GEMEINDE OBERRIED GEMEINDERATSSITZUNG 10.11.2025

Einladung

– öffentlich – Sitzung 19

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte und Ortsvorsteher,

zur Gemeinderatssitzung am **Montag**, den **10.11.2025, 19:30 Uhr,** in das **Bürgerhaus in Hofsgrund, Silberbergstraße 14,** werden Sie herzlich eingeladen. Sie werden gebeten, entsprechend § 34 Abs. 3 GemO Baden-Württemberg an der Sitzung teilzunehmen.

Nachfolgend die Tagesordnungspunkte:

1. Bekanntgaben
2. Kriterien zur Vergabe von Bauplätzen in der Gemeinde Oberried
3. Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe von vier Baugrundstücken im Bereich „Poche“, Hofsgrund
4. Bauhof, hier: Ersatzbeschaffung eines Kastenwagens
5. Antrag auf Änderung der Geschäftsordnung; hier: Frageviertelstunde
6. 7. Änderung Flächennutzungsplan Dreisamtal im Bereich der Gemeinde Kirchzarten Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fischerrain III"
   a) Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
   b) Billigung des Planentwurfs
   c) Beschluss zur Durchführung der Offenlage und Beteiligung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
7. Bauantrag Hintertalstraße 2a, Flst.Nr. 108/9; hier: Abbruch bestehendes Reifenlager und bestehende Fahrerzimmer, Neubau Lager und Heizung, Reifenlager und Fahrerzimmer
8. Frageviertelstunde

Klaus Vosberg, Bürgermeister

GEMEINDE OBERRIED	GEMEINDERATSSITZUNG	10.11.2025
Beschlussvorlage	- öffentlich -	Sitzung 19

Vorlagen-Nr.: 53/2025

TOP 2 | **Kriterien zur Vergabe von Bauplätzen in der Gemeinde Oberried**

Beschlussantrag:
Die Vergabekriterien werden, wie in der Anlage dargestellt, beschlossen

Sachverhalt:
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.02.2025 die sogenannten Vergaberichtlinien behandelt. Der Gemeinderat hatte den damals vorgelegten Entwurf grundsätzlich gebilligt. Es galt aber noch zwei Punkte abschließend zu klären. Der Beschluss lautete damals wie folgt:

„Die Verwaltung bzw. badenovaKONZEPT wird damit beauftragt, zu prüfen, ob es rechtlich zulässig ist, wie im Sachverhalt beschrieben, das Wort Oberried unter 1.2 zu streichen. Wenn ja, werden die Vergabekriterien mit dieser Änderung, ansonsten wie in der Anlage zur Beratungsvorlage dargestellt, beschlossen. Wenn nein, werden die Vergabekriterien ohne diese Änderung, also wie in der Anlage zur Beratungsunterlage, beschlossen. Bezüglich des Sachverhaltes, ob es rechtlich gelingen könnte, Bewerber mit größeren Immobilien, die bei erfolgreicher Bewerbung frei werden würden, zu berücksichtigen, sichert die Verwaltung Prüfung zu. Gegebenenfalls müsste dieser Passus erneut beraten und beschlossen werden.“

Die badenovaKONZEPT hat in der Zwischenzeit bestätigt, dass es rechtlich zulässig ist, das Wort „Oberried“ unter 1.2 zu streichen. D.h., dass der Bewerber oder sein Ehegatte bzw. Lebenspartner nicht bereits Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebauten oder bebaubaren Grundstücks bzw. Eigentümer einer Eigentumswohnung darf. Es wird dabei dann nicht unterschieden, ob das Wohneigentum in Oberried oder in einer anderen Gemeinde oder Stadt liegt. Da es für die Verwaltung nicht nachprüfbar ist, ob Wohneigentum außerhalb der Gemeinde Oberried vorhanden ist, wurde darüber diskutiert diesbezüglich eine eidesstattliche Versicherung vom Bewerber zu verlangen. Auch dies wurde von der badenovaKONZEPT rechtlich überprüft und bestätigt. Da dies jedoch für die bisherige Vergaberichtlinie noch nicht beschlossen und demnach noch nicht enthalten war, muss die Vergaberichtlinie erneut beschlossen werden.

Eine rechtssichere Regelung zu treffen, um Bewerber mit größeren Immobilien zu berücksichtigen, ist hingegen nicht möglich. Es gibt keine verbindlichen Maßstäbe dafür, ab wann eine Immobilie als „zu groß“ gilt. Eine solche Regelung wäre angreifbar und nicht gerichtsfest, so die badenovaKONZEPT.

Die Vergaberichtlinie soll erstmals bei der Veräußerung der Bauplätze im Bereich Poche Anwendung finden.

Finanzielle Auswirkungen:
Keine.

Kriterien zur Vergabe von Bauplätzen in der Gemeinde Oberried

Anwendungsbereich:

Der Gemeinderat Oberried hat in seiner Sitzung am 10.02.2025 Richtlinien zur Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen in der Gemeinde Oberried beschlossen. Die genannten Richtlinien finden ebenfalls Anwendung, sofern die zu vermarktende Bauplätze sich im Eigentum eines Dritten, beispielsweise eines Erschließungsträgers, befinden. Die Vergaberichtlinien finden keine Anwendung, sofern die Bauplätze im Rahmen eines Höchstgebotsverfahrens vermarktet werden oder Bauplatzzuteilungen aufgrund bestehender Optionsrechte erfolgen, die im Zusammenhang mit Grundstückskäufen gewährt wurden.

Hinweis: *Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.*

Zielsetzungen:

Die Gemeinde Oberried verfolgt mit der Vergabe der Bauplätze das Ziel, die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums zu fördern. Dies entspricht den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Einfamilienhäuser sind ausschließlich für den Eigenbedarf vorgesehen. Bei Häusern mit mehreren Wohneinheiten ist sicherzustellen, dass zumindest eine Wohnung mit mindestens 75 m² Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) selbst genutzt wird. Bei mehreren zulässigen Bewerbungen für einen Bauplatz erfolgt die Auswahl nach vorab definierten Auswahlkriterien. Bei der Auswahl sind zudem unionsrechtliche Vorgaben, insbesondere die Unionsbürgerfreizügigkeit und das Verbot der Ungleichbehandlung aus Gründen der Staatsangehörigkeit, zu berücksichtigen. Folglich ist sicherzustellen, dass auch Bewerber aus dem EU-Ausland eine angemessene Chance auf Erhalt eines Bauplatzes in Oberried erhalten. Andererseits sind die Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Die Auswahlkriterien berücksichtigen sowohl Gemeinwohlaspekte als auch den Erhalt und die Stärkung gewachsener Strukturen in Oberried. Dabei ist jeder Bewerber unabhängig von seiner örtlichen Verwurzelung gleichermaßen gut geeignet, den Kriterien zu entsprechen. Als ortsunabhängige soziale Kriterien sollen zum Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen die Anzahl und das Alter vorhandener Kinder berücksichtigt werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB). Zur Förderung der Inklusion wird bewertet, ob dem Haushalt der Bewerber Menschen mit Behinderung oder Pflegebedarf angehören. Die ehrenamtliche Tätigkeit in einer Rettungsorganisation wird unabhängig vom Ort der Tätigkeit berücksichtigt, da sie eine hohe Bedeutung für das Gemeinwesen hat. Die übrigen Kriterien sind bewusst ortsbezogen definiert. Die genannten Kriterien tragen Aspekten Rechnung, die mit Blick auf den Erhalt und die Stärkung gewachsener Strukturen der örtlichen Gemeinschaft in Oberried von besonderer Bedeutung sind. Dazu gehört die Dauer des Hauptwohnsitzes in Oberried, die Dauer der Erwerbstätigkeit in Oberried, der Wohnsitz von Eltern oder Kindern der Bewerber in Oberried sowie das ehrenamtliche Engagement der Bewerber in Oberried.

Die Reihenfolge der Vergabe von Grundstücken an Bewerber/Mitbewerber wird anhand des nachfolgend genannten Punktesystems ermittelt.

1. Kriterien zur Auswahl der antragsberechtigten Bewerber/Mitbewerber

1.1. Der Bewerber muss volljährig sein.

1.2. Der Bewerber oder sein Ehegatte bzw. Lebenspartner darf nicht bereits Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebauten oder bebaubaren Grundstücks bzw. Eigentümer einer Eigentumswohnung sein. Die Richtigkeit dieser Angabe ist durch eine eidesstattliche Versicherung zu besätigen.

2. Soziale Kriterien

2.1.	**Anzahl der zum Zeitpunkt der Antragsstellung im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder, ungeborene Kinder werden ab der 16. Schwangerschaftswoche (zum Ablauf der Bewerbungsfrist/Nachweis durch Gynäkologen/Mutterpass) berücksichtigt.**	
	für 1 Kind	6 Punkte
	für 2 Kinder	8 Punkte
	für 3 Kinder oder mehr	10 Punkte
2.2.	**Alter der im Haushalt der Bewerber mit Erstwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder (zusätzliche Punkte pro Kind)**	
	0. bis vollendetes 10. Lebensjahr	6 Punkte
	bis vollendetes 16. Lebensjahr	3Punkte
	bis vollendetes 18. Lebensjahr	2 Punkte
2.3.	Ein oder mehrere Haushaltsmitglied/er ist/sind mindestens nach Pflegegrad 2 pflegebedürftig oder mindestens 50 % schwerbehindert	10 Punkte
2.4.	Ein oder mehrere Haushaltsmitglied/er ist/sind **befristet** mindestens nach Pflegegrad 2 pflegebedürftig oder mindestens 50 % schwerbehindert	5 Punkte
2.5.	**Mitgliedschaft in einer Organisation zum Katastrophen- oder Bevölkerungsschutz (z. B. freiwillige Feuerwehr, technisches Hilfswerk, DRK, DLRG; pro Person kann nur ein Engagement in einer Organisation berücksichtigt werden)**	
	Bewerber ist seit 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied einer Rettungsorganisation (FFW, DRK o. ä.)	10 Punkte
	Mitbewerber ist seit 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied einer Rettungsorganisation (FFW, DRK o. ä.)	10 Punkte
	Maximale Gesamtpunkte für Soziale Kriterien:	**60 Punkte**

3. Ortsbezugskriterien

3.1.	**Pro volles Jahr seit Begründung des Erstwohnsitzes in der Gemeinde Oberried werden folgende Punkte berücksichtigt:**	
	für das 1. Jahr	2 Punkte
	für das 2. Jahr	3 Punkte
	für das 3. Jahr	4 Punkte
	für das 4. Jahr	5 Punkte
	für das 5. Jahr	6 Punkte
	(Die Punkte der Zeitdauer werden addiert und jeweils für Bewerber und Mitbewerber berücksichtigt. Pro Bewerber und Mitbewerber sind jeweils **max. 20 Punkte erreichbar**)	
3.2.	**Eltern oder Kinder mit Hauptwohnsitz in Oberried**	
	Die Bewerber haben Eltern oder Kinder, die ihren Hauptwohnsitz in Oberried haben. Pro Elternteil oder Kind werden 5 Punkte zugesprochen. Die Punkte werden pro Bewerbung mit insg. **max. 15 Punkten berücksichtigt.**	max. 15 Punkte
3.3.	**Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde Oberried**	
	für das 1. Jahr	2 Punkte
	für das 2. Jahr	3 Punkte
	für das 3. Jahr	4 Punkte
	für das 4. Jahr	5 Punkte
	für das 5. Jahr	6 Punkte
	Es werden nur Arbeitsplätze mit sozialversicherungspflichtigem Einkommen gewertet; die Punkte der Zeitdauer werden addiert und jeweils für Bewerber und Mitbewerber berücksichtigt. Pro Bewerber und Mitbewerber sind jeweils **max. 20 Punkte erreichbar**).	max. 20 Punkte
3.4.	**Ehrenamtliches Engagement**	
	Hinweis: Pro Person kann jeweils pro Ziffer nur ein Engagement in einer Organisation berücksichtigt werden. Die Wertung einer Organisation pro Person in zwei Ziffern ist nicht möglich (in diesem Fall zählt die Ziffer mit der höheren Punktzahl).	
	Der Bewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/ einem eingetragenen Verein in der Gemeinde Oberried mit **leitender Funktion** (z. B. Trainer, Gruppenleiter, Vorstand, Kassierer, Beisitzer, Schriftführer o. ä.); hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement. Die Tätigkeit als Gemeinde- oder Ortschaftsrat wird ebenfalls gewertet	10 Punkte
	Der Mitbewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/ einem eingetragenen Verein in der Gemeinde Oberried mit leitender Funktion (z. B. Trainer, Gruppenleiter, Vorstand, Kassierer, Beisitzer, Schriftführer o. ä.); hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement. Die Tätigkeit als Gemeinde- oder Ortschaftsrat wird ebenfalls gewertet.	10 Punkte

	Der Bewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung seit mind. 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/ eingetragenen Verein in der Gemeinde Oberried; hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement.	5 Punkte
	Der Mitbewerber ist zum Zeitpunkt der Bewerbung seit mind. 3 Jahren aktives, ehrenamtliches Mitglied in einer gemeinnützigen Organisation/ eingetragenen Verein in der Gemeinde Oberried; hierzu zählt auch kirchliches oder soziales Engagement.	5 Punkte
Maximale Gesamtpunkte für Ortsbezugskriterien:		**60 Punkte**

4. Maximale Gesamtpunktzahl:

4.1. Pro Bewerbung kann eine maximale Gesamtpunktzahl von 120 Punkte erreicht werden.

5. Zeitpunkt der Beurteilung der Kriterien

5.1. Der Bewerber/der Mitbewerber muss/müssen volljährig sein.

5.2. Der Bewerber und/oder Mitbewerber muss/müssen alle Angaben mit ausreichenden Unterlagen innerhalb der Bewerbungsfrist belegen und die Richtigkeit seiner/ihrer Angaben bestätigen.

5.3. Bewerber/Mitbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

6. Ablauf Bewerbungsverfahren

6.1. Die Durchführung eines Bewerbungsverfahrens wird im Gemeindeblatt und dem Bundesanzeiger bekannt gegeben.

6.2. Der/die Bewerber reicht/reichen den ausgefüllten Bewerberfragebogen mit den dazugehörigen Nachweisen ein und gibt/geben im Bewerbungsbogen fünf Wunschbauplätze an.

6.3. Die Zuteilung der Bauplätze erfolgt nach der punktebasierten Auswertung der Bewerbungen.

6.4. Bei Punktgleichheit mehrerer Bewerbungen ist in erster Linie das Gesamtergebnis bei den Kriterien 2.1, 2.2, 2.3 und dann 3.1 (Alter und Anzahl der Kinder im Haushalt, Pflegegrad, Behinderung sowie Erstwohnsitz) maßgeblich; besteht auch hier Punktgleichheit, entscheidet das Los.

6.5. Sofern ein Wunschbauplatz nicht zugeteilt werden kann, jedoch aufgrund der erreichten Punktzahl eine Zuteilung erfolgt, wird ein anderer Bauplatz (nach Möglichkeit mit ähnlicher Größe und Ausnutzung) zugeteilt.

6.6. Der Gemeinderat behält sich vor, nach erstmaliger Zuteilung aller Bauplätze das Vergabeverfahren zu schließen oder Nachrücker, für den Fall der Rückgabe von

zugeteilten Bauplätzen, zuzulassen. Im Rahmen der Versendung der Zu- und Absageschreiben wird das weitere Vorgehen mitgeteilt.

7. Abschluss Kaufvertrag

7.1. Der/die Antragsteller akzeptiert/en, dass zur Sicherung der entwicklungspolitischen Zielsetzung der Gemeinde Oberried sowie zur Überwachung und Erfüllung des Förderzwecks (EU-Kautelen) im notariellen Kaufvertrag Regelungen (wie bspw. eine Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung, …) getroffen werden.

8. Schlussbestimmungen

8.1. Die vorliegenden Kriterien finden keine Anwendung auf die Vergabe von Grundstücken an ehemalige Grundstückseigentümer, die der Gemeinde Oberried oder einem von ihr beauftragten Dritten Grundstücke im Aufkaufverfahren verkauft haben und im Kaufvertrag ein Optionsrecht vereinbart wurde.

8.2. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

Oberried, den

_____

Klaus Vosberg, Bürgermeister

GEMEINDE OBERRIED	GEMEINDERATSSITZUNG	10.11.2025
Beschlussvorlage	- öffentlich -	Sitzung 19

Vorlagen-Nr.: 54/2025

TOP 3 | **Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe von vier Baugrundstücken im Bereich „Poche“, Hofsgrund**

Beschlussantrag:

1. Die aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Verkaufspreis für eine Doppelhausbauplätz wird auf 340,00 €/m² festgelegt.
3. Die badenovaKONZEPT wird mit der Ausschreibung und Vermarktung der Bauplätze beauftragt.
4. Die Bauplätze werden nach den Vergaberichtlinien vom 10.11.2025 vergeben.
5. In die entsprechenden Kaufverträge werden zu gegebener Zeit die am 17.04.2023 beschlossenen Regelungen (siehe Sachverhalt) mit aufgenommen.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.04.2023 beschlossen, die noch übrigen kommunalen Bauplatzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Poche“ zur Bebauung mit jeweils zwei Doppelhaushälften zu erschließen. Die badenovaKONZEPT wurde u.a. mit der Projektsteuerung und der Durchführung der Erschließung beauftragt.

Die Erschließungsarbeiten für die vier Bauplätze sind nun abgeschlossen, sodass nun die Vermarktung bzw. die Ausschreibung beginnen kann. Damals wurde angenommen, dass sich die Gesamtkosten, inklusive des Wertes des Rohbaulandes, auf ca. 290 €/m² Bauplatzfläche belaufen werden. Ursprünglich wurden analog zu anderem Rohbauland ein Preis von 120 €/m² festgesetzt und im Haushaltsplan als Einnahme angesetzt. Die Erschließung hat sich jedoch als deutlich kostenintensiver herausgestellt. Insbesondere die Entsorgung von durch den Bergbau in Hofsgrund belastetem Boden hat spürbare Mehrkosten verursacht. Insgesamt ergeben sich dadurch Gesamtkosten von 346,50 €/m². Es wird vorgeschlagen, den Bauplatzpreis auf 340,00 €/m² festzulegen. Die aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnung ist als Anlage beigefügt und wird durch die badenovaKONZEPT in der Sitzung ausführlich vorgestellt.

Die badenovaKONZEPT soll nun mit der Vermarktung bzw. der Ausschreibung der Bauplätze beauftragt werden. In den sich daran anschließenden Kaufverträge sollen zu gegebener Zeit entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 17.04.2023 folgende Regelungen mit einfließen:

- Der Städtebauliche Entwurf des Stadtplanungsbüros FSP vom 31.01.2023 (siehe Anlage) muss umgesetzt werden.
- Baubeginn innerhalb von drei Jahren ab notariellem Kaufvertrag bzw. ab Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen.
- Ankaufsrecht z. G. der Gemeinde Oberried bei Nichteinhaltung des Baubeginns.
- Baufertigstellung innerhalb von vier Jahren ab notariellem Kaufvertrag bzw. ab Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen.
- Nachzahlungsanspruch z. G. der Gemeinde Oberried bei Nichteinhaltung der Baufertigstellung. Nachzahlungsanspruch in Höhe von 5.000,00 € pro angefangenem Jahr der verspäteten Baufertigstellung.
- Eine Weitergabe bzw. Weiterverkauf des unbebauten Grundstücks ist ohne Zustimmung der Gemeinde Oberried nicht zulässig. Ein Ankaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Oberried wird vereinbart.
- Der Erwerb des Grundstücks hat grundsätzlich durch alle Bewerber zur Errichtung eines Gebäudes für eigene Wohnzwecke zu erfolgen.
- Der/die Erwerber müssen das Gebäude bzw. die Hauptwohnung mindestens 10 Jahre nach Bezugsfertigkeit selbst bewohnen. Eine Veräußerung, Vermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur in begründeten Ausnahmefällen mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde Oberried möglich.
- Ein Nachzahlungsanspruch z. G. der Gemeinde Oberried in Höhe von 95,00 €/ m² Bauplatzfläche für den Fall der Aufgabe der Eigennutzung durch die Bauplatzkäufer wird vereinbart.
- Zustimmungspflicht der Gemeinde Oberried zur Aufgabe der Eigennutzung für bestimmte Fallkonstellationen wird definiert (bspw. Tod, Arbeitslosigkeit, Insolvenz, ….)

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gemeinde hat mit Einnahmen aus Bauplatzveräußerungserlösen in Höhe von 235.560 Euro geplant. Diese reduzieren sich bei entsprechend niedrigerem Ansatz um 19.630 Euro. Damit beteiligt sich die Gemeinde monetär an den Mehrkosten und gibt sie nicht 1:1 weiter.

Städtebauliche Kalkulation

Datum: 14.10.2025

Kommune:	**Oberried**
Ortsteil:	**Hofsgrund**
Baugebiet:	**Poche**
Verfahren:	**Regelverfahren**
Stand Ingenieurplanung:	**Ausführungsplanung**
Stand B-Plan:	**Satzungsbeschluss**

Änderungen zur vorherigen Kalkulation:

Basis der Kalkulation:

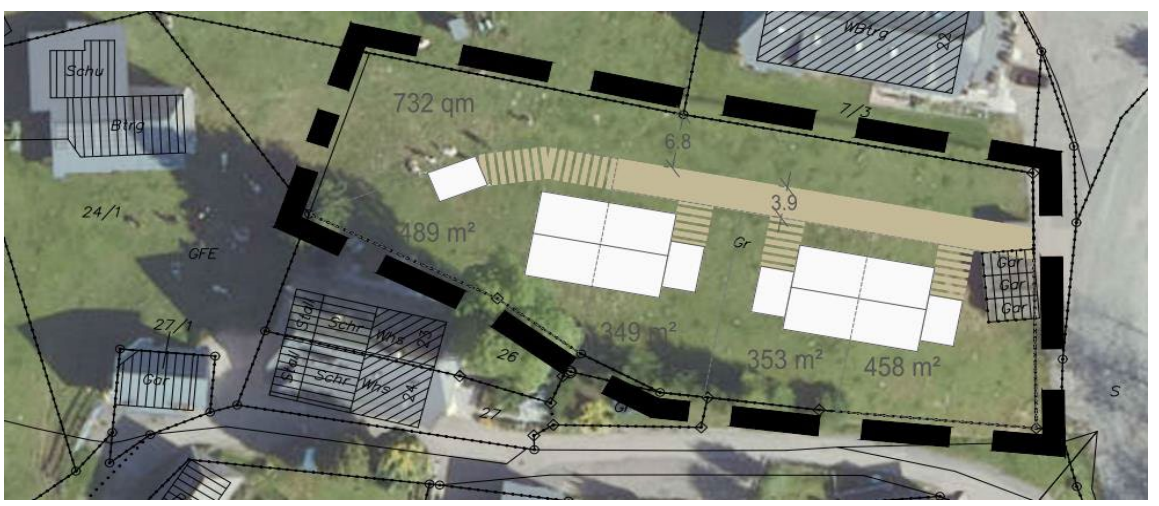
Aktuell vorliegende Kosten vom 03.10.2025

Pauschalangebot der Fa. Schmidt

Puffer von 15.000 € für unvorhergesehene Kostensteigerungen

Fortführungsnachweis: 2023/1

Rohbauland 120€/m²



	Erstellt:		Geprüft:	
	Datum	Name	Datum	Name
VE (Vorentwurf)	**03.07.2025**	**Baratta**		
KS (Kostenschätzung)				
KB (Kostenberechnung)				
P/A (Pauschale/Auftrag)				

intern

Private Baulanderschließung

Datum: ***14.10.2025***

Poche

Oberried

		VE Vorentwurf Datum			KS Kostenschätzung Datum			KB Kostenberechnung Datum			P/A Pauschale/Auftrag 26.07.2025		
Flächenbilanz	***Bemerkung***	***Verkauf***	Flächenbilanz [Schätzung, keine genauen Zahlen]	*%*	***Verkauf***	Flächenbilanz [vom]	%	***Verkauf***	Flächenbilanz [vom]	%	***Verkauf***	Flächenbilanz [vom]	%
Bruttobaulandfläche Geltungsbereich ca.:	*Fortführungsnachweis: 2023/1*		0 m²	*100%*		0 m²	*100%*		0 m²	*100%*		2.900 m²	*100%*
Verkehsfläche/Grünfläche ca.:		*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	923 m²	*32%*
Versickerung ca.:		*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*
Spielplatz ca.:		*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*
Private Grünflächen ca.:		*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*
öffentlich Grünfläche ca.:		*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*
Gemeindbedarf ca.:		*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*
Sonstige Flächen 1 ca.:		*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	14 m²	*0%*
Sonstige Flächen 2 ca.:		*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*
Sonstige Flächen 3 ca.:		*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*
Sonstige Flächen 4 ca.:		*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*	*Nein*	0 m²	*0%*
Nettobaulandfläche Geltungsbereich ca.:	*Fortführungsnachweis: 2023/1*		0 m²	*0%*		0 m²	*0%*		0 m²	*0%*		1.963 m²	*68%*
Verkaufsfläche			0 m²	*0%*		0 m²	*0%*		0 m²	*0%*		1.963 m²	*68%*
Eigentum Kommune [im Geltungsbereich]			0 m²	*0%*		0 m²	*0%*		0 m²	*0%*		0 m²	*0%*
Ankauf [im Geltungsbereich]			0 m²	*0%*		0 m²	*0%*		0 m²	*0%*		0 m²	*0%*
Private Beteiligung an Umlegung			0 m²	*0%*		0 m²	*0%*		0 m²	*0%*		0 m²	*0%*
Nettobaulandfläche Privat			0 m²			0 m²			0 m²			0 m²	
Nettobaulandfläche Kommune 1			0 m²			0 m²			0 m²			1.963 m²	
Nettobaulandfläche Kommune 2			0 m²			0 m²			0 m²			0 m²	
Nettobaulandfläche Kommune 3			0 m²			0 m²			0 m²			0 m²	
Nettobaulandfläche Gesamt	Fortführungsnachweis: 2023/1		0 m²			0 m²			0 m²			1.963 m²	
GRZ (Grundflächenzahl)													
Grundfläche			0 m²	*0%*		0 m²	*0%*		0 m²	*0%*		0 m²	*0%*
Anzahl Einzelhäuser			0			0			0			0	
Anzahl Doppelhäuser			0			0			0			0	
Anzahl Mehrfamileinhaus			0			0			0			0	
Anzahl Punkthäuser			0			0			0			0	
Anzahl sonstige Gebäude 1			0			0			0			0	
Anzahl sonstige Gebäude 2			0			0			0			0	
Anzahl sonstige Gebäude 3			0			0			0			0	

intern

Private Baulanderschließung

Datum: ***14.10.2025***

Poche

Oberried

	Tabelle 1: Herstellungskosten	*Bemerkung*	**VE** Vorentwurf **Datum**	**KS** Kostenschätzung **Datum**	**KB** Kosten-berechnung **Datum**	**P/A** Pauschale/ Auftrag **26.07.2025**	**IST** **Datum**
	Städtebaul. Entwurf/Wettbewerb						
	Ausarbeitung Bebauungsplan (HOAI)						
	Grünordnungsplan, Umweltbericht, Belange des Umweltschut:						
	Artenschutzrechtliche Untersuchungen						
	Gutachten und weiter Untersuchungen:						
	-Kampfmittel Untersuchungen, Luftbildauswertung						
	-Baugrunduntersuchungen/Geolog.						
	-Altlasten Untersuchung	*Abgerechnet mit HPC*				11 T€	
	-Schalltechn. Untersuchungen/Gutachten						
	-Verkehrstech. Untersuchung						
	-Energieversorungskonzept						
	-Hydraulische- und hydrologische Untersuchungen						
	-Starkregenuntersuchungen						
	-Archäologische Voruntersuchungen/Rettngsgrabungen						
	-Gutachen Sonstige 1						
	-Gutachen Sonstige 2						
	Rechtsanwältliche Begleitung	*Abgerechnet mit Dr. Mock*				12 T€	
	Steuerrechtliche Begleitung	*Abgerechnet*				2 T€	
	Bauherrenhaftpflicht Versicherung	*Abgerechnet mit BGV*				2 T€	
	Bauleistungsversicherung						
	Unvorhergesehenes Planung, Gutachten, Voruntersuchungen						
	Katastervermessung (Vermessungskosten+Katasterfortf.)	*Abgerechnet mit Büro Markstein*				8 T€	
	Freiwillige Umlegung (inkl. Katastergebühren)						
	Abmarkung, Grenzpunkte						
	Planungskosten Ing. Honorare Erschließung	*gemäß HAOI Angebot*				45 T€	
	Planungskosten Ing. Honorare Freianlagen						
	Planungskosten Ing. Honorare Ausgleichsplanung						
	Planungskosten Ing. Honorare Sonstige 1						
	Planungskosten Ing. Honorare Sonstige 2						
	Entwurfsvermessung						
	Bauvermessung						
	Dokumentation/Bestandspläne						
	Bauschild						
	Rodungsarbeiten und Freilegung der Erschließungsflächen						

	Erschließungsmaßnahmen, Baumaßnahmen, Pauschalauftäge						
	Pauschalauftrag Haupterschließung	*gemäß Angebot Fa- Schmidt*				218 T€	
	Baustellenzufahrten und Baustraßen						
	Schmutzwasser Entwässerungsanlagen (Hauptkanal + Tiefbau)						
	Schmutzwasser Hausanschlüsse						
	Schmutzwasser Hausanschluss-Schächte						
	Schmutzwasser sonstige Kosten						
	Regenwasser Entwässerungsanlagen (Hauptkanal + Tiefbau)						
	Regenwasser Versickerungsanlagen						
	Regenwasser Hausanschlüsse						
	Regenwasser Hausanschluss-Schächte						
	Regenwasser sonstige Kosten						
	Wasserversorgung Tiefbau						
	Wasserversorgung Rohrleitungsbau						
	Wasserversorgung Hausanschlüsse						
	Wasserversorgung Sonstige Kosten						
	Gasversorgung Vorverlegungsaufträge						
	Gasversorgung Grabenanteil						
	Verkehrsanlagen Erschließung						
	Verkehrsanlagen Gehwege						
	Verkehrsanlagen Radwege						
	Verkehrsanlagen sonstige						
	Kanalreinigung	*Abgerechnet mit Fa. Förster*				2 T€	
	Sonstige 2						
	Sonstige 3						
	Nachtrag 1 - Regenwasser	*gemäß Nachtragsangebot 1*				10,5 T€	
	Nachtrag 2 - belasteter Boden	*gemäß Nachtragsangebot 2*				46,7 T€	
	Nachtrag 3 - Schachtbauwerk	*zusätzliche Schachtbauwerk notwendig*				2,8 T€	
	Nachtrag 4 - Wiederherstellung Triebweg	*Wiederherstellung Weide*				0,8 T€	
	Nachtrag 5 - Dauerweidemischung	*Wiederansaat*				0,4 T€	
	Nachtrag 6 - Schachtfilter	*Wegen Geruchsbelästigung der Anlieger*				0,7 T€	
	Mehrleistungen	*Mehreistungen z.B. Asphalt, Lohnstunden*				6,0 T€	
	Stundenlohnarbeiten						
	Sigeko						
	Lärmschutzmaßnahmen						
	Straßenbeleuchtung	*gemäß Angebot badenovaNETZE*				20 T€	
	Infrastruktur für einen künftigen Breitbandausbau						
	Klärbeitrag/Ablösung *Nutzungsfaktor (nach Abwassersatzung)* *Flächenbeitrag (nach Abwassersatzung)*		0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	

	Freianlagen und Grünflächen						
	Kinderspielplätze						
	Sport und Freizeitfläche						
	Folgekosten durch Anwuchs- und Fertigstellungspflege						

	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen						
	CEF Maßnahmen (Artenschutz)						
	Folgekosten durch Anwuchs- und Fertigstellungspflege						
	Wertverzicht durch Waldrefugien						

	Abzug nicht umlegbare Kosten		0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
	Unvorhergesehenes Bau, Ausgleich, Freianlagen		0 T€	0 T€	0 T€	15 T€	0 T€
Gesamter Aufwand Herstellungskosten			**0 T€**	**0 T€**	**0 T€**	**402 T€**	**0 T€**

Private Baulanderschließung

Datum: ***14.10.2025***

Poche

Oberried

Tabelle 2: Grunderwerb	VE Vorentwurf Datum	KS Kosten-schätzung Datum	KB Kosten-berechnung Datum	P Pauschale 26.07.2025	IST Datum
Nebenkosten					
Grunderwerbssteuer	5%	5%	5%	5%	
Notar	1%	1%	1%	1%	
Eintragungskosten	1%	1%	1%	1%	

Tabelle 2: Grunderwerb	Fläche [in m²]	Ankauf [€/m²]	Zwischen-summe	Grund-erwerbs-steuer	Notar	Eintragungs-kosten	VE Vorentwurf Datum	KS Kosten-schätzung Datum	KB Kosten-berechnung Datum	P Pauschale 45864	IST
Erwerbskosten											
Ankauf Bauland komplett 1.Kalk. [VE]	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0 T€				
Ankauf Bauland komplett 2.Kalk. [KS]	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00		0 T€			
Ankauf Bauland komplett 3.Kalk. [KB]	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00			0 T€		
Ankauf Bauland komplett 4.Kalk. [P]	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00				0 T€	
Ankauf Bauland komplett IST											0 T€
Ankauf Ausgleich o.ä. komplett 1.Kalk. [VE]		0	0,00	0,00	0,00	0,00	0 T€				
Ankauf Ausgleich o.ä. komplett 2.Kalk. [KS]		0	0,00	0,00	0,00	0,00		0 T€			
Ankauf Ausgleich o.ä. komplett 3.Kalk. [KB]		0	0,00	0,00	0,00	0,00			0 T€		
Ankauf Ausgleich o.ä. komplett 4.Kalk. [P]		0	0,00	0,00	0,00	0,00				0 T€	
Ankauf Ausgleich o.ä. komplett IST											0 T€
Ankauf Sonstige komplett 1.Kalk. [VE]		0	0,00	0,00	0,00	0,00	0 T€				
Ankauf Sonstige komplett 2.Kalk. [KS]		0	0,00	0,00	0,00	0,00		0 T€			
Ankauf Sonstige komplett 3.Kalk. [KB]		0	0,00	0,00	0,00	0,00			0 T€		
Ankauf Sonstige komplett 4.Kalk. [P]		0	0,00	0,00	0,00	0,00				0 T€	
Ankauf Sonstige komplett IST											0 T€
Mehr / Minderzuteilungen											
Städtischer Zuteilungsanspruch [m²]											
Städtischer Zuteilung [m²]											
Ausgleichszahlung Mehrzuteilung [€/m²]											
Wertausgleich Minderzuteilung Stadt											
Privater Zuteilungsanspruch [m²]											
Private Zuteilung [m²]											
Ausgleichszahlung Mehrzuteilung [€/m²]											
Wertausgleich Minderzuteilung Privat											
Sonstige Kosten											
Laufende Kosten Grunderwerb (z.B. Strom, Pflege, Versicherung)											
Grundsteuer											
Entschädigungen											
Sonstiges											
Gesamter Aufwand Grunderwerb							**0 T€**	**0 T€**	**0 T€**	**0 T€**	**0 T€**

Private Baulanderschließung

Datum: ***14.10.2025***

Poche

Oberried

Tabelle 3: Finanzierung						VE Vorentwurf Datum	KS Kosten-schätzung Datum	KB Kosten-berechnung Datum	P Pauschale 26.07.2025	IST Brutto Datum
			Kosten	***Jahre***	***Zinssatz***					
	Flächenerwerb 1.Kalk. [VE]	K	0 T€	3	0,0%	0 T€				
	Flächenerwerb 2.Kalk. [KS]	K	0 T€				0 T€			
	Flächenerwerb 3.Kalk. [KB]	K	0 T€					0 T€		
	Flächenerwerb 4.Kalk. [P]	K	0 T€						0 T€	
	Flächenerwerb IST									0 T€
	Kosten bis Rechtskraft B-Plan 1.Kalk. [VE]	K/P	0 T€	2	0,0%	0 T€				
	Kosten bis Rechtskraft B-Plan 2.Kalk. [KS]	K/P	0 T€				0 T€			
	Kosten bis Rechtskraft B-Plan 3.Kalk. [KB]	K/P	0 T€					0 T€		
	Kosten bis Rechtskraft B-Plan 4.Kalk. [P]	K/P	80 T€						0 T€	
	Kosten bis Rechtskraft B-Plan IST									0 T€
	Kosten ab Rechtskraft B-Plan 1.Kalk. [VE]	K	0 T€	2	0,0%	0 T€				
	Kosten ab Rechtskraft B-Plan 2.Kalk. [KS]	K	0 T€				0 T€			
	Kosten ab Rechtskraft B-Plan 3.Kalk. [KB]	K	0 T€					0 T€		
	Kosten ab Rechtskraft B-Plan 4.Kalk. [P]	K	323 T€	1	3,5%				11 T€	
	Kosten ab Rechtskraft B-Plan IST									0 T€
	Honorarkosten 1.Kalk. [VE]	K	0 T€	2	0,0%	0 T€				
	Honorarkosten 2.Kalk. [KS]	K	0 T€				0 T€			
	Honorarkosten 3.Kalk. [KB]	K	0 T€					0 T€		
	Honorarkosten 4.Kalk. [P]	K	31 T€						0 T€	
	Honorarkosten IST									0 T€
Gesamter Aufwand Finanzierung						**0 T€**	**0 T€**	**0 T€**	**11 T€**	**0 T€**

K	= Kommune
K/P	= Kommune/Privat

	Davon rein kommunale Kosten	K		**0 T€**	**0 T€**	**0 T€**	**11 T€**	**0 T€**
	Davon private und Kommunale Kosten	K/P		**0 T€**	**0 T€**	**0 T€**	**0 T€**	**0 T€**

Private Baulanderschließung

Datum: ***14.10.2025***

Poche

Oberried

Verrechnungswerte	
Nebenkosten	3%
MwSt	19%

				VE Datum		KS Datum		KB Datum		P 26.07.2025		IST Datum
Tabelle 4: Honorare Erschließungsträger §11 SBV			***EP***	***Einheit***	***GP***	***Einheit***	***GP***	***Einheit***	***GP***	***Einheit***	***GP***	
a)	Leistungsabschnitt I +II	K	6.500,00 €	0	0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€	1	7,97 T€	
f)	Abwicklung Kostenerstattungsvereinbarung	K	- €	0	0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€	
g)	Grundstücksverwaltung pauschal pro Jahr	K	- €	5	0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€	
	Grundstücksverwaltung pro Bauplatz	K	- €	0	0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€	
h)	Variabeles Honorar	K	53.500,00 €	0%	0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€	35%	22,95 T€	
	Bauoberleitung	K	- €	0	0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€	
					0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€	
					0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€	
					0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€	
					0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€	
					0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€	
					0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€	
					0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€	
					0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€	
					0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€		0,00 T€	
Gesamter Aufwand Honorare					**0 T€**		**0 T€**		**0 T€**		**31 T€**	**0 T€**

K	= Kommune
K/P	= Kommune/Privat

	Davon rein von der Kommune zu begleichende Honorare	K			**0 T€**		**0 T€**		**0 T€**		**31 T€**	**0 T€**
	Davon von der Kommune und Privat zu beleichende Honorare	K/P			**0 T€**		**0 T€**		**0 T€**		**0 T€**	**0 T€**

Private Baulanderschließung

Datum: ***14.10.2025***

Poche

Oberried

	VE Vorentwurf	KS Kostenschätzung	KB Kostenberechnung	P Pauschale	IST	*Anteil* *Kommune*	*Anteil* *Privat*
Tabelle 5: Baulandpreise	**Datum**	**Datum**	**Datum**	**26.07.2025**	**Datum**		
Übersicht Gesamtkosten inkl. Mwst							
Tabelle 1: Herstellungskosten	0 T€	0 T€	0 T€	402 T€	0 T€	**402,5 T€**	**0,0 T€**
Tabelle 2: Grunderwerb	0 T€	0 T€	0 T€	236 T€	0 T€	**235,6 T€**	**0,0 T€**
Tabelle 3: Finanzierung	0 T€	0 T€	0 T€	11 T€	0 T€	**11,3 T€**	**0,0 T€**
Tabelle 4: Honorare Erschließungsträger §11 SBV	0 T€	0 T€	0 T€	31 T€	0 T€	**30,9 T€**	**0,0 T€**
Gesamtkosten	**0 T€**	**0 T€**	**0 T€**	**680 T€**	**0 T€**	**680,2 T€**	**0,0 T€**
Bruttofläche Erschließungsgebiet	0 m²	0 m²	0 m²	2.900 m²			
öffentliche Fläche, sonstige Flächen [ohne Verkauf]	0 m²	0 m²	0 m²	937 m²			
öffentliche Fläche, sonstige Flächen [mit Verkauf]	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²			
Nettofläche Kommune	0 m²	0 m²	0 m²	1.963 m²			
Nettofläche Privat	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²			
Anteil und Verrechnungsfaktor Kommune	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%			
Anteil und Verrechnungsfaktor Privat	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
Kosten je qm Nettobauland							
Berücksichtigung zus. Verkaufsfläche	Nein	Nein	Nein	Nein			
Tabelle 1: Herstellungskosten	**0,0 €/m²**	**0,0 €/m²**	**0,0 €/m²**	**205,0 €/m²**		**205,0 €/m²**	**0,0 €/m²**
Tabelle 2: Grunderwerb	**0,0 €/m²**	**0,0 €/m²**	**0,0 €/m²**	**120,0 €/m²**		**120,0 €/m²**	**0,0 €/m²**
Tabelle 3: Finanzierung	**0,0 €/m²**	**0,0 €/m²**	**0,0 €/m²**	**5,8 €/m²**		**5,8 €/m²**	**0,0 €/m²**
Tabelle 4: Honorare Erschließungsträger §11 SBV	**0,0 €/m²**	**0,0 €/m²**	**0,0 €/m²**	**15,8 €/m²**		**15,8 €/m²**	**0,0 €/m²**
Gesamtkosten in €/m² Bauland	**0,0 €/m²**	**0,0 €/m²**	**0,0 €/m²**	**346,5 €/m²**		**346,5 €/m²**	**0,0 €/m²**

intern

Private Baulanderschließung

Datum: ***14.10.2025***

Poche

Oberried

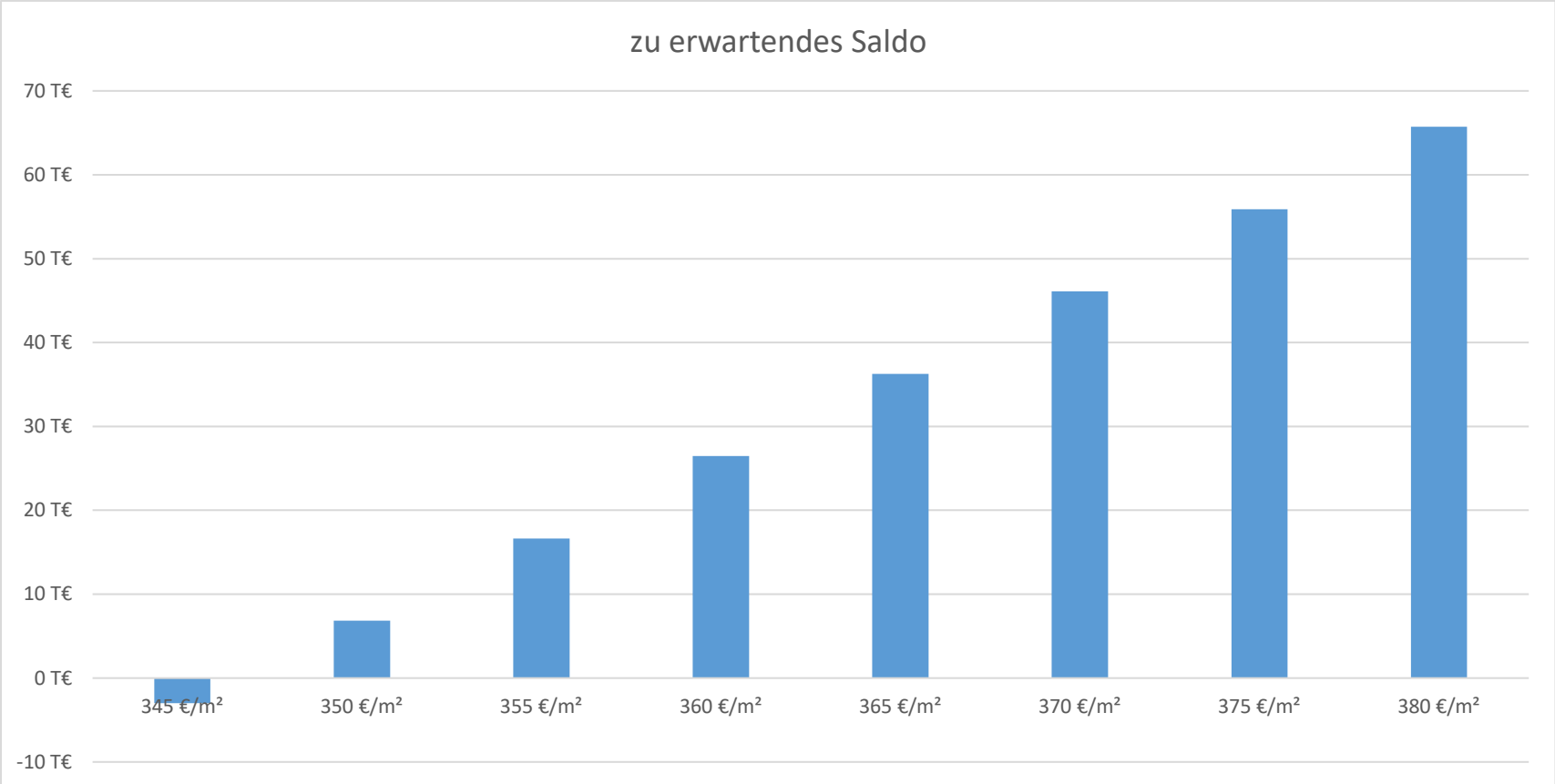
Tabelle F: Wirtschaftlichkeitsprognose

Ermittlung der Verkaufserlöse - statische Betrachtung

Nettobauland Kommune	**1.963 m²**		
Zusätzliche Verkaufsfläche	**0 m²**	**Möglicher Zu- / Abschlag auf Verkaufspreis**	**0,00%**
(wird EFH/DHH zugschlagen)		**[zusätzliche Verkaufsfläche]**	
Gesamtkosten Kommune	**680 T€**		

Zu erwartende Verkaufserlöse

Möglicher Baulandpreis EFH/DHH	*Verkauserlöse EFH/DHH*	*Gesamtkosten Kommune*	*zu erwartendes Saldo*
345 €/m²	677 T€	680 T€	-3 T€
350 €/m²	687 T€	680 T€	7 T€
355 €/m²	697 T€	680 T€	17 T€
360 €/m²	707 T€	680 T€	26 T€
365 €/m²	716 T€	680 T€	36 T€
370 €/m²	726 T€	680 T€	46 T€
375 €/m²	736 T€	680 T€	56 T€
380 €/m²	746 T€	680 T€	66 T€



intern

Disclaimer

Alle vorliegenden Zahlen, Daten und Berechnungen wurden nach dem aktuellen Planungsstand des Projektes und dem aktuellen Kenntnisstand der Projektbeteiligten in der Kalkulation berücksichtigt. Es handelt sich bis zur endgültigen Endabrechnung des Projektes um geschätzte bzw. grob kalkulierte Zwischenwerte, welche ohne Haftungserklärung zu werten sind.

Die Städtebauliche Kalkulation dient als Anhaltspunkt für eine fortlaufenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Projektes sowie dem Kostencontrolling. Unvorhergesehene Risiken wurden im Rahmen eines finanziellen Puffers in angemessenem Verhältnis zum aktuellen Projektstand auf Basis von Erfahrungswerten berücksichtigt. Eine Abweichung der Werte bis zur endgültigen Projektendabrechnung kann nicht ausgeschlossen werden.

Für Kostenschätzungen/Kostenberechnungen von beteiligten Ingenieur- und Planungsbüros übernimmt badenovaKONZEPT keine Haftung.

Gemeinde Oberried

Ortsteil Hofsgrund

BPL "Poche"
Städtebaulicher Entwurf

0 5 10 m 20 m 40 m

Planstand: 31.01.2023
Projekt-Nr: S-23-030
Bearbeiter: Burg
23-01-27 BPL Poche_SE (23-01-31).dwg

M. 1 / 500
Im A3-Format

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

GEMEINDE OBERRIED	GEMEINDERATSSITZUNG	10.11.2025
Beschlussvorlage	- öffentlich -	Sitzung 19

Vorlagen-Nr.: 55/2025

TOP 4 | Bauhof, hier: Ersatzbeschaffung eines Kastenwagens

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Angebot

1. der Firma 1a Autoservice Rieder aus Oberried in Höhe von brutto 59.784,14 Euro anzunehmen für einen VW Crafter und
2. über Einbauregale im Wert von 9.401 Euro der Firma Würth anzunehmen.

Die Mittel (investiv) sind entsprechend im Haushaltsplan 2026 einzustellen.

Sachverhalt:

Die Erstzulassung des Opel Vivaro war am 18.08.2010. Das Gutachten des TÜV in 2024 fiel so aus, dass der Opel Vivaro im Juni 2026 nicht mehr über den TÜV, die Fahrerlaubnis entsprechend ausläuft. Hintergrund ist, dass mehrere Tragteile und Unterboden durchgerostet sind. Daher kann der Opel Vivaro vom Bauhof nur noch bis Juni 2026 genutzt werden. Dies wurde dem Gemeinderat bei der Klausur im Bauhof Ende 2024 mitgeteilt. Fraglich war damals, ob zusätzlich zu der Ersatzbeschaffung ein weiteres Fahrzeug benötigt wird.

Zusammen mit dem Bauhof wurde entschieden, dem Gemeinderat vorzuschlagen, sowohl für den Fendt als auch den Vivaro einen Kabinenwagen neu zu beschaffen. Es lagen zwei Angebote vor:

Leistung	**Kastenwagen Bauhof**		
Bieter	Plan	**Rieder**	A
Angebots-summe	65.000,00 €	**59.784,14 €**	**63.070,00 €**
Vergleich	100,00%	**91,98%**	**97,03%**
Absolut		**-5.215,86 €**	**-1.930,00 €**

Es liegen Angebote der Firma Würth und eines weiteren Bieters (11.888,10 Euro) vor.

Laufende Kosten Kommunalfahrzeug

Kostenart	Fahrzeug	
	Opel Vivaro BJ 2010	VW Crafter BJ2025
Abschreibungen (netto)	0,00 €	11.956,83 €
Versicherung	739,71 €	670,21 €
Steuern	172,00 €	210,00 €
Verbrauch*	10,8l/100km	10,2l/100km
CO2-Emminsion*	232g/km	269g/100km

*Herstellerangaben

Finanzielle Auswirkungen:

Die Mittel 69.185,14 Euro sind im Haushaltsplan 2026 - nach Möglichkeit ohne Kreditaufnahme - bereitzustellen.

GEMEINDE OBERRIED	GEMEINDERATSSITZUNG	10.11.2025
Beschlussvorlage	- öffentlich -	Sitzung 19

Vorlagen-Nr.: 56/2025

TOP 5 | **Antrag auf Änderung der Geschäftsordnung; hier: Frageviertelstunde**

Beschlussantrag:
Der Beschlussantrag der Antragsteller kann dem als Anlage beigefügten Antragsschreiben entnommen werden.

Sachverhalt:
Die Gemeinderäte Karl Eitenbichler, Michael Martin und Albert Rees haben bei der Gemeindeverwaltung einen Antrag nach § 34 Abs. 1 Satz 4 Gemeindeordnung (vgl. auch § 13 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Gemeinderats) eingereicht. Danach kann auf Antrag einer Fraktion oder eines Sechstels der Gemeinderäte beantragt werden, dass ein bestimmter Verhandlungsgegenstand auf die Tagesordnung spätestens zur übernächsten Gemeinderatssitzung gesetzt wird. Der Verhandlungsgegenstand muss zum Aufgabengebiet des Gemeinderats gehören. Darüber hinaus darf dieser innerhalb der letzten sechs Monate nicht bereits behandelt worden sein. Diese formalen Voraussetzungen werden erfüllt. Der Antrag wurde daher formgerecht eingereicht.

Inhaltlich geht es bei dem Antrag um die Regelungen zur Fragestunde. Dies sind § 27 der Geschäftsordnung enthalten. Danach findet nach § 27 Abs. lit. a.) die Fragestunde in der Regel am Schluss der öffentlichen Sitzung statt. Die Antragsteller beantragen nun, dass dieser Passus folgendermaßen geändert wird: " Die Frageviertelstunde findet grundsätzlich zu Beginn jeder öffentlichen Sitzung statt."

Bei entsprechender Beschlussfassung wird die Änderung der Geschäftsordnung für eine der nächsten Sitzungen vorbereitet.

Finanzielle Auswirkungen:
Keine.

Christoph Weber

Von: Michael Martin <Michael.Martin@gemeinderat.oberried.de>
Gesendet: Donnerstag, 23. Oktober 2025 11:30
An: Klaus Vosberg
Cc: Karl.Eitenbichler; Albert Rees; Edson.Kreutz; Sandra.Saier; Carola Tröscher; Nico.Ketterer; Tobias Jautz; Hanspeter Rees; Gerion Buhl; Daniel Schneider; Johannes Rösch; Christoph Weber
Betreff: Antrag auf Änderung der Geschäftsordnung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
hallo Klaus,

die Unterzeichnenden stellen hiermit folgenden Antrag gem. § 34 Abs. 1 Satz 4 GemO:
Wir beantragen die Änderung der Geschäftsordnung wie folgt als Thema in die Tagesordnung möglichst der nächsten Gemeinderatssitzung aufzunehmen.

Antrag auf Änderung der Geschäftsordnung des Gemeinderates Oberried
Der § 27 Abs. 2 lit. a) der Geschäftsordnung wird wie folgt geändert: " Die Frageviertelstunde findet grundsätzlich zu Beginn jeder öffentlichen Sitzung statt."

Anlässlich dieser Änderung könnten ggf. auch redaktionelle Änderungen im § 27 vorgenommen werden, da im Wortlaut mehrfach der Begriff Fragestunde anstelle von Frageviertelstunde verwendet wird.

Mit freundlichen Grüßen
Karl Eitenbichler
Albert Rees
Michael Martin

GEMEINDE OBERRIED	GEMEINDERATSSITZUNG	10.11.2025
Beschlussvorlage	- öffentlich -	Sitzung 19

Vorlagen-Nr.: 57 / 2025

TOP 6

7. Änderung Flächennutzungsplan Dreisamtal im Bereich der Gemeinde Kirchzarten Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fischerrain III"

a) Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
b) Billigung des Planentwurfs
c) Beschluss zur Durchführung der Offenlage und Beteiligung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag:
Der Gemeinderat empfiehlt, dem Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal:

a) Die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen und über alle vorgebrachten Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) entsprechend der Abwägungstabelle zu beschließen.

b) Den Planentwurf mit Stand zur Offenlage (Stand: 27.11.2025) zu billigen.

c) Die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

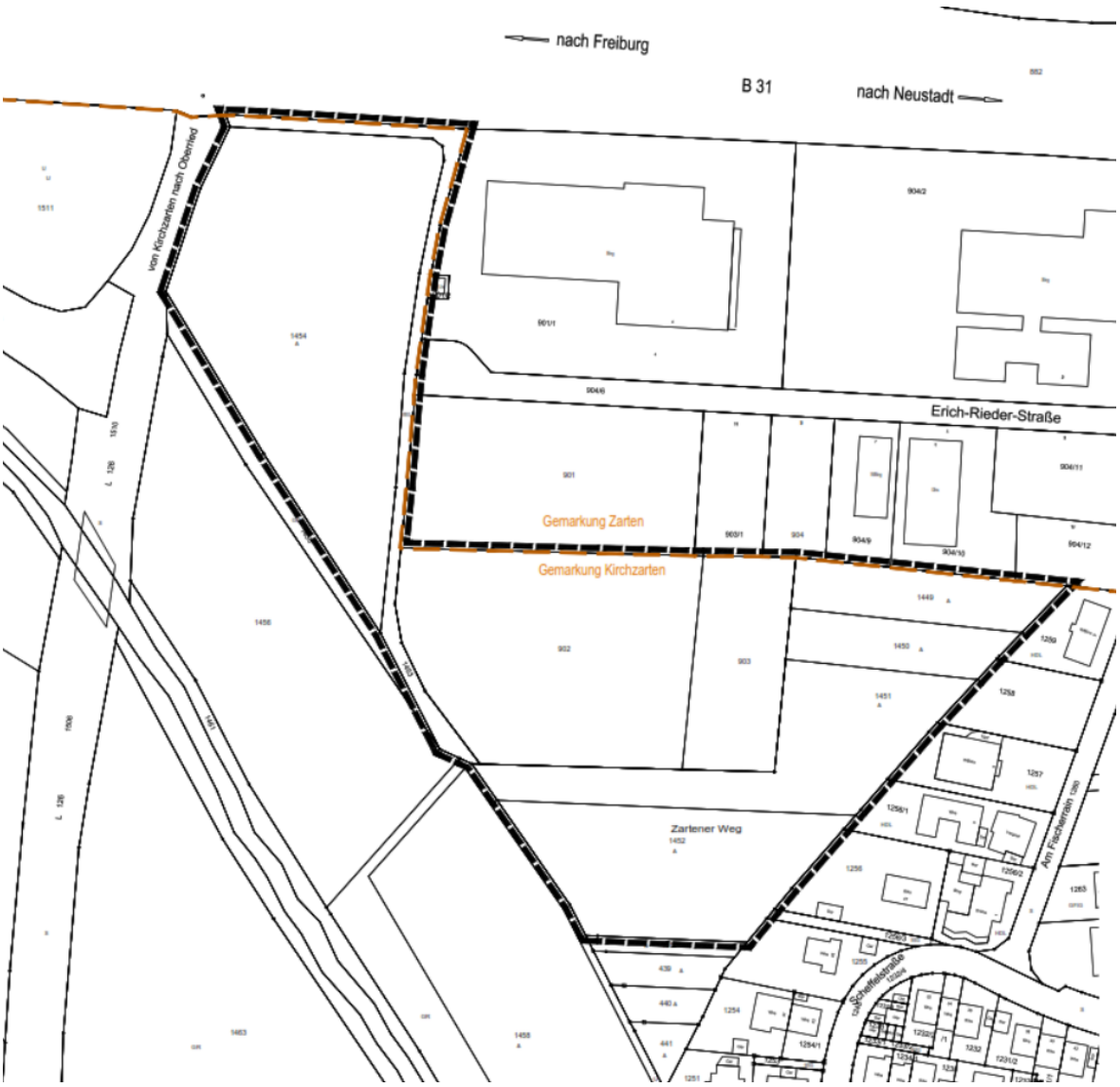
Sachverhalt:
Ziele und Zwecke der Planung
Die Bebauungsplangebiete „Gewerbegebiet Fischerrain“ und „Gewerbegebiet Fischerrain II“ sind bereits nahezu vollständig aufgesiedelt. Aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken soll das Gebiet Fischerrain erneut erweitert werden. Die Erschließung soll durch die Fortführung der Erich-Rieder-Straße nach Süden und Westen erfolgen. Die Bebauung soll sich an den bestehenden Bebauungsplänen orientieren.
Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich in der Straße Am Fischerrain 9 die Freie Schule Dreisamtal, die seit 2004 besteht und sich laufend weiterentwickelt. Aufgrund der positiven Entwicklung und der damit steigenden Schülerzahlen benötigt die Freie Schule weitere Flächen für künftig erforderliche bauliche Entwicklungen. Die Gemeinde Kirchzarten unterstützt das reformpädagogische Konzept der Freien Schule und ermöglicht der Schule eine

Entwicklung an einem neuen Standort innerhalb des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Standort. Am jetzigen Standort der Schule möchte die Gemeinde gewerbliche Entwicklungsflächen für ortsansässige Gewerbebetriebe anbieten. Ebenso beabsichtigt die Gemeinde Kirchzarten im Westen des Gewerbegebiets Fischerrain III die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Angebote für dauerhaftes Wohnen für Geflüchtete und Menschen mit prekären Wohnsituationen zu schaffen. Die Versorgung von Geflüchteten und Menschen mit prekären Wohnsituationen mit ausreichendem und menschenwürdigem Wohnraum ist eine große Herausforderung der Städte und Gemeinden in Deutschland. Der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald sowie die Gemeinde Kirchzarten wollen dieser humanitären Verpflichtung nachkommen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Unterkunft für Geflüchtete und Menschen in prekärer Wohnsituation in Kirchzarten schaffen.
Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich, in dessen Rahmen die öffentlichen und privaten Interessen gerecht gegeneinander abzuwägen sind. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal von 2012 für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen darstellt und der Bebauungsplan somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss dieser punktuell geändert werden. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die 7. punktuelle Änderung.

Der Flächennutzungsplan wird zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain III“ im Parallelverfahren geändert.

Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kirchzarten, direkt angrenzend an das Gewerbegebiet Fischerrain II. Es wird im Westen und Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen, im Norden und Nordosten durch die in Tieflage befindliche B 31 und des Gewerbegebiets Fischerrain II umgeben. Die Größe des Plangebiets beträgt rund 3,77 ha Fläche.
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem folgenden Planausschnitt (ohne Maßstab):



Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat bereits in Form einer Auslage, im Zeitraum vom 26.05.2025 bis einschließlich 04.07.2025, stattgefunden. Die Öffentlichkeit wurde hierüber im Amtsblatt am 15.05.2025 informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB per Anschreiben mit Datum vom 22.05.2025 ebenfalls frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die Frist zur Abgabe von Anregungen und Stellungnahmen lief bis zum 04.07.2025.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden einige Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht. Die einzelnen Anregungen und Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen können den beigefügten Abwägungstabellen entnommen werden.

In der kommenden Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbandes sollen die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen werden und über alle vorgebrachten Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend der Abwägungstabelle beschlossen werden. Außerdem soll die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Vor Beratung/Beschlussfassung im Gemeindeverwaltungsverband soll in den Gremien der Mitgliedsgemeinden über Abwägung der Stellungnahmen, die Billigung des Planentwurfs sowie über den Beschluss zur Durchführung der Offenlage der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans Dreisamtal beraten werden.

Finanzielle Auswirkungen:
Keine.

Anlagen

- Abwägungstabelle Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung

  Unterlagen zur 7. punktuellen Änderung Flächennutzungsplan (Fassung Offenlage, Stand: 27.11.2025):

- Cover
- Deckblatt
- Begründung
- Flächensteckbrief
- Umweltbericht
- Artenschutzrechtliches Gutachten als Anlage zum Umweltbericht
- Natura 2000-Vorprüfung als Anlage zum Umweltbericht

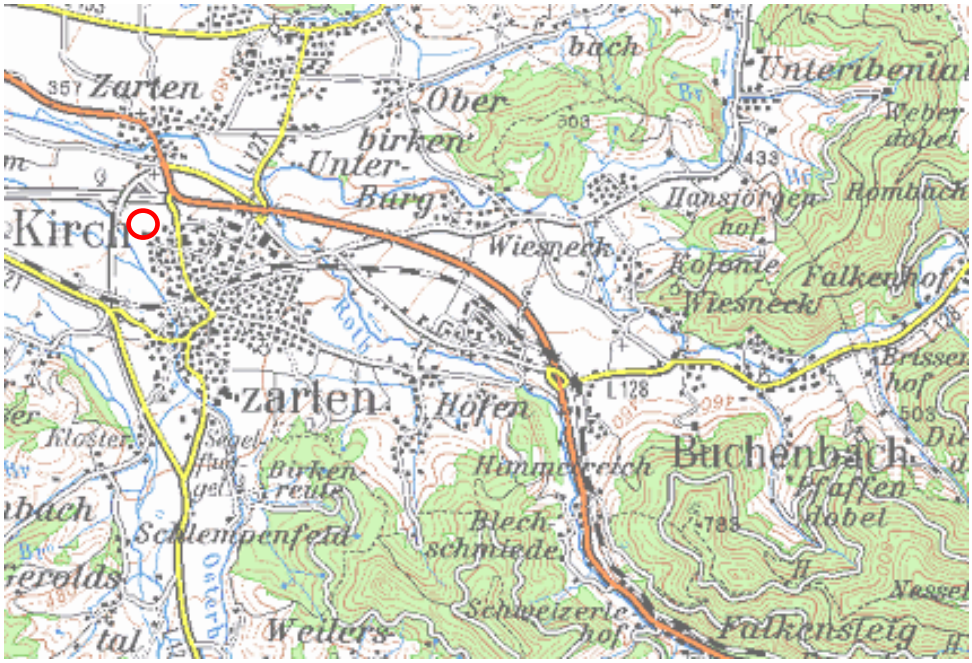
Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes „Dreisamtal“
Kirchzarten, Buchenbach, Stegen und Oberried

7. Änderung des Flächennutzungsplans

Bereich: Gemeinde Kirchzarten
Gewerbegebiet Fischerrain III

Fassung: Offenlage
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

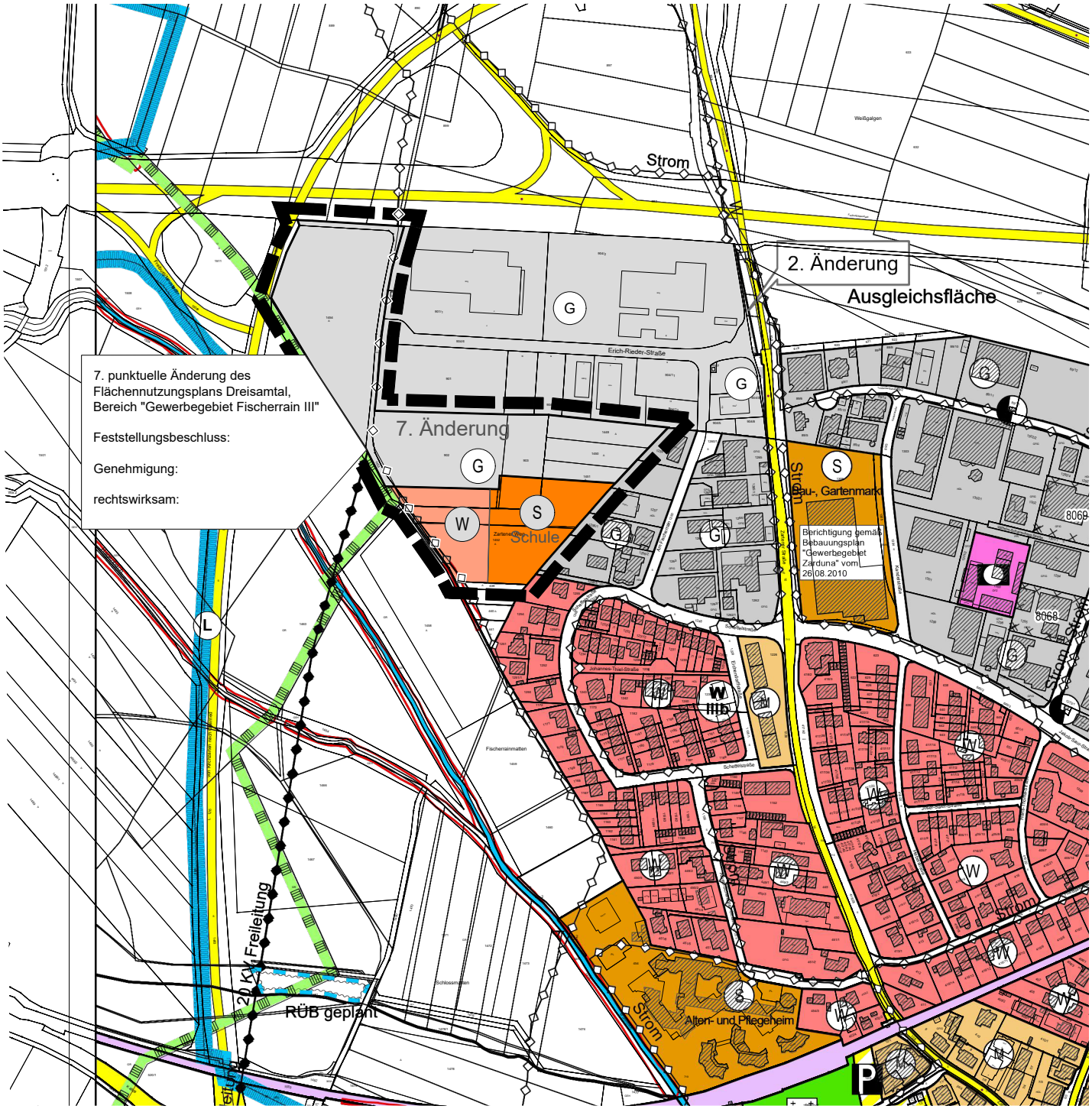
Stand: 27.11.2025



Inhalt:

1) Entwurf Planzeichnung (M = 1:5.000)
2) Entwurf Begründung
3) Entwurf Flächensteckbrief
4) Entwurf Umweltbericht
5) Entwurf Artenschutzrechtliches Gutachten als Anlage zum Umweltbericht
6) Entwurf Natura 2000-Vorprüfung als Anlage zum Umweltbericht

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



7. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal

Gemeinde Kirchzarten

Bereich "Gewerbegebiet Fischerrain III"

Maßstab 1:5.000

0 50 100 m 250 m

Planstand: 27.11.2025
Projekt-Nr: S-22-148
Bearbeiter: Burg / Haug / Wa

25-11-27 Deckblatt FNPAend GE Fischerrain III (25-10-20).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 2
3 VERFAHREN 3
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 4
5 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG 5
5.1 Gewerbe 5
5.2 Wohnen 5
5.3 Sondernutzung Schule 6
6 FLÄCHENBEDARF GEWERBE 6
6.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung 6
6.2 Gewerbeflächenbedarf nach Regionalplan 7
6.3 Konkreter Gewerbeflächenbedarf 7
6.4 Innenentwicklungspotenzial - Gewerbe 9
7 FLÄCHENBEDARF SCHULE 11
8 FLÄCHENBEDARF WOHNEN 11
8.1 Spezielle Wohnform 11
8.2 Methodik 11
8.3 Wohnbauflächenbedarfsermittlung gem. Regionalplan 12
8.4 Innenentwicklungspotenziale und Baulücken 13
8.5 Entwicklungsflächen Flächennutzungsplan 13
8.6 Gegenüberstellung Bedarf / Innenentwicklungspotenzial / Entwicklungsflächen 15
9 INHALTE DER ÄNDERUNG 16
9.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan 16
9.2 Darstellung in der 7. Flächennutzungsplanänderung 16
10 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT 17
11 UMWELTBELANGE 18
12 FLÄCHENBILANZ 18

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Die Bebauungsplangebiete „Gewerbegebiet Fischerrain“ und „Gewerbegebiet Fischerrain II“ sind bereits nahezu vollständig aufgesiedelt. Aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken soll das Gebiet Fischerrain erneut erweitert werden. Die Erschließung soll durch die Fortführung der Erich-Rieder-Straße nach Süden und Westen erfolgen. Die Bebauung soll sich an den bestehenden Bebauungsplänen orientieren.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich in der Straße Am Fischerrain 9 die Freie Schule Dreisamtal, die seit 2004 besteht und sich laufend weiterentwickelt. Aufgrund der positiven Entwicklung und der damit steigenden Schülerzahlen benötigt die Freie Schule weitere Flächen für künftig erforderliche bauliche Entwicklungen. Die Gemeinde Kirchzarten unterstützt das reformpädagogische Konzept der Freien Schule und ermöglicht der Schule eine Entwicklung an einem neuen Standort innerhalb des Plangebiets in unmittelbarer zum bestehenden Standort. Am jetzigen Standort der Schule möchte die Gemeinde gewerbliche Entwicklungsflächen für ortsansässige Gewerbebetriebe anbieten.

Ebenso beabsichtigt die Gemeinde Kirchzarten im Westen des Gewerbegebiets Fischerrain III die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Angebote für dauerhaftes Wohnen für Geflüchtete und Menschen mit prekären Wohnsituationen zu schaffen. Die Versorgung von Geflüchteten und Menschen mit prekären Wohnsituationen mit ausreichendem und menschenwürdigem Wohnraum ist eine große Herausforderung der Städte und Gemeinden in Deutschland. Der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald sowie die Gemeinde Kirchzarten wollen dieser humanitären Verpflichtung nachkommen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Unterkunft für Geflüchtete und Menschen in prekärer Wohnsituation in Kirchzarten schaffen.

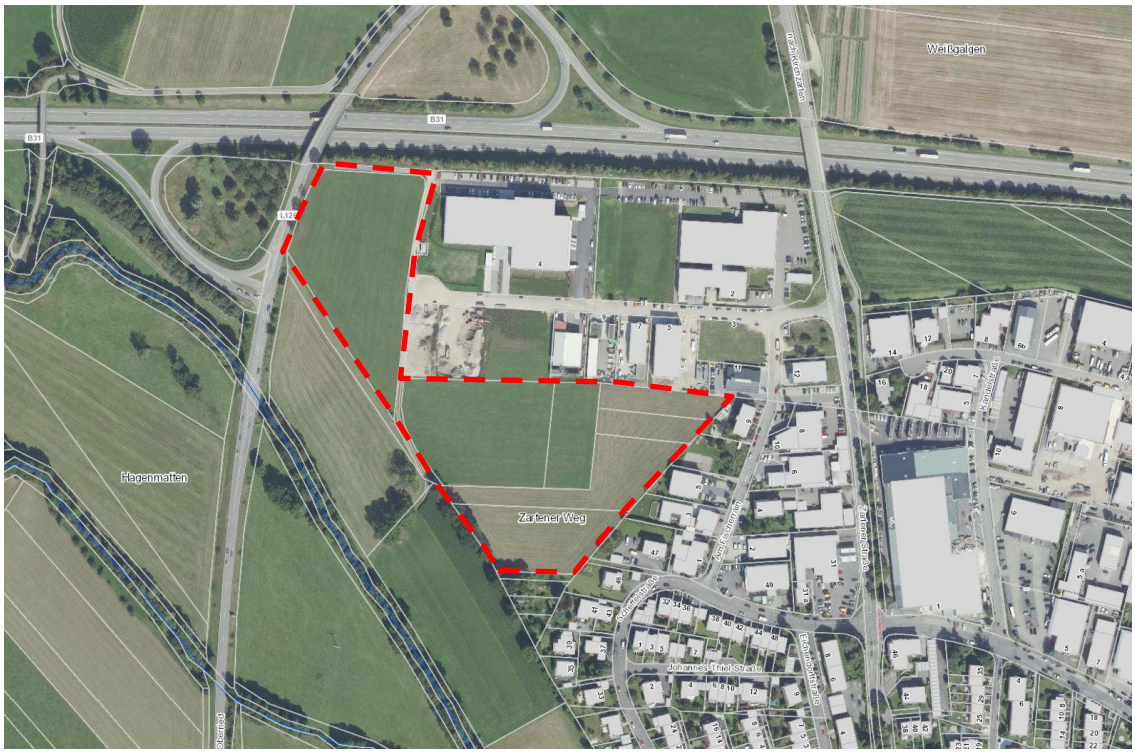
Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich, in dessen Rahmen die öffentlichen und privaten Interessen gerecht gegeneinander abzuwägen sind. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal von 2012 für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen darstellt und der Bebauungsplan somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss dieser punktuell geändert werden. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die 7. Punktuelle Änderung.

Der Flächennutzungsplan wird zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain III“ im Parallelverfahren geändert.

2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kirchzarten, westlich des Gewerbegebiets Fischerrain II. Der Planbereich wird begrenzt durch:

- die B31 sowie die Gewerbegebiete Fischerrain und Fischerrain II im Norden und Osten,
- die Bestandsbebauung entlang der Scheffelstraße und „Am Fischerrain“ im Südosten,
- landwirtschaftliche Flächen im Südwesten und
- die L 126 im Westen.



Luftbild (ohne Maßstab, Plangebiet ist rot umrandet)

3 VERFAHREN

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Planungsverfahren 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 „Gewerbegebiet Fischerrain III“.

Verfahrensablauf:

06.05.2025	Der Gemeindeverwaltungsverband fasst den Aufstellungsbeschluss für die 7. punktuelle Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf der 7. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Fischerrain III“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
26.05.2025 bis 04.07.2025	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 22.05.2025 mit Frist bis 04.07.2025	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
__.__.____	Der Gemeindeverwaltungsverband billigt den Entwurf der 7. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Fischerrain III“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
__.__.____ bis __.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____	Der Gemeindeverwaltungsverband behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss der 7. punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Fischerrain III“.

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.

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 2025 enthält für den Bereich des geplanten Gewerbegebiets Fischerrain III keine Restriktionen. Die vorliegende punktuelle Flächennutzungsplanänderung steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südlicher Oberrhein.

5 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

5.1 Gewerbe

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Kirchzarten. Städtebaulich erscheint es sinnvoll, die zukünftigen gewerblichen Entwicklungen der Gemeinde Kirchzarten vorrangig in einem zusammenhängenden Bereich des Gemeindegebiets zu realisieren. Eine Verwirklichung des Gewerbeflächenbedarfs innerhalb des Siedlungszusammenhangs ist wegen der erforderlichen Größe von rund 2,6 ha nicht möglich. Mehrere Gründe sprechen für den geplanten Standort:

Die räumliche Nähe des Standorts zur überörtlichen Anbindung über die Bundesstraße B 31, ermöglicht eine Organisation des Logistikverkehrs, die das geringste immissionsbedingte Konfliktpotential birgt.

Der Standort ist durch die räumliche Nähe zum Gewerbebestand, zur Bundesstraße 31 und zur Landesstraße L 126 immissionsbedingt vorbelastet. Der unmittelbar an den Standort östlich und nördlich angrenzende Gewerbebestand legt zugleich nahe, die weitere gewerbliche Entwicklung, auch zum Schutz der übrigen wohnbaulich genutzten Siedlungsbereiche von Kirchzarten, in diesem Bereich anzusiedeln. Ein gewerbliches Wachstum an den bestehenden Siedlungsrändern der Gemeinde würde Konfliktpotential im Zusammenhang mit den jeweils vorhandenen Wohnnutzungen mit sich bringen. Darüber hinaus bestehen im Umfeld der Gemeinde Kirchzarten FFH- und Landschaftsschutzgebiete, die ein Wachstum der Gewerbeflächen in dieser Größenordnung an alternativen Standorten nicht ermöglichen.

Bei der langfristigen Planung ist die Erweiterung des geplanten Gewerbegebiets nach Norden und Süden sinnvoll, da die anderen verbleibenden Flächen, zum Beispiel im Westen als Landschaftsschutzgebiet geschützt sind und dementsprechend auch höherwertige ökologische Strukturen betroffen wären. Östlich der Zartener Straße ist ebenfalls eine Ausgleichsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt, so dass eine Erweiterung nur im Bereich des Plangebiets sinnvoll ist. Darüber hinaus ist eine langfristige gewerbliche Entwicklung im Bereich zwischen der bestehenden Bebauung bis zur Bundesstraße städtebaulich sinnvoll und ergänzt die langfristige Entwicklung der Gemeinde sinnvoll.

Alternative Standorte kommen für eine geplante Gewerbefläche daher nicht in Frage.

5.2 Wohnen

Die Lage der Wohnbauentwicklung „Fischerrain III“ innerhalb des Gemeindegebietes begründet sich vor allem anhand der südlich unmittelbar angrenzenden Wohnlagen entlang der Scheffelstraße. Der Änderungsbereich ergänzt die südlich angrenzenden Wohnnutzungen, wodurch eine sich auftuende bauliche Lücke zwischen den geplanten gewerblichen Nutzungen im Bereich „Fischerrain III“ und den Wohnlagen an der Scheffelstraße geschlossen werden kann. Die Lage an der vielbefahrenen Landesstraße (L126) und in unmittelbarer Umgebung zu den geplanten gewerblichen Nutzungen im Bereich „Fischerrain III“ erfordert eine besondere Sensibilität bei der Bebauung, die auf Ebene des Bebauungsplans vor allem durch die Festsetzung der unmittelbar angrenzenden Gewerbegrundstücke als eingeschränktes Gewerbegebiet gut bewältigt werden kann. Darüber hinaus stehen der Gemeinde aktuell und in absehbarer Zeit im Gemeindegebiet keine Flächen in ähnlicher Größe und Zuschnitt zur Verfügung, auf welchen die dringend benötigen Wohnangebote für Geflüchtete und Menschen in prekären Wohnsituationen realisiert werden kann. Der 5. Wohnhof eignet sich vom zeitlichen Ablauf nicht für die Flüchtlingsunterbringung. Erst nach Ablauf der Standzeit der Containerunterkunft kann der Bedarf für eine Flüchtlingsunterbringung geprüft werden. Die

Grundstückvergabe im 5. Wohnhof wird jedoch vor Ablauf der Standzeit der Container erfolgen. Alternative Standorte kommen für eine geplante Wohnbauentwicklung daher nicht in Frage.

5.3 Sondernutzung Schule

Die geplante Sonderbaufläche Schule für den neuen Standort der Freien Schule Dreisamtal grenzt unmittelbar an den alten Standort der Freien Schule Dreisamtal (Am Fischerrain 9) an. Aus städtebaulicher Sicht sowie aus organisatorischen und pädagogischen Gründen ist es sinnvoll den neuen Schulstandort in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Altstandort anzusiedeln. Zudem stehen der Gemeinde und der Freien Schule aktuell und in absehbarer Zeit im Gemeindegebiet keine Flächen in ähnlicher Größe und Zuschnitt zur Verfügung, auf welchen der dringend benötigte Neubau der Schule realisiert werden kann. Daher kommen alternative Standorte für die geplante Sonderbaufläche nicht in Frage.

6 FLÄCHENBEDARF GEWERBE

6.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die landesplanerischen Vorgaben für die Gewerbeflächen-Entwicklung Kirchzartens stellen sich wie folgt dar:

Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren. (LEP Plansatz Z 3.1.2)

Schwerpunkte für Gewerbe werden gemäß § 8 Landesplanungsgesetz in den Regionalplänen ausgewiesen. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein weist Kirchzarten als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereich Gewerbe) aus (Regionalplan Plansatz Z 2.4.2.2). Die Gemeinde Kirchzarten wird dabei als Siedlungsbereich der Kategorie C festgelegt.

Als Schwerpunkt der Kategorie C sollen sich in Kirchzarten dementsprechend vorrangig gewerbliche Ansiedlungen konzentrieren. Kategorie C bedeutet eine Gewerbeflächeninanspruchnahme von bis zu 10 ha in einem Zeitraum von ca. 15 Jahren.

Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten. (LEP Plansatz G 3.3.4)

Die konkreten Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten Gewerbetreibender in Kirchzarten liegen vor. Die Gemeinde Kirchzarten unternimmt mit der sechsten punktuellen FNP-Änderung den Versuch, dringend benötigte Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen. (LEP Plansatz Z 3.3.6)

In Kirchzarten liegen sehr gute Bedingungen für gewerbliche Ansiedlungen vor, da ein Anschluss an das Schienennetz ebenso gegeben ist, wie eine Anbindung an die Bundestraße B 31. Vorrangig sind nach landesplanerischer Vorgabe Gewerbeflächen guter

Lagequalität zu entwickeln. Die geplante gewerbliche Baufläche „Fischerrain III“ liegt unmittelbar an der Entwicklungsachse B 31 und erfüllt diese Voraussetzung.

6.2 Gewerbeflächenbedarf nach Regionalplan

Zur Bestimmung des Flächenbedarfs sollen für Siedlungsbereiche der Kategorie C Orientierungswerte bis 10 Hektar für 15 Jahre zugrunde gelegt werden. Für die Bedarfsberechnung der gewerblichen Bauflächen wird wegen der hier vorliegenden punktuellen Änderung nur ein zeitlicher Rahmen von fünf Jahren zugrunde gelegt.

Rein rechnerisch ergibt sich für die Gemeinde Kirchzarten dementsprechend der folgende Flächenbedarf:

15 Jahre bis zu 10,0 ha Flächenbedarf gewerbliche Baufläche

5 Jahre bis zu 3,3 ha Flächenbedarf gewerbliche Baufläche

6.3 Konkreter Gewerbeflächenbedarf

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde verlief in den letzten Jahren sehr positiv, so dass die Entwicklungsflächen nahezu aufgebraucht sind. Konkret steht nur noch die Fläche im Bereich Fischerrain III mit einer Größe von 2,67 ha zur Verfügung.

Konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden haben gezeigt, dass ein dringender Wunsch nach Flächen unmittelbar an der B 31 besteht, der aufgrund des derzeitigen Flächenzuschnitts nicht befriedigt werden kann. Zur Klärung, welcher Bedarf konkret in den kommenden 5 Jahren zu erwarten ist, wurde eine Umfrage unter den Gewerbetreibenden durchgeführt, die, zusammen mit den der Gemeinde bekannten, konkreten Anfragen, folgendes Bild ergibt:

Nutzung / Firma	Bauvorhaben	Flächenbedarf	Anmerkungen
Autolackiererei	Erweiterung	1.100 m²	Erweiterung des unmittelbar angrenzenden bestehenden Firmensitzes
Garten- und Landschaftsbau	Erweiterung	480 m²	Erweiterung des unmittelbar angrenzenden bestehenden Firmensitzes
Produktion Werbeartikel	Neubau	2.000 m²	Neubau
Bäckerei	Neubau	1.200 m²	Neubau
Sport- und Kursangebot	Neubau	1.200 m²	Neubau

Nutzung / Firma	Bauvorhaben	Flächenbedarf	Anmerkungen
Produkte für Industrie- und Handwerkerbedarf	Neubau	1.500 m²	Neubau
Logistik	Neubau	2.000 m²	Neubau
Klinikträger	Neubau	550 m²	Neubau Bürogebäude
Postzusteller	Neubau	3.500 m²	Neubau
Umzugsunternehmen	Neubau	2.000 m²	Neubau
Werbeartikel und Medizinprodukthandel	Neubau	2.000 m²	Neubau
Malerbetrieb	Neubau	2.000 m²	Neubau
Zimmerei	Erweiterung	780 m²	Erweiterung des unmittelbar angrenzenden bestehenden Firmensitzes
Malerbetrieb	Erweiterung	990 m²	Erweiterung des unmittelbar angrenzenden bestehenden Firmensitzes
Schornsteinfeger	Neubau	1.000 m²	Neubau
Fliesenleger	Neubau	800 m²	Neubau

Nutzung / Firma	Bauvorhaben	Flächenbedarf	Anmerkungen
Konstruktion und Bau von Achterbahnen	Erweiterung	1.500 m²	Erweiterung des unmittelbar angrenzenden bestehenden Firmensitzes
Metzgerei	Neubau	1.500 m²	Neubau Produktion
	Summe	**26.100 m²**	

Die aktuellen Anfragen an die Gemeinde Kirchzarten, denen jeweils konkrete Bauabsichten zugrunde liegen, belaufen sich insgesamt auf einen Flächenbedarf von 2,61 ha.

Die aufgeführten Flächenbedarfe stellen Nettobauflächen dar, die für die Betriebserweiterungen erforderlich sind. Erschließungsflächen sind darin somit noch nicht enthalten. Zur Erschließung der Gewerbeflächen werden deshalb zusätzlich pauschal 10 % der Bedarfsflächen angesetzt.

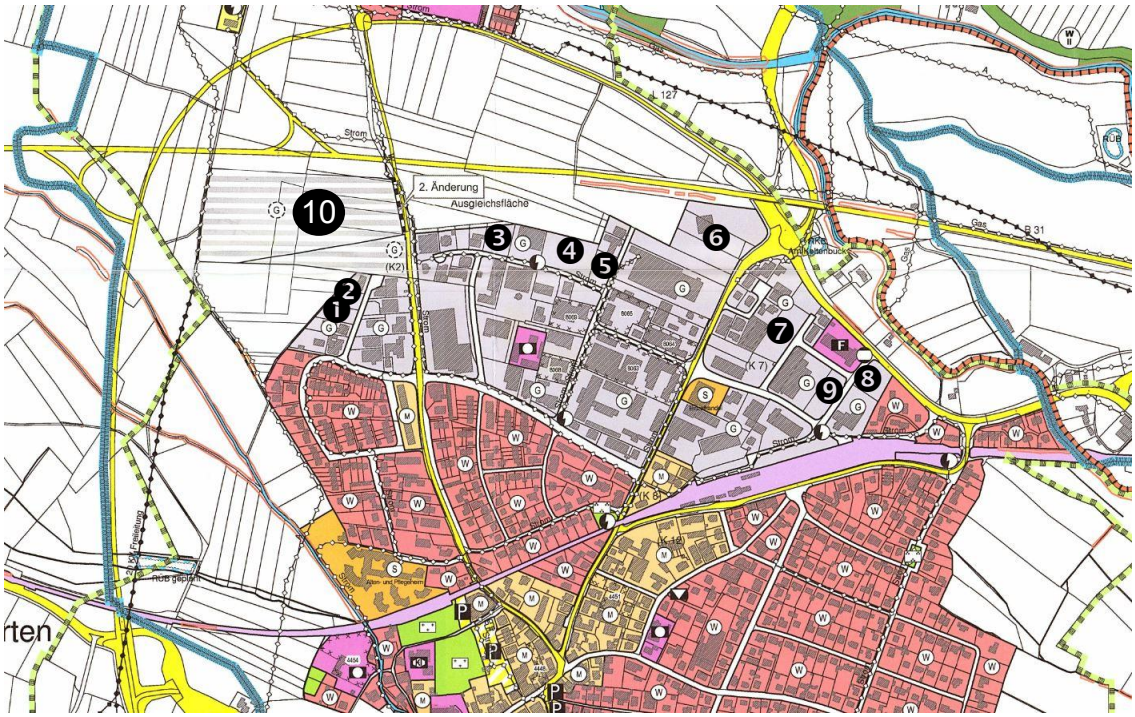
Der konkret ermittelte Gewerbeflächenbedarf beläuft sich damit insgesamt auf rund 2,87 ha.

Der konkret ermittelte Gewerbeflächenbedarf liegt innerhalb des vom Regionalplan eingeräumten Bedarf von 3,3 ha für fünf Jahre.

6.4 Innenentwicklungspotenzial - Gewerbe

Die gewerblichen Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan wurden bisher nicht erhoben. Da in den Ortsteilen bis auf eine kleine Fläche zwischen dem Ortsteil Neuhäuser und dem Kernort (Bereich Krebsmatte/Hausmatte) keine Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan dargestellt wurden, beschränken sich die Gewerbeflächen auf den Kernort, und dort auf den nördlichen Siedlungsrand.

Die folgende Abbildung zeigt den rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit den bestehenden Gewerbeflächen in Kirchzarten:



Es wird deutlich, dass an geplanten Flächen lediglich der Bereich südlich und westlich der Fläche 10 noch zur Verfügung steht, der im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung überplant werden soll.

Die sonstigen unbebauten Flächen wurden anhand des Luftbildes und bestehender Vor-Ort-Kenntnisse überprüft, was folgendes Ergebnis gebracht hat:

- Fläche 1: Zwischenzeitlich bebaut und Nutzung als Parkplatz durch den angrenzenden Gewerbebetrieb
- Fläche 2: Frei- und Spielfläche der Freien Schule Dreisamtal
- Fläche 3: Bebauung mit Lager- und Bürogebäude der Fa. Hin
- Fläche 4: Lagerflächen der Fa. Schauenberg, Stahlbau
- Fläche 5: Lagerflächen der Fa. Schauenberg, Stahlbau
- Fläche 6: Lager- und Nutzfläche für Recyclinghof
- Fläche 7: Zwischenzeitlich bebaut
- Fläche 8: Fa. Testo, derzeit als Parkplatz genutzt
- Fläche 9: Nutzung als Parkplatz durch den angrenzenden Gewerbebetrieb und künftig Feuerwehr
- Fläche 10: Gewerbegebiete Fischerrain I und II aktuell in Aufsiedlung (u.a. Fa. Testo, Fa. FSM, Sanitätshaus, Malerfachbetrieb, Garten- und Landschaftsbauunternehmen)

Neben diesen Flächen im Gewerbegebiet Kirchzarten bestehen noch kleinere Baulücken in Mischbauflächen, die im Rahmen der Erhebung des Innenentwicklungspotenzials für Wohnbauflächen im Jahr 2023 erfasst wurden. Im Ergebnis wurden insgesamt 1.931 m² Baulücken in Mischbauflächen ermittelt, bei denen jedoch von einer äußerst geringen Wahrscheinlichkeit ausgegangen werden muss, dass diese innerhalb des Planungszeitraums auf den Markt kommen. Auf diesem Grund wird von einer Aktivierungsrate von 5 % in 5 Jahren ausgegangen. Dies bedeutet, dass 97 m² angerechnet

werden müssten. Diese Größenordnung ist jedoch für die Ebene des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung und wird daher vernachlässigt.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der konkret ermittelte Flächenbedarf von ca. 2,87 ha nicht auf den bestehenden Gewerbeflächen befriedigt werden kann.

7 FLÄCHENBEDARF SCHULE

Aufgrund der positiven Entwicklung und der damit steigenden Schülerzahlen benötigt die Freie Schule Dreisamtal ca. 5000 m² bis 6.300 m² weitere Flächen für künftig erforderliche bauliche Entwicklungen. Die Gemeinde Kirchzarten unterstützt das reformpädagogische Konzept der Freien Schule und ermöglicht der Schule eine Entwicklung an einem neuen Standort innerhalb des Plangebiets in unmittelbarer zum bestehenden Standort.

8 FLÄCHENBEDARF WOHNEN

8.1 Spezielle Wohnform

Die Versorgung von Geflüchteten und von Menschen mit prekären Wohnsituationen mit ausreichendem dauerhaftem Wohnraum ist eine große sozialpolitische Herausforderung der Städte und Gemeinden in Deutschland. Die hohe Zahl an Geflüchteten und Menschen mit prekären Wohnsituationen erfordert auch in Baden-Württemberg große Anstrengungen. Um für die wachsende Zahl an Geflüchteten und Menschen mit prekären Wohnsituationen eine angemessene Wohnsituation zu gewährleisten, hat sich die Landesregierung in Baden-Württemberg mehrfach zu Flüchtlingsgipfeln mit den maßgeblichen Akteuren getroffen. Der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald sowie die Gemeinde Kirchzarten wollen dieser humanitären Verpflichtung nachkommen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau zur Bereitstellung von dauerhaftem Wohnraum für Geflüchtete und Menschen mit prekären Wohnsituationen in Kirchzarten schaffen. Dabei erhalten die Gemeinden im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald vom Landratsamt jährlich eine Prognose über die Zuteilung von Geflüchteten. Für 2024 wurde zuletzt eine Aufnahmequote von 108 Personen für Kirchzarten ermittelt. Dies wird jedoch immer wieder durch den Landkreis aktualisiert. Die Gemeinde hat jedoch eine entsprechende Aufnahmeverpflichtung. Mit den aktuellen Unterbringungskapazitäten kann diese Anzahl an geflüchteten Menschen nicht annähernd aufgenommen werden. Dennoch werden monatlich Geflüchtete an die Gemeinde Kirchzarten zugewiesen. Die Gemeinde muss dann entscheiden, wie die Personen in den aktuellen Unterkünften untergebracht werden können. Ohne die Schaffung weiteren Unterbringungsmöglichkeiten kann die Gemeinde Kirchzarten der Aufnahmeverpflichtung nicht nachkommen. Daher ist die Schaffung von ausreichendem dauerhaftem Wohnraum für Geflüchtete und Menschen mit prekären Wohnsituationen zwingend notwendig.

8.2 Methodik

Basierend auf den Zielen der Raumordnung muss bei der Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen für Wohnzwecke individuell nachgewiesen werden, dass ein entsprechender Bedarf innerhalb der Gemeinde auch tatsächlich vorliegt. Dabei ist gemäß Plansatz 3.1.9 Satz 2 LEP 2002 zum einen der Vorrang der Innenentwicklung zu berücksichtigen, zum anderen ist der Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen gemäß Plansatz 3.1.5 LEP 2002 zu führen. Auf einen entsprechenden Bedarfsnachweis kann nur dann verzichtet werden, wenn die zu entwickelnde Fläche bereits als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann, oder wenn im Rahmen einer

punktuellen Flächennutzungsplanänderung durch einen Flächentausch zu Gunsten der geplanten Bebauung die Darstellung angepasst wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht gegeben, weshalb zur Ermittlung und Begründung des Bedarfs eine Bedarfsbegründung unter Berücksichtigung mehrerer Aspekte zu erarbeiten ist. Um den zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf zu ermitteln, sind die Bevölkerungsentwicklung, vorhandene Entwicklungsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan 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).

8.3 Wohnbauflächenbedarfsermittlung gem. Regionalplan

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein trifft Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung und gibt eine Methodik zur Bedarfsermittlung vor, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg; dieses wies für die Gemeinde Kirchzarten zum 4. Quartal 2023 eine Einwohnerzahl von 10.326 Personen aus.

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.

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.

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 2023	EW x 0,45 % p.a. x 5 Jahre	Dichtewert (EW / ha)	Wohnbauflächenbedarf in ha
Kirchzarten	10.326	232	70	3,3

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

8.4 Innenentwicklungspotenziale und Baulücken

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden legt die Gemeinde Kirchzarten schon seit Jahren ein großes Augenmerk auf die bauliche Entwicklung von Flächen im Innenbereich. Auch entsprechend der Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Plansatz 2.4.0.3 (3) Z) sind verfügbare Wohnbauflächen in unbeplanten Innenbereichen sowie in Bauleitplänen ausgewiesene, noch nicht bebaute Flächen auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen.

Aus den im Jahr 2023 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:

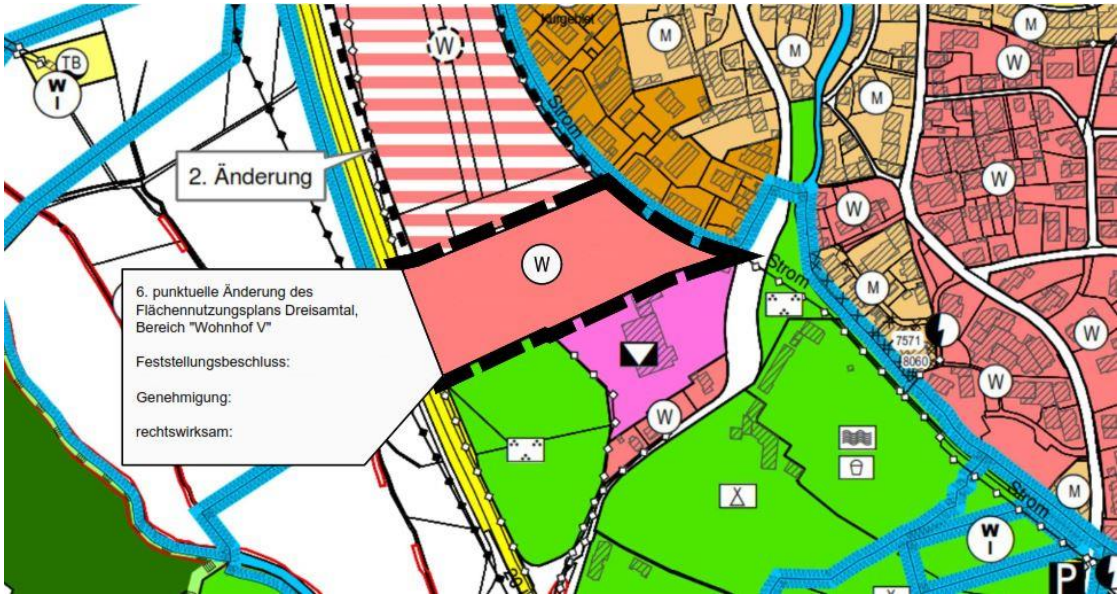
Gemeinde	Baulücken W 8,3 % (ha)	Baulücken M 8,3 % (ha)	Gesamt (ha)
Kirchzarten	0,23	0,12	0,35

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

8.5 Entwicklungsflächen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Dreisamtal stellt für die Gemeinde Kirchzarten drei Entwicklungsflächen für Wohnen dar. Allerdings handelt es sich bei zwei der drei Flächen (nördlich K4 und K10) um Flächen, die in der Zwischenzeit durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und beinahe vollständig aufgesiedelt sind. Der nördliche Teil der Fläche K4 wurde im Rahmen des Bebauungsplans „Wohngebiet am Kurhaus“ wohnbaulich entwickelt und befindet sich aktuell in der Aufsiedlung. 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 und sich das Wohngebiet bereits in der Aufsiedlung befindet, wird diese Fläche als vollständig entwickelt angesehen und im Wohnbauflächenbedarf nicht weiter berücksichtigt.

Südlich der Fläche K4 wird unmittelbar an das Wohngebiet am Kurhaus angrenzend aktuell die 6. Flächennutzungsplanänderung „Wohnhof V“ durchgeführt, durch welche die Sonderbaufläche „Beherbergung“ sowie die landwirtschaftliche Fläche durch eine Wohnbaufläche mit 1,6 ha ersetzt werden. Der Flächennutzungsplan wird zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnhof V“ im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt aus dem FNP Dreisamtal mit Darstellung der Entwicklungsfläche Wohngebiet am Kurhaus und 6. FNP-Änderung Wohnhof V (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)
(ohne Maßstab)

8.6 Gegenüberstellung Bedarf / Innenentwicklungspotenzial / Entwicklungsflächen

Der rechnerische Wohnbauflächenbedarf beträgt wie oben dargestellt *3,3 ha*. Davon sind gemäß Regionalplan die aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale in einer Größe von *0,29 ha* abzuziehen. Ebenfalls in Abzug zu bringen sind die Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan, die noch nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant und noch nicht aufgesiedelt sind. Diese Flächen können mit einer Größe von *1,6 ha* (Bebauungsplan und 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Wohnhof V“) in Ansatz gebracht werden. Dies ergibt einen Bedarf von 1,41 ha (3,3 ha - 0,29 ha - 1,6 ha = 1,41 ha) für 5 Jahre in Kirchzarten.

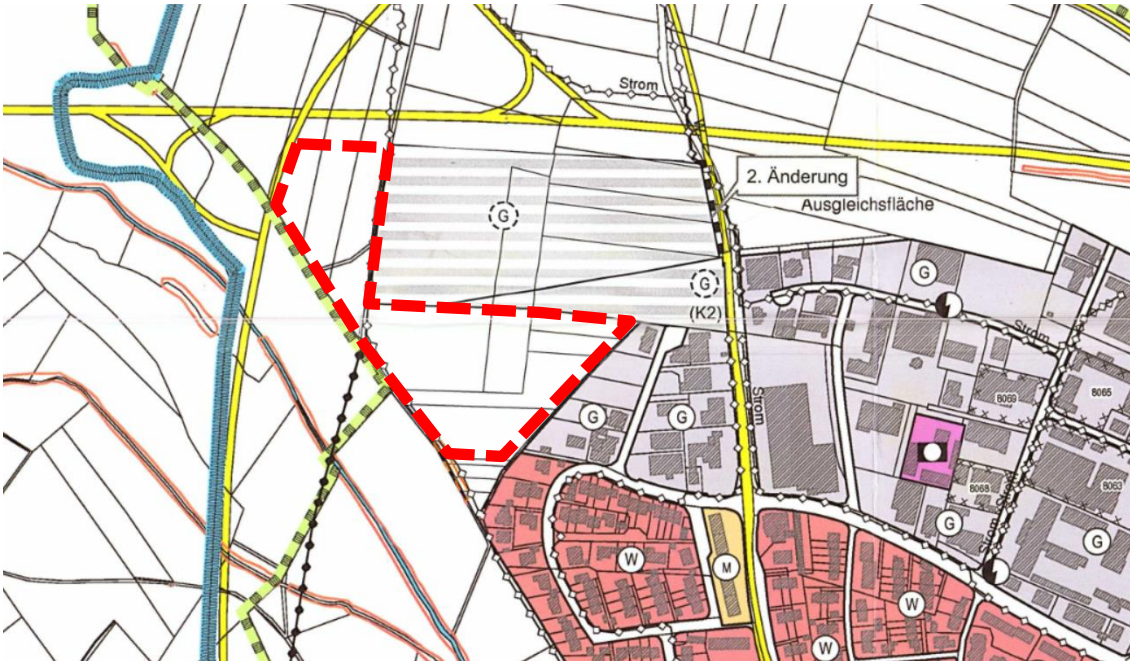
Dem steht die Neuaufnahme der geplanten Wohnbaufläche in einer Größe von 0,45 ha gegenüber.

9 INHALTE DER ÄNDERUNG

9.1 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 geplanten Gewerbegebiets landwirtschaftliche Fläche dar.

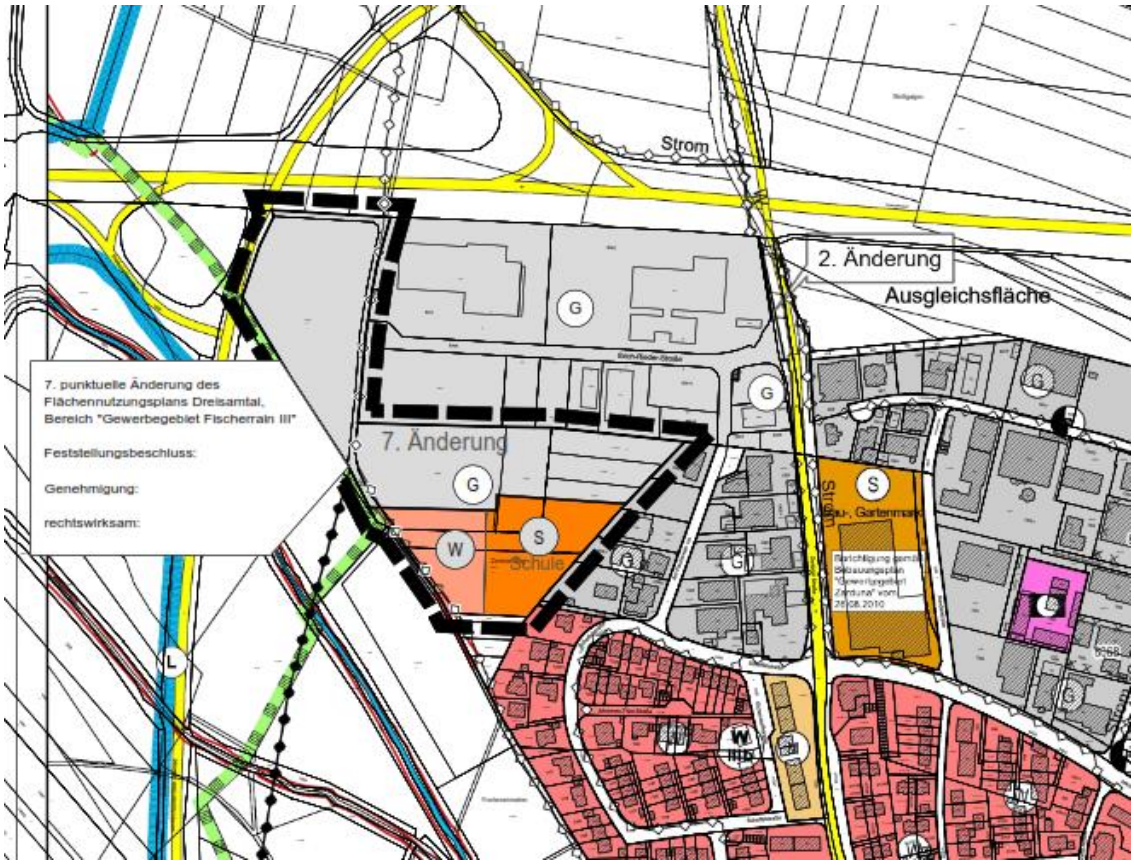


Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal (ohne Maßstab; Änderungsbereich rot umrandet)

9.2 Darstellung in der 7. Flächennutzungsplanänderung

Die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Gewerbe-, Wohn- und Sondernutzung im Bebauungsplan erfolgt durch Festsetzung eines Gewerbegebiets bzw. eingeschränkten Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO, eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO sowie eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Bereich im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden.

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung wird die landwirtschaftliche Fläche durch eine gewerbliche Baufläche, eine Wohnbaufläche sowie eine Sonderbaufläche Schule ersetzt.



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

10 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Die Gemeinde hat die Belange der Landwirtschaft in die Abwägung eingestellt und geprüft, ob andere Gewerbegebietsentwicklungen möglich wären, die geringere Flächenverluste für die Landwirtschaft zur Folge hätten. Solche Flächen wurden jedoch nicht gefunden, da an ein bestehendes Gebiet angeschlossen werden sollte und diese Flächen alle auch für die Landwirtschaft von großer Bedeutung sind.

Den Belangen der Landwirtschaft steht die dringende Nachfrage nach Bauflächen für Gewerbe, Sondernutzungen in Form einer Schule sowie Wohnen in Kirchzarten gegenüber. Der dringende Flächenbedarf wurde im Rahmen der FNP-Änderung dargelegt. Weiterhin wurde darauf geachtet, dass durch Ausgleichsmaßnahmen nicht zusätzlich landwirtschaftliche Flächen entzogen werden. Der Ausgleich kann durch andere Maßnahmen erbracht werden, die keine Flächenverluste für die Landwirtschaft zur Folge haben.

11 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 das Büro Anne Pohla aus Freiburg wurden die Umweltbelange im Flächensteckbrief ergänzt und ein Umweltbericht erarbeitet. Ein Gutachten zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG (Zehlius-Eckert 2024) und eine Natura 2000-Vorprüfung liegen ebenfalls vor. Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

12 FLÄCHENBILANZ

Darstellung vor der 7. Änderung

Landwirtschaftliche Fläche	ca. 3,77 ha

Darstellung nach Abschluss der 7. Änderung:

Gewerbliche Baufläche	ca. 2,67 ha
Wohnbaufläche	ca. 0,45 ha
Sonderbaufläche Schule	ca. 0,65 ha
Summe / Geltungsbereich	**ca. 3,77 ha**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung entspricht weitestgehend dem Bebauungsplan. In der Flächennutzungsplanänderung werden die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche, die private Grünfläche sowie der festgesetzte Fuß- /Radweg und der landwirtschaftliche Weg aufgrund des Abstraktionsgrads des Flächennutzungsplans nicht als solche in der punktuellen Änderung berücksichtigt und als aus dem Flächennutzungsplan angesehen.

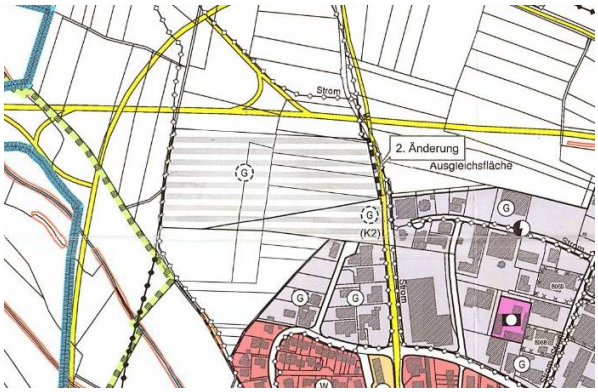
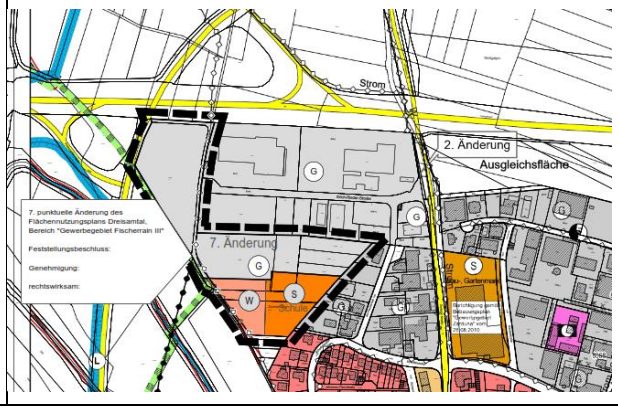
Kirchzarten, den

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

Der Vorsitzende des
Gemeindeverwaltungsverbands
Dreisamtal

Planverfasser

7. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Gewerbegebiet Fischerrain III“ (Kirchzarten)

Ursprüngliche Darstellung FNP	Neue Darstellung FNP
	

Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 3,77 ha Lage: am nordwestlichen Ortsrand von Kirchzarten im Bereich der B 31 und der L 126 Topographie: eben Nutzung bisher: landwirtschaftliche Fläche	bisher: landwirtschaftliche Fläche (3,77 ha) geplant: gewerbliche Baufläche (2,67 ha) Wohnbaufläche (0,45 ha) Sonderbaufläche Schule (0,65 ha)	Das geplante Gewerbegebiet soll erweitert werden, zum einen um den dringenden massiven Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde zu decken, zum anderen um eine städtebaulich nachhaltige Entwicklung des Plangebiets zu ermöglichen. Zudem sollen Flächen für Wohnraum für Geflüchtete / Menschen in prekärer Wohnsituation sowie für die Freie Schule Dreisamtal geschaffen werden.

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III B des Wasserschutzgebiet WSG-FBW Kirchzarten + Stegen + WVV Himmelreich.
- Liegt vollständig im Naturpark Nr. 6 „Südschwarzwald“
- Im Westen grenzt direkt das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ Nr. 3.15.010 an

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kirchzarten, westlich des Gewerbegebiets Fischerrain II. Der Planbereich wird begrenzt durch: ▪ die B31 sowie die Gewerbegebiete Fischerrain und Fischerrain II im Norden und Osten, ▪ die Bestandsbebauung entlang der Scheffelstraße und „Am Fischerrain“ im Südosten, ▪ landwirtschaftliche Flächen im Südwesten und ▪ die L 126 im Westen.	**geeignet**

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt von Osten und Norden über das bestehende Wege- und Straßennetz.	**geeignet**

INTEGRIERTER FLÄCHENSTECKBRIEF

Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch / Wohnen)	**Erheblichkeit / Konflikte**
Das Plangebiet wird im Norden durch die B 31 und im Westen durch die L 126 begrenzt, Emissionen aus dem dort fließenden Verkehr sind als Vorbelastungen zu betrachten. In unmittelbarer Nähe liegen landwirtschaftliche Flächen, Emissionen aus der Bewirtschaftung können bis in die Gewerbefläche wirken. Die Lage an der vielbefahrenen Landesstraße (L126) und in unmittelbarer Umgebung zu den geplanten gewerblichen Nutzungen im Bereich „Fischerrain III“ erfordert eine besondere Sensibilität bei der Bebauung, die auf Ebene des Bebauungsplans vor allem durch die Festsetzung der unmittelbar angrenzenden Gewerbegrundstücke als eingeschränktes Gewerbegebiet gut bewältigt werden kann. Die Beschränkungen für hochbauliche Anlagen und Werbeanlagen sind zu beachten.	**mittel**
Kultur- und sonstige Sachgüter	**Erheblichkeit / Konflikte**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer ehemaligen spätkeltischen Befestigung (Tarodunum-Siedlung). Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten, da die unmittelbare Umgebung des Plangebiets bereits baulich vorgeprägt ist. Für die Landwirte ist die beanspruchte Fläche ein Wirtschaftsgut und somit ein Sachgut, das auf der gesamten Fläche von 3,77 ha verloren geht.	**gering - mittel**
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	**Erheblichkeit / Konflikte**
Das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ reicht bis an die Südwest-Grenze der geplanten Baufläche. Aufgrund der Vorbelastung durch die stark befahrenen Straßen B 31 und L 126 und die vorhandenen Gewerbegebiete besteht ein geringes Konfliktpotential hinsichtlich der Lage am Ortsrand. Durch Erhalt des großen Gehölzbestandes an der SW-Grenze incl. seines Wurzelraumes und Eingrünungsmaßnahmen kann dieser Konflikt auf Bebauungsplanebene gemindert werden.	**gering**
Aufgrund der relativ geringen Bedeutung des Plangebiets für die landschaftsbezogene Erholung im Vergleich zur angrenzenden Landschaft im Süden und Osten von Kirchzarten bestehen allenfalls geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Erholung. Gleichwohl sollte der Zugang zur Landschaft (Trampelpfad) im Süden der geplanten Wohnbaufläche und der Sonderbaufläche berücksichtigt werden.	**gering**
Boden, Fläche	**Erheblichkeit / Konflikte**
Die Fläche geht für andere Nutzungen, bisher intensive Landwirtschaft, verloren. Die Bodenfunktionen haben eine mittlere, auf rd. 1 ha eine mittlere bis hohe Bedeutung und verlieren ihre Wirksamkeit bzw. Funktion. Die Gewerbenutzung und die Sondernutzung Schule sind mit einem hohen Versiegelungsanteil verbunden.	**Gewerbenutzung führt zu einem starken Eingriff in den mittelwertigen, z.T. mittel- bis hochwertigen Boden,** **Flächenverlust ist nicht ausgleichbar.**
Wasser	**Erheblichkeit / Konflikte**
Die überwiegend mittlere bis hohe Filter- und Pufferfähigkeit des Bodens bietet eine entsprechende Schutzschicht für den darunterliegenden Grund- und Trinkwasserkörper. Auf rd. 5000 m² ist sie nur gering bis mittel. Insbes. eine Gewerbenutzung ist diesbezüglich mit einer potenziellen Gefahr durch Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen verbunden. Die Rückhaltefähigkeit des Bodens für Regenwasser ist auf rd. 1 ha hoch, im übrigen Bereich mittel. Durch die Versiegelung werden sich bei Starkregen die Hochwasserspitzen verstärken und dem Grundwasserkörper wird weniger Wasser zugeführt. Die Einleitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter ist mit einer Verschmutzungsgefahr verbunden.	**überwiegend mittel,** **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.**

INTEGRIERTER FLÄCHENSTECKBRIEF

Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
Der freie Bereich für ost-west-gerichtete Luftströmungen wird durch die Bebauung etwas eingegrenzt. Das vorhandene Gewerbegebiet wirkt bereits als Hindernis für die Durchlüftung. Innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine Erhöhung der Temperaturen stattfinden, die zu Belastungen des menschlichen Organismus führen kann. Eine gute Ausstattung insbes. mit Laubbäumen und Dachbegrünung minimiert die Aufheizung.	**mittel;** **Minimierung der Temperaturerhöhung durch gute Durchgrünung**

Arten, Biotope, spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	Erheblichkeit / Konflikte
Es sind keine Schutzflächen und keine hochwertigen Lebensräume direkt betroffen. Auch Lebensräume und Flächen, die eine Funktion im Biotopverbund besitzen, liegen unterhalb der Hangkante im Bereich der Bäche in einem Abstand von ca. 75 m und sind nicht betroffen. Der Gehölzbestand mit 6 großen Eichen an der Südwest-Grenze ist potenziell in seinem Wurzelraum betroffen. Die Baugrenze im Bebauungsplan wird zu seinem Schutz zurück genommen. Beeinträchtigungen von (Teil-) Lebensräumen besonders oder streng geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) sind nicht zu erwarten bzw. können vermieden werden. Zum Schutz der Arten des Anhang II der FFH-RL ist das Oberflächenwasser vor Einleitung in den Krummbach zu reinigen. Dies ist lt. Generalentwässerungsplan der Gemeinde Kirchzarten vorgesehen.	**Erhebliche Konflikte sind bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.**

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Ausweisung einer Gewerbefläche geeignet. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen (B 31 und L 126 in Tieflage, mit Brücken und Anschlussstellen, Zerschneidung, Lärmentwicklung) ist die Fläche aus landschaftsplanerischer Sicht geeignet bis bedingt geeignet. Trinkwasserschutzverordnung beachten.

Die Fläche ist bezüglich ihrer Nutzung als gewerbliche Baufläche insgesamt

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

INTEGRIERTER FLÄCHENSTECKBRIEF

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

Landschaftsbild, Erholung	• Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind Art und Umfang der Eingrünung zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes festzusetzen. Der landschaftsprägende Gehölzbestand mit großen Eichen an der SW-Grenze ist einschl. seines Wurzelraumes zu erhalten und vor Schäden zu schützen. Eine Wegeverbindung im Süden in die freie Landschaft (Krummbachaue) ist zu berücksichtigen.
Klima	• Zur Minimierung der Temperaturerhöhung über den versiegelten Flächen ist das Gebiet gut zu durchgrünen, insbes. mit Großbäumen und Dachbegrünung.
Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung	• Die weitere Planung ist bezüglich der Abwasserbeseitigung und der Regenwasserbehandlung frühzeitig mit dem Fachbereich 430 / 440 (Wasser und Boden) abzustimmen.
Lebensräume, Bodenfunktionen	• Der o.g. Gehölzbestand im Südwesten des Plangebiets ist einschl. seines Wurzelraumes zu erhalten und vor Schäden zu schützen. Das Ausgleichsdefizit für die Schutzgüter Lebensräume und Bodenfunktionen ist schutzgutübergreifend extern zu kompensieren.
Artenschutz gem § 44 BNatSchG / FFH-RL Anhang II	• Eine artenschutzrechtliche Untersuchung liegt vor. Sie enthält Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG. Zum Schutz der Arten der FFH-RL im südwestlich verlaufenden Krummbach/Osterbach, der als Vorfluter dient, ist das Regenwasser vor Einleitung zu reinigen. Alle Maßnahmen sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.
Geotechnik	• Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Neuenburg-Formation mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überdecken Gesteine des kristallinen Grundgebirges. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
Denkmalpflege	• Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines nach § 12 DSchG-BW in das Denkmalbuch eingetragenen Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung (mit Umgebungsschutz), an dessen Erhaltung aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht (Listen-Nr. 1, 100156884, Kirchzarten-Burg). Es handelt sich um die latènzeitliche Befestigung und Siedlung Tarodunum (spätkeltisches befestigtes Oppidum, um 450 v. Chr.-1. V. Chr.).
Landwirtschaftliche Flächen	• Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig d.h. noch in der Findungsphase zu beteiligen. • Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. • Die Erhaltung und Gestaltung einer ausreichenden Erschließung der landwirtschaftlichen Feldflur ist zu sichern. • Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der TA Luft nicht überschritten werden.

Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal

7. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans Kirchzarten – Bereich Gewerbegebiet Fischerrain III

Umweltbericht

Fassung zur Offenlage

November 2025

Gehölzbestand mit großen Eichen am Südwestrand des Änderungsbereiches

Anne Pohla
Freie Landschaftsarchitektin
Moltkestraße 18
79098 Freiburg
Tel.: +49 (0)761 4589 3451
E-Mail: post@pohla.de
Internet: www.pohla.de

Umweltbericht zur 7. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal,

Teilbereich „Gewerbegebiet Fischerrain III“, Kirchzarten

1. Aufgabenstellung

Die vorhandenen Gewerbegebiete Fischerrain und Fischerrain II sollen um einen weiteren Abschnitt erweitert werden, um den dringenden Bedarf an Gewerbeflächen zu decken. Zudem sollen Flächen für Wohnraum für geflüchtete Menschen und Menschen in prekären Wohnsituationen sowie für die Freie Schule Dreisamtal bereit gestellt werden.

Bisher wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt und ist auch als solche im Flächennutzungsplan dargestellt.

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

Darstellung der Erweiterung auf Basis des Flächennutzungsplans:
(fsp stadtplanung, entnommen aus dem Flächensteckbrief)

Die umzunutzende Fläche beträgt insges. 3,77 ha,

davon sind 2,67 ha als gewerbliche Baufläche, 0,45 ha als Wohnbaufläche und 0,65 ha als Sonderbaufläche für die Schule geplant.

Die Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kirchzarten, im Norden wird sie von der B 31 und im Westen von der L 126 begrenzt.

3. Zu berücksichtigende planerische und gesetzliche Vorgaben

Trinkwasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone III B des WSG-FBW Kirchzarten + Stegen + WVV Himmelreich. Die Schutzverordnung ist zu beachten.

Landschaftsschutzgebiet

Im Südwesten grenzt direkt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 315.010 „Zartener Becken“ an.

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

Das FFH-Gebiet Nr. 8013342 „Kandelwald, Rosskopf und Zartener Becken“ umfasst auch den Krummbach (auch Osterbach genannt) mit Begleitvegetation, der im Südwesten vorbeifließt, s.u. geschützte Biotope. Der Abstand zum FFH-Gebiet beträgt 60 bis 70 m. Eine direkte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden. Eine potenzielle Betroffenheit durch Regenwasser-Einleitung wird in den Kap. 5.2 und 5.4 behandelt.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG

Auf der Böschung der Bundesstraße 31 im Norden des Plangebietes befindet sich eine Hecke, die Teil des nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG geschützten Biotops Nr. 180133150648 „Hecken an der B31 S Zarten“ ist.

Auf der Geländekante zur Aue des Krummbachs an der Südwest-Grenze des Plangebietes befindet sich ein Gehölzbestand aus 6 großen Eichen und mehreren Eschen, Ahornen u.a. Gehölzen, der bis zur Aktualisierung der Biotopkartierung (2017/2018) unter der Biotop-Nummer 180133150163 als gesetzlich geschützter Biotop (§ 33 NatSchG) erfasst war. Der Bestand erfüllt die Qualitätskriterien eines geschützten Gehölzbestandes[1].

Der Krummbach fließt in einem Abstand von 60 bis 70 m südwestlich des Plangebietes vorbei, ist Teil des oben erwähnten FFH-Gebietes und einschl. seines Begleitgehölzes auch geschützt nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG als „natürlicher und naturnaher Bereich fließender Binnengewässer“, Biotop-Nr.180133150145, „Krummbach und Hagenbach N Bruckmühle“.

Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG

Es liegt ein artenschutzrechtliches Gutachten vor (Zehlius-Eckert 2024).

Aufgrund der weit überwiegend sehr intensiven Nutzung des Plangebietes ergab die Potenzialeinschätzung, dass im Plangebiet selbst nur das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten wahrscheinlich ist, die deshalb erfasst wurden. Die Ergebnisse sind in Kap. 5.2 dargelegt bzw. dem Gutachten zu entnehmen.

Naturpark Südschwarzwald:

Das Gebiet liegt vollständig innerhalb des Naturpark Nr. 6 „Südschwarzwald“.

Archäologische Kulturdenkmale nach § 2 DSchG

Im Untersuchungsbereich ist ein archäologisches Kulturdenkmal vorhanden. Es handelt sich um eine spätkeltische Befestigung (Tarodunum-Siedlung).

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.

[1] gem. Einschätzung der Verfasserin

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 im Überschwemmungsbereich der Bäche im Dreisamtal enden am Fuß der Hangkante im Südwesten und reichen nicht bis in den Geltungsbereich der FNP-Änderung.

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 ist vorrangig.

4. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird in Baufläche umgewandelt mit Folgen für die Umgebung. Man unterscheidet zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkungen:

Baubedingte Wirkungen wie die Beseitigung der vorhandenen Lebensräume – überwiegend als Acker und Intensiv-Grünland genutzt - werden beseitigt. Wertvoller Oberboden und Unterboden müssen abgetragen werden, der verbleibende Anteil des Bodens wird umgelagert und z.T. verdichtet. Die im Untergrund befindlichen archäologischen Kulturdenkmale werden möglicherweise zerstört. Im Zuge des Baubetriebes ist mit Lärm- und Staubentwicklung sowie Erschütterungen durch die Baumaßnahmen selbst und durch den Baustellenverkehr zu rechnen.

Anlagebedingte Wirkungen sind v.a. die Überbauung und Versiegelung des Bodens, die je nach Nutzung in unterschiedlichem Umfang stattfindet. Die Versickerung von Regenwasser und die Verdunstung vermindern sich und der Wasserabfluss erhöht sich jeweils entsprechend des Versiegelungsgrades.

Betriebsbedingte Wirkungen sind wahrnehmbare Störungen durch Lärm und Schadstoffemissionen aus den Betrieben, aus dem KFZ- und ggf. Schwerverkehr etc. für die Bewohner im angrenzenden Wohngebiet und innerhalb der neu entstehenden Wohnbaufläche.

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

5.1 Schutzgut Mensch

Heutiger Zustand

Für das Wohngebiet an der Scheffelstraße, südöstlich des umzunutzenden Gebietes, ist die vorhandene angrenzende Gewerbenutzung in den Bebauungsplangebieten „Unten am Zartener Weg“, „Fischerrain“ und „Fischerrain II“ als Vorbelastung zu betrachten. Der Ortsteil Zarten ist durch die vorhandene Lärmentwicklung auf der B 31 und auf den Landesstraßen L 126 und L 127 belastet.

Die Benachbarung zu den vorhandenen Gewerbeflächen, zur B 31 und L 126 mit der sie verbindenden Anschlussstelle und entsprechender Lärmbelastung sowie der Barrierewirkung der Straßen machen das Gebiet wenig attraktiv für Spaziergänge und Aufenthalt.

Aus der landwirtschaftlichen Nutzung resultieren gelegentliche Geruchsbelastungen.

Zukünftige Belastungen für die angrenzenden bestehenden Wohngebiete

Schalltechnische Untersuchung (Fichtner) stellten keine relevanten zusätzlichen Belastungen für die angrenzenden Wohngebiete fest. Die baubedingten Lärmemissionen sind vermutlich wahrnehmbar, aber zeitlich beschränkt.

Belastungen für die zukünftigen Bewohner bzw. Nutzer

Vorhandene Beeinträchtigungen für den Menschen, d.h. für zukünftige Bewohner, Schüler, Beschäftigte, sind der Lärm aus dem Verkehr auf der Bundesstraße 31 und der Landesstraße 126. Diese bleiben auch bestehen. Als Folge daraus sind beschränkt zugelassene Wohnungen im Gewerbegebiet im stark belasteten Bereich nicht zulässig, außer, wenn im Einzelfall eine geringere Beeinträchtigung, z.B. durch abschirmende Gebäudestellung, nachgewiesen werden kann. Für das Allgemeine Wohngebiet und das Sondergebiet Schule sind passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig und möglich (s. Gutachten Fichtner).

Um die Lärmbelastung für die zukünftigen Bewohner und die Schule aus der Gewerbeerweiterung möglichst gering zu halten, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet im direkt angrenzenden Bereich festgesetzt, s. Bebauungsplan.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, natürliche Lebensräume

Heutiger Zustand

Die Baufläche wird vollständig landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Lebensraumtypen Acker, zum Zeitpunkt der Bestandserfassung mit Grünlandeinsaat, sowie Intensivgrünland besitzen eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.[2]

Darstellung der Fläche im Luftbild aus dem Jahr 2022 mit Eintrag der Baumarten, Gehölzbiotopen, FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet und Kulturdenkmal (rot gestrichelt). Luftbild: aus website LUBW

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

Auf der Böschung entlang der B 31 besteht ein **geschützter Gehölzbestand**. Der Gehölzbestand an der Südwestgrenze mit 6 großen Eichen u.a. Gehölzen entspricht ebenfalls einem geschützten Gehölzbestand, auch wenn er derzeit nicht als solcher erfasst ist. Das Gebiet übernimmt im **Biotopverbund** keine besondere Funktion. Im Süden grenzt ein Garten an, der nicht betroffen ist.

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

Es liegt ein **artenschutzrechtliches Gutachten** vor (Zehlius-Eckert 2024).

Aufgrund der weit überwiegend sehr intensiven Nutzung des Plangebietes ergab die Potenzialeinschätzung, dass im Plangebiet selbst nur das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten wahrscheinlich ist, die deshalb erfasst wurden. Als planungsrelevante Brutvogelarten konnten in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes Bluthänfling und Haussperling und einige häufige, weit verbreitete Vogelarten wie die Amsel und die Mönchsgrasmücke als mögliche Brutvögel nachgewiesen werden.

Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen im Plangebiet nutzen einige Arten als Nahrungslebensraum (z. B. Rotmilan, Turmfalke, Weißstorch). Dass es sich dabei um ein sog. essenzielles Nahrungshabitat handelt, ist unwahrscheinlich.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten werden im Plangebiet selbst nicht erwartet. Störungseffekte durch Licht könnten für potenziell vorhandene Einzelquartiere von Fledermäusen in der benachbarten Baumhecke entstehen.

Indirekte Auswirkungen auf Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie im Krummbach sind nicht von vorneherein auszuschließen. Dies ist zur Vermeidung von Biodiversitätsschäden (Umweltschadensgesetz) zu berücksichtigen.

<u>Vorhandene Beeinträchtigungen</u>

Die umgebenden Straßen B 31 und L 126 mit Geländeeinschnitten, Ein- und Ausfahrten und Brückenbauwerk nördlich und westlich des Planungsgebietes bilden eine Barriere und eine Gefahrenquelle für querende Tiere wie Reptilien, Kleinsäuger etc.

<u>Zu erwartende Belastungen, Maßnahmen</u>

Die intensiv genutzten Wiesen bzw. Grünland-Einsaatflächen mit ihrer Funktion als Nahrungs- und Jagdhabitat für Vögel und evtl. Fledermäuse gehen vollständig verloren.

Der hochwertige Gehölzbestand mit den großen Eichen an der Südwestgrenze reicht mit seinem Wurzelraum mindestens entsprechend dem Kronenbereich in die Bauflächen. Durch die Bautätigkeit, d.h. im schlimmsten Fall Abgrabungen im Wurzelbereich, aber auch Bodenverdichtungen oder Anlage von befestigten Flächen, werden die Bäume potenziell geschädigt oder beeinträchtigt. Hier ist ein ausreichender Abstand zwischen Bebauung und Gehölzbestand einzuhalten und der Wurzelraum ist vor Schäden während der Bauphase zu schützen. Die 3 noch jungen Pappeln im Nordwesten könnten ebenfalls während der Bauphase betroffen sein, sie besitzen einen geringen Biotopwert, sind nicht zwingend zu erhalten, aber bei Verlust zu ersetzen.

Die Bauerweiterung ist mit einer Zunahme von Lichtquellen, die störend auf Insekten und Fledermäuse wirken können, verbunden. Das Artenschutzgutachten schlägt daher Maßnahmen bez. der Lichtquellen und deren Ausrichtung zur Minimierung der Störungen durch Licht vor.

Um negative Auswirkungen auf die im Krummbach lebenden gem. § 44 BNatSchG geschützten Arten wie Groppe (Anhang II der FFH-RL) und Dohlenkrebs (Anhang V der FFH-RL, Rote Liste 1) zu vermeiden, ist das einzuleitende Regenwasser vorher zu reinigen. Im Generalentwässerungsplan GEP der Gemeinde Kirchzarten ist die Regenwasserbehandlung an den relevanten Einleitstellen mit hoher Priorität vorgesehen. Der GEP befindet sich im Genehmigungsverfahren und liegt den Behörden vor.

Weitere Auswirkungen der Bebauung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, s. FFH-Vorprüfung.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan zusammengestellt und in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

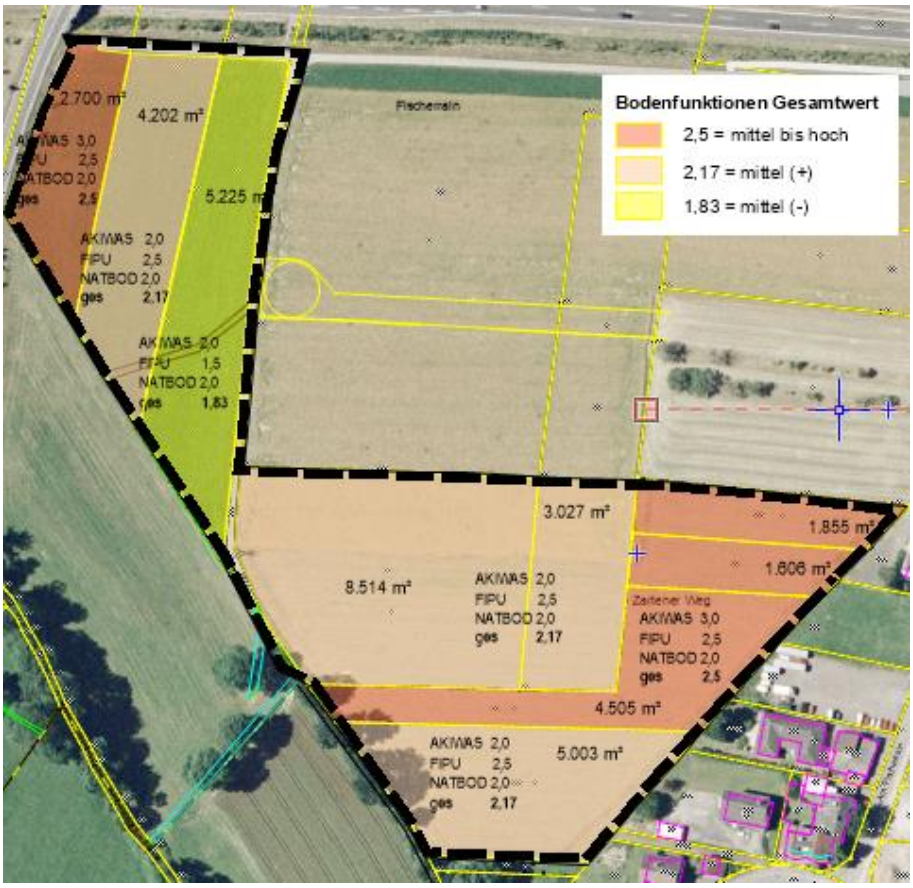
5.3 Schutzgut Fläche und Boden

Aktueller Zustand

Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Nach Abzug der Fläche, die die versiegelten landwirtschaftlichen Wege mit einer Gesamtlänge von ca. 280 m, bei ca. 4 m Breite, einnehmen, bleibt eine Fläche von ca. 3,66 ha, deren Böden überbaut oder stark verändert werden sollen.

Geologisch befindet sich das Gebiet am Rand des Schwarzwald-Grundgebirges in submontaner Lage. Das Zartener Becken ist mit einem mächtigen Schotterkörper aufgefüllt. Die Bodengesellschaft ist Braunerde + Braunerde-Parabraunerde + Auenbraunerde. Dabei handelt es sich um kiesführenden sandig-lehmigen Schluff und schluffig-sandigen Lehm über lehmig-sandigem Kies.

Auf der Basis der Bodenschätzung wurden die zu berücksichtigenden Bodenfunktionen wie folgt bewertet [3]:



Bewertung der Bodenfunktionen und betroffenen Fläche:

Gesamtwert:

auf rd. 10.670 m²: mittel-hoch

auf rd. 20.750 m²: mittel (+)

auf 5.225 m²: mittel (-)

Die Abb. links enthält auch die Einzelwerte der Bodenfunktionen.

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS): Dieser Wert beschreibt die Rückhaltefähigkeit des Bodens, wodurch der Oberflächenwasserabfluss verzögert bzw. verringert wird. Ein Flächenanteil im Westen entlang der L 126 und einige Flurstücke verfügen über eine hohe Rückhaltefähigkeit für Niederschläge. Der größte Flächenanteil besitzt eine mittlere Rückhaltefähigkeit.

Filter und Pufferfähigkeit des Bodens (FIPU): Die schützenden Deckschichten bewahren den Grundwasserkörper vor schädlichen Stoffen. Die Filterfähigkeit des Bodens ist weit überwiegend von mittlerer (2,0) und mittlerer bis hoher Bedeutung (2,5). Ein ca. 30 m breiter Streifen besitzt nur geringe bis mittlere Filter- und Pufferwirkung (1,5).

[3] Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stand November 2010, erhalten am 27. April 2012.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NATBOD): Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens für die Landwirtschaft ist im gesamten Planungsgebiet von mittlerer Bedeutung.

Als Sonderstandort für naturnahe Vegetation (NATVEG) ist die Fläche unbedeutend. Diese Bodenfunktion bleibt unberücksichtigt[4].

Zu erwartende Belastungen, Maßnahmen

Die Umnutzung für Gewerbe und Sonderbaufläche ist mit hohen Eingriffen in den Boden verbunden. Er wird zum überwiegenden Anteil versiegelt und auf der unversiegelt bleibenden Fläche wird die natürliche Bodenstruktur durch Umlagerung nachteilig verändert. Je höher die Bodenfunktionen bewertet wurden, desto höher ist der Eingriff und in der Folge der Ausgleichsbedarf.

Bei Wohnnutzung ist der überbaute Anteil geringer. Auf den unversiegelt bleibenden bzw. wiederhergestellten Flächen aber sind die Bodenfunktionen gegenüber dem Ausgangszustand beeinträchtigt.

Durch die bauliche und gewerbliche Nutzung kann es zum Eintrag von Schadstoffen in den Boden kommen. Dieser potenzielle Eingriff ist im Voraus nicht quantifizierbar.

Der Verlust der Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ kann durch Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser und durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (teilweise) vermieden oder gemindert werden. Auch Dachbegrünung minimiert den Oberflächenabfluss.

Der verbleibende unvermeidbare Eingriff in die Bodenfunktionen ist extern auszugleichen.

5.4 Schutzgut Wasser

Vorhandene Situation

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone III B.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Als Vorfluter für Regenwasser dient der Krummbach im Südwesten unterhalb der Hangkante, dem das unverschmutzte Regenwasser zugeleitet werden soll.

Die Rückhaltefähigkeit des Bodens (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, s.o. unter Boden) ist weit überwiegend von mittlerer Bedeutung und trägt bisher zur Minderung der Hochwasserspitzen bei Starkregen bei. Die Grundwasserneubildungsrate dieser Flächen ist mittel.

Die mittlere (Wert 2,0) und mittel bis hohe (Wert 2,5) Filter- und Pufferfähigkeit des Bodens nahezu auf der Gesamtfläche bietet einen durchschnittlich wirksamen Schutz des Grund- und Trinkwasserkörpers vor Verunreinigung. Nur auf einer Fläche von rd. 5.000 m² ist sie gering bis mittel ausgebildet, wodurch das Grund- und Trinkwasser stärker gefährdet sein kann (Bewertung s.o. unter Bodenfunktionen).

Zu erwartende Belastungen, Maßnahmen

Die Neuversiegelung des Bodens, wodurch der Oberflächenwasserabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung reduziert wird, sowie mögliche Verunreinigungen des Grund- und Trinkwassers sowie des Vorfluters Krummbach v.a. aus der gewerblichen Nutzung sind die wesentlichen tatsächlichen bzw. potenziellen Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Bei Starkregen steigen die Hochwasserspitzen entsprechend an.
Nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser kann – zur Minimierung des Eingriffs und zur Entlastung des Regenwassersystems - versickert werden. Sofern eine Versickerung von Regenwasser nicht erwünscht oder nicht möglich ist, muss es zeitverzögert und gedrosselt über Zisternen in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. In den Zisternen findet bereits eine Teilsedimentation statt. Über die Art der weiteren Reinigung vor Einleitung in den Krummbach wird im Rahmen der Genehmigung des Generalentwässerungsplans entschieden (Lamellen-

[4] Bewertung gem. Heft 23 der LUBW „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“.

klärer oder Retentionsbodenfilter). Eine Reinigungsanlage soll möglichst gemeinsam mit dem bestehenden Gewerbegebiet Zarduna erfolgen, um eine kostengünstige Lösung realisieren zu können. Die Reinigung des Regenwassers aus dem Gebiet Zarduna und weiteren Bereichen in Kirchzarten wird zu einer deutlichen Verbesserung für die vorflutenden Bäche führen.

5.5 Schutzgut Klima/Luft

Vorhandene Situation

Kirchzarten liegt im Bereich der Wirksamkeit von erfrischenden nächtlichen Bergwinden bei gleichzeitig wärmebegünstigter Lage. Der Standort zeichnet sich somit durch ein überwiegend angenehmes Klima aus. Besondere Belastungen können bei Inversionswetterlagen mit Verfrachtung der Schadstoffe aus dem Rheintal bis in das Zartener Becken und bei sommerlicher Hitze entstehen. Die wichtigsten Frischluftströmungen im Raum kommen von Südosten die Brugga begleitend und fließen somit außerhalb des Untersuchungsgebietes vorbei. Schwächere Strömungen im Bereich des Planungsgebietes sind Ost-West-gerichtet [5] und werden möglicherweise bereits durch die bestehende Bebauung im Osten im bodennahen Bereich behindert.

Die angrenzenden Gewerbeflächen besitzen einen entsprechend hohen Versiegelungsanteil und erwärmen sich bei Einstrahlung stärker als gut durchgrünte Siedlungen oder unbebaute Flächen.

Klimagutachten mit speziellen Aussagen zur heutigen oder zukünftigen Situation im Plangebiet oder in der nächsten Umgebung liegen nicht vor.

Zu erwartende Belastungen, Maßnahmen

Eine stärkere Erwärmung der Bauerweiterungsflächen, v.a. bei hohem Versiegelungsgrad wie Gewerbenutzung, ist anzunehmen. Eine Behinderung der Luftströme im bodennahen Bereich ist nicht auszuschließen. Wie sehr diese kleinklimatischen Veränderungen für die Menschen in der Umgebung und für zukünftige Bewohner und Mitarbeitende spürbar und als Belastung wahrgenommen wird, ist nicht einschätzbar und sicherlich auch individuell unterschiedlich.

Zur Minimierung der Thermischen Belastung sollte das Gebiet sehr gut durchgrünt werden, insbes. mit großkronigen Laubbäumen und begrünten Dächern. Regenwasserrückhalteflächen und Dachbegrünung ermöglichen eine spätere Verdunstung und folglich eine Abkühlung der Luft.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Aktueller Zustand innerhalb der umzunutzenden Fläche

Die landschaftlich bevorzugte Lage am Rande des Schwarzwaldes bei gleichzeitig geringer Entfernung und guter ÖPNV-Anbindung in die Stadt Freiburg macht Kirchzarten zu einem sehr beliebten Wohnort. Auch touristisch ist er interessant, da er sowohl attraktive Natur und Landschaft als auch Kultur und städtisches Leben in nächster Nähe bietet.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet, der B 31 und der L 126 und wird zukünftig die Ortsansicht für Betrachter, die von der B 31 kommen, bilden.

Das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ schließt direkt an und reicht bis an die Geländekante, die die Südwestgrenze des Plangebietes bildet.

Eine besondere Frequentierung durch Spaziergänger 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. Zudem verhindern die stark befahrenen Straßen, B 31 und L 126, den Zugang zur freien Landschaft. Trotzdem bietet das Gelände für die direkten Anwohner die Möglichkeit für

[5] GVV Dreisamtal: Landschaftsplan 1994.

gelegentliche kleine Spaziergänge im Bereich der Hangkante und als Zugang zur Bachaue unterhalb, was am Trampelpfad entlang der Eichenreihe sichtbar wird.

Das Gebiet selbst bietet keine bedeutsamen Landschaftsstrukturen außer dem am Südwestrand stehenden Gehölz mit den großen Eichen. Im Süden angrenzend gibt es einzelne privat genutzte Kleingärten.

Bewertung bei Betrachtung eines größeren Landschaftsausschnittes

Von den umgebenden Hängen aus als Gesamtheit betrachtet wird deutlich, dass der nordwestliche Ortsrandbereich von Kirchzarten der am wenigsten attraktive ist. Die Ursachen liegen sowohl in den fehlenden Landschaftsstrukturen und den angrenzenden Gewerbeflächen als auch in der Barrierewirkung der Straßen B 31 und L 126 mit entsprechender Lärmbelastung.

Zu erwartende Beeinträchtigungen , Maßnahmen

Die Gewerbefläche mit vergleichsweise großmaßstäblichen Baukörpern wird sich vergrößern. Besuchern, die von der B 31 kommen, präsentiert sich Kirchzarten von seiner gewerblich geprägten Seite.

Der neue Ortsrand sollte deshalb durch Pflanzung großer Bäume sehr gut in die Landschaft eingebunden werden. Auch auf die Gestaltung der Gewerbebauten sollte besonderes Augenmerk gelegt werden.

Der Gehölzbestand mit den großen Eichen ist zu erhalten und vor Schäden während der Bauphase zu schützen.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das archäologische Kulturdenkmal, eine spätkeltische Befestigung, erstreckt sich über das Plangebiet und ist zu berücksichtigen. Bei Betroffenheit kann eine archäologische Rettungsgrabung notwendig werden. Das Landesamt für Denkmalpflege ist weiterhin in das Planungsverfahren einzubeziehen und zu informieren.

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

5.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen mit anderen Flächennutzungen:

Die Bebauung ist mit einem Verlust von 3,77 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche verbunden, die nicht ersetzbar ist. Die Flächenkonkurrenz zwischen Siedlungserweiterung und Flächen zur Nahrungsproduktion, die aus Vorsorgegründen für zukünftige Generationen zu schützen sind, verschärft sich.

Der Schutz des Trinkwassers ist vorrangig zu behandeln und die Nutzungen darauf abzustimmen. Die Trinkwasserschutzverordnung ist zu beachten.

Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern:

Nachteilige Wirkungen, die im Zusammenhang mit der Planungsmaßnahme stehen, wurden bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen beschrieben. Insbesondere die Auswirkungen der Einleitung von Regenwasser in den Krummbach als Teil des FFH-Gebietes und auf die dort lebenden geschützten Arten und Lebensgemeinschaften sind zu berücksichtigen. Eine Reinigung des Regenwassers vor Einleitung ist vorgesehen.

6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Wie an verschiedenen Stellen in Kap. 5 dargelegt, ist der Nordwestrand von Kirchzarten bereits durch Gewerbenutzung geprägt und durch die stark befahrenen Straßen B 31 und L 126 vorbelastet. Die übrigen Ortsrandbereiche sind landschaftlich attraktiver und/oder weniger vorbelastet.

Sonstige Flächen zur gewerblichen Nutzung stehen nicht mehr zur Verfügung. Auch ein Alternativstandort für die Sonderbaufläche Schule ist derzeit nicht verfügbar. Die Wohnbaufläche für besondere Wohnformen (Geflüchtete, Menschen in prekären Wohnsituationen) könnte in einem Wohngebiet untergebracht werden, jedoch bietet der gewählte Standort die Möglichkeit einer Umnutzung zu Gewerbefläche, falls die Gebäude nicht mehr für Wohnzwecke benötigt werden.

7. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Eine Bauerweiterung für gewerbliche Nutzung, Schule und Wohnen (für Geflüchtete, Menschen in prekären Wohnsituationen) deckt den dringenden Bedarf der Gemeinde nach solchen Bauflächen. Die zu erwartenden Nachteile für die natürlichen Schutzgüter und die Menschen wurden beschrieben und können zum großen Teil vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden.

Nicht lösbar ist der Konflikt zwischen Erhaltung der Fläche für die Nahrungsproduktion aus Vorsorgegründen für zukünftige Generationen und dem Bedarf an Wohn-, Sonder- und Gewerbebaufläche. Der Schutz des Grund- und Trinkwassers ist prioritär und kann nach heutigem Ermessen über die Trinkwasserschutzverordnung erreicht werden.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wird auf die vorgesehene Änderung bzw. Planung verzichtet, bleibt der heutige Zustand bestehen und der Bedarf an Baufläche für die genannten Nutzungen kann nicht gedeckt werden. Ob und ggf. welche umweltrelevanten Folgen für die Gemeinde Kirchzarten oder für andere Gemeinden bei Verzicht auf die Gewerbeansiedlung und der übrigen Nutzungen Schule und Wohnen an diesem Ort und eine eventuelle Abwanderung erweiterungswilliger Betriebe langfristig entstehen, kann im Rahmen dieses Umweltberichtes nicht eingeschätzt werden, da die Alternativflächen unbekannt sind. Die Abwanderung erweiterungswilliger ortsansässiger Betriebe ist von der Gemeinde nicht erwünscht. Auch die Freie Schule soll weiterhin in Kirchzarten bleiben und deckt benötigte Schulplätze ab. Zur Aufnahme von Geflüchteten ist die Gemeinde verpflichtet. Daher ist der Verzicht auf die Planung von der Gemeinde nicht gewünscht.

8. Technische Verfahren

Die Bestandsaufnahme basiert auf den bei Ortsbegehungen im Jahr 2024 gewonnenen Erkenntnissen und auf der Auswertung des Luftbildes.

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. Die Ergebnisse aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten sowie der Generalentwässerungsplan wurden als weitere Informationsquellen für vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs verwendet.

Die Angaben zum Lärm und zur Regenwasserbehandlung wurden von den Fachbüros übernommen (Fichtner, Raupach und Stangwald).

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. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan mit Umweltbericht erstellt. Dort werden die Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung und -minimierung detailliert geprüft, der Umfang des Eingriffs festgestellt und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich benannt.

10. Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung

Anlass für die Umweltprüfung ist die Erweiterung des Gewerbegebietes Fischerrain auf das Gelände zwischen bestehendem Gewerbegebiet und der Landesstraße 126, im Norden bis zur B 31. Im Süden der Erweiterungsfläche ist eine Sonderbaufläche SO für die Freie Schule Dreisamtal vorgesehen und im Südwesten eine Wohnbaufläche WA mit besonderen Wohnformen (für Geflüchtete, Menschen in prekären Wohnsituationen). Die Gesamtfläche beträgt 3,77 ha.

Bisher wird die Fläche landwirtschaftlich intensiv genutzt. Der Biotopwert (Intensiv-Grünland, Grünlandeinsaat) ist weit überwiegend gering. Ein wertvoller Gehölzbestand mit großen Eichen steht im Südwesten auf der Grenze des Plangebietes und ist zu berücksichtigen. Ein weiterer geschützter Gehölzbestand im Norden befindet sich auf der Böschung zur B 31 bereits außerhalb. Schutzgebiete und Schutzflächen sind nicht betroffen, das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ beginnt an der Südwestgrenze der Bauerweiterungsfläche. Der betroffene Ortsrand ist im Vergleich mit den übrigen Übergängen des Ortes Kirchzarten in die Landschaft der am wenigsten attraktivste und der mit den meisten Vorbelastungen durch bestehendes Gewerbegebiet, stark befahrene Straßen und fehlende Landschaftsstrukturen. Die offene Fläche dient Vögeln und Fledermäusen als Jagd-/Nahrungshabitat. Der große Gehölzbestand im Südwesten könnte auch Bruthabitate für häufige, weit verbreitete Vogelarten und Einzel- und Paarungsquartiere für Fledermäuse beherbergen und als Jagdhabitat und Transferroute genutzt werden. Die vorhandene erhebliche Lärmbelastung ist nicht mit Wohnnutzung in Teilen des Baugebietes verträglich.

Die landwirtschaftlichen Flächen mit geringwertigen Lebensräumen werden beseitigt und der mittelwertige Boden wird zum größten Teil überbaut, wodurch die Bodenfunktionen nicht mehr zur Verfügung stehen. Im großen Gehölzbestand im Südwesten könnten die Teilhabitate der Fledermäuse durch Lichteinwirkung gestört werden. Der Oberflächenwasserabfluss und in der Folge die Hochwasserspitzen steigen an, gleichzeitig wird die Grundwasserneubildung reduziert. Die stark versiegelten Flächen heizen sich bei Einstrahlung stark auf und erwärmen die Luft. Ein archäologisches Denkmal ist betroffen.

Die auf einem geringen Teil am Rand und innerhalb der Bauflächen wiederherzustellenden Grünflächen ersetzen nur zu einem entsprechend geringen Teil die verlorenen Lebensräume und Bodenfunktionen. Der Eingriff in den Wasserhaushalt und in das Klima ist von mittlerer Erheblichkeit und kann durch Versickerung des Regenwassers und Reinigung vor Einleitung in den Vorfluter sowie durch möglichst gute Durchgrünung minimiert werden. Potenzielle Beeinträchtigungen für geschützte Arten (§ 44 BNAtSchG) können ebenfalls minimiert werden, Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen können die einschlägigen Grenzwerte im WA, SO und in Teilen des GE und GEE eingehalten werden.

Eine Darstellung und Zusammenfassung der Umweltbelange enthält auch der Flächensteckbrief zur 7. Änderung des FNP.

Freiburg, im November 2025

Anlagen:

Zehlius-Eckert 2024: Artenschutzrechtliches Gutachten

FFH-Vorprüfung

Bebauungsplan „Fischerrain III“
(Gemeinde Kirchzarten)

Artenschutzrechtliches Gutachten

Auftraggeber:
Gemeinde Kirchzarten
Talvogteistr. 12 | 79199 Kirchzarten

Bearbeiter:
Dr. Wolfgang Zehlius-Eckert

September 2024

Dr. Wolfgang Zehlius-Eckert, Büro für Landschaftsplanung, Landschafts- und Tierökologie
Silberbachstraße 9, 79100 Freiburg
Tel: 0761/7079577, Mobilfunk: 01577/4352959 E-Mail: zehlius@gmx.de

INHALT

1. AUFGABENSTELLUNG 1

2. PLANGEBIET UND PLANUNG 2

3. VORGEHENSWEISE 3

4. BESTANDSBESCHREIBUNG 6

4.1 Säugetiere 6

4.2 Vögel 6

4.3 Reptilien und Amphibien 8

4.4 Sonstige Artengruppen (Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie) 8

5. WIRKUNGSPROGNOSE UND ABSCHÄTZUNG MÖGLICHER VERBOTSTATBESTÄNDE 9

5.1 Wirkungsprognose 9

5.2 Abschätzung möglicher Verbotstatbestände bzw. möglicher Biodiversitätsschäden 11

5.2.1 Fledermäuse 11

5.2.2 Vögel 12

5.2.3 Sonstige Arten – Vermeidung von Biodiversitätsschäden 12

6. VERMEIDUNGSMAßNAHMEN 13

7. ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT 14

LITERATUR 15

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Kirchzarten plant, westlich und südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Fischerrain II“ einen neuen Bebauungsplan aufzustellen (siehe Abb. 1 und 2), der primär Gewerbeflächen umfasst, aber auch Flächen für eine Schule und eine Flüchtlingsunterkunft. Das vorliegende Gutachten prüft, ob mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu rechnen ist.

Abb. 1: Lage des Plangebietes

Abb. 2: Ungefährer Umgriff des Bebauungsplanes

2. Plangebiet und Planung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,8 ha und besteht überwiegend aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen (aktuell etwa zwei Drittel Intensivwiese, ein Drittel Acker). An drei Seiten grenzen Straßen oder Siedlungsflächen an (Gewerbe und Wohnbebauung). Im Südwesten grenzt ein landwirtschaftlich genutztes Gebiet mit linearen Gehölzen und dem Zastlerbach an. Am Südrand bzw. südlich angrenzend finden sich eine kleine verbrachte Wiese und einige Gärten. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Strukturelemente in Bildern.

Abb. 3: Wiesenfläche am Nordwestrand des Plangebietes (Raumeinheit 1; Blick von Nordosten; Aufnahme Mitte Mai)

Abb. 4: Ackerfläche im Zentrum des Plangebietes (Raumeinheit 2; Blick von Nordwesten); im Hintergrund Wohnbebauung (Raumeinheit 7) u. Baumhecke (Raumeinheit 3)

Abb. 5: Wiesenfläche im Südosten des Plangebietes (Raumeinheit 2; Blick von Süden); im Hintergrund Gewerbegebiet (Raumeinheit 5)

Abb. 6: Baumhecke am Südwestrand des Plangebietes (Raumeinheit 3; Blick von Osten)

Abb. 7: Blick auf die Wiesenbrache und die Gartenflächen am Südrand des Plangebietes (Raumeinheit 4; Blick von Osten)

Abb. 8: Blick auf die südwestlich an das Plangebiet grenzenden Flächen (Raumeinheit 6; Blick von Norden)

Abb. 9 zeigt den aktuellen Stand des städtebaulichen Entwurfs für das Baugebiet. Er sieht im Norden und in der Mitte Gewerbeflächen vor und im Süden Platz für eine Schule und eine Flüchtlingsunterkunft. Abgeschlossen wird der Entwurf im Süden durch eine Grünfläche. Da noch keine Begründung zum Bebauungsplan vorliegt, wird hier im Sinne einer Worst-case-Betrachtung davon ausgegangen, dass es ein Niederschlagswassermanagement geben wird und das mögliches Überschusswasser dem Zastlerbach zugeführt werden wird. Außerdem wird davon ausgegangen, dass der Gehölzbestand am Südwestrand des Plangebietes erhalten bleibt und wirksam gegen mögliche Schäden durch die Bauarbeiten geschützt wird.

Abb. 9: Städtebaulicher Entwurf für den Bebauungsplan „Fischerrain III“ in Kirchzarten (Stand: 1.08.2024)

3. Vorgehensweise

Der Untersuchungsraum für die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde etwas größer gefasst als das Plangebiet, um auch mögliche Beunruhigungseffekte durch die Bautätigkeit und die spätere Nutzung des Baugebietes abdecken zu können. Er kann Abb. 10 entnommen werden. Auf der Grundlage des Luftbildes und der Biotopkartierung erfolgte eine erste Einschätzung, welche artenschutzrechtlich relevanten Arten im Untersuchungsraum auftreten könnten. Grundlage war die Artenliste der LUBW der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützten Arten[1].

Von dieser Liste der LUBW ausgeschlossen wurden von vorneherein Arten und Artengruppen aus Lebensraum- und Habitattypen, die im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht

[1] https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/besonders-und-streng-geschuetzte-arten (unter „Weitere Anmerkungen“)

auftreten. Diese Arten(gruppen) waren:

- Waldarten
- Stillgewässerarten (Ausnahme: Amphibien, die regelmäßig Wanderungen zwischen Gewässer und Sommerlebensraum durchführen)
- Arten der Feuchtgebiete und der Magerrasen

Ausgeschlossen wurden auch die Arten, deren natürliches Verbreitungsgebiet das Plangebiet großräumig ausschließt. Bei den verbleibenden Arten erfolgte dann eine detaillierte Prüfung, ob die Habitatansprüche im Plangebiet und dessen näherer Umgebung möglicherweise erfüllt sind und ob die Art in dem Raum bereits nachgewiesen ist. Für die Frage, ob die Art in dem Raum bereits nachgewiesen ist, wurden die Grundlagenwerke für Baden-Württemberg und die im Internet verfügbaren aktuelleren Kartenwerke für die Vögel[2], die Reptilien und Amphibien[3] und die Schmetterlinge[4] ausgewertet.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung sind nur die Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen. Für die Enthaftung bezüglich möglicher Biodiversitätsschäden gemäß Umweltschadensgesetz sollte aber auch die mögliche Betroffenheit von Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie geprüft werden. Daher werden diese in diesem Gutachten mit behandelt und gesondert besprochen (siehe Kap. 5.2.3).

Zur Erfassung ausgewählter Vogelarten (Schwerpunkt: Feldlerche und Goldammer) erfolgten am 21.04., 15.05. und 26.05.2023 systematische Erhebungen. Bei der ersten Begehung wurde auch auf größere Nester und Baumhöhlen geachtet. Da Mitte April die Belaubung aber bereits eingesetzt hat, ist nicht auszuschließen, dass einzelne Baumhöhlen an den Bäumen am Südwestrand des Plangebietes übersehen wurden.

Bei der Begehung am 26.05.2023 erfolgte im Anschluss an die ornithologische Untersuchung noch eine Nachsuche von Zauneidechsen, deren Vorkommen bis zu diesem Zeitpunkt noch für möglich gehalten wurde (Schwerpunkt: Wegrand südlich der B31, Hecke am Südwestrand und Wiesenbrache am Südrand des Plangebietes). Aufgrund der Vegetationsentwicklung wurde ein Vorkommen dann ausgeschlossen und die Erhebungen für die Zauneidechse, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, nicht fortgesetzt. Weitere Arten wurden nicht erfasst, weil deren Vorkommen im Plangebiet selber ausgeschlossen wurde und lediglich ein Vorkommen im weiteren Untersuchungsraum für möglich gehalten wurde. Diese werden über eine Potenzialeinschätzung und die Auswertung vorhandener Daten berücksichtigt.

Für die spätere Beschreibung wird das Gebiet in Raumeinheiten unterteilt, deren Kurzbeschreibung und Abgrenzung Tab. 1 und Abb. 10 entnommen werden kann. Für die Wirkungsprognose wurde, basierend auf der Checkliste von Lambrecht et al. (2004, 80), eine Wirkungsanalyse durchgeführt, die zu einer Liste relevanter Wirkfaktoren führte.

Tab. 1: Kurzbeschreibung der unterschiedenen Raumeinheiten (vgl. Abb. 10)

Nr.	**Kurzbeschreibung**
Raumeinheiten im Plangebiet	
1	Intensivgrünland im Nordwesten
2	Acker und Intensivgrünland im Südosten
3	Baumhecke
4	Gärten und Wiesenbrache

[2] https://www.ogbw.de/voegel/brut
[3] https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/lak-amphibien-und-reptilien
[4] https://www.schmetterlinge-bw.de/Lepi/EvidenceMap.aspx

Nr.	Kurzbeschreibung
Raumeinheiten im erweiterten Untersuchungsraum	
5	Gewerbeflächen
6	Tallage mit Grünland, Acker und Zastlerbach
7	Wohnbebauung

Abb. 10: Abgrenzung des Untersuchungsraumes für die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und die unterschiedenen Raumeinheiten

4. Bestandsbeschreibung

Die Ergebnisse des zweiten Teils der Relevanzprüfung (detaillierte Prüfung, ob die Habitatansprüche im Plangebiet und dessen näherer Umgebung möglicherweise erfüllt sind und ob die Art in dem Raum bereits nachgewiesen ist) sind im Anhang in tabellarischer Form dokumentiert. Die wichtigsten Ergebnisse werden nachfolgend für die detaillierter geprüften Artengruppen zusammengefasst.

4.1 Säugetiere

Das Auftreten von **Fledermausquartieren** an Bäumen kann im Plangebiet selber ausgeschlossen, da lediglich auf einer Gartenparzelle ganz im Süden überhaupt Bäume stehen (Obstbäume geringer Höhe und Mächtigkeit). Lediglich an den Altbäumen am Südwestrand des Plangebietes, die aber bereits außerhalb liegen, kann das Auftreten von Höhlen, die zumindest als Einzel- oder Paarungsquartier nutzbar wären, nicht sicher ausgeschlossen werden. Eine Nutzung der Gartenflächen im Süden und der Gehölze am Südwestrand des Plangebietes (Baumhecke) als Jagdhabitat ist möglich, eine Nutzung der Baumhecke als Transferroute zwischen Wochenstuben und Jagdhabitaten denkbar. Eine Nutzung des Zastlerbach als Jagdhabitat und als Tranferroute ist anzunehmen. Es ist das Vorkommen mehrerer Arten denkbar (z. B. Zwergfledermaus, Rauhhautfledermaus, Mausohr).

Ein Vorkommen der **Haselmaus** in der Gehölzstrukturen am Rand bzw. außerhalb der Plangebietes (Raumeinheiten 3 und 6) wird aufgrund der starken Isolation (Siedlungen und Straßen), der großen Entfernung zum nächsten Wald (Luftlinie mindestens 1 km) und der Gehölzartenzusammensetzung als unwahrscheinlich eingestuft. Im Plangebiet kann es ausgeschlossen werden. Das Vorkommen aller anderen artenschutzrechtlich relevanten Säugetierarten wird ausgeschlossen.

4.2 Vögel

Tabelle 2 zeigt eine Liste der Vogelarten, die bei den Begehungen im Untersuchungsraum nachgewiesen wurden, und ordnet sie den Raumeinheiten zu. Von den nachgewiesenen Arten ist der Bluthänfling auf der Roten Liste der gefährdeten Arten als gefährdet eingestuft, der Haussperling und der Turmfalke sind als Arten der Vorwarnliste aufgeführt.

Die relevantesten Strukturen für die Vögel sind die Gehölze. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen haben zwar eine Funktion als Nahrungshabitat für einige Vogelarten. Diese beschränkt sich aber auf kurze Zeiträume nach der Mahd bzw. der Ernte und Bearbeitung. Deshalb und weil die Fläche im Plangebiet relativ klein ist (ca. 3,5 ha), wird es als unwahrscheinlich eingestuft, dass die Fläche für die betroffenen Arten die Funktion eines sog. essenziellen Nahrungshabitats erfüllt.

Auffällig ist, dass mit Bluthänfling und Stieglitz gleich zwei Körnerfresser regelmäßig im Gebiet auftraten. Vom Stieglitz konnten am 26.05.2023 ca. 15 Tiere auf der frisch gemähten Wiese im Südosten des Plangebietes (Raumeinheit 2) bei der Nahrungssuche beobachtet werden. Neben den landwirtschaftlichen Flächen dürften für diese beiden Arten aber vor allem die aktuell durch die Bautätigkeit entstehenden Ruderalflächen mit ihren Samen-tragenden Wildkräutern für das Vorkommen verantwortlich sein. Während die Brutplätze des Stieglitzes in den größeren Bäumen am Rand des Plangebietes und südwestlich davon zu vermuten sind (Raumeinheiten 3 und 6), hat der Bluthänfling möglicherweise versucht, in einer Lebensbaumhecke im östlich angrenzenden Wohngebiet zu brüten (Raumeinheit 7).

Insgesamt handelt es sich bei den nachgewiesenen Arten aber überwiegend um weit verbreitete oder an Siedlungen gebundenen Arten. Zur erstgenannten Gruppe gehören die nachgewiesenen Buschbrüter Amsel und Mönchsgrasmücke, die Ringeltaube, die Höhlenbrüter Blaumeise, Kohlmeise und Star. Arten mit einer engen Bindung an Siedlungen sind der Girlitz und der Grünfink (v. a. Grünflächen, Gärten und die Randbereiche ländlicher Siedlungen) sowie die Gebäudebrüter Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling (der trotz seiner Einstufung auf der Vorwarnliste noch weit verbreitet ist).

Tab. 2: Liste der möglichen und wahrscheinlichen Brutvögel im Plangebiet und dessen Umgebung
Erläuterungen: A = Brutzeitfeststellung; B = Brutverdacht; N = mögliches Nahrungshabitat; () = Teilsiedler (Revier überschreitet wahrscheinlich die Grenzen der Raumeinheit)

			Raumeinheiten						
Deutscher Name	**Art**	**RL BW**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
Vögel									
Baumfreibrüter									
Girlitz	*Serinus serinus*						(A)		
Ringeltaube	*Columba palumbus*				(A)			B	
Stieglitz	*Carduelis carduelis*			N	A	A	N	A	
Höhlenbrüter									
Blaumeise	*Parus caeruleus*				(A)	(A)			
Kohlmeise	*Parus major*				(A)	(A)		A	
Star	*Sturnus vulgaris*			N		A			A
Baum-/Buschbrüter									
Buchfink	*Fringilla coelebs*				B				
Grünfink	*Carduelis chloris*					(A)			(A)
Buschbrüter									
Amsel	*Turdus merula*				(A)	(A)		A	2 B
Bluthänfling	*Linaria cannabina*	3		N			N		B
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*				B			B	
Gebäudebrüter									
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*								B
Haussperling	*Passer domesticus*	V							≥4B
Bachstelze	*Motacilla alba*						A		
Nahrungsgäste									
Graureiher	*Ardea cinerea*		x	x				x	
Rabenkrähe	*Corvus corone*		x	x	x	x	x	x	x
Rotmilan	*Milvus milvus*		x	x				x	
Schwarzmilan	*Milvus migrans*		x	x				x	
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	V	x	x				x	
Weißstorch	*Ciconia ciconia*		x	x				x	

Ganz überwiegend konnten von den Arten nur Einzelpaare in den jeweiligen Raumeinheiten nachgewiesen werden. Ausnahmen sind der Haussperling, die Amsel und wahrscheinlich auch der Stieglitz.

4.3 Reptilien und Amphibien

Ein Vorkommen der **Zauneidechse** in den Randbereichen des Plangebietes kann zwar nicht vollständig ausgeschlossen werden, wird aber aus folgenden Gründen als sehr unwahrscheinlich eingestuft:

- die komplette Begrenzung des Raumes durch Straßen und Siedlungen
- die intensive Nutzung des Weges entlang der Baumhecke im Südwesten des Plangebietes (Raumeinheit 3) durch Hundehalter (Störungseffekte);
- die hohe Wüchsigkeit des schmalen Saumes an der gleichen Raumeinheit und die suboptimale Exposition (Nordost);
- fehlender Nachweis bei der Begehung am 26.05.2023 und auch bei den beiden früheren Begehungen.

Im eigentlichen Plangebiet wird das Vorkommen der Zauneidechse wegen fehlender Lebensräume ausgeschlossen. Das Vorkommen anderer, artenschutzrechtlich relevanter Reptilien, wird im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Das gleiche gilt für artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten. Zwar ist nicht auszuschließen, dass es im Bereich der Wohnbebauung Gartenteiche gibt. Diese wären allerdings nicht als Fortpflanzungshabitat für die artenschutzrechtlich relevanten Arten geeignet, sondern maximal für die anspruchsloseren Amphibienarten wie Erdkröte, Grasfrosch, Berg- und Fadenmolch.

4.4 Sonstige Artengruppen (Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie)

Im Zastlerbach ist das Vorkommen von **Groppe, Bachneunauge und Dohlenkrebs** nachgewiesen (Quelle: Natura-2000-Managementplan). Die Nachweise stammen von 2018. Das Vorkommen von Großem Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer kann im Untersuchungsraum wegen fehlender Raupenfutterpflanzen bzw. zu intensiver Grünlandnutzung und fehlender Brachflächen ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen der Spanischen Flagge wird im Planungsgebiet wegen fehlender Lebensräume ausgeschlossen und im erweiterten Untersuchungsraum (Raumeinheiten 3 und 6) wegen ungünstiger Lebensräume und der großen Entfernung zum nächsten Wald (ca. 1 km) als sehr unwahrscheinlich eingestuft.

Theoretisch wäre es denkbar, dass Larven des **Hirschkäfers** an den Wurzeln von Bäumen im Untersuchungsraum auftreten. Da die Besiedlung aber voraussetzt, dass die Wurzeln oder untere Stammteile sich bereits in einem Stadium des Zerfalls befinden, wird das Vorkommen der Art im Untersuchungsraum als unwahrscheinlich eingestuft. Im Eingriffsraum selber kann das Vorkommen sicher ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von **Rogers Goldhaarmoos** (*Orthotrichum rogeri*) an den Gehölzen in den Raumeinheiten 3 und 6 ist möglich. Aus dem Quadranten 8013 NO liegen mehrere Nachweise von Lüth (2010, 147) vor.

5. Wirkungsprognose und Abschätzung möglicher Verbotstatbestände

5.1 Wirkungsprognose

Durch die geplanten Eingriffe werden vor allem die großen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet in Anspruch genommen. Darüber hinaus werden nach den vorliegenden Unterlagen eine kleine Wiesenbrache und eine kleine Gartenparzelle für die Gestaltung einer Grünfläche in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan reicht im Südwesten bis unmittelbar an den vorhandenen Gehölzbestand mit alten Bäumen heran.

Bei der Prüfung der relevanten Wirkfaktoren mit der Checkliste von Lambrecht et al (2004) ergaben sich folgende grundsätzlich relevanten Wirkfaktoren, die nachfolgend diskutiert werden:

- Flächenentzug: Überbauung/Versiegelung
- Veränderung der Habitatstruktur/Nutzung und von abiotischen Standortfaktoren: Direkte Veränderung von Lebensraumstrukturen, mögliche Änderung der Wasserhaushaltsdynamik des Zastlerbaches und mögliche hydrochemische Auswirkungen auf den Zastlerbach
- Baubedingte Barriere- oder Fallenwirkung/Mortalität
- Nichtstoffliche Einwirkungen: Akustische Reize (