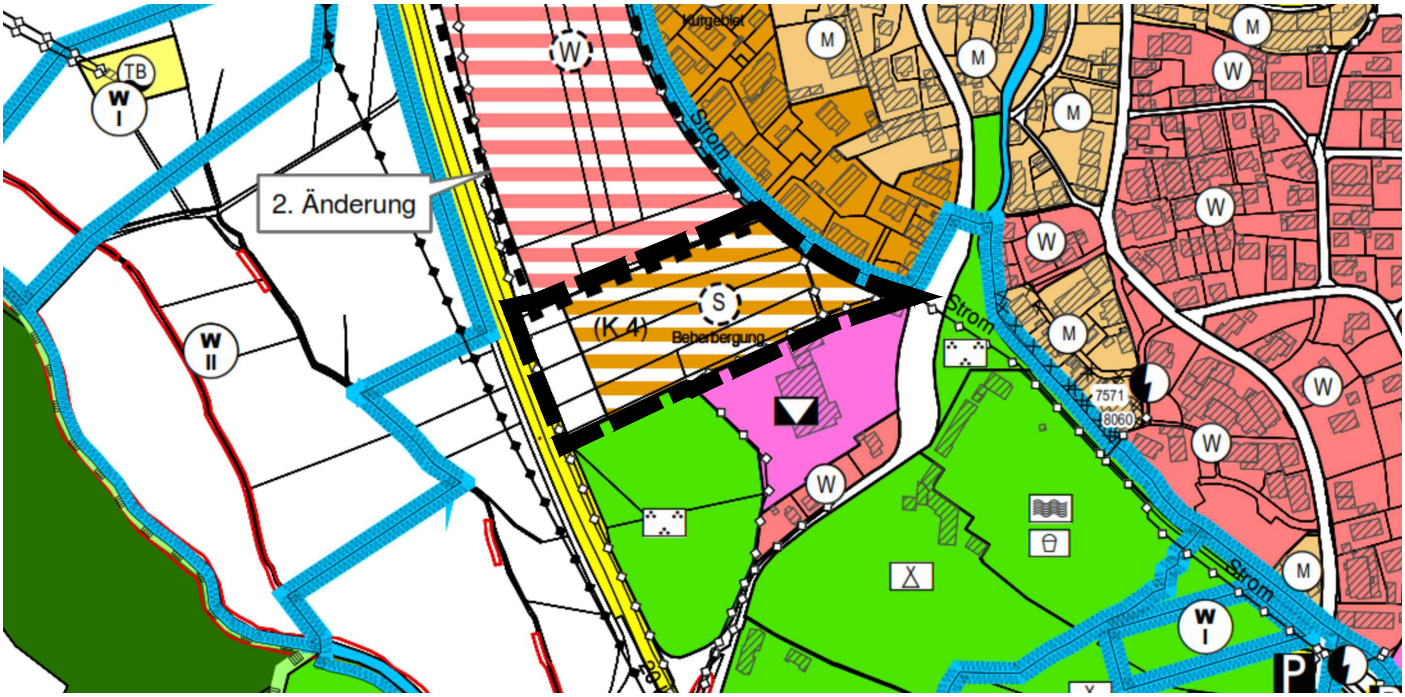
Gemeindeverwaltungsverband „Dreisamtal“

6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Kirchzarten „Wohnhof V“

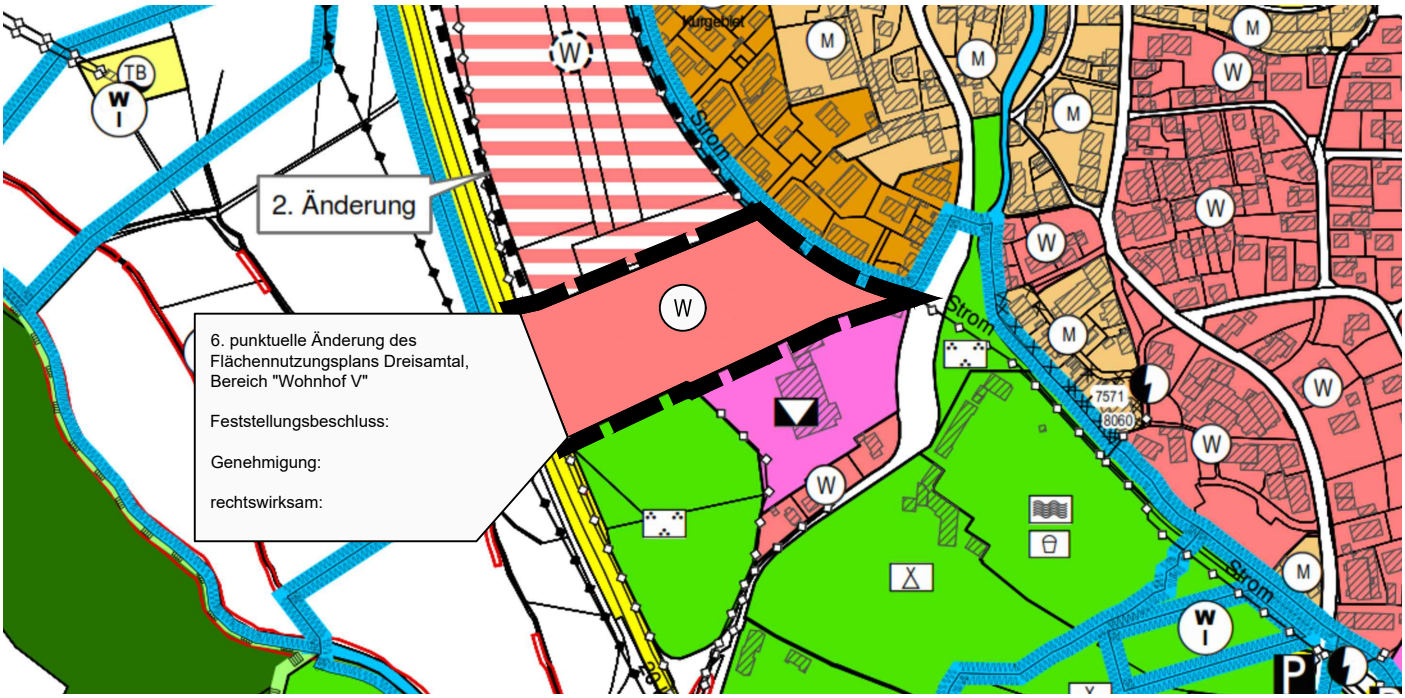
Deckblatt
Begründung
Umweltbericht
Flächensteckbrief

Stand: 13.07.2023
Fassung: Frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

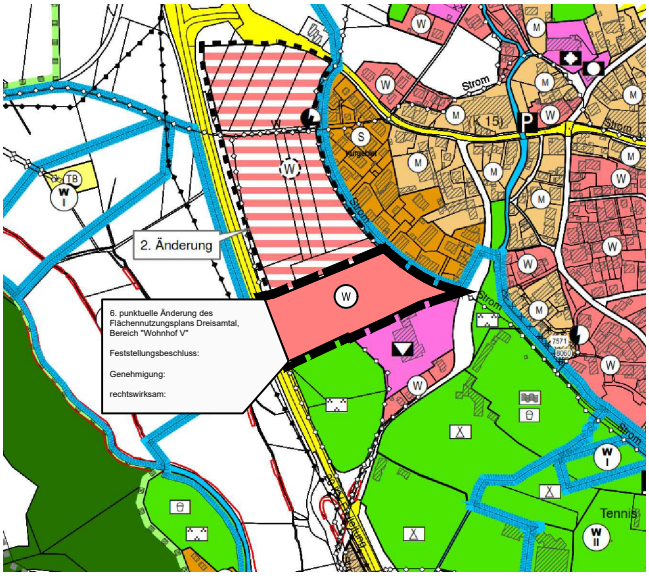
fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Übersicht Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal, M 1 : 5.000



M 1 : 5.000



M 1 : 10.000

Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal

Deckblatt zur 6. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Kirchzarten, Bereich "Wohnhof V"

Planstand: 13.07.2023
Projekt-Nr: S-23-050
Bearbeiter: Burg/Haeg

Im A4-Format

23-07-13 FNPÄ Wohnhof V (23-05-22).dwg

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

INHALT

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG 2
2 LAGE IM RAUM 3
3 VERFAHREN 3
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 4
4.1 Regionalplan 4
4.2 Wasserschutzgebiet 5
5 STANDORTALTERNATIVEN 5
6 WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSBEGRÜNDUNG 6
6.1 Ausgangslage und Methodik 6
6.2 Bevölkerungsentwicklung 7
6.3 Wohnbauflächenbedarfsermittlung gem. Regionalplan 9
6.4 Innenentwicklungspotenziale und Baulücken 10
6.5 Entwicklungsflächen Flächennutzungsplan 14
7 INHALTE DER ÄNDERUNG 16
7.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan 16
7.2 Darstellung in der 6. Flächennutzungsplanänderung 16
8 UMWELTBELANGE 17
9 FLÄCHENBILANZ 17

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Kirchzarten im Schwarzwald liegt in einer der am stärksten wachsenden Regionen Baden-Württembergs. Durch die Nähe zum Oberzentrum Freiburg ist die Gemeinde Kirchzarten ein beliebter Wohnstandort im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Auf Grund des stark begrenzten Flächenpotenzials der Stadt Freiburg, u.a. durch die topographischen Gegebenheiten sowie die nahezu ausgeschöpften Innenentwicklungspotenziale, kann Freiburg dem rasanten Bevölkerungswachstum kaum Schritt halten. Daher übernehmen umliegende Gemeinden, wie z.B. die Gemeinde Kirchzarten eine wichtige Ausgleichsfunktion für den wachsenden Siedlungsdruck Freiburgs. Als wichtiger Wohn- und Gewerbestandort übernimmt Kirchzarten im Umland von Freiburg eine besondere Aufgabe. Die Sicherung und Weiterentwicklung des Verdichtungsraums Freiburg im Sinne einer gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklung trägt damit zur Leistungsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts im internationalen Wettbewerb bei. Die Nähe zur Natur macht Kirchzarten gerade als Wohnort für junge Familien attraktiv. Das Angebot an sportlichen Aktivitäten und damit der Freizeitwert des Wohnorts Kirchzarten sind sowohl im Sommer als auch im Winter als besonders hoch einzuschätzen. Zudem macht auch die verkehrliche Anbindung Kirchzartens an Freiburg, die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnstandort. Denn sowohl über den öffentlichen Nahverkehr (Höllentalbahn) als auch über die zweispurig ausgebaute B31 ist Kirchzarten sehr gut an Freiburg, aber auch an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Ein stetig steigender Anteil an Berufsauspendlern zeigt die besondere Attraktivität Kirchzartens als Wohnstandort, da die räumliche Nähe zu Freiburg dazu genutzt werden kann, um in einem eher ländlich geprägten Umfeld zu Wohnen und in der Stadt Freiburg zu arbeiten. Aufgrund der hohen Lebensqualität verzeichnet die Gemeinde bereits seit mehreren Jahren ein stetiges Wachstum. Um auf den dadurch steigenden Wohnraumbedarf innerhalb des Gemeindegebiets reagieren zu können, soll im Änderungsbereich der 6.punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans eine neue Wohnbebauung entstehen. Aus raumordnerischer Sicht liegt die Gemeinde Kirchzarten zudem in der Landesentwicklungsachse Freiburg im Breisgau -Titisee-Neustadt-Donaueschingen, welche der Förderung des großräumigen Leistungsaustauschs innerhalb des Landes dient. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein vorrangig entlang dieser Achsen ausgerichtet werden (vgl. Regionalplan Südlicher Oberrhein). Aufgrund dessen bietet die Gemeinde Kirchzarten optimale Standortvoraussetzungen für eine weitere Wohnbebauung.

Nördlich des Änderungsbereich wurde der Flächennutzungsplan bereits im Jahr 2016 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Kurhaus“ geändert und damit eine Wohnbebauung ermöglicht. Der Bebauungsplan „Wohngebiet am Kurhaus“ ist seit 2018 in der Fassung der 1. Änderung rechtskräftig und bereits nahezu vollständig aufgesiedelt. Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde 2012 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, welcher die Ausbildung von fünf Höfen vorsieht. Dabei sollten vier Wohnhöfe entwickelt werden, während der fünfte Hof für eine Hotelansiedlung vorgesehen war. Dieser wurde jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt. Die Gemeinde möchte an dieser Stelle nun den dringend benötigten Wohnraum schaffen und plant daher die Entwicklung eines fünften Wohnhofes. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Um den Bebauungsplan „Wohnhof V“ aufstellen zu können muss der Flächennutzungsplan punktuell geändert werden, da der Bebauungsplan „Wohnhof V“ nicht aus der aktuell wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann. Denn der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Sonderbaufläche für Beherbergung sowie eine landwirtschaftliche Fläche dar.

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die 7. punktuelle Änderung. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche möchte die Gemeinde den dringend benötigten Wohnraum planungsrechtlich sichern. Der Flächennutzungsplan wird zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnhof V“ im Parallelverfahren geändert.

2 LAGE IM RAUM

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Kirchzarten und grenzt im Westen unmittelbar an die L 126 an. Südlich des Änderungsbereichs befindet sich die Gemeinbedarfsfläche des Kurhauses sowie eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage, welche derzeit als Behelfsparkplatz genutzt wird. Weiter südlich befinden sich der Campingplatz sowie das Dreisambad, welche beide im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt werden. Im Norden und im Osten grenzt der Änderungsbereich an Wohnbebauung an. Im Norden handelt es sich um eine Wohnbaufläche im Osten um die Sonderbaufläche „Kurgebiet“. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 142, 142/1, 152, 152/1,152/5, 153, 154, 155, 155/1 sowie 160/2 und beträgt rund 1,7 ha Fläche.

Luftbild mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

3 VERFAHREN

Die 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung ist begrenzt auf den mit Deckblatt abgegrenzten Teilbereich des Flächennutzungsplans. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 (3) im Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnhof V“.

Verfahrensablauf:

13.07.2023	Der Gemeindeverwaltungsverband fasst den Aufstellungsbeschluss für die 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf der 6. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Wohnhof V“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
__.__.2023 bis __.__.2023	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom __.__.2023 mit Frist bis __.__.2023	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
__.__.202_	Der Gemeindeverwaltungsverband billigt den Entwurf der 6. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Wohnhof V“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
__.__.202_ bis __.__.202_	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.__.202_ mit Frist bis __.__.202_	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____	Der Gemeindeverwaltungsverband behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss der 6. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Wohnhof V“.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung und Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

4.1 Regionalplan

Für den Bereich der Gemeinde Kirchzarten sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Der aus dem Landesentwicklungsplan abgeleitete Regionalplan „Südlicher Oberrhein“ in der rechtskräftigen Fassung vom September 2017 enthält für den Änderungsbereich keine Restriktionen. Die vorliegende punktuelle

Flächennutzungsplanänderung steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südlicher Oberrhein.

4.2 Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets (WSG) „FEW+Kirchzarten+Stegen+WVV Himmelreich“ am Rand des Siedlungskörpers von Kirchzarten. Die entsprechende Verordnung vom 03.02.1992 ist zu beachten und kann auf der Homepage des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald abgerufen werden. Ziel der Verordnung ist der Schutz des Grundwassers im festgesetzten Bereich.

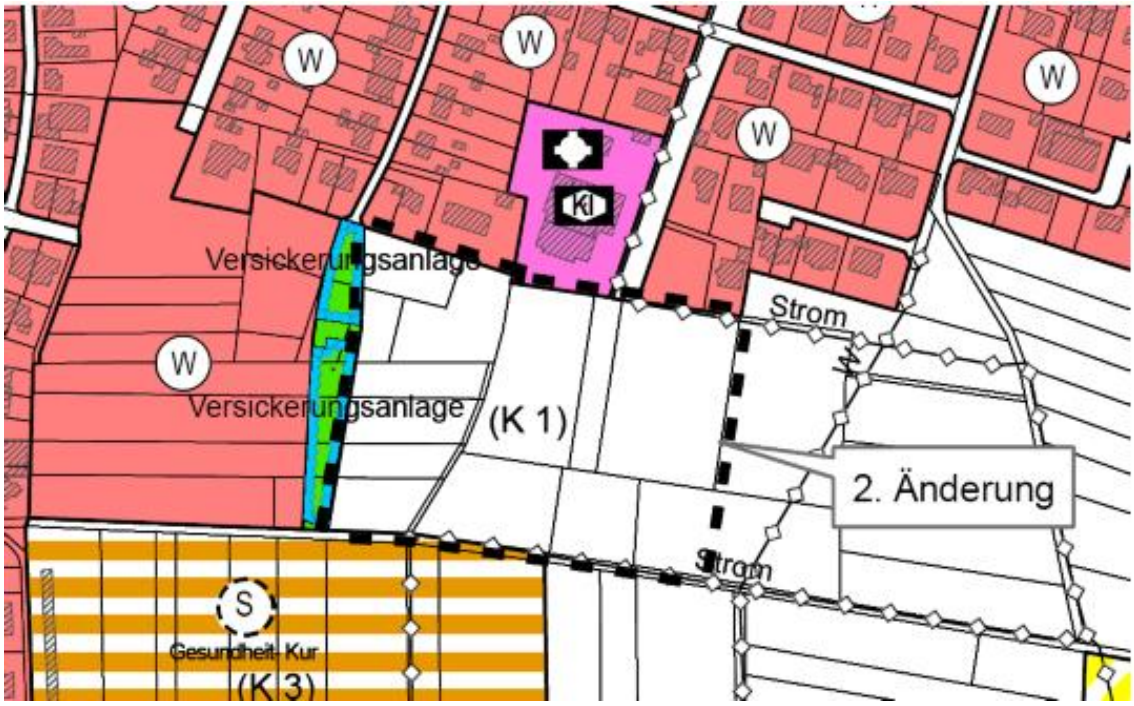
Luftbildausschnitt mit Lage des Wasserschutzgebiets und schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (Quelle: LUBW, ohne Maßstab)

5 STANDORTALTERNATIVEN

Die Lage der Wohnbauentwicklung „Wohnhof V“ innerhalb des Gemeindegebietes begründet sich vor allem anhand der innenstadtnahen Lage sowie der guten Anbindung an den überörtlichen Verkehr. Weiterhin ergänzt der Änderungsbereich „Wohnhof V“ das Ensemble der Wohnhöfe in Richtung Süden, wodurch die bauliche Lücke zwischen Kurgebiet und dem Wohngebiet am Kurgebiet geschlossen wird. Die Lage an der vielbefahrenen Landesstraße (L126) erfordert zwar eine besondere Sensibilität bei der Bebauung, jedoch konnte dies an den bereits entwickelten Wohnhöfen gut bewältigt werden.

