt werden. Da diese Bereiche unterschiedliche Qualitäten, Vorbelastungen und auch Empfindlichkeiten gegenüber Veränderungen aufweisen, werden sie hier auch separat betrachtet und geschützt.

Flächen für Gemeinbedarf

Bei der Fläche für Gemeinbedarf handelt es sich um den Platz um die alte Säge. Dieser kann durch die Öffentlichkeit genutzt werden. Durch die Nähe zur Dreisam und zum Dorfbach ergibt sich insgesamt eine hohe Wertigkeit dieses Bereichs für die Naherholung. Gemäß der Planzeichnung erhält diese Fläche die Zweckbestimmung für soziale und kulturelle Zwecke.

Straßenverkehrsfläche

Die Straßenverkehrsflächen im Plangebiet decken sich mit der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Die größte Fläche nimmt die überörtliche Verkehrsverbindung (Alte Bundesstraße und St.Peter-Straße) ein. Hinzu kommen Erschließungsstraßen und Wohnwege sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Hierbei handelt es sich um den kleinen Platz im Kreuzungsbereich der Alten Bundesstraße und der St.Peter-Straße.

Es handelt sich um bereits vollständig versiegelte Bereiche. Es sind lediglich zwei Straßenbäume vorhanden. Straßenverkehrsgrün ist nicht vorhanden.

Grünflächen

Private Grünflächen:

Im Geltungsbereich sind viele Grünflächen vorhanden, welche sich auf Privatgrundstücken befinden. In der Planzeichnung wurden nun Teile von privaten Grünflächen zum Erhalt festgesetzt, welche entweder an eines der beiden Gewässer angrenzen oder welche direkt am Ortsrand liegen.

Öffentliche Grünfläche:

Im Geltungsbereich sind mehrere Grünflächen vorhanden, welche sich auf öffentlichen Flächen befinden. Diese Flächen werden alle als öffentliche Grünflächen geschützt. Diese befinden sich v.a. entlang der Gewässer und sind somit auch von hohem ökologischem Wert. Hier sind teilweise auch Gehölzbestände vorhanden. Darüber hinaus wird der Kirchengarten als öffentliche Grünfläche geschützt. Da diesem aufgrund der zentralen Lage in einem hinsichtlich des Ortsbildes hochwertigem Bereich eine hohe Bedeutung zukommt.

Dörfliches Wohngebiet und Dorfgebiet

Flächenmäßig den größten Anteil nehmen die Bereiche des Dörflichen Wohngebiets ein. Hinzu kommen an zwei Stellen Dorfgebiete. Innerhalb dieser Gebiete ist immer ein Baufenster vorhanden, welches sich am Bestand orientiert und meist eine Erweiterung in unterschiedlichem Umfang zulässt. Durch die sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen verbleiben auf den Flurstücken Grünflächen und Gärten in sehr unterschiedlichem Umfang.

Innerhalb dieser Flächen sind Bereiche eingezeichnet in welchen offene KFZ-Stellplätze, oberirdische Garagen und Carports nicht zulässig sind. Dies dient v.a. dem Schutz der Gärten und Grünflächen innerhalb der bebauten Ortslage, aber auch am Ortsrand.

Einzelbäume

Im Geltungsbereich sind viele Einzelbäume vorhanden. Diese sind aus verschiedenen Gründen (u.a. Artenschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung, Ortsbild) erhaltenswert. In der Planzeichnung wurden nun verschiedene Bäume zum Erhalt festgesetzt, welche entweder von hoher Bedeutung für das Ortsbild sind, welche sich entlang der Gewässer (außerhalb der geschützten geschlossenen Gehölzbestände) oder entlang des Straßenraums befinden.

Zielkonzept

Die folgenden grünordnerischen Maßnahmen haben das übergeordnete Ziel, dass eine angemessene Durchgrünung im Plangebiet erhalten und gefördert wird.

Eine der wichtigsten Maßnahmen ist der Schutz öffentlicher und privater Grünflächen und Gärten. Diese erfüllen verschiedenste Funktion und wirken sich somit positiv auf die Schutzgüter Bodentypen / Versiegelungsgrad, Wasser, Klima, Biotoptypen und Habitatpo-

tenzial, Landschafts- und Ortsbild, Erholungseignung und Mensch auf. Neben dem reinen Erhalt der Gärten ist bei Neubaumaßnahmen auch die Anpflanzung von Bäumen in den Gartenbereichen anzustreben. Innerhalb dieser Flächen liegen auch Gehölzflächen entlang der Gewässer, welche in diesem Zuge auch geschützt werden.

Neben den Schutz der Grünflächen werden auch mehrere Einzelbäume auf öffentlichen und privaten Grünflächen zum Erhalt festgesetzt. Außerdem wird in bestimmten Bereichen die Anlage von öffentlichen KFZ-Stellplätzen, oberirdischen Garagen und Carports untersagt.

Ergänzend zu den genannten Punkten ist es ein weiteres Ziel, dass die aktuell hohe Gesamtqualität im Plangebiet erhalten und gefördert wird. Diese Qualität ergibt sich aus der Summe der beschriebenen Bestandsdarstellungen (s. Kap. 4). Das Plangebiet weist eine hohe Wohnqualität auf, welche sich neben den großen Gartenbereichen u.a. auch durch die Naherholungsqualität in Form von Spaziergängen auszeichnen.

6.2 Grünordnerische Maßnahmen

*Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG*

Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufenster geregelt.

Begründung

Das Plangebiet zeichnet sich u.a. durch die Grünflächen und Gärten aus, welche im gesamten Plangebiet in unterschiedlicher Ausprägung vorhanden sind. Diese erfüllen, wie in Kapitel 4.1 beschrieben, viele verschiedene Funktionen. Durch die Festlegung von Baufenstern wird geregelt, dass diese Flächen frei von Bebauung bleiben.

Garagen, Carports und Stellplätze § 14 BauNVO

Verschiedene Vorgaben und Regelungen zum Neubau von oberirdischen Garagen und Carports (z.B. Abstand zum öffentlichen Straßenraum), zu offenen KFZ-Stellplätzen, zu überdachten und nicht überdachten Fahrradstellplätzen und zu Tiefgaragen.

Begründung

Durch die genannten Maßnahmen soll das hochwertige Ortsbild von Zarten geschützt werden. Durch einheitliche Regelungen des ruhenden Verkehrs auf den privaten Flächen soll einer unstrukturierten Entwicklung entgegengewirkt werden.

*Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und
Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Reduzierung der Flächenversiegelung:

Wege, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rassenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) auszuführen.

Begründung

Boden ist ein nicht vermehrbares Gut; Bodenbeeinträchtigungen sind nur bedingt reversibel. Entsprechend den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB dient der Einsatz wasserdurchlässiger Beläge dem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden. Neben der Reduzierung der Eingriffe in den Boden, wird durch diese

Festsetzung auch der oberflächige Abfluss von Niederschlagswasser reduziert, was u.U. zu hydraulischen Problemen in den Kanälen / Vorflutern führen kann.

Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag

Aluminium-, kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn die beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Begründung

Diese Festsetzung soll die Auswaschung von Schwermetallen und den Eintrag in die Böden und das Grundwasser verhindern. Schwermetalle können bei erhöhten Konzentrationen beim Menschen und anderen Lebewesen schwere Gesundheitsschäden hervorrufen.

Außenbeleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten in warmweiß).

Begründung:

Im Plangebiet sowie dessen Umgebung befinden sich Strukturen, die von besonders und streng geschützten Arten sowie teilweise gefährdeter lichtempfindlicher Arten genutzt werden können. Zum Schutz dieser Arten, bspw. durch eine Anlockung und Fallenwirkung, werden geeignete Lampen und Vorgaben hinsichtlich der Ausrichtung festgesetzt, mit denen hinreichend sicher gestellt werden kann, dass diese Arten nicht erheblich beeinträchtigt werden. Aufgrund der hochwertigen Umgebung wird zudem empfohlen, technische Maßnahmen bzgl. einer Begrenzung der Nutzungsdauer der Außenbeleuchtung zur Minimierung störender Lichtimmissionen zu verwenden, soweit dies aus anderen Gründen, bspw. Sicherheitsbedürfnis, möglich ist.

Begrünung von oberirdischen Garagen und Carports sowie Tiefgaragen

Die flachgeneigten Dächer von oberirdischen Garagen und Carports sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden oder in das Hauptgebäude integriert sind.

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mindestens 50 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.

Begründung:

Versiegelungen sollten aus vielen Gründen so gering wie möglich gehalten werden. Sollten diese dennoch notwendig sein, sollten die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden. Beim Bau von Garagen, Carports und Tiefgaragen sollte diese aus diesem Grund mit Boden überdeckt und eingegrünt werden. Somit können diese Flächen zumindest wieder teilweise die Bodenfunktionen (z.B. Standort für Vegetation, Filter- und Puffer für Schadstoffe und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) erfüllen.

Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Bei Neubebauung sind im Verhältnis zu Grundstücksgröße entsprechend viele neue Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Bäume, die die Voraussetzungen erfüllen, dürfen angerechnet werden.

Außerdem sind offene Pkw-Stellplätze in Anhängigkeit der Anzahl der Stellplätze mit Bäumen zu überstellen.

Begründung:

Baum- und Gehölzpflanzungen spielen hinsichtlich des vorherrschenden Ortsbilds und vor allem hinsichtlich der Eingrünung eine wichtige Rolle. Neben der rein ästhetischen Rolle der Gehölze selbst (Blüte, Blattfärbung etc.) können sie als gliedernde und raumteilende Elemente die Ortsbildqualität steigern. Größere Gehölze und Bäume wirken zudem als Schattenspende und tragen zur Kühlung bei, was insbesondere hinsichtlich der erwartbar wärmer werdenden Sommer von Relevanz ist. Aufgrund der speziellen Anforderungen an die Gehölze in bebauten Bereichen sowie den Erfordernissen hinsichtlich der Klimatauglichkeit wird die Anpflanzung standortgerechter Arten empfohlen, auf eine Festsetzung standortheimischer Arten jedoch verzichtet, da diese mit diesen speziellen Anforderungen oftmals nicht so gut zurechtkommen.

Die Pflanzverpflichtung bezieht sich der besseren Nachvollziehbarkeit hinsichtlich der Anzahl auf die Grundstücksfläche. Da ein Erhalt bestehender vitaler Bäume grundsätzlich als vorzugswürdig vor einer Neupflanzung angesehen werden kann, kann der Erhalt bestehender Bäume auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Pflanzerhaltung

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei allen zum Erhalt festgesetzten Bäumen kann bei einer notwendigen Neupflanzung in begründeten Fällen um bis zu 5 m vom jetzigen Standort abgewichen werden.

Begründung:

Die Bestandsbäume im Geltungsbereich sind von hoher Bedeutung (s. Begründung Pflanzgebot). Aus diesem Grund werden Einzelbäume entlang der Gewässer und entlang des Straßenraums zum Erhalt festgesetzt. Somit soll gewährleistet werden, dass diese Bäume so lange als möglich erhalten bleiben. Ist eine Fällung notwendig (z.B. Verkehrssicherung) ist in diesem Bereich wieder ein Baum nach zu pflanzen.

6.3 Örtliche Bebauungsvorschriften mit Umweltbezug

Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dacheindeckung

Neben Vorgaben zur Dachform und –neigung werden auch Vorgaben zur Dacheindeckung gemacht.

Begründung:

Aufgrund der Sensibilität des Ortsbildes des Plangebiets hinsichtlich baulicher Veränderungen, werden die Dacheindeckungen eingeschränkt. Durch den Ausschluss greller und bunter Farben soll ein harmonisches Ortsbild erhalten bleiben.

Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Begrünung Freiflächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter / Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a S. 2 NatSchG nicht zulässig.

Begründung:

Die Vorgabe der Begrünung nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke ergibt sich aus § 9 LBO BW. Eine derartige Begrünung verhindert Austrocknung, Staubentwicklung und Erosion und stellt zumindest in gewissem Umfang Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten dar. Daher sind alle Flächen, die nicht zwingend zu versiegeln sind, zu begrünen und versiegelte Flächen möglichst gering zu halten und größere Flächen durch Begrünungen und Anpflanzungen zu gliedern. Dies verringert zudem die Aufheizung und damit eine Verschlechterung des Ortsklimas und ist auch aus Ortsbildgründen zu wünschen.

Einfriedungen:

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen werden in ihrer Höhe und der Materialwahl begrenzt. Erlaubt sind v.a. natürliche Materialien. Ausgeschlossen werden Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht.

Begründung:

Die Beschränkungen hinsichtlich der Einfriedungen im öffentlichen Straßenraum dienen überwiegend dem Erhalt des Ortsbildes.

6.4 Nachrichtliche Übernahme

Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen sind die Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG) einzuhalten.

Hochwasserschutz

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten ist das Plangebiet in den unmittelbaren Randbereichen der Dreisam von einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) betroffen. Da sich diese Flächen allerdings innerhalb des von einer Bebauung freizuhaltenen Gewässerrandstreifens befinden, resultiert daraus kein Planungsverbot. Jedoch besteht derzeit eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQextrem).

Die Wasserspiegellage für das HQextrem liegt innerhalb des Plangebietes gemäß Hochwassergefahrenkarten bei 366,5 m ü. NHN. Im HQextrem-Fall kann laut Hochwasserrisikomanagement-Abfrage bei der LUBW mit Einstautiefen von überwiegen 0 m bis ca. 0,25 m gerechnet werden. In einigen Teilbereichen kann die Einstautiefe aber auch bis zu 1,0 m betragen. Die genauen Höhen sind den Steckbriefen auf der Seite der LUBW zu entnehmen und unter folgendem Link im Internet abrufbar:

https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/p/hwrm_hwgk_uf

Eine Anleitung zu Inhalten und Nutzung der Karten ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/hochwassergefahrenkarten>

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Bereich des HQextrem ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (vgl. § 78c (2) WHG).

Im Bereich eines HQextrem sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden (vgl. § 78b (1) Ziff. 1 WHG).

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise bzw. Nutzung, können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

Aufgrund des verbleibenden Risikos wird das überplante Gebiet in den Hochwassergefahrenkarten entsprechend dargestellt. Es wird eine vorzeitige Abstimmung mit der Elementarschadensversicherung empfohlen. Ggf. wird hier nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für das Gebäude gewährt.

6.5 Umweltbezogene Hinweise

Alllasten

Sollten unvorhergesehen punktuelle Bodenbelastungen angetroffen werden, die bis in größerer Tiefe verlaufen und damit eine Grundwasserbeeinträchtigung zu besorgen ist, sind die Baggerarbeiten unmittelbar einzustellen und das Landratsamt, Fachbereich 440 – Wasser und Boden (Fachlicher Ansprechpartner: Herr Dinkel, 0761/2187-4463 oder wolfgang.dinkel@lkbh.de) ist unverzüglich zur weiteren Abstimmung der Vorgehensweise einzuschalten.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Zur Vermeidung eines Eintretens des artenschutzrechtlichen Verbots tatbestands gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es im gesamten Plangebiet nicht zulässig, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 (1) BNatSchG (= Verhinderung des Eintritts von Zugriffsverboten), ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen Bauvorhaben i.S.d. § 49 LBO zu beteiligen. Für kenntnisgabepflichtige und verfahrensfreie Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch) obliegt es dem Bauherrn, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Baumquartiere und Baumpflege

Es wird empfohlen pro Baum ein Baumquartier von mind. 3 x 2 m und 12 m³ frei durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzfläche sollte begrünt und gegen ein Überfahren geschützt werden.

Im Falle einer Neupflanzung sollte der Baum so gepflegt werden, dass sich ein guter Habitus entwickeln kann. Hierzu gehört auch beispielsweise auch das Giesen in der anfänglichen Wachstumsphase. Eine pauschale Vorgabe zu Erziehungs- und / oder Erhaltungsschnitten ist nicht möglich, da verschiedene (Laub-) Baumarten sehr unterschiedliche Anforderungen diesbezüglich aufweisen.

Bei Neupflanzungen von Bäumen sollten möglichst heimische Arten gebietseigener Herkunft des Pflanzguts gewählt werden, die sich gleichzeitig als möglichst stresstolerant erwiesen haben insbesondere hinsichtlich der zunehmend trockenen und heißen Sommermonate.

Gute Hilfestellung bei der Auswahl einer standortgerechten, klimawandelresistenten Baumart geben die „Zukunftsbaumliste Düsseldorf“ sowie die Broschüre „Zukunftsbäume für die Stadt – Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste“. Beide Veröffentlichungen gehen neben Angaben zu Wuchsform und –höhe u.a. auch auf Kriterien zur Klimatoleranz und Insektenfreundlichkeit ein.

Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Bei sämtlichen Erdarbeiten ist ein fachgerechter Umgang mit dem Boden gemäß DIN 19639, DIN 18915 und DIN 19731 vorgeschrieben.

Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Denkmalschutz / Bodenfund-
de

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Landesamt für Denkmalpflege ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Plangebiet gem. § 3 (3) LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,

- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr / Entsorgung.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

Fassadengestaltung

Um eine Aufheizung der Gebäude weitgehend zu vermeiden, sollten für die Gebäude entsprechende Materialien und Farben gewählt werden (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Auf diese Weise können sowohl der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst als auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert werden.

Sofern die Außenwandflächen verputzt werden, sind diese als hell getönte Flächen auszubilden. Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen: abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %, reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %, Farben mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %.

Spiegelnde Fassaden und grelle Farbanstriche sind nicht zulässig.

Grundstücksentwässerung

Bei Neubauvorhaben ist grundsätzlich die Machbarkeit einer Niederschlagswasserversickerung zu prüfen. Sofern diese schadlos möglich ist, ist eine Niederschlagswasserbeseitigung über das bestehende Kanalnetz nicht zulässig.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen und ist Voraussetzung für die Baufreigabe. Zur Versickerung wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen.

Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

Klimaschutzgesetz

§ 8a „Pflicht zu Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen“ des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg:

(1) Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht nach Satz 1 gilt, wenn

3. beim Neubau von Nichtwohngebäuden ab dem 1. Januar 2022

oder

4. beim Neubau von Wohngebäuden ab dem 1. Mai 2022

der Antrag auf Baugenehmigung bei der zuständigen unteren Baurechtsbehörde oder im Kenntnissgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde eingehen.

(2) Die Pflicht nach Absatz 1 Satz 1 gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird.

Hinweis zum Einsatz von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräten

Auf Grund einer zunehmenden Lärmproblematik im Zusammenhang mit insbesondere in Wohngebieten betriebenen Klimageräten und Luftwärmepumpen wird empfohlen für diese Anlagen Aufstellungshinweise bzw. – Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen den Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) einzuhalten.

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen danach nur dann aufgestellt werden, wenn die im Leitfaden aufgeführten Abstände und Schalleistungspegel eingehalten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

Die Einhaltung der jeweils maßgebenden Immissionswerte ist gegebenenfalls auf Zulassungsebene nachzuweisen.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar:

https://www.lai-immissionschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

7. Zusammenfassung

<i>Anlass</i>	<p>Mit dem Ziel einer effektiveren planerischen Steuerung der zukünftigen baulichen Weiterentwicklung im Ortskern von Zarten sollen die Nachverdichtungspotentiale untersucht werden.</p> <p>Auf Grundlage dieser Ergebnisse wird ein Bebauungsplan aufgestellt und somit die Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung gelegt werden.</p>
<i>Aufgabenstellung</i>	<p>In jedem Bebauungsplanverfahren sind die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden Umweltbeitrag. In diesen Umweltbeitrag ist ein Grünordnungsplan integriert, welcher u.a. Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung beinhaltet.</p> <p>Neben diesem Dokument wurde auch eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt.</p>
<i>Derzeitiger Umweltzustand</i>	<p>Es handelt sich um ein bereits fast vollständig bebautes Wohngebiet. Dieses zeichnet sich v.a. durch die heterogene Struktur aus. Neben den vorhandenen Gebäuden in sehr unterschiedlichen Ausprägungen (Wohngebäude, Schuppen, Ställe...) sind auch Hofflächen, Gärten und Einzelbäume vorhanden. Hinzu kommen die beiden Gewässer welche sich mit den gewässerbegleitenden Gehölzen durch die Gemeinde ziehen.</p>
<i>Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung</i>	<p>Für das Plangebiet sind bereits rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden.</p> <p>Insgesamt wird durch die Änderung des Bebauungsplans in der Summe nicht mehr Bebauung zugelassen als dies ohnehin bereits zulässig ist. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kommt somit zum Ergebnis, dass es im Plangebiet zu keinem Ökopunktedefizit gemäß Ökokontoverordnung kommt. Ein externer Ausgleich wird aus diesem Grund nicht erforderlich.</p>
<i>Grünordnungsplan</i>	<p>Der Grünordnungsplan beinhaltet verschiedene Maßnahmen, welche die vorhandene Durchgrünung des Gebiets erhalten und fördern sollen. Negative Einflüsse auf die verschiedenen Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere, Pflanzen & biologische Vielfalt, Landschaftsbild & Erholungswert sowie Mensch) sollen so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Die Maßnahmen berücksichtigen die gebietsspezifischen Anforderungen und die jeweilige Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen.</p>

Artenschutz

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, insbesondere Vögel (Gebäudebrüter), Fledermäuse und Reptilien.

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich jedoch um ein bereits bebautes Wohngebiet. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient v.a. der Sicherung des Bestands. Aktuell sind keine Baumaßnahmen geplant, die mit konkreten Eingriffen verbunden sind. Sollte dies in Zukunft der Fall werden, ist ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auf Baugenehmigungsebene unter Berücksichtigung der jeweils konkret betroffenen Habitatstrukturen zu prüfen.