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde auf die Wohnbaufläche Lerchenfeld mit 2,29 ha verzichtet. Die Fläche wurde mit der Wohnbaufläche „Kurgebiet II“ (Wohnhöfe 1-4) getauscht und ist seither als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Fläche „Lerchenfeld“ befindet sich im Osten von Kirchzarten in Verlängerung

der Feldbergstraße in Richtung des Giersbergs. In der damaligen Änderung wurde in Aussicht gestellt, dass im Rahmen künftiger Fortschreibungen mit einem längeren Planungshorizont eine Wiederaufnahme der Fläche denkbar wäre.



Darstellung nach der 2. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans Dreisamtal, (Stand: 25.05.2015)

In der Abwägung zwischen den beiden Flächen stellt der Wohnhof V einen geringeren Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar, da es sich dabei auch um eine städtebauliche Arrondierung der bestehenden Wohnhöfe und dem Kurareal handelt. Außerdem kann auf der Fläche des „Wohnhof V“ der dringend benötigte Wohnbauflächenbedarf besser erreicht werden, da unterschiedliche Wohnformen und Gebäudetypologien realisiert werden können.

Der Standort „Wohnhof V“ erweist sich aus den oben genannten Gründen als vorzugswürdige Alternative.

6 WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSBEGRÜNDUNG

6.1 Ausgangslage und Methodik

Sowohl die Landesregierung, der Gesetzgeber als auch die Gemeinde Kirchzarten verfolgen das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Dementsprechend wird der Innenentwicklung gegenüber der Siedlungsentwicklung am Ortsrand grundsätzlich ein Vorrang eingeräumt. Zudem sollen Neuausweisungen maßvoll und an den im Ort vorliegenden Bedarf angepasst werden.

Zur Ermittlung und Begründung des Bedarfs ist eine Bedarfsbegründung unter Berücksichtigung mehrerer Komponenten zu erstellen. Um den zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf zu ermitteln, sind die Bevölkerungsentwicklung sowie die aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale (Baulücken im Innenbereich etc.) zu betrachten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der ermittelte Bedarf an Wohnbauland vorzugsweise durch Mobilisierung von Reserveflächen erfüllt wird. Lediglich der in der Bilanzierung darüberhinausgehende Bedarf begründet eine Neuausweisung am Ortsrand (Außenbereich). Zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs wird in der Regel die

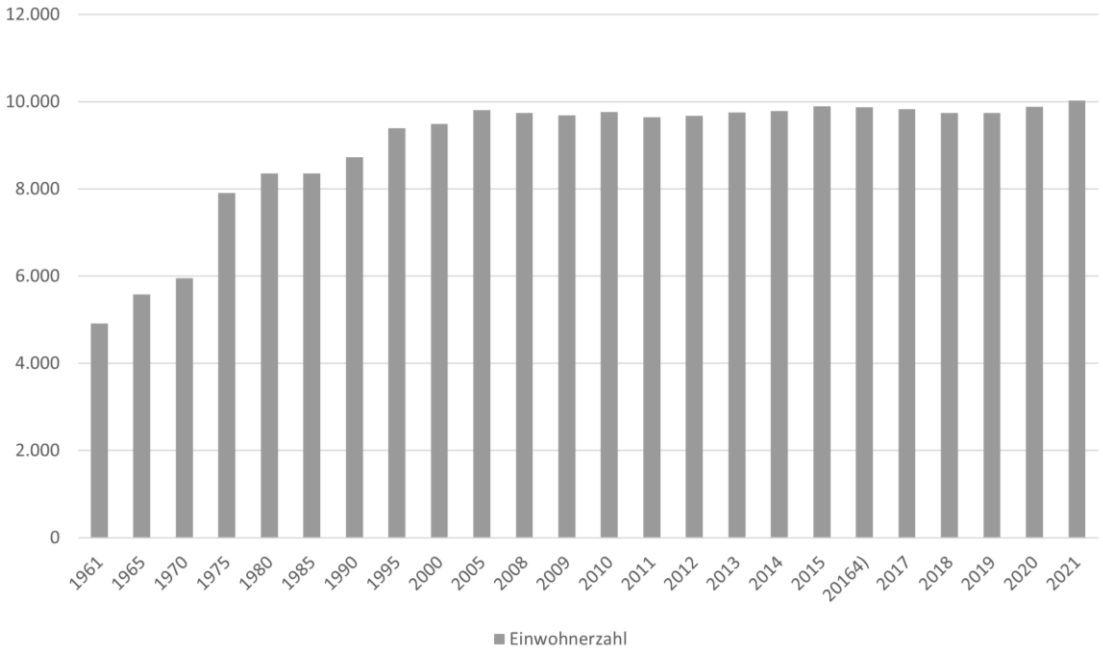
Berechnungsmethode aus dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Flächenbedarfsnachweise vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg aus dem Jahr 2009 herangezogen. Gemäß Hinweispapier sind jedoch auch örtliche und regionale Besonderheiten zu berücksichtigen. Um diese örtliche Charakteristik bestmöglich abzubilden, können in begründeten Fällen auch andere Daten und Erhebungen bezüglich der Bevölkerungsentwicklung zur Beurteilung hinzugezogen werden. Die Prognosen des Statistischen Landesamtes berücksichtigen die besondere räumliche Charakteristik der Gemeinde Kirchzarten nicht ausreichend. Aus diesem Grund wird für die Bewertung der Bevölkerungsentwicklung von der Systematik des Hinweispapieres abgewichen. Aus Sicht der Gemeinde stellt die Methodik zur Ermittlung des Flächenbedarfs des Regionalplans südlicher Oberrhein eine deutliche realistischere Abbildung der tatsächlichen Entwicklung dar.

Im Regionalplan soll die Gemeinde Kirchzarten als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (Siedlungsbereiche Wohnen) fungieren. Diese Einordnung orientiert sich maßgeblich an Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, mehrerer Teilkapitel des Regionalplanes sowie sozioökonomischen und ökologischen Rahmenbedingungen. Dazu gehört u.a. die Lage der Gemeinde Kirchzarten entlang einer Entwicklungsachse, die gute Anbindungsqualität im öffentlichen Personennahverkehr (insbesondere Schienenverkehr über die Höllentalbahn), das Arbeitsplatzangebot und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten sowie vorhandene Versorgungs-, Bildungs-, Kultur- und Erholungseinrichtung.

Zur Bestimmung der regionalplanerischen Orientierungswerte für den Wohnbauflächenbedarf wird im Gegensatz zum Statistischen Landesamt Baden-Württemberg nicht auf eine vorausberechnete Bevölkerungszahl Bezug genommen, sondern auf die bereits ortsansässige Bevölkerung. Um eine Stabilisierung des gewachsenen Siedlungsgefüges zu gewährleisten, werden wanderungsbedingte Flächenbedarfe entsprechend dem tatsächlich vorhandenen Bevölkerungsstand (und nicht entsprechend der Wanderungsverteilung von Bevölkerungsvorausberechnungen) berücksichtigt. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs für Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen wurde im Regionalplan als Orientierungswert ein Zuwachs von bis zu 0,45 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt ermittelt. Gemäß dem Regionalplan Südlicher Oberrhein können im Einzelfall und bei Vorliegen entsprechender Nachweise örtliche Besonderheiten wie z.B. ein hoher Überschuss von Einpendlern oder höhere Wohnbauflächenbedarfe geltend gemacht werden.

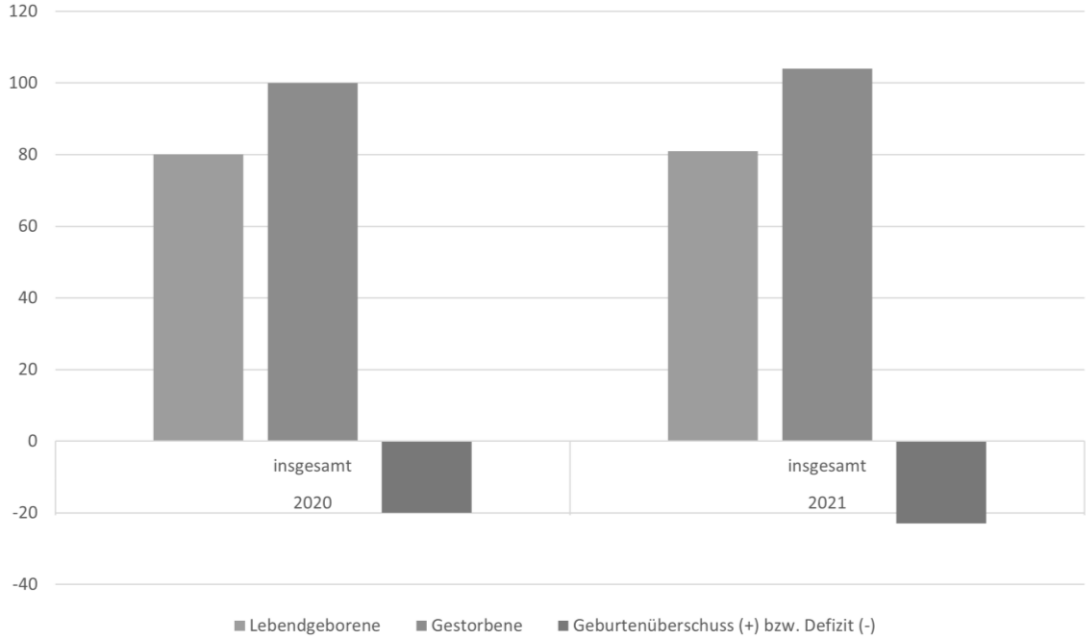
6.2 Bevölkerungsentwicklung

Zur Ermittlung des notwendigen Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Kirchzarten muss zunächst die Bevölkerungsentwicklung betrachtet werden. Von der Entwicklung der letzten Jahre über den aktuellen Stand bis hin zu Prognosen der zukünftigen Entwicklung. Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung seit 1961 wird deutlich, dass die Bevölkerung zwischen 1961 und 1995 im Verhältnis stärker gewachsen ist als in den vergangenen Jahren danach. Seither steigt die Einwohnerzahl der Gemeinde zwar in kleineren Sprüngen, jedoch verzeichnet die Gemeinde weiterhin ein stetiges Bevölkerungswachstum.



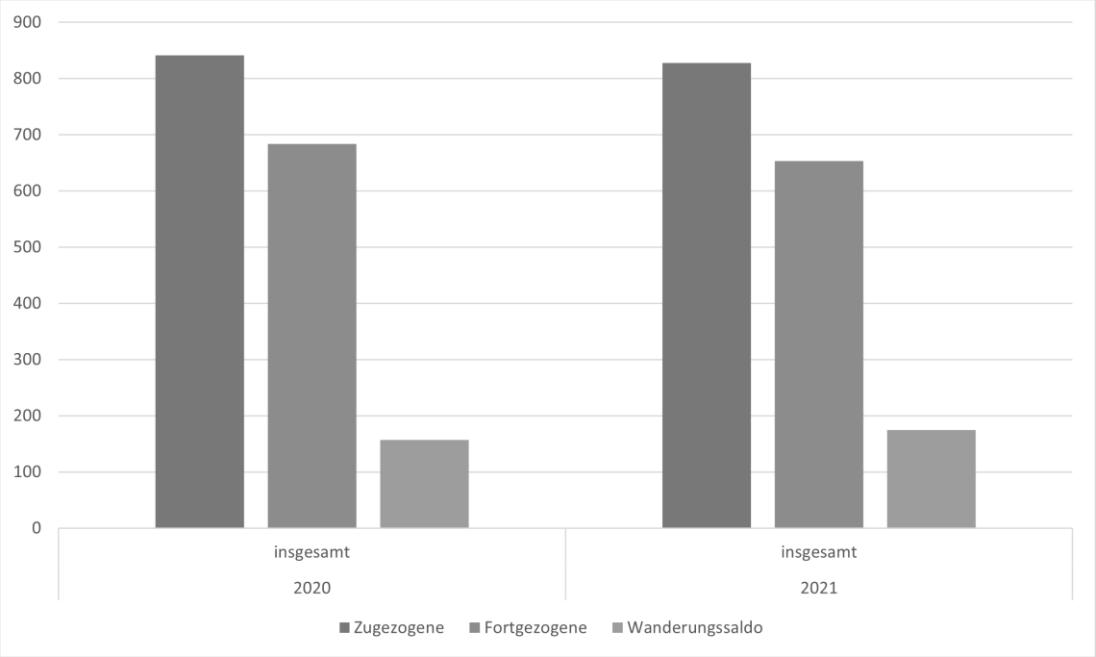
Bevölkerungswachstum der Gemeinde Kirchzarten seit 1961 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 01.03.2023)

Im Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum ist von Bedeutung, in welchem Maße das Wachstum bzw. das Schrumpfen der Zahlen vom Geburtenüberschuss oder von Wanderungssalden betroffen bzw. abhängig ist. Betrachtet man diese beiden Faktoren anhand der Gemeinde Kirchzarten zeigt sich ein erhebliches Geburtendefizit für das Jahr 2021, da im Verhältnis mehr Einwohner gestorben als geboren sind als im Jahr zuvor.



Geburtenüberschuss / -defizit der Gemeinde Kirchzarten 2020 / 2021 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 01.03.2023)

Dahingegen fällt beim Wanderungssaldo der Gemeinde auf, dass dieser sich im Vergleich zu 2020 positiv entwickelt hat. Die Gemeinde verzeichnet laut Statistischen Landesamt Baden-Württemberg mehr Zuzüge als Fortzüge.

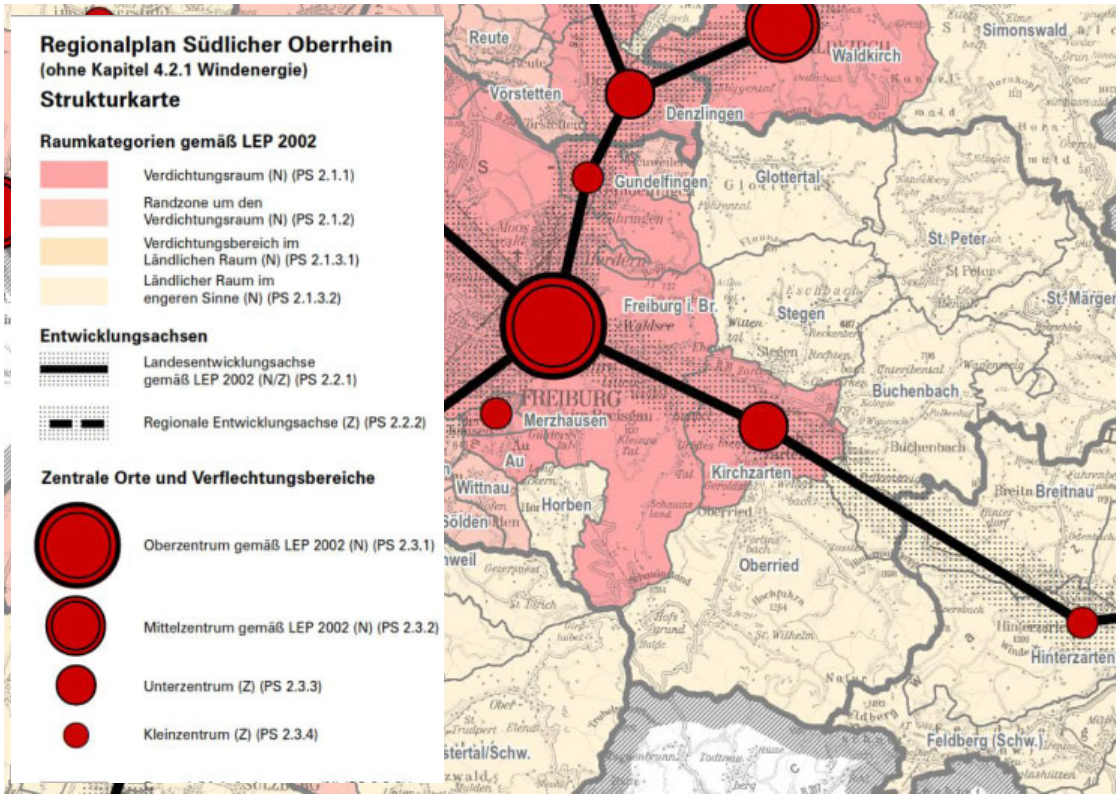


Wanderungssaldo der Gemeinde Kirchzarten 2020 / 2021 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 01.03.2023)

Aus den vorangegangenen Statistiken zeigt sich auch deutlich die zuvor bereits genannte Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort, da die Bevölkerung trotz des vorliegenden Geburtendefizits stetig durch Zuwanderung wächst. Die aktuelle Einwohnerzahl der Gemeinde Kirchzarten beläuft sich auf 10.030 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 01.03.2023).

6.3 Wohnbauflächenbedarfsermittlung gem. Regionalplan

Neben dem Bevölkerungswachstum entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen aus dem Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner je Wohneinheit). Dieser Rückgang resultiert u.a. aus der Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner, v.a. in Zusammenhang mit dem zunehmenden Anteil an 1-Personen-Haushalten. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf liegt bei 47,0 m² (Stand 2021). Im Vergleich dazu lag sie von 2011 – 2017 bei rund 46,0 m² (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2023). Der Wohnbauflächenbedarf gem. Regionalplan Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) wird für die Gemeinde Kirchzarten mit einem Zuwachsfaktor für das zu erwartende Bevölkerungswachstum von 0,45 % p.a. ermittelt. Der Zuwachsfaktor ergibt sich aus der Einordnung der Gemeinde Kirchzarten im Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit Wohnen. Als Berechnungsgrundlage für die sechste punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans erscheint ein Zeitraum von fünf Jahren angemessen. Eine Umrechnung des oben benannten Zuwachsfaktors erfolgt über die Bruttowohndichten, welche im Regionalplan Südlicher Oberrhein anhand der Einordung der Gemeinden in Ober-, Mittel, Unter- oder Kleinzentren definiert werden. Diese Einordnung wird in der Strukturkarte zum Regionalplan Südlicher Oberrhein dargestellt.



Ausschnitt aus der Strukturkarte zum Regionalplan Südlicher Oberrhein (Stand 2019)

Die Gemeinde Kirchzarten wird in der Strukturkarte des Regionalplans als Unterzentrum definiert, wofür die Bruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar angenommen wird. Die folgende Tabelle stellt die Berechnung des Inneren Bedarfs für einen 5-Jahres-Zeitraum dar.

Gemeinde	Einwohner	EW x 0,45 % p.a. x 5 Jahre	Dichtewert (EW / ha)	Wohnbauflächenbedarf in ha
Kirchzarten	10.030	226	70	3,2

Aus der dargestellten Berechnung ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von 3,2 ha für die nächsten 5 Jahre.

6.4 Innenentwicklungspotenziale und Baulücken

Bereits in der Vergangenheit war der Gemeinde Kirchzarten ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ein sehr wichtiges Anliegen. Dies zeigt sich auch bei der Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet und der geringen Anzahl an aktivierbaren Baulücken. Eine umfassende Erhebung aller Baulücken der Gemeinde Kirchzarten fand im Rahmen des Forschungsprogramms PFIF (2010) statt. In diesem Zuge wurden alle Eigentümer der Baulückengrundstücke hinsichtlich ihrer Entwicklungsabsichten und der zukünftigen Grundstücksnutzung befragt. Die umfassende Erhebung der Baulücken im Gemeindegebiet zeigte bereits damals, dass sich im gesamten Gemeindegebiet eine geringe Anzahl an aktivierbaren Baulücken befinden. Denn die erhobenen Flächen stellen in einigen Fällen ein theoretisches Potenzial dar, da auch Flächen erhoben wurden, die aufgrund der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne nicht bebaut werden können. Aus diesem Grund wurden die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale für die Ermittlung des Bedarfs an

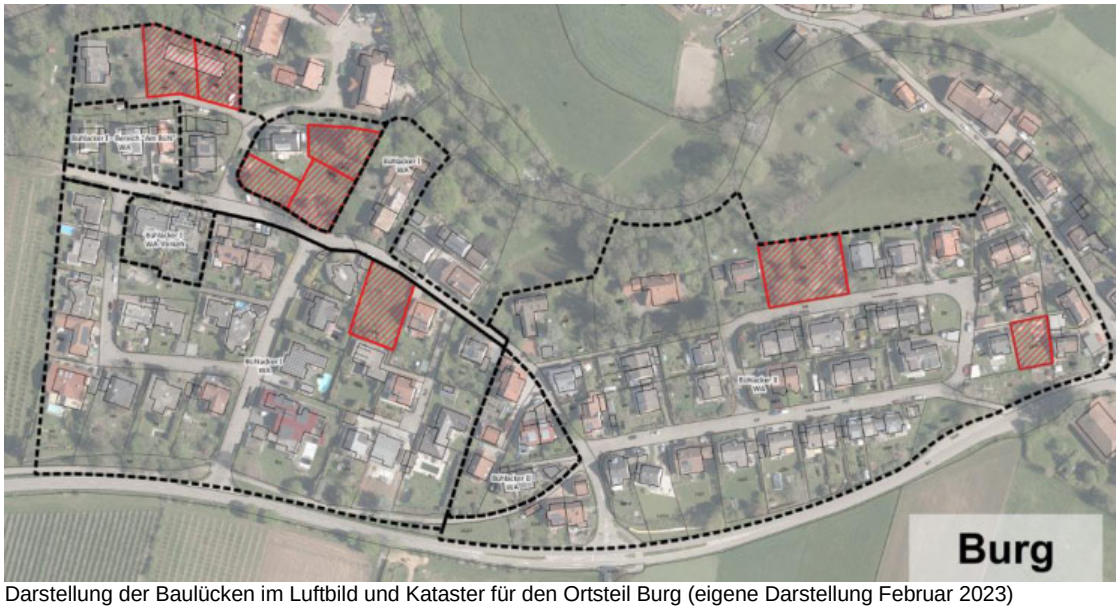
Wohnbauflächen auf der Grundlage der bereits vorliegenden Unterlagen noch einmal konkret geprüft. Dabei wurden langfristig nicht bebaubare Grundstücke (z.B. aufgrund der Topografie), sowie bereits bebaute, aber in den Katastergrundlagen noch nicht als solche dargestellten Grundstücke, nicht als Flächenreserve gerechnet. Im Folgenden werden die erhobenen Baulücken je Ortsteil dargestellt.

6.4.1 Baulückenerhebung nach Ortsteilen

Der Hauptort Kirchzarten weist derzeit 26 Baulücken für Wohnbauflächen und zwei Baulücken für Mischbauflächen auf. Diese befinden sich an unterschiedlichen Stellen innerhalb des Siedlungsbereichs. Die Flächengrößen der dokumentierten Baulücken im Hauptort Kirchzarten stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Darstellung der Baulücken im Luftbild und Kataster für Kirchzarten (eigene Darstellung Februar 2023)

Im Ortsteil Burg befinden sich derzeit acht potenzielle Baulücken für Wohnbauflächen, welche bei der Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials berücksichtigt werden. Die Flächengrößen der dokumentierten Baulücken im Ortsteil Burg mit den Siedlungsbereichen Burg und Burg-Höfen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:



Darstellung der Baulücken im Luftbild und Kataster für den Ortsteil Burg (eigene Darstellung Februar 2023)

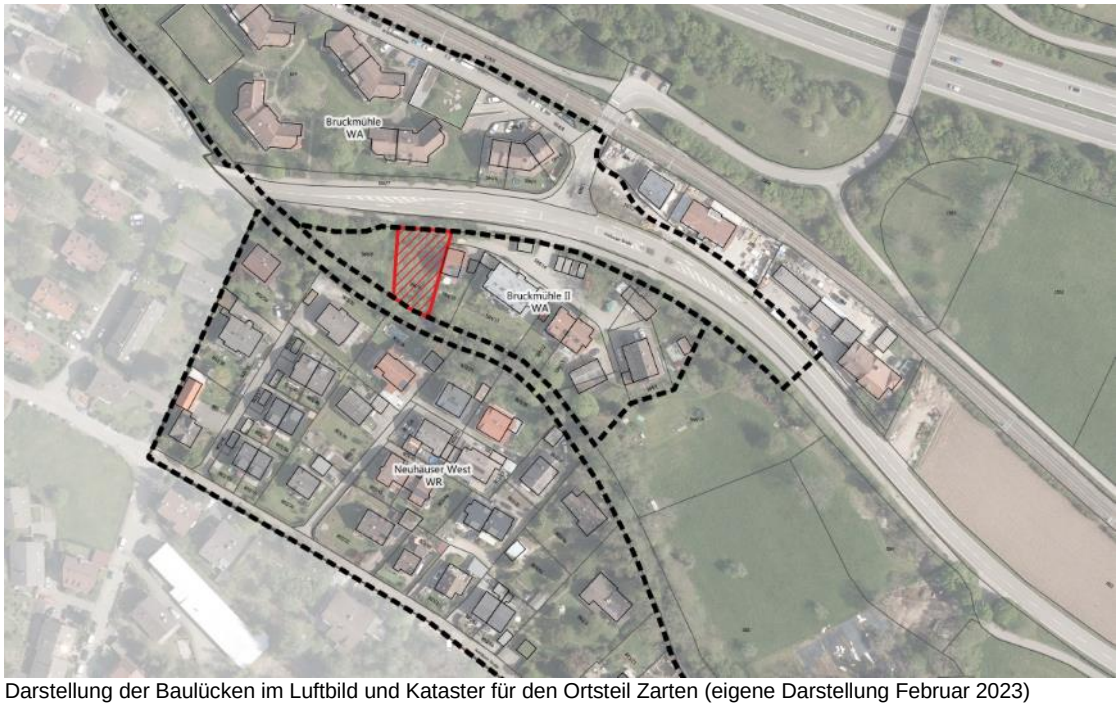
Der Siedlungsbereich des Ortsteils Burg-Höfen ist nahezu vollständig aufgesiedelt. Hier befinden sich lediglich drei Baulücken für Wohnbauflächen

Darstellung der Baulücken im Luftbild und Kataster für den Ortsteil Burg-Höfen (eigene Darstellung Februar 2023)

Das Innenentwicklungspotenzial im Ortsteil Zarten beinhaltet maßgeblich Mischbauflächen. Für den historischen Ortskern in Zarten wird derzeit der Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“ aufgestellt. Da sich dieser nach aktuellem Stand in der Offenlage befindet und damit die Planreife erhält, werden die damit geschaffenen Flächen in der Erhebung bereits berücksichtigt. Die Einordnung der Flächen als Mischbauflächen begründet sich zum einen aus dem Flächennutzungsplan und zum anderen aus der Festsetzung des Bebauungsplans als Dörfliches Wohngebiet und Dorfgebiet. Weiterhin befinden sich vier Baulücken für Wohnbauflächen im östlichen Siedlungsbereichs von Zarten im Bebauungsplangebiet „Aumatten“. Die Flächengrößen der dokumentierten Baulücken im Ortsteil Zarten stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Darstellung der Baulücken im Luftbild und Kataster für den Ortsteil Zarten (eigene Darstellung Februar 2023)

Im Bereich Bruckmühle / Neuhäuser befindet sich eine Baulücke für Wohnbauflächen. Diese liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bruckmühle II“



Darstellung der Baulücken im Luftbild und Kataster für den Ortsteil Zarten (eigene Darstellung Februar 2023)

6.4.2 Innenentwicklungspotenzial Wohnen

Aus den erhobenen Baulücken für Wohnbau- und Mischbauflächen ergibt sich das folgende theoretische Innenentwicklungspotenzial:

Gemeinde	Baulücken W (ha)	Baulücken M (ha)	Gesamt (ha)
Kirchzarten	2,75	1,44	4,19

Es muss davon ausgegangen werden, dass nur ein Teil des ermittelten theoretischen Flächenpotenzials auch tatsächlich innerhalb des Planungszeitraums des Flächennutzungsplans aktiviert werden kann. Das Forschungsprojekt „Komreg – Kommunales Flächenmanagement in der Region“ hat für Kommunen Aktivierungsraten ermittelt. Entsprechend dieser Forschungsarbeit kann von einer Aktivierungsrate von ca. 25 % für den Zeitraum einer FNP-Fortschreibung ausgegangen werden. Bezogen auf eine FNP-Änderung mit einem Zielhorizont von 5 Jahren ergibt sich somit eine Aktivierungsrate von 8,3 %.

Daraus ergibt sich folgendes Innenentwicklungspotenzial:

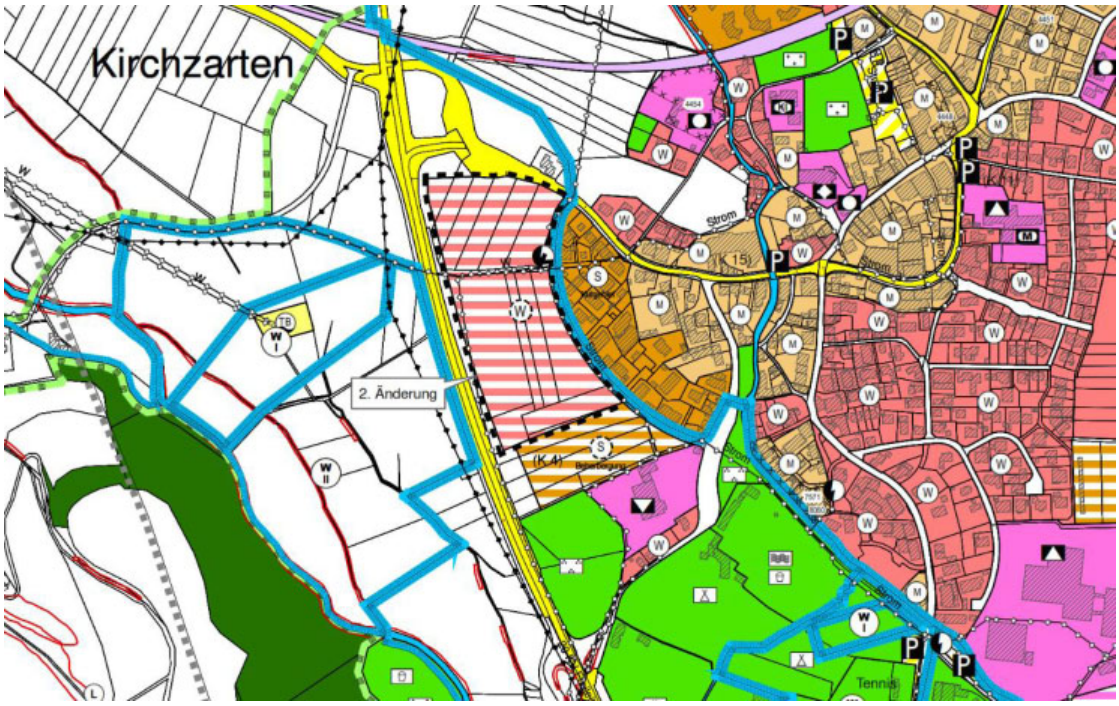
Gemeinde	Baulücken W 8,3 % (ha)	Baulücken M 8,3 % (ha)	Gesamt (ha)
Kirchzarten	0,23	0,12	0,35

Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial (W + ½ M) = **0,29 ha**

6.5 Entwicklungsflächen Flächennutzungsplan

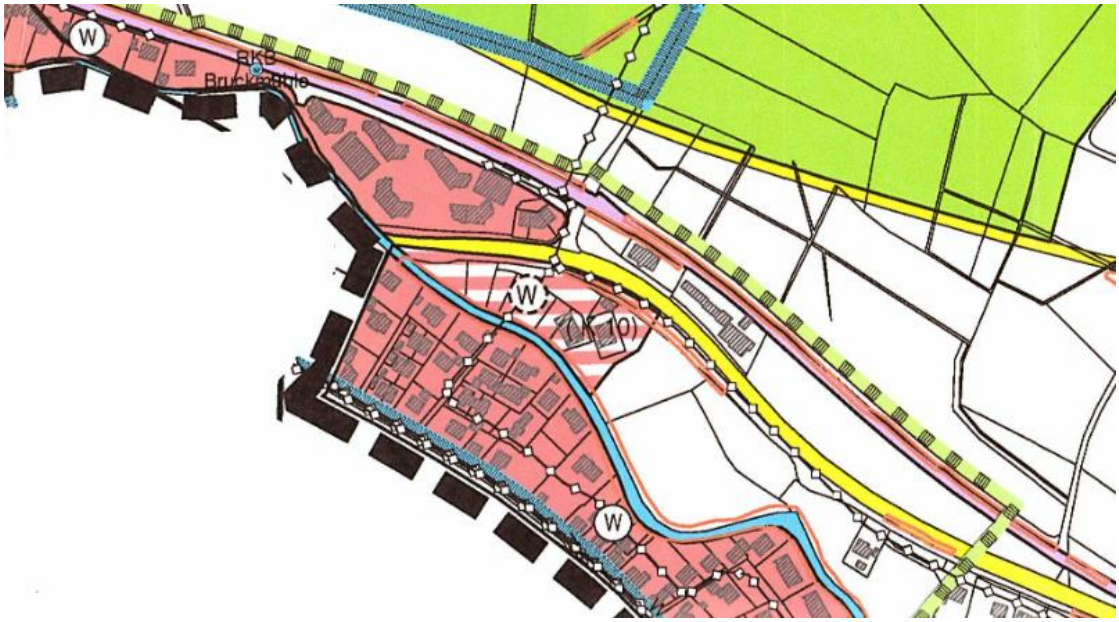
Der Flächennutzungsplan Dreisamtal stellt für die Gemeinde Kirchzarten zwei Entwicklungsflächen für Wohnen dar. Allerdings handelt es sich bei den beiden Flächen (nördlich K4 und K10) um Flächen, die in der Zwischenzeit beinahe vollständig aufgesiedelt sind. Der nördliche Teil der Fläche K4 wurde im Rahmen des Bebauungsplans „Wohngebiet am Kurhaus“ wohnbaulich entwickelt. Zur wohnbaulichen Entwicklung dieser

Fläche wurde mit der 2.punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans ein Flächentausch durchgeführt. Da die Grundstücke vertraglich mit einer Bauverpflichtung versehen wurden, wird diese Fläche als vollständig entwickelt angesehen und im Wohnbauflächenbedarf nicht weiter berücksichtigt.



Ausschnitt aus dem FNP Dreisamtal mit Darstellung der Entwicklungsfläche (nördlich K4) Wohngebiet am Kurhaus (ohne Maßstab)

Die zweite Entwicklungsfläche (K10) wurde ebenfalls bereits mit einem Bebauungsplan überplant und bis auf ein Grundstück vollständig aufgesiedelt. Das noch nicht aufgesiedelte Grundstück des Bebauungsplans „Bruckmühle II“ wurde in der vorangegangenen Baulückenerhebung bereits berücksichtigt, weshalb die Entwicklungsfläche K10 nicht weiter in die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs einbezogen wird.



Ausschnitt aus dem FNP Dreisamtal mit Darstellung der Entwicklungsfläche (K10) Wohngebiet am Kurhaus (ohne Maßstab)

6.5.1 Gegenüberstellung Bedarf / Innenentwicklungspotenzial / Entwicklungsflächen

Der rechnerische Wohnbauflächenbedarf beträgt wie oben dargestellt ca. 3,2 ha. Davon sind gemäß Regionalplan die aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale in einer Größe von 0,29 ha abzuziehen. Dies ergibt einen Bedarf von 2,91 ha für 5 Jahre in Kirchzarten.

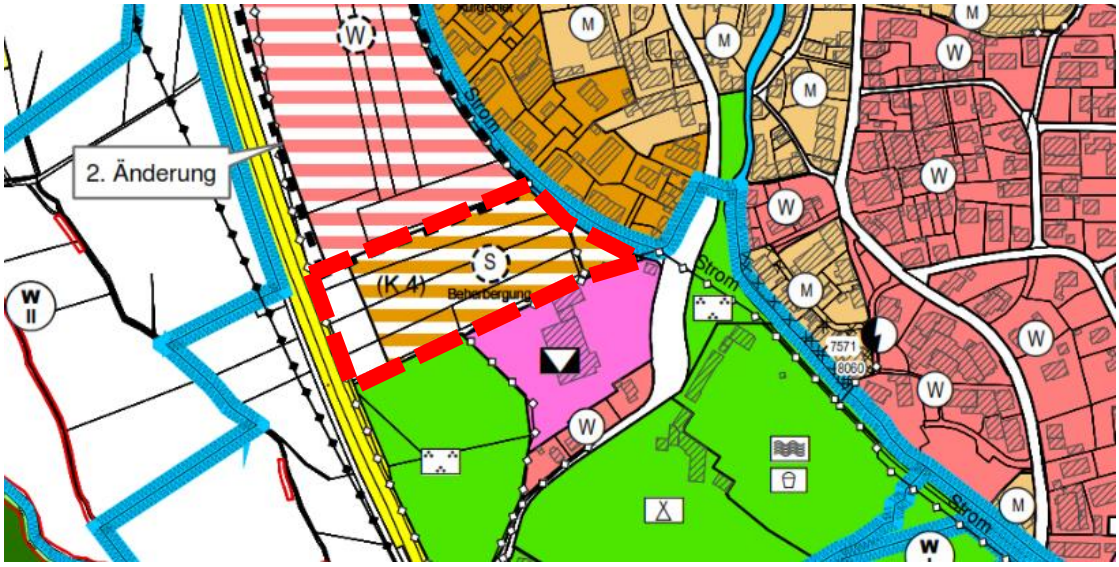
Dem steht die Neuaufnahme der geplanten Wohnbaufläche in einer Größe von 1,60 ha gegenüber.

7 INHALTE DER ÄNDERUNG

7.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der Gemeinden Buchenbach, Kirchzarten, Oberried und Stegen wurde vom Gemeindeverwaltungsverband ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde nach der letzten Digitalisierung und Aktualisierung am 09.11.2012 rechtswirksam und stellt für den Bereich des „Wohnhof V“ eine Sonderbaufläche „Beherbergung“ (1,4 ha) sowie eine landwirtschaftliche Fläche (0,2 ha) dar.

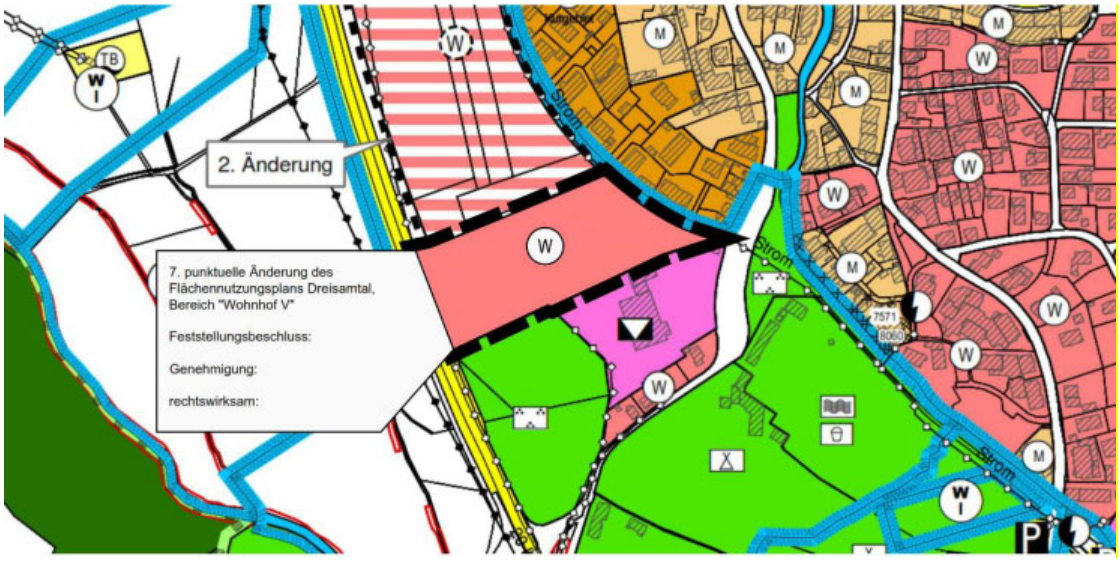


Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal (ohne Maßstab; Änderungsbereich rot umrandet)

7.2 Darstellung in der 6. Flächennutzungsplanänderung

Die planungsrechtliche Sicherung des Wohnhof V im Bebauungsplan erfolgt durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Bereich im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden.

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung werden die Sonderbaufläche „Beherbergung“ sowie die landwirtschaftliche Fläche durch eine Wohnbaufläche (1,6 ha) ersetzt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal mit geänderter Flächendarstellung (ohne Maßstab)

8 UMWELTBELANGE

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (3) BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 (4) BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Durch die freie Landschaftsarchitektin Anne Pohla aus Freiburg wird ein Umweltbericht für die punktuelle FNP-Änderung erarbeitet. Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

9 FLÄCHENBILANZ

<u>Darstellung vor der 6. Änderung</u>

Sonderbaufläche „Beherbergung	ca. 1,4 ha
Landwirtschaftliche Fläche	ca. 0,2 ha

<u>Darstellung nach Abschluss der 6. Änderung:</u>

Wohnbaufläche	ca. 1,6 ha
Summe / Geltungsbereich	**ca. 1,6 ha**

Kirchzarten, den

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Andreas Hall
Vorsitzender des GVV Dreisamtal

Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal

Umweltbericht zur
6. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans
Bereich Wohnhof V in Kirchzarten

13. 7. 2023

Anne Pohla
Freie Landschaftsarchitektin

Moltkestraße 18
79098 Freiburg
Tel.: 0761 4589 3451
E-Mail: post@pohla.de
Website: www.pohla.de

Umweltbericht zur 6. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal,

Änderungsbereich „Wohnhof V“

1. Aufgabenstellung

Die bisher im Flächennutzungsplan enthaltene Sonderbaufläche zwischen ehemaligem Kurhaus, heute Black Forst Studios, und der nördlich gelegenen Wohnbaufläche war für Beherbergungsbetriebe vorgesehen. Die Gemeinde sieht keinen Bedarf mehr für eine Sonderbaufläche dieser Art und Größe, stattdessen benötigt sie weitere Wohnbauflächen. Um die Inanspruchnahme bisher nicht für eine Bebauung vorgesehener Flächen zu vermeiden, strebt die Gemeinde die Nutzungsänderung an und der Flächennutzungsplan soll entsprechend geändert werden. Eine kleine Fläche für die Landwirtschaft im Westen an der Landesstraße L 126 soll im FNP als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Umweltbericht müssen die durch die Nutzungsänderung evtl. veränderten Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.
Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Beherbergung umfasst ca. 1,4 ha und soll in Wohnbaufläche verändert werden. Die Wohnbaufläche wird auf die angrenzende landwirtschaftliche Fläche bis zur L 126 ausgedehnt. Das bestehende Wohngebiet im Norden grenzt direkt an die umzunutzende Fläche an.

Darstellung des Geltungsbereiches mit den umzunutzenden Flächen:

Hellgrau quer schraffiert: bisherige Sonderbaufläche für Beherbergung, ca. 1,4 ha

Grün senkrecht schraffiert: bisher Fläche für Landwirtschaft, ca. 0,2 ha

Die Gesamtfläche von 1,6 ha wird Wohnbaufläche

Die zusätzliche Wohnbaufläche aus landwirtschaftlicher Fläche umfasst ca. 0,2 ha. Die gesamte Wohnbaufläche beträgt somit 1,6 ha und entspricht dem Änderungsbereich.

Eine Bebauung ist im bisherigen Sondergebiet grundsätzlich zulässig. Nur im Bereich zur L 126, der bisher landwirtschaftliche Nutzfläche ist, wird zukünftig erstmals eine Bebauung ermöglicht.

3 Zu berücksichtigende planerische und gesetzliche Vorgaben

Trinkwasserschutzgebiet
Der Änderungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone III und III A. Die Schutzverordnung ist zu beachten.

FFH-Gebiet 8013-342 „Kandel, Roßkopf und Zartener Becken“

Die L 126 bildet die westliche Grenze und trennt den bebauten bzw. zur Bebauung vorgesehenen westlichen Ortsrand vom o.g. FFH-Gebiet. Der Abstand beträgt nur ca. 25 m.

Eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG (saP)** wurde anlässlich des Städtebaulichen Wettbewerb „Kurgebiet II“ erstellt und für den Bebauungsplan „Wohngebiet am Kurhaus“ verwendet.[1] Neben der Gruppe der Vögel wurden auch Eidechsen und Fledermäuse erhoben und die vorhandenen Bäume auf ihre Habitateigung untersucht. Die Ergebnisse daraus werden in Kap. 5.2 unter „Schutzgut Tiere und Pflanzen, natürliche Lebensräume“ behandelt.
Eine Potenzialuntersuchung wurde für den Bebauungsplan für den „Wohnhof V“ und für den Änderungsbereich des FNP beauftragt. Die Ergebnisse werden ebenfalls in die weitere Planung integriert.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.

Archäologische Kulturdenkmale nach § 2 DSchG

Im Untersuchungsbereich ist ein archäologisches Kulturdenkmal vorhanden. Eine Bebauung ist sehr wahrscheinlich mit der (teilweisen) Zerstörung dieser archäologisch bedeutsamen Flächen verbunden. Im Vorfeld der geplanten Nutzungsänderungen ist zu klären, ob das Denkmal zu sondieren und zu dokumentieren ist oder ob weitere Maßnahmen erforderlich sind.

Weitere relevante gesetzliche Vorgaben:

Bundesnaturschutzgesetz § 21, Landesnaturschutzgesetz §§ 20, 21 und 32:

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Falls Eingriffe unvermeidlich sind, sind sie zu minimieren bzw. zu kompensieren.

Bundesbodenschutzgesetz §§ 4 und 7, Landes Bodenschutz- und Altlastengesetz § 2:

Mit unversiegelten Böden ist schonend und sparsam umzugehen. Es sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Mutterboden ist zu erhalten. Unnötige Versiegelungen sind zu vermeiden. Die geogenen Belastungen mit Schwermetallen aus dem historischen Bergbau wurden untersucht. Folgerungen daraus werden im Umweltbericht genannt und berücksichtigt.

Wassergesetz Baden-Württemberg § 45:

Niederschlagswasser soll grundsätzlich im Gebiet zurückgehalten werden und durch Verdunstung oder Versickerung möglichst wieder dem Wasserkreislauf zur Verfügung stehen, sofern dies schadlos und unter vertretbarem Aufwand möglich ist. Der Schutz des Grund- und Trinkwassers (Schutzzone III und III A) ist vorrangig.

[1] proECO Freiburg mit AG Freiraum Freiburg: Spezielle Artenschutzprüfung Kurgebiet II Gemeinde Kirchzarten., Stand Juni 2012.

4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Da es sich i.W. um eine Umnutzung von Sonderbaufläche (Beherbergung) zu Wohnbaufläche handelt, ist eine Bebauung bisher grundsätzlich zulässig. Nur ein schmaler Streifen zwischen der L 126 und der Baufläche ist bisher landwirtschaftliche Nutzfläche und wird zukünftig ebenfalls Wohnbaufläche.

Baubedingte Wirkungen wie die Beseitigung der vorhandenen Lebensräume – überwiegend als Acker und Intensiv-Grünland genutzt und bereits im Sommer 2022 im Hinblick auf die Bebauung brach gefallen - werden beseitigt. Wertvoller Oberboden und Unterboden müssen abgetragen werden, der verbleibende Anteil des Bodens wird umgelagert und z.T. verdichtet. Diese baubedingten Wirkungen sind im bisherigen Sondergebiet, auf ca. 1,4 ha, zulässig, werden aber auf die bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche, 0,2 ha, ausgedehnt. Die im Untergrund befindlichen archäologischen Kulturdenkmale werden vermutlich zerstört. Im Zuge des Baubetriebes ist mit Lärm- und Staubentwicklung sowie Erschütterungen durch die Baumaßnahmen selbst und durch den Baustellenverkehr zu rechnen. Die negativen baubedingten Wirkungen werden also etwas ausgedehnt, wobei die davon betroffenen Randbereiche ohnehin während des Baus beeinträchtigt werden würden. Die baubedingten Wirkungen nehmen somit nur geringfügig zu.

Anlagebedingte Wirkungen sind v.a. die Versiegelung des Bodens, die bei einer Sonderbaufläche vermutlich etwas höher ist als bei der geplanten Wohnnutzung. Die Versickerung von Regenwasser und die Verdunstung vermindern sich und der Wasserabfluss erhöht sich jeweils entsprechend des Versiegelungsgrades. Daher ist evtl. mit einer geringfügigen Minimierung dieser Wirkfaktoren durch die Nutzungsänderung von Sonderbaufläche zu Wohnbaufläche zu rechnen.

Der bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Teil im Westen mit ca. 2.000 m² wird zukünftig Teil der Wohnbaufläche sein. Da ein Abstand zur L 126 eingehalten werden muss, wird die versiegelbare Fläche in diesem Bereich im Vergleich zur übrigen Wohnbaufläche geringer sein. Als landwirtschaftliche Nutzfläche geht dieser Flächenanteil verloren.

Betriebsbedingte Wirkungen sind wahrnehmbare Störungen durch Lärm, Schadstoffemissionen aus Heizung, KFZ-Verkehr etc. für die Bewohner im angrenzenden Wohngebiet. Ob diese sich durch die Nutzungsänderung erhöhen, verringern oder vergleichbar sind, lässt sich auf der Ebene des FNP ohne weitere Angaben nicht beurteilen. Der zusätzliche Wohnbauflächenanteil aus landwirtschaftlicher Nutzfläche erzeugt vermutlich keine wahrnehmbaren oder messbaren zusätzlichen betriebsbedingten Wirkungen.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Hinweise zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich des Eingriffs

5.1 Schutzgut Mensch

Mögliche Beeinträchtigungen für den Menschen sind Lärm und Belastung durch sonstige Immissionen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen der Belastung, die vom Plangebiet aus in die umgebenden Flächen wirkt, und der Belastung aus der Umgebung (L126 u.a.) bzw. vom Standort der geplanten Wohnnutzung auf die zukünftigen Bewohner (potenziell durch geogene Belastungen des Bodens, s.u.).

Heutiger Zustand

Vom Verkehr auf der L 126 gehen Lärmbelastungen für die zukünftigen Bewohner aus. Für den Bebauungsplan „Wohngebiet am Kurhaus“ wurde eine gutachtliche Stellungnahme zur Lärmeinwirkung erarbeitet [2]. Um die für Wohngebiete maßgebenden Immissionsgrenzwerte einhalten zu können, schlug der Gutachter Schallschutzmaßnahmen vor. Für die bereits realisierten 4 Wohnhöfe wurde ein Lärmschutzwall errichtet. Ergänzend wurden für die dadurch nicht geschützten

[2] Dr. Wilfried Jans: Gutachtliche Stellungnahme Nr. 5207/670A vom 20.05.2016: Bebauungsplan „Wohngebiet am Kurhaus“ auf Gemarkung Kirchzarten – Prognose und Beurteilung der Straßenverkehrslärmeinwirkung.

oberen Geschoße „passive“ Schutzmaßnahmen entwickelt. Die Ergebnisse der vorliegenden gutachtlichen Stellungnahme lassen eine ähnliche Belastung für die neue Baufläche erwarten.

Der anstehende Boden wurde für die Erschließung des gesamten Baugebietes „Wohngebiet am Kurhaus“ an drei Stellen auf Schwermetallgehalte infolge des historischen Bergbaus untersucht. Er weist erhöhte Blei- und Zinkgehalte auf, die der geogenen Vorbelastung im gesamten Bereich entsprechen. Die Prüfwerte hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch wurden nicht überschritten, eine Verwertung des Bodens ist im Baugebiet ohne Einschränkungen möglich.[3] Aussagen zum Wirkungspfad Boden-Pflanze-Mensch können auf Basis der durchgeführten Analysen nicht erfolgen.

Aus der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung können Geruchsbelastungen entstehen.

Belastungen für die angrenzenden Wohngebiete

Die vorhandenen Wohnquartiere beidseits der Dr.-Gremmelsbacher-Straße entlang der Zufahrt zum Planungsgebiet sind von dem zeitlich begrenzten Aufkommen an Baufahrzeugen (baubedingte Wirkungen) und später vom kontinuierlichen Anliegerverkehr (betriebsbedingte Wirkungen) betroffen. Die Zunahme des Verkehrs zum und vom neuen Wohnquartier mit den Folgebelastungen Lärm und Abgasemissionen werden zwar spürbar sein, werden sich aber voraussichtlich nicht durch erhebliche Mehrbelastungen von der bisher vorgesehenen Sondernutzung mit Zweckbestimmung Beherbergung unterscheiden. Untersuchungen oder Modellrechnungen bezüglich unterschiedlicher Lärm- und Abgasbelastungen wurden nicht durchgeführt und erscheinen wegen der zu erwartenden Geringfügigkeit der Auswirkungen nicht notwendig.

Belastungen für die zukünftigen Bewohner

Ein ergänzendes Gutachten zur Lärmbelastung von der L 126 ist voraussichtlich notwendig und muss noch erstellt werden.

Die Nutzung als Wohnbaufläche im Vergleich zur Sonderbaufläche ist insofern mit einer stärkeren Belastung für die zukünftigen Bewohner verbunden, als sie im Bereich ihrer Wohnung ständig dem Lärm ausgesetzt sind. Bei einer Nutzung als Sonderbaufläche wäre die Lärmbelastung für die Hotelgäste nur während ihres Aufenthaltes dort vorhanden und leichter durch geeignete Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Belüftung etc. zu mindern.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Belastung sind im weiteren Planungsverfahren ähnlich denen im bereits realisierten Wohnquartier im Norden zu konkretisieren.

Die vorhandenen Ergebnisse aus den Bodenuntersuchungen sind zu berücksichtigen. Sollen Nutzgärten entstehen, sind spezifische Untersuchungen notwendig[4].

Immissionen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung sind vorhanden und sollten minimiert werden, z.B. durch angemessene, bodennahe Ausbringungsmethoden für Gülle.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, natürliche Lebensräume

Heutiger Zustand

Die Baufläche wurde nahezu vollständig ackerbaulich genutzt, nur die schmalen Flurstücke mit Nrn. 152/1, 152/5 und 142 am Südost-Rand waren Intensiv-Grünland mit einem kleinen Teil gärtnerischer Nutzung im Bereich einer Baumgruppe[5]. Der Acker und das Grünland sind im Hinblick auf die Bebauung brachgefallen und haben sich zu einer Mischung aus Ruderal- und Segetalvegetation (=Ackerunkrautgesellschaften), ungemähter Fettwiese und Altgrasflur entwickelt. Am Südost-Rand wurden einige Magerkeitszeiger wie z.B. Wilder Majoran *Organum vulgare*

[3] Solum Büro für Boden und Geologie Freiburg: Kurzbericht Schadstoffuntersuchung. Anhang A zum Geotechnischen Bericht für die Erschließung des Baugebietes „Kurgebiet II“ in Kirchzarten. Ingenieurgruppe Geotechnik. Mai 2013

[4] Telefonische Auskunft von Herrn Spatz, Solum, am 19.6.2013, erteilt im Zuge der Bearbeitung des Umweltberichts zur 2. Punktuellen Änderung des FNP des GVV Dreisamtal (Bereich Kurgebiet II)

[5] Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung „Kurgebiet II in Kirchzarten“ 2012 (s. Fußnote 7), Abb. 2 Biotoptypen und Flächennutzung.

festgestellt (August 2022). Das Flurst.Nr. 155 im Norden und teilweise auch Flurst.Nr. 154 wurden bzw. werden im Zusammenhang mit dem Bau der Wohnhäuser im Norden als Erdlagerfläche genutzt. Die kleine als Garten genutzte Fläche im Süden mit Gehölzgruppe, bestehend aus einem großen Kirschbaum, einer noch relativ jungen Eiche (ca. 30 cm Stammdurchmesser), einer Fichte und mehreren Sträuchern (heimische, z.B. Schlehe, und Zierarten) und weiterem Eichen- u.a. Gehölzaufwuchs, waren Anfang Februar 2023 noch vorhanden.

Entlang der Dr.-Gremmelsbacher-Straße steht eine Baumreihe, bestehend aus zwei großen Linden ca. in der Mitte, beidseits davon je zwei Bergahorne und am Ende im Südosten drei etwas kleinere Linden.

Darstellung der Fläche im Jahr 2022 mit Baumarten, FFH-Mähwiese und FFH-Gebiet und Kulturdenkmal.
Luftbild erhalten von Gemeinde Kirchzarten

Die ursprünglich vorhandenen Lebensraumtypen Acker und Intensivgrünland besitzen eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.[6] Die jetzt brachgefallenen Flächen haben durch den deutlich höheren Pflanzenarten- und Blütenreichtum einen mittleren Biotopwert. Die Gehölze sind insgesamt ebenfalls mittelwertig, aber je nach Art und Alter detailliert auf Ebene der Bebauungsplanung zu bewerten.

Das **FFH-Gebiet 8013-342 „Kandel, Roßkopf und Zartener Becken“** beginnt auf der Westseite der L 126, damit beträgt der Abstand nur ca. 25 m. Dort wurden einige Wiesen als **FFH-Lebensraumtyp Flachland-Mähwiese** kartiert. Die vorhandene Straße L 126 bedeutet eine Zäsur im Lebensraum bodengebundener Tiere.

Die aktuelle Situation und die Schutzgebiete und Schutzflächen in der Umgebung sind im Ausschnitt des Luftbildes oben dargestellt.

[6] LfU Baden-Württemberg: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Abgestimmte Fassung August 2005.

Eine **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG** wurde als Vorbereitung für den Städtebaulichen Wettbewerb „Kurgebiet II“ erstellt.[7] Außer der Gruppe der Vögel wurden auch Fledermäuse und Eidechsen erhoben und die vorhandenen Bäume auf ihre Habitateignung untersucht. Das Habitatpotenzial wurde im März 2023 überprüft. Die Ergebnisse aus dieser artenschutzrechtlichen Stellungnahme[8] sind vergleichbar den Ergebnissen aus dem Jahr 2012 für die Wohnhöfe 1 bis 4.

Zauneidechsen oder andere Reptilien konnten in der saP 2012 nicht nachgewiesen werden. Ihr Vorkommen wird auch aktuell als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Zu erwartende Belastungen, Maßnahmen

Der Erhalt der Baumreihe ist im städtebaulichen Entwurf vorgesehen. Einzelne Bäume müssen voraussichtlich für die Zufahrt in den Wohnhof beseitigt werden. Bedauerlicherweise stehen die zwei großen Linden im mittleren Bereich, so dass mindestens eine, evtl. beide Linden betroffen sein können. Alle übrigen Lebensräume auf der Fläche müssen beseitigt werden. Vor dem Brachfallen besaßen sie einen geringen Biotopwert. Im Brachestadium haben sie einen mittleren Biotopwert erreicht.

Für die genannten wertgebenden und besonders bzw. streng geschützten Arten und ihre Lebensräume ist es vermutlich unerheblich, ob eine Sonderbaufläche oder eine Wohnbaufläche entwickelt wird. Die Umnutzung von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu Wohnbaufläche im westlichen Randbereich wird sich ebenfalls nicht erheblich auswirken, da sich dort keine besonderen Lebensräume und Arten befinden und die L 126 eine Barriere zu den hochwertigen Flächen im Westen bildet.

Auswirkungen der Bebauung bzw. Umnutzung auf das FFH-Gebiet und die FFH-Mähwiesen sind nicht zu erwarten.

Die geplante Änderung der Nutzung ist daher voraussichtlich nicht mit erheblichen zusätzlichen Belastungen für die Biotopausstattung verbunden. Der Eingriff ist sowohl bei Nutzung als Sonderbaufläche als auch bei Nutzung als Wohnbaufläche auszugleichen.

Potenzielle Beeinträchtigungen für Arten, die gem. § 44 BNatSchG geschützt sind, sind zu vermeiden oder über vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) auszugleichen. Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Die zu erwartende Beseitigung der Gehölzstrukturen betrifft v.a. den Lebensraum der Singvögel, Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehen verloren. Für Fledermäuse gehen ein Jagdhabitat und potenzielle Spaltenquartiere an Gehölzen verloren.

Die Gehölze dürfen nur in der Zeit von Oktober bis Februar beseitigt werden. Der Verlust der Brutstätten und Spaltenquartiere kann durch Nistkästen und Fledermauskästen kompensiert werden. Weitere begleitende Maßnahmen enthält die o.g. artenschutzrechtliche Stellungnahme.

5.3 Schutzgut Boden

Aktueller Zustand

Vom gesamten Änderungsbereich mit 1,6 ha sind bisher 1,4 ha als Sonderbaufläche im FNP dargestellt und dürfen bebaut werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Boden auf landwirtschaftlicher Nutzfläche beträgt ca. 0,2 ha.

Geologisch und bodenkundlich handelt es sich um den typischen Boden der Nieder- und Aueterrassen des Zartener Beckens mit lehmig-schluffiger Deckschicht über dem Terrassenkies. Wie in den Ausführungen zur Betroffenheit des Menschen bereits erwähnt, liegt eine geogene Vorbelastung mit Schwermetallen aus dem historischen Bergbau vor. Eine Verwertung des Bodens im Baugebiet ist aus Schadstoffsicht uneingeschränkt möglich. Bei Verbringen des Bodens außerhalb des Gebietes sind die Hinweise des Geotechnischen Berichtes zu berücksichtigen.

[7] Spezielle Artenschutzprüfung Kurgebiet II Gemeinde Kirchzarten. Bearbeitung: proECO Freiburg mit AG Freiraum Freiburg. Stand Juni 2012.
[8] Samuel, N.: Kirchzarten – Wohnhof V, Artenschutzrechtliche Stellungnahme. März 2023

Auf der Basis der Bodenschätzung wurden die zu berücksichtigenden Bodenfunktionen wie folgt bewertet [9]:

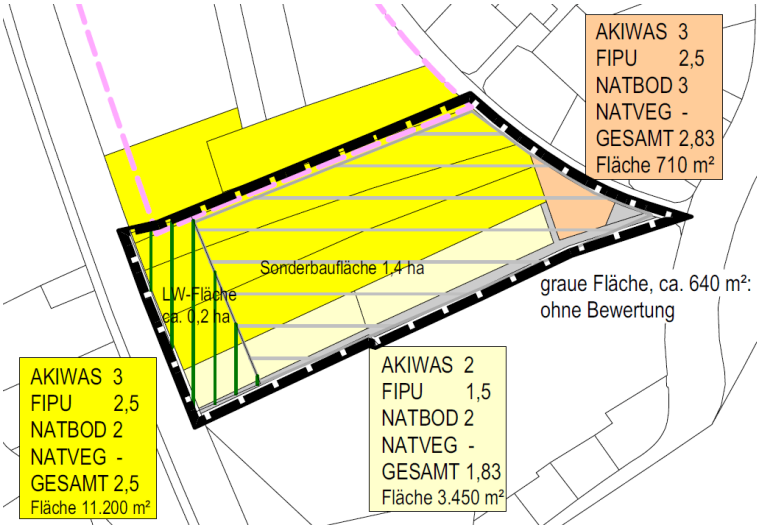
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS): Dieser Wert beschreibt die Rückhaltefähigkeit des Bodens, wodurch der Oberflächenwasserabfluss verzögert bzw. verringert wird. Der größte Flächenanteil im Planungsgebiet verfügt über eine hohe Rückhaltefähigkeit für Niederschläge (3). Im südlichen Randbereich, auf den Flurstücken Nrn. 152/1 und 152/5, ca. 3.450 m² bzw. ca. 20 % der Fläche, ist die Rückhaltefähigkeit mittel (2).

Filter und Pufferfähigkeit des Bodens (FIPU): Die schützenden Deckschichten bewahren den Grundwasserkörper vor schädlichen Stoffen. Die Filterfähigkeit des Bodens ist überwiegend von mittlerer bis hoher Bedeutung (2,5). Der südliche Teil, Flurstücken Nrn. 152/1 und 152/5, ca. 20 % der Fläche, besitzt eine geringe bis mittlere Filterfähigkeit (1,5).

Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NATBOD): Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens für die Landwirtschaft ist fast im gesamten Planungsgebiet von mittlerer Bedeutung (2), nur im Osten auf Flurst.Nr. 142 mit rd. 700 m² ist sie hoch (3).

Als Sonderstandort für naturnahe Vegetation (NATVEG) ist die Fläche unbedeutend. Diese Bodenfunktion bleibt unberücksichtigt[10].

Für den Weg und Randbereich im S und O liegt keine Bewertung vor, die Böden wurden für den Bau des Weges bereits verändert und befestigt.



Bewertung der Bodenfunktionen und betroffenen Fläche:

Grau quergestreift: bisherige Sonderbaufläche

Grün senkrecht gestreift: bisherige landwirtschaftliche Fläche

Bewertung der Bodenfunktionen[11]

Wertstufe 4 = sehr hohe Bedeutung, 3 = hohe Bedeutung; 2 = mittlere Bedeutung, 1 = geringe Bedeutung

Flächenanteil	Grundwert der einzelnen Bodenfunktionen				Gesamtwert
	Ausgleichskörper i. Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Sondersto f. naturnahe Vegetation 2)	
Flurstücke Nrn. 153, 154, 155, 11.200 m²	3	2,5	2	unbedeutend	2,5 mittel - hoch
Fl.st.Nr. 142/ 710 m²			3		2,83 hoch
südlicher Teil, Flst. Nrn. 152/1, 152/5, 3.450 m²	2	1,5	2	unbedeutend	1,83 mittel

[9] Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stand November 2010, erhalten am 27. April 2012.
[10] Bewertung gem. Heft 23 der LUBW „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“.
[11] Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau LGRB: Bewertung der Bodenfunktionen, s.o.

Zu erwartende Belastungen, Maßnahmen

Für die Beanspruchung des Bodens ist es unerheblich, ob die Fläche als Sonderbaufläche oder als Wohnbaufläche genutzt werden soll. Es entsteht kein erheblicher zusätzlichen Eingriff durch die Nutzungsänderung, da eine Bebauung bereits zulässig ist.

Auf zusätzlich ca. 0,2 ha bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche werden die Bodenfunktionen zusätzlich beseitigt bzw. beeinträchtigt. Die Bodenfunktionen sind dort mittel bis hoch bewertet.

Der Verlust der Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ kann durch Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser (teilweise) vermieden oder gemindert werden. Um eine ausreichende Versickerungsleistung zu gewährleisten, müssen in die oberen Deckschichten, die weniger durchlässig sind als die darunter liegenden Schwarzwaldkiese, Sickerpackungen eingefügt werden (vgl. Geotechnischer Bericht[12], Kap. 4.6).

Der unvermeidbare Eingriff in die Bodenfunktionen von mittlerer Wertigkeit ist auszugleichen.

5.4 Schutzgut Wasser

Vorhandene Situation

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone III A.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Der Grundwasserstand wurde anlässlich der Planung für das im Norden angrenzende Wohngebiet am Kurhaus gemessen. An einer Messstelle nahe des nordöstlichen Randes des Änderungsbereiches ist der Grundwasserflurabstand vergleichsweise gering und lag von März bis Mai 2013 zwischen 3,4 und 4,5 m unter Flur. Bei üblichen Baugrundtiefen von ca. 3 m ist nicht auszuschließen, dass Wasser in den Baugruben auftritt. Daher können die Empfehlungen für das angrenzende Wohngebiet am Kurhaus, einen Pumpensumpf in der Baugrube sowie eine auftriebssichere Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser von außen und einen Sohlfilter von mind. 30 cm Dicke herzustellen, übernommen werden. [13]

Die Grundwasserneubildungsrate leitet sich ab aus der Rückhaltefähigkeit des Bodens (entspricht „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, s.o.). Der Boden besitzt auf dem überwiegenden Teil des Planungsgebietes eine hohe, auf ca. 20% der Fläche eine mittlere Rückhaltefähigkeit. Daher ist die natürliche Fähigkeit des Bodens, das Niederschlagswasser in das Grundwasser zu versickern, überwiegend gering, im Süden (Fl.st. Nrn. 152/1, 152/5) mittel.

Die Bedeutung des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe ist auf dem größten Teil der Baufläche mittel bis hoch, im südlichen Teil nur gering bis mittel. Werden die obersten Bodenschichten beseitigt oder umgelagert, verliert diese grundwasserschützende Bodenfunktion ihre Wirkung, wodurch eine erhöhte Gefahr für das Grundwasser durch potenziellen Schadstoffeintrag entsteht.

Zu erwartende Belastungen, Maßnahmen

Bei einer baulichen Nutzung ist mit erheblichen negativen Wirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen, insbesondere durch Überbauung der rückhaltefähigen Böden. Die vorgesehene Änderung der Flächennutzung von Sonderbaufläche zu Wohnbaufläche aber führt voraussichtlich nicht zu wesentlich veränderten Eingriffen, da eine Bebauung grundsätzlich zulässig ist.

Mit der Ausweitung der Wohnbaufläche auf die bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellten Randbereiche aber werden die überwiegend hohe Wasserrückhaltefunktion der Böden beseitigt, die Hochwasserspitzen erhöht und die Grundwasserneubildung verringert. Dies betrifft den Flächenanteil von 2.000 m² (ca. 13 % der Gesamtfläche).

Nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser kann – zur Minimierung des Eingriffs und zur Entlastung des Regenwassersystems - versickert werden. Wie im Abschnitt „Boden“ erwähnt,

[12] Ingenieurgruppe Geotechnik: Geotechnischer Bericht für die Erschließung des Baugebietes „Kurgebiet II“ in Kirchzarten. Mai 2013
[13] Ingenieurgruppe Geotechnik: Geotechnische Stellungnahme Nr. 2 über die hydrologischen Verhältnisse im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Kurgebiet II“ in Kirchzarten

sind evtl. Sickerpackungen o.ä. notwendig, um eine ausreichende Versickerung durch die weniger durchlässigen Deckschichten zu gewährleisten.

5.5 Schutzgut Klima/Luft

Vorhandene Situation

Die wichtigsten Frischluftströmungen für Kirchzarten kommen von Südwesten die Brugga begleitend als Teil der erfrischenden nächtlichen Bergwinde. Besondere Belastungen können bei Inversionswetterlagen mit Verfrachtung der Schadstoffe aus dem Rheintal bis in das Zartener Becken und bei sommerlicher Hitze entstehen.

Die vorhandene Bebauung im Norden (Wohngebiet am Kurhaus) wirkt bereits als gewisses Hindernis für die Durchlüftung. Die relativ lockere Baustruktur lässt Luft hindurch strömen, sodass nicht mit erheblichem Frischluftstau zu rechnen ist. Die Nutzungsänderung von Sonderbaufläche (Beherbergung) zu Wohnbaufläche lässt eine etwas geringere Dichte und damit eine bessere Luftdurchströmung erwarten. Ebenso könnte der Grünflächenanteil höher sein. Dies ist aber jeweils vom Bebauungskonzept abhängig. Die zusätzliche Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlichen Nutzfläche führt zu einer um rd. ca. 2.000 m² größeren bebauten und sich erwärmenden Fläche.

Vom KFZ-Verkehr auf der L 126 gehen gewisse Schadstoffmengen aus, die für eine angrenzende Wohnbebauung tolerierbar sind.

Zu erwartende Belastungen, Maßnahmen

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine besonderen schadstoffemittierenden Einrichtungen vorgesehen, weder bei Sondernutzung noch bei Wohnnutzung über die gesamte Fläche.

Trotz geringfügig größerer klimatischer Belastungen durch den größeren Versiegelungsanteil ist nicht mit einem zusätzlichen und erheblichen Eingriff in das Lokalklima und die Luftverhältnisse durch die Änderung der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen zu rechnen.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Aktueller Zustand innerhalb der umzunutzenden Fläche

Die landschaftlich bevorzugte Lage Kirchzartens bei gleichzeitig geringer Entfernung und guter ÖPNV-Anbindung in die Stadt Freiburg führt zu einer besonders hohen Nachfrage nach Bauland. Entsprechend wächst der Ort im Laufe der Jahre in die Landschaft.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand direkt südlich anschließend an den bereits realisierten Teil des „Wohngebietes am Kurhaus“. Die einzigen visuell bedeutsamen und wertvollen Landschaftsstrukturen innerhalb des Gebietes ist eine Gruppe von Gehölzen am südlichen Rand. Die vorhandene Baumreihe entlang der Dr-Gremmelsbacher-Straße begrenzt das Gebiet im Osten und bleibt überwiegend erhalten. Der Baumbestand im Südosten auf dem Gelände des ehemaligen Kurhauses, jetzt Sitz der „Black Forest Studios“, befindet sich außerhalb und bildet eine schöne Kulisse. Im Südwesten sind keine Bäume oder andere Landschaftsstrukturen vorhanden, die den Ortsrand in die Landschaft einbinden.

Eine hohe Frequentierung durch Spaziergänger und Wanderer auf dem Untersuchungsgebiet wurde nicht festgestellt, da andere Ortsrandbereiche, v.a. am Hangfuß der Berge im Südosten und Südwesten, ruhiger und attraktiver sind und wesentlich häufiger für die ortsnahe Erholung aufgesucht werden.

Die Barrierewirkung der L 126 zwischen Ortsrand und freier Landschaft ist nicht nur für die Erholungssuchenden aus den benachbarten und weiter entfernten Quartieren spürbar, sondern mehr noch für die Bewohner im bereits realisierten „Wohngebiet am Kurhaus“ und wird es auch im geplanten Wohnhof V sein. Hier besteht ein Konflikt zwischen der Herstellung des notwendigen Lärmschutzes, der voraussichtlich durch Verlängerung des Walls im Abschnitt des nördlich

angrenzenden Wohngebietes entlang der L 126 hergestellt wird, und dem Bezug zur umgebenden Landschaft.

Bewertung bei Betrachtung eines größeren Landschaftsausschnittes

Von den umgebenden Hängen aus als Gesamtheit betrachtet, würde man auch den westlichen Ortsrand als hochwertigen Landschaftsausschnitt bezeichnen, da die Hänge bei Dietenbach recht nah an den Ortsrand reichen und daher eine hohe Strukturvielfalt mit landschaftstypischem Charakter vorhanden ist. Die L 126 wirkt wie erwähnt als Barriere.

Zu erwartende Beeinträchtigungen , Maßnahmen

Möglicherweise fügt sich eine Wohnbebauung am Ortsrand besser in das Ortsbild ein als ein Hotelkomplex mit größeren Baukörpern. Eine belastbare Beurteilung wäre aber nur auf der Basis konkreter Entwürfe für beide Nutzungsvarianten möglich.

Der neue, baulich geprägte Ortsrand sollte durch Pflanzung großer Bäume in die Landschaft eingebunden werden.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das archäologische Kulturdenkmal 7, Au, eine Siedlung aus dem Spätmittelalter, erstreckt sich über das Plangebiet, s. Darstellung in Kap. 5.2. Die geplante Bebauung führt vermutlich zu seiner Zerstörung, unabhängig von der Art der baulichen Nutzung. Es ist zu klären, ob archäologische Sondierungen zur Sicherung der Befunde in der Planungsphase durchzuführen sind.

Die von der Bebauung betroffenen Böden verfügen überwiegend über eine mittlere natürliche Ertragskraft. Sie stehen zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

5.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen mit anderen Flächennutzungen:

Die Entscheidung für eine Bebauung der Fläche ist bereits durch die Darstellung als Sonderbaufläche im FNP gefallen. Die Änderung der Nutzung von Sonderbaufläche zu Wohnbaufläche trägt zur Entspannung des angespannten Wohnungsangebotes und zur Deckung der Grundbedürfnisse der Menschen im Ort und der Region bei. Der Verlust von ca. 2.000 m² landwirtschaftlicher Nutzfläche entlang des Randes im Westen an der L 126 wird nicht zu einer existenziellen Bedrohung landwirtschaftlicher Betriebe führen, ist aber ein weiterer Flächenverlust.

Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern:

Die Änderung der Nutzung von Sonderbaufläche zu Wohnbaufläche wirkt sich nicht wesentlich auf die natürlichen Schutzgüter aus. Daher ist auch nicht mit einer Veränderung von Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern zu rechnen.

Im neu im FNP als Baufläche darzustellenden Bereich nahe der L 126 entstehen Wechselwirkung zwischen Boden, Wasserhaushalt und Klima auf: Die Versiegelung des Bodens erhöht den Oberflächenwasserabfluss und führt zu Erwärmung. Durch geeignete Maßnahmen lässt sich die Wirkung minimieren. Aufgrund des geringen Flächenanteils von ca. 2.000 m² ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Änderung der nicht mehr benötigten Sonderbaufläche für Beherbergung zu Wohnbaufläche im Anschluss an den bereits realisierten Teil des Wohngebietes am Kurhaus handelt, wurden aktuell keine Alternativstandorte gesucht und geprüft.

7. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Es handelt sich um eine Nutzungsänderung von Sonderbaufläche (Beherbergung) in eine Wohnbaufläche. Eine Bebauung, die zu Eingriffen insbesondere in eine attraktive Landschaft, in Lebensräume mittlerer Bedeutung und in überwiegend mittelwertigen Boden führt, war bisher zulässig. Es entstehen keine weiteren Eingriffe durch die Nutzungsänderung, sondern es wird evtl. insgesamt weniger Fläche beansprucht, weil die Sonderbaufläche zugunsten der Wohnbaufläche aufgegeben wird und eine Beanspruchung bisher unbebauter Flächen zu Wohnzwecken vermieden wird.

Für eine allgemeine Weiterentwicklung von Kirchzarten als Wohnstandort spricht die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wird auf die vorgesehene Änderung bzw. Planung verzichtet, bleibt der heutige Zustand bestehen. Für die Sonderbaufläche gibt es derzeit keinen Bedarf und ob sie in überschaubarer Zukunft genutzt werden würde, ist unklar. Ein Festhalten an der bisher geplanten Nutzungsart ist für die Gemeinde Kirchzarten daher nicht sinnvoll und die Fläche könnte nicht dem tatsächlichen Bedarf entsprechend genutzt werden.

Wohnungssuchende müssten evtl. in Gebiete abwandern, die schlechter an den ÖPNV angeschlossen sind. Möglicherweise würde der Individualverkehr zunehmen.

Ob die Beanspruchung von Alternativstandorten in benachbarten Orten für die Umwelt verträglicher wäre, kann ohne die Untersuchung potenzieller Standorte und den Vergleich nicht beurteilt werden.

8. Technische Verfahren

Die Bestandsaufnahme basiert auf den bei Ortsbegehungen gewonnenen Erkenntnissen, auf der Auswertung des Luftbildes und der Nutzung der Bestandsdaten aus der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für das Gesamtgebiet „Kurgebiet II“ aus dem Jahr 2012. Eine artenschutzrechtliche Potenzialbetrachtung befindet sich zurzeit in Bearbeitung.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte nach dem Bewertungsschema der LUBW (2005). Die Bewertung der Bodenfunktionen wurde vom Regierungspräsidium Freiburg, Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, zur Verfügung gestellt. Im Geotechnischen Bericht zum Bebauungsplan „Wohngebiet am Kurhaus“ wurden die Voraussetzungen für die Erschließung des Gebietes untersucht. Die Ergebnisse einschließlich der Schadstoffuntersuchung wurden hier verwendet.

Besondere technische Verfahren wurden nicht angewandt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben bestanden nicht.

9. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im hier vorliegenden Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes können die Hinweise zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs und die vorgeschlagenen Maßnahmen nur sehr allgemein gehalten werden, da nur die Art der Flächennutzung festgelegt wird. Konkretere Maßnahmen müssen im weiteren Verfahren entwickelt werden. Die nächste Planungsstufe ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes, in dem die Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung und -minimierung geprüft, der Umfang des Eingriffs festgestellt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen benannt werden können und müssen.

Eine Potenzialbetrachtung zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist derzeit in Bearbeitung. Die Ergebnisse werden ebenfalls in die Bebauungsplanung integriert.

10. Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung

Anlass der Umweltprüfung ist die Umnutzung eines im FNP als Sonderbaufläche dargestellten Bereiches von ca. 1,4 ha Größe in Wohnbaufläche. Zusätzlich wird eine insgesamt ca. 0,2 ha große landwirtschaftliche Fläche am Westrand entlang der L 126 beansprucht. Die gesamte, zukünftig im FNP dazustellende Wohnbaufläche beträgt damit 1,6 ha.

Die vorgesehene Änderung der Nutzung von Sonderbaufläche zu Wohnbaufläche ist voraussichtlich nicht mit erheblichen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Geringfügige Verbesserungen sind durch die zu erwartende geringere Dichte bei einer Wohnnutzung möglich, sind aber abhängig vom konkreten Konzept der Bebauung.

Die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche in Wohnbaufläche auf ca. 2.000 m² verursacht einen Eingriff in die natürlichen Lebensräume und Bodenfunktionen von insgesamt geringer bzw. mittlerer Wertigkeit. Die Folgen für den Wasserhaushalt in diesem Bereich sind ebenfalls von mittlerer Erheblichkeit. Für das Klima und die Luftverhältnisse sowie für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion ist nicht mit erheblichen negativen Wirkungen zu rechnen. Die Landesstraße L 126 wirkt als Barriere zur freien Landschaft, die durch die notwendige Fortsetzung des Lärmschutzwalles, der für das nördlich angrenzende Wohngebiet bereits errichtet wurde, verstärkt wird. Ein archäologisches Denkmal ist betroffen. Der Verlust von ca. 2.000 m² landwirtschaftlicher Fläche in Randlage zwischen Baufläche und L 126 wird sich nicht existenziell auf die landwirtschaftlichen Betriebe auswirken.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung aus dem Jahr 2012 wurden berücksichtigt. Eine artenschutzrechtliche Stellungnahme vom März 2023 beschreibt das aktuelle Habitatpotenzial und kommt zu vergleichbaren Ergebnissen wie die Prüfung aus dem Jahr 2012. Die Nutzungsänderung löst keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG aus. Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Wirkungen enthält o.g. artenschutzrechtliche Stellungnahme.

Freiburg, 13. 07. 2023

Anlage:
Samuel, N.: Artenschutzrechtliche Stellungnahme. März 2023

Kirchzarten – Wohnhof V

Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Pfaffenweiler, März 2023

Auftraggeber: **Anne Pohla**

Anschrift: Moltkestraße 18
79098 Freiburg

Telefon: 0761 / 45893451

Auftragnehmer: **Niklas Samuel**

Anschrift: Winzerstraße 3
79292 Pfaffenweiler

Telefon: 0173 / 970 13 05
E-Mail: kontakt@biologe-samuel.de
Internet: www.biologe-samuel.de

Inhaltsverzeichnis

Einleitung 2
Anlass und Aufgabenstellung 2
Rechtliche Grundlagen 2
Lage und Umfang des Vorhabens 3
Methodik 4
Wirkfaktoren 4
Ergebnis 4
Reptilien 4
Avifauna 4
Fledermäuse 6
Weitere Artengruppen 6
Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen 6
Quellen 9

Einleitung

Anlass und Aufgabenstellung

In Kirchzarten soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans der V. Wohnhof weiterentwickelt werden. Auf der gesamten Fläche des Untersuchungsgebietes ist Wohnbebauung geplant.
Die Beauftragung für eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erfolgte im Januar 2023.
In der artenschutzrechtlichen Stellungnahme werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geschützten Arten die durch die Nutzungsänderung bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Rechtliche Grundlagen

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in §44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Lage und Umfang des Vorhabens

Das Untersuchungsgebiet liegt im Südwesten von Kirchzarten. Die ca. 1,6ha große Untersuchungsfläche ist sowohl begrenzt durch die westlich verlaufende L126 als auch durch Wohnbebauung im Norden und Osten. Die nördliche Wohnbebauung ist gekennzeichnet durch Neubauten mit Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern, die im Osten durch Altbauten. Im Süden grenzen gewerblich genutzte Gebäude an, die eine Art Event-Restaurant und Bürogebäude mit angeschlossenem Parkplatz beinhalten. In der Nähe befinden sich außerdem ein Schwimmbad und Campingplatz. Westlich der L126 schließt Grünland mit vereinzelten Bäumen an. Hier liegt auch das FFH Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“ (Schutzgebietsnummer 8013342).

Es wird bei Gutachtenerstellung davon ausgegangen, dass die auf dem Untersuchungsgebiet befindlichen Strukturen mit Bäumen und Aufschüttung entfernt werden. Die Bäume entlang der Dr.- Gremmelsbacher-Straße bleiben weitestgehend erhalten.

Beschreibung des Untersuchungsgebietes:

Das vorgefundene Grünland zeichnet sich bei der Begehung am 15.02.2023 durch eine eher brachliegende Nutzung aus. Das Grünland kann als Glatthaferwiese beschrieben werden, die teilweise eine magere Ausprägung zeigt. Brombeeraufwuchs und allgemein Sukzessionsaufwuchs, zeigen eine nicht intensive Nutzung an. Teilweise sind schüttere Bereiche ohne Vegetation vorzufinden.
Im östlichen Bereich, in Anschluss an die Bäume entlang der Dr. Gremmelsbacher-Straße, ist eine Aufschüttung von Erdaushub, hauptsächlich Kiesel und Erde vorzufinden. Auch Gartenabfälle sind hier vereinzelt aufgeschüttet.
Im süd-östlichen Teil wird die Untersuchungsfläche gärtnerisch genutzt. Hier sind Obstbäume verschiedenen Alters, eine Fichte, eine Eiche und Jungaufwüchse verschiedener Bäume (Eiche, Hainbuche) zu finden. Sehr prägend ist eine Kirsche mit einem BHD von ca. 50cm. Die Obstbäume (hauptsächlich Apfel, BHD < 20cm) sind im Allgemeinen in einem eher abgängigen Zustand.

Entlang der Dr.-Gremmelsbacher-Straße sind in Reihe Bergahorne und Linden gepflanzt, die einen BHD zwischen 25cm und 40cm aufweisen.

In der Untersuchungsfläche sind insgesamt drei Vogel-Nistkästen aufgehängt.

Fotodokumentation der Untersuchungsfläche

Abbildungen zur Untersuchungsfläche: Begehung am 15.02.2023

Methodik

Die Grundlage für die artenschutzrechtliche Stellungnahme bildet eine Begehung am 15.02.2023 Mögliche Wirkfaktoren der Bebauung werden ermittelt und aufgeführt. Für die Erstellung des Gutachtens wurden die im Untersuchungsgebiet befindlichen Bäume auf Potenzial für Lebensräume der Artengruppe der Fledermäuse und Avifauna untersucht. Falls notwendig wurden Endoskop bzw. Fernsichtglas zur Hilfe genommen. Die Strukturen im Untersuchungsgebiet wurden auf ihr Potenzial auf Lebensräume der Artengruppe der Reptilien untersucht. Die vorgefundenen Strukturen wurden bildlich festgehalten.

Wirkfaktoren

Durch die baulichen Maßnahmen ist mit **baubedingten Störwirkungen** wie Baulärm, Staub- und eventuell Lichtemissionen zu rechen. Die Entfernung der Bäume und Baufeldräumung könnte eventuell vorkommende Arten und ihre Lebensräume gefährden. Die Störwirkungen sind auf die Baumaßnahme zeitlich beschränkt.

Durch die Errichtung von Wohngebäuden können **Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren** entstehen. Es ist anzunehmen das Beleuchtung für Zuwege und Anlagen installiert wird. Außerdem eine Zunahme von Verkehr und allgemein an Publikumsverkehr. Diese Störwirkung ist als dauerhaft anzusehen.

Weitere Wirkfaktoren sind nicht anzunehmen.

Ergebnis

Reptilien

Habitatstrukturen und Ergebnisse

Für die Artengruppe der Reptilien konnten verschiedene Habitatstrukturen in Form von sonnenexponierten, kleinklimatisch begünstigten Strukturen gefunden werden. Diese zeigen sich in Form der Abladestelle von Erdaushub, der Einrahmung der Untersuchungsfläche durch einen teilweise geschotterten Weg und mehreren punktuell vegetationslosen Bereichen in der Untersuchungsfläche. Die Gebüsch- und Heckenstrukturen im südlichen gärtnerisch genutzten Bereich, in Kombination mit den Ruderalbereichen können als Jagdhabitat und Rückzugsraum dienen. In der einmaligen Begehung konnten keine Tiere der Artengruppe der Reptilien festgestellt werden. Ein potenzielles Vorkommen ist aber nicht auszuschließen.
Durch die Bebauung gehen diese möglichen und vorhandenen Habitatstrukturen verloren. Durch die isolierte Lage mit angrenzender Wohnbebauung, den Straßen (L126, Dr.-Gremmelsbacher-Straße) und die Qualität der vorliegenden Strukturen wird aber davon ausgegangen, dass Tiere der Artengruppe der Reptilien durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen sind.
Um einen möglichen Konflikt im Zusammenhang mit den artenschutzrechtlichen Belangen nach §44 BNatSchG zu vermeiden, sind die allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die Baufeldräumung einzuhalten (siehe Tabelle 1, und Kapitel „Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen“) und ausreichend.

Avifauna

Habitatstrukturen und potenzielles Artenspektrum

Häufige, ungefährdete Brutvogelarten

Im untersuchten Gebiet finden sich Brutmöglichkeiten für häufige, ungefährdete Vogelarten. Diese sind vor allem im südlichen gärtnerisch genutzten Bereich mit verschiedenen Bäumen (Kirsche, Eiche, Fichte, allgemein Obstbäume) und den in Reihe gepflanzten Bäumen (Bergahorn und Linden) an der Dr.-Gremmelsbacher-Straße zu finden. Bei der Erstellung des Gutachtens wird davon ausgegangen, dass die im gärtnerisch genutzten Bereich stehenden Bäume entfernt werden.

Die als anspruchslos geltenden Arten (bspw. Amsel, Kohlmeise bei Begehung festgestellt) können bei Lebensraumverlust neue Habitate besiedeln. Da sich in näherer Umgebung des Untersuchungsgebietes (westlich L126) zahlreiche Ausweichhabitate befinden, wird keine Verschlechterung der lokalen Population bei diesen Arten erwartet.
Gehölzarbeiten die im Rahmen der Bebauung notwendig werden, sind im Winterhalbjahr durchzuführen, um mögliche Konflikte mit §44BNatSchG zu vermeiden (siehe Tabelle 1 und Kapitel „Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen“).

Vogelarten der offenen Feldflur

Vogelarten der offenen Feldflur wie beispielsweise die Feldlerche (Alauda arvensis) benötigen Offenland mit spezifischen Abständen zu Vertikalstrukturen (Bäume und Gebäude). Diese Abstände sind durch die angrenzende Wohnbebauung und Bäume nicht gegeben. Die Bodenbrüter der offenen Feldflur sind deshalb im Weiteren für die artenschutzrechtlichen Belange nicht relevant.

Vogelarten der halboffenen Feldflur und Gehölzbrüter

Das Untersuchungsgebiet ist hauptsächlich durch Grünland und brachgefallenen Acker geprägt. Es wird durch die Wohnbebauung im N und O und Bäume im südlichen Bereich und entlang der Dr.-Gremmelsbacher-Straße abgegrenzt. Die Gehölze und Bäume bieten für Gehölzbrüter Brutmöglichkeiten, die durch die Abholzung verloren gehen.
Im Zuge der Baumaßnahmen werden vermutlich ein bis zwei der Straßenbäume an der Dr.-Gremmelsbacher-Straße entfernt. Diese gehen als Brutstandort verloren. Des Weiteren sind die im süd-östlichen (gärtnerisch genutzten Bereich) gelegenen Bäume durch die Baumaßnahmen betroffen. Die älteren Bäume (Kirsche, Eiche und Fichte) könnten als Brutstandort für gehölzbrütende Arten genutzt werden.
Als Ausgleich für die durch die Baumaßnahme betroffenen Bäume wird eine Nachpflanzung von mind. 6 Bäumen festgesetzt. Die Bäume sollten als Hochstamm gepflanzt werden und heimische Arten umfassen.
Gehölzarbeiten, die im Rahmen der Bebauung notwendig werden, sind im Winterhalbjahr durchzuführen, um mögliche Konflikte mit §44BNatSchG zu vermeiden (siehe Tabelle 1 und Kapitel „Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen“).

Höhlen- und Gebäudebrüter

Im Untersuchungsgebiet sind ältere Bäume vorzufinden, im süd-östlichen Bereich mit einer Kirsche (BHD 40cm) und weiteren Obstbäumen (häufig mit Stockausschlag, BHD bis 20cm), sowie Linden und Bergahorn entlang der Dr.-Gremmelsbacher-Straße.
Im Untersuchungsgebiet sind 3 Bruthöhlen in Form von Nistkästen vorhanden: je ein Kasten befindet sich am Kirschbaum und am Apfelbaum im Bereich der Gehölzgruppe im Südosten, ein weiterer Kasten hängt an einem Straßenbaum an der Dr.-Gremmelsbacher-Straße.
Im südöstlichen Bereich ist eine Höhle in einem abgängigen Apfelbaum (BHD 20cm) zu finden. Die Höhle im Apfelbaum ist zu beiden Seiten geöffnet und liegt in ca. 1 m Höhe und ist somit von minderer Qualität. Eine aktuelle oder ehemalige Nutzung durch Nestmaterial, Kotspuren oder Futterreste konnte nicht festgestellt werden.
Die angebrachten Nistkästen sind vor den Baumaßnahmen an geeignete Stellen umzuhängen und mit jährlicher Reinigung zu pflegen.
Gehölzarbeiten, die im Rahmen der Bebauung notwendig werden, sind im Winterhalbjahr durchzuführen, um mögliche Konflikte mit §44BNatSchG zu vermeiden (siehe Tabelle 1 und Kapitel „Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen“).

Bedeutung des Gebietes als Nahrungshabitat

Allgemein kann das Gebiet als Nahrungshabitat mit Samen und Insekten dienen, insbes. seit die Flächen brachgefallen sind. Durch die Bebauung geht dieses Nahrungshabitat verloren. Aufgrund der Umgebung mit Wohnbebauung und der allgemeinen Qualität des Nahrungshabitats kann davon ausgegangen werden, dass das Untersuchungsgebiet nicht als essenzielles Nahrungshabitat dient. Im Folgenden hat das Nahrungsgebiet in Bezug auf §44BNatSchG keine Relevanz.

Fledermäuse

Habitatstrukturen

Für die Arten der Fledermäuse kann das Gebiet, charakterisiert durch das Grünland und den Aufwuchs auf der Ackerbrache, als Jagdhabitat dienen.

Die Bäume im süd-östlichen Bereich weisen teilweise durch ihre Rindenspalten Spaltenquatiere für Fledermäuse auf. Einzig ein Apfelbaum zeigt eine Höhlung, die allerdings durch ihre offene Struktur eher eine mindere Qualität aufweist. An Wochenstuben und Winterquartiere werden bzgl. der Frostsicherheit und Größe deutlich höhere Ansprüche gestellt. Diese sind nicht gegeben. Möglich wäre eine Zwischenquartiersnutzung.

Eine Zwischenquartiersnutzung wäre auch für die Bäume entlang der Dr.-Gremmelsbacher-Straße möglich. Eine darüber hinausgehende Nutzung ist aufgrund von fehlenden Höhlen und Qualität der Rindenabplatzung bzw. Spaltenbildung nicht zu erwarten.

Die Höhlung kann durch ein Ersatzquartier an geeigneter Stelle ersetzt werden. Gehölzarbeiten sollten nur im Winterhalbjahr stattfinden (siehe auch Tabelle 1 und Kapitel „Allgemeine Vermeidungs-maßnahmen“.

Der Baumbestand entlang der Dr.-Gremmelsbacher-Straße sowie der Baumbestand im südlichen Bereich können als Leitlinie für strukturgebunden fliegende Fledermausarten wie z.B. der Artengruppe der Pipistrelloiden) gesehen werden. Durch die Umgebung und der Qualität des Jagdhabitats wird aber davon ausgegangen, dass es sich hier nicht um ein essenzielles Jagdhabitat handelt.

Um das Gebiet und Umgebung als Jagdhabitat für Fledermäuse attraktiv zu gestalten, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Grünlandflächen wenn möglich erhalten
- Entwicklung von Extensivgrünland (beispielsweise in nicht genutzten randlichen Bereichen)
- Fledermausfreundliche Beleuchtung mit Lichtkegel nur in Richtung der Gebäude oder Zuwege installieren; der Leuchtstrahl sollte nach unten gerichtet sein, sodass nur relevante Orte (Gehwege) beleuchtet werden
- Leuchtmittel mit möglichst geringem UV- und Blauanteil wählen (z.B. LED-Leuchten oder Natriumhochdruckdampflampen)

Mögliche Beispiele für Fledermausflachkästen sind der „Fledermausflachkasten 1FF“ der Firma Schwegler oder „Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel“ der Firma Hasselfeldt.

Weitere Artengruppen

Für andere artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten besteht keine Betroffenheit durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG zu vermeiden gelten die allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen zu jahreszeitlichen Beschränkungen zu Baufeldräumungen (Gehölzbearbeitung von Oktober bis Februar, Bodenbearbeitung in den Monaten März bis September).

Um die Störwirkungen und Umgebungsstrukturen zu schonen und somit die Beeinträchtigungen zu minimieren, sollten Baustelleneinrichtungen in den bereits intensiv genutzten Bereichen bzw. innerhalb des Baugebiets eingerichtet werden.

Lichtinstallationen nur auf Wegen und Zufahrten. Allgemein sind Lärm- und Lichtemissionen auf ein nötiges Minimum zu begrenzen

Die bestehenbleibenden Bäume entlang der Dr.-Gremmelsbacher-Straße sind gegen Beschädigung zu schützen.

Tabelle 1: Hinweise zu Vermeidung oder Ausgleich von eventuellen Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG

Eventuelle Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG können durch die allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. Artengruppen	**Hinweise zu möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten nach BNatschG § 44 (1), Nr. 1-3**	**Hinweise zur Vermeidung oder zum Ausgleich**
Gebäude- und höhlenbrütende Vogelarten (z.B. Feld- und Haussperling, Mehlschwalbe, Gartenrotschwanz)	Bei Fällung des Obstbaums mit Höhlung können Brutstandorte zerstört und/oder Tiere getötet werden. Die Brutmöglichkeit für höhlenbrütende Arten ist von geringer Qualität. Innerhalb der Fläche befinden sich 3 Nistkästen. Das Vorkommen planungsrelevanter Arten ist nicht vollkommen auszuschließen.	- Gehölzrodungen oder Baumfällungen nur im Winterhalbjahr - Nachpflanzung von mind. 6 Bäumen in unmittelbarer Nähe - Bäume entlang der Dr.-Gremmelsbacher-Straße sind gegen Beschädigung zu schützen. - Die vorhandenen Nistkästen sind vor Baumaßnahmen an geschützten und geeigneten Platz umzuhängen. - Ein weiterer Nistkasten ist als Ausgleich für die Höhle anzubringen
Arten des Halboffenlands und Gehölzbrüter (z.B. Goldammer, Zaunammer, Bluthänfling)	Bei Rodungen des Gehölzbestandes können Brutstandorte zerstört und/oder Tiere getötet werden. Die Brutmöglichkeiten sind aufgrund der Gehölzstrukturen und Störwirkungen von geringer bis mittlerer Qualität. Das Vorkommen planungsrelevanter Arten ist nicht vollkommen auszuschließen.	
Quartiere Fledermäuse	Durch die Abholzung können Spaltenquartiere der Artengruppe der Fledermäuse zerstört werden. Eine Wochenstuben oder Winterquartiersnutzung wird aufgrund der gegebenen Strukturen ausgeschlossen	- Fällung und Gehölzarbeiten im Winterhalbjahr - Anbringung von 3 Spaltenquartieren in Form von Fledermauskästen an geeigneter Stelle.

Eventuelle Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG können durch die allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. Artengruppen	Hinweise zu möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten nach BNatschG § 44 (1), Nr. 1-3	Hinweise zur Vermeidung oder zum Ausgleich
Jagdhabitat Fledermäuse	Das Jagdhabitat bestehend aus Leitlinienstrukturen (Baumbestand, Heckensäume, Gebüschstrukturen) mit Grünlandflächen kann in seiner Funktion beeinträchtigt und/oder zerstört werden. Die Funktion als essenzielles Jagdhabitat ist nicht zu erwarten.	Um das Gebiet und Umgebung als Jagdhabitat für Fledermäuse attraktiv zu machen, sind folgende Maßnahmen wünschenswert: - Entwicklung von Extensivgrünland / mageren Wiesen (beispielsweise in nicht genutzten randlichen Bereichen) - Fledermausfreundliche Beleuchtung: Lichtkegel nur in Richtung der Gebäude oder Zuwege installieren; der Leuchtstrahl sollte nach unten gerichtet sein, sodass nur relevante Orte (Gehwege) beleuchtet werden. Ausschließlich Leuchtmittel mit möglichst geringem UV- und Blauanteil wählen (z.B. LED-Leuchten oder Natriumhochdruckdampflampen)
Reptilien	Durch die Baumaßnahmen können Habitate und Lebensräume zerstört werden. Tiere können verletzt oder getötet werden. Die Funktion als essenzieller Lebensraum wird nicht erwartet.	Durchführung der Baufeldräumung, Bauphase oder andere Bodenbearbeitungen innerhalb der Aktivitätsphase von Reptilien (je nach Witterung ab Mitte März bis Mitte Oktober) durchführen, damit evtl. vorhandene Tiere flüchten können.
Bäume entlang Dr.-Gremmelsbacher-Straße	Durch die Baumaßnahme könnten die Bäume beschädigt werden	Die Bäume sind während der Baufeldräumung und Bauphase vor Beschädigung zu schützen.

Quellen

BAUER, H-G, BEZZEL, E., FIEDLER, W. (2005): Kompendium der Vögel Mitteleuropas.

DIETZ, C.; HELVERON, O.V.; NILL, D (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Biologie, Kennzeichen, Gefährdung. - Franckh-Kosmos, Stuttgart. 399 S.

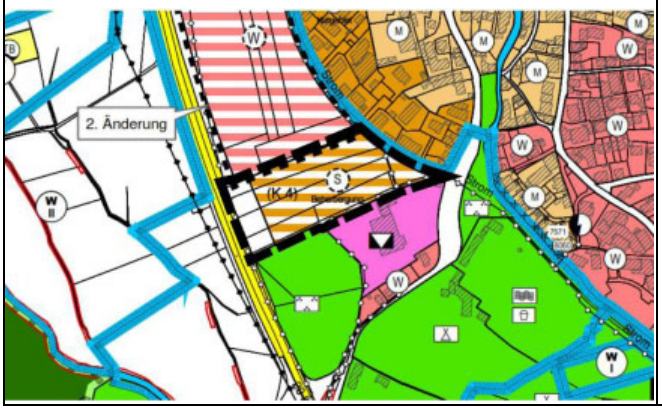
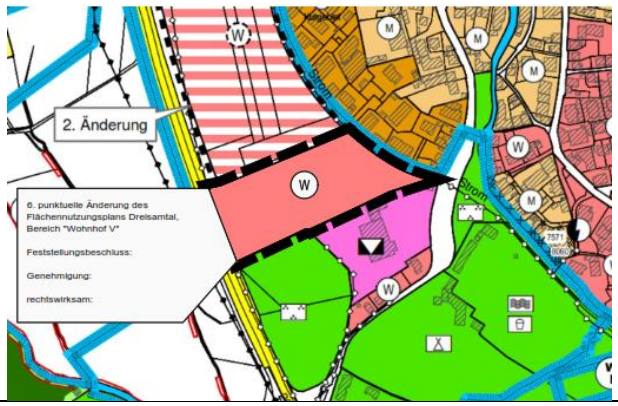
DIETZ, C., & A. KIEFER (2014): Die Fledermäuse Europas. Kennen, Bestimmen, Schützen. - Kosmos Verlag, Stuttgart. 400 S.

GEDEON, K. ET AL. Atlas Deutscher Brutvogelarten. Atlas of German Breeding Birds. Stiftung Vogelmonitoring Deutschland und Dachverband Deutscher Avifaunisten (Hrsg.). 2014

SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

FLÄCHENSTECKBRIEF

6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Wohnhof V“ (Kirchzarten)

Ursprüngliche Darstellung FNP	Neue Darstellung FNP
	

Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 1,6 ha Lage: westlicher Siedlungsrand von Kirchzarten unmittelbar an die L126 angrenzend. Nördlich des Kurgebiets mit Black Forest Studios, Campingplatz und Dreisambad. Topographie: mehrheitlich eben Nutzung: landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche	bisher: Sonderbaufläche „Beherbergung“ (1,4 ha) und landwirtschaftliche Fläche (0,2 ha) geplant: Wohnbaufläche (1,6 ha)	Um auf den steigenden Wohnraumbedarf innerhalb des Gemeindegebiets reagieren zu können, soll im Änderungsbereich der 6.punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Dreisamtal eine neue Wohnbebauung entstehen. Die Gemeinde plant daher die Entwicklung eines fünften Wohnhofes südlich der bereits entwickelten Wohnhöfe des Bebauungsplans „Wohngebiet am Kurhaus“.

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Der Änderungsbereich liegt innerhalb

- des Wasserschutzgebiets der Freiburger Energie- und Wasserversorgungs-AG, der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbands Himmelreich innerhalb der Schutzzone III / III A
- des Naturparks „Südschwarzwald“

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Kirchzarten und grenzt im Westen unmittelbar an die L 126 an. Südlich des Änderungsbereichs befindet sich die Gemeinbedarfsfläche des Kurhauses sowie eine öffentliche und eine private Grünfläche. Weiter südlich befinden sich der Campingplatz sowie das Dreisambad. Im Norden und im Osten grenzt der Änderungsbereich an Wohnbebauung an. Die Lage der Wohnbauentwicklung „Wohnhof V“ innerhalb des Gemeindegebietes begründet sich vor allem anhand der innenstadtnahen Lage sowie der guten Anbindung an den überörtlichen Verkehr. Weiterhin ergänzt der Änderungsbereich „Wohnhof V“ das Ensemble der bestehenden Wohnhöfe in Richtung Süden, wodurch die bauliche Lücke zwischen Kurgebiet und dem Wohngebiet am Kurgebiet geschlossen wird.	**geeignet**

FLÄCHENSTECKBRIEF

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	**Eignung**
Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt von Osten über die bestehende Straße (Dr.-Gremmelsbacher-Straße).	**geeignet**
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch / Wohnen)	**Erheblichkeit / Konflikte**
Mögliche Beeinträchtigungen für den Menschen sind Lärm und die Belastung durch sonstige Immissionen. Vom Verkehr auf der angrenzenden L126 gehen Lärmbelastungen für die zukünftigen Bewohner aus. Für den Bebauungsplan „Wohngebiet am Kurhaus“ wurde eine gutachtliche Stellungnahme zur Lärmeinwirkung erarbeitet. Um die maßgebenden Immissionsgrenzwerte einhalten zu können, wurde ein Lärmschutzwall errichtet und ergänzend dazu für die nicht geschützten oberen Geschosse „passive“ Schutzmaßnahmen entwickelt. Die Ergebnisse der gutachtlichen Stellungnahmen lassen eine ähnliche Belastung für die neue Baufläche erwarten, weshalb zur Offenlage ein ergänzendes Gutachten erstellt wird. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Belastung sind im weiteren Planungsverfahren ähnlich denen im bereits realisierten Wohnquartier im Norden zu konkretisieren.	**Mittel**
Der anstehende Boden wurde für die Erschließung des gesamten Baugebiets „Wohngebiet am Kurhaus“ an drei Stellen auf Schwermetalle infolge des historischen Bergbaus untersucht. Er weist erhöhte Blei- und Zinkgehalte auf, die der geogenen Vorbelastung im gesamten Bereich entsprechen. Die Prüfwerte hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch wurden nicht überschritten, eine Verwertung des Bodens ist im Baugebiet ohne Einschränkungen möglich. Die vorhandenen Ergebnisse aus den Bodenuntersuchungen sind zu berücksichtigen. Sollen Nutzgärten entstehen sind spezifische Untersuchungen notwendig.	**Mittel**
Aus der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung können Geruchsbelastungen entstehen. Immissionen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung sind vorhanden und sollten minimiert werden, z.B. durch angemessene, bodennahe Ausbringungsmethoden für Gülle.	**mittel**
Kultur- und sonstige Sachgüter	**Erheblichkeit / Konflikte**
Das archäologische Kulturdenkmal 7, Au, eine Siedlung aus dem Spätmittelalter, erstreckt sich über das Plangebiet. Die geplante Bebauung führt vermutlich zu seiner Zerstörung, unabhängig von der Art der baulichen Nutzung. Es ist zu klären, ob archäologische Sondierungen zur Sicherung der Befunde in der Planungsphase durchzuführen sind.	**gering - mittel**
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	**Erheblichkeit / Konflikte**
Aufgrund der wenigen visuell bedeutsamen und wertvollen Landschaftsstrukturen innerhalb des Gebietes besteht ein geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes. Lediglich eine Gruppe von Gehölzen am südlichen Rand sowie die vorhandene Baumreihe entlang der Dr.-Gremmelsbacher-Straße bilden wichtige Landschaftsstrukturen innerhalb des Änderungsbereiches. Die Baumreihe im Osten bleibt überwiegend erhalten. Durch weitere Eingrünungsmaßnahmen kann der Konflikt auf Bebauungsplanebene gemindert werden.	**gering**
Da andere Ortsrandbereiche, v.a. am Hangfuß der Berge im Südosten und Südwesten, ruhiger und attraktiver sind und wesentlich häufiger für die ortsnahe Erholung aufgesucht werden, besteht ein geringes Konfliktpotenzial für das Schutzgut Erholung. Zusätzlich ist die Barrierewirkung der L 126 zwischen Ortsrand und freier Landschaft für die Bewohnerinnen und Bewohner aus den benachbarten und weiter entfernten Quartieren spürbar.	**gering**
Boden, Fläche	**Erheblichkeit / Konflikte**
Für die Bereiche des bisherigen Sondergebietes „Beherbergung“ ist es hinsichtlich der Beanspruchung des Bodens unerheblich, ob die Fläche als Sonderbaufläche oder als Wohnbaufläche genutzt werden soll. Es entsteht kein erheblicher zusätzlicher Eingriff, da eine Bebauung bereits zulässig ist. Auf der bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Fläche werden die bestehenden Bodenfunktionen zusätzlich beeinträchtigt. Die Bodenfunktionen sind dort mittel bis hoch bewertet. Der Verlust der Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ kann durch Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser gemindert werden.	**gering**
Die Auswirkungen durch den Flächenverlust entsprechen den beschriebenen Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden.	**gering**

FLÄCHENSTECKBRIEF

Wasser	**Erheblichkeit / Konflikte**
Ein geringer Konflikt besteht vor dem Hintergrund, dass die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans von Sonderbaufläche auf Wohnbaufläche nicht zu wesentlich veränderten Eingriffen führt, da eine Bebauung grundsätzlich zulässig ist. Mit der Ausbreitung der Wohnbaufläche auf die bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellten Randbereiche aber werden die überwiegend hohe Wasserrückhaltefunktion der Böden beeinträchtigt, die Hochwasserspitzen erhöht und die Grundwasserneubildung verringert. Dies betrifft den Flächenanteil von 2.000 m² (ca. 13 % der Gesamtfläche).	**Gering - mittel**

Klima / Luft	**Erheblichkeit / Konflikte**
Für das Lokalklima und die Luftverhältnisse ist die Nutzungsänderung von Sonderbaufläche zu Wohnbaufläche unerheblich. Auf dem zusätzlich überbaubaren Anteil von rd. 2.000 m² werden sich die typischen Klimafolgen einer Bebauung einstellen. Dennoch ist nicht mit einem zusätzlichen und erheblichen Eingriff in das Lokalklima und in die Luftverhältnisse zu rechnen. Vom KFZ-Verkehr der angrenzenden L126 gehen gewisse Schadstoffmengen aus, die jedoch für die angrenzende Wohnbebauung tolerierbar sind. Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine besonderen schadstoffemittierenden Einrichtungen vorgesehen.	**gering**

Arten, Biotope	**Erheblichkeit / Konflikte**
Mit Konfliktschwerpunkten im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Biotope ist nicht zu rechnen. Für die vorhandenen Arten und ihre Lebensräume ist es unerheblich, ob es sich um eine Sonderbaufläche oder um eine Wohnbaufläche handelt. Die Umnutzung von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu Wohnbaufläche wirkt sich im Wesentlichen ebenfalls nicht erheblich auf das Schutzgut Arten und Lebensräume aus, da sich dort keine Besonderheiten befinden und die L126 eine Barriere zu den hochwertigen Flächen im Westen bildet. Die geplante Änderung der Nutzung ist daher voraussichtlich nicht mir erheblichen zusätzlichen Belastungen für die Arten- und Biotopausstattung verbunden. Für den Änderungsbereich wurde ergänzend zum Gutachten aus dem Jahr 2012 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, die vergleichbare Ergebnisse erbrachte. Zum Schutz der relevanten Arten - einige Vögel und Fledermäuse - werden auf Bebauungsplanebene Vermeidungs- Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.	**gering**

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Fläche für eine Nutzung als Wohnbaufläche geeignet. Aufgrund der bisher als Sonderbaufläche dargestellte Nutzung ist das Plangebiet entsprechend für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Die gute Verkehrsanbindung sowie die umgebende bauliche Wohnnutzung, erweisen sich als positiv für den Standort. Die betroffene Fläche ist bereits seit längerer Zeit für eine Bebauung vorgesehen und dementsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt. Durch die punktuelle FNP-Änderung soll Voraussetzung zur Entwicklung und langfristige planungsrechtliche Sicherung der notwendigen Wohnbauflächen geschaffen werden.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet geeignet. Dennoch sind Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, wie etwa der Erhalt von Gehölzen sowie zur Minderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, v.a. im Hinblick auf den Lärmschutz, im Bebauungsplan zu regeln. Die Ergebnisse und Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Die Fläche ist bezüglich ihrer Nutzung als Gemeinbedarfsfläche insgesamt

( ) geeignet
(x) geeignet mit Auflagen
( ) bedingt geeignet
( ) ungeeignet

FLÄCHENSTECKBRIEF

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

Landschaftsbild / Landschaftsschutzgebiet	• Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung (Art und Umfang der Eingrünung mit Gehölzen) und Kompensation von Beeinträchtigungen zwingend zu konkretisieren und umzusetzen.
Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung	• Die weitere Planung ist bezüglich der Abwasserbeseitigung frühzeitig mit dem Fachbereich 430 / 440 (Wasser und Boden) abzustimmen.
Tiere, Pflanzen, Lebensräume	• Eine gute Durchgrünung ersetzt die verlorenen Lebensräume teilweise. • Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung führte zum gleichen Ergebnis wie ein Artenschutzgutachten aus dem Jahr 2012. Maßnahmen sind für einige Vogel- und Fledermausarten erforderlich, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens umzusetzen sind.
Mensch	• Die Verlängerung des Lärmschutzwalls mindert die Lärmbelastung für die zukünftigen Bewohner.
Klima, Luft	• Die Durchgrünung, insbes. mit Laubbäumen, minimiert die Klimafolgen der Bebauung.
Denkmalpflege	• Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines nach § 12 DSchG-BW in das Denkmalbuch eingetragenen Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung. Es handelt sich um eine spätmittelalterliche Siedlung (Nr. 7, Au).
Wasserversorgung / Grundwasserschutz	• Der Standort für die punktuelle Änderung des FNP, Wohnhof V, liegt innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes Nr. 315.117 der bnNETZE GmbH, der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbandes (WVV) Himmelreich im Zartener Becken in Schutzzone III / IIIA. Auf Grund der sensiblen Lage im Wasserschutzgebiet der Schutzzone III / IIIA ist besondere Sorgfalt auf den Boden und das Grundwasser zu legen. Somit ist der Wohnhof V entsprechend den anerkannten Regeln der Technik so zu gestalten, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser zu besorgen sind. Dies betrifft z. B. die Entwässerung der Grundstücke. Es ist sicher zu stellen, dass kein Eintrag von Verunreinigungen von den gelagerten Materialien in den Boden und somit in das Grundwasser erfolgt.
Landwirtschaftliche Flächen	• Im Bebauungsplanverfahren ist darauf zu achten, dass bei externen Ausgleichsmaßnahmen auf die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen verzichtet wird. • Falls sich im weiteren Verlauf der parallelen Bebauungsplanverfahren herausstellt, dass externe Kompensationsmaßnahmen auf Landwirtschaftsflächen notwendig werden, ist der Fachbereich 580 (Landwirtschaft) des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald als zuständige Landwirtschaftsbehörde gemäß § 15 (6) NatSchG bei der Auswahl der Flächen frühzeitig einzubinden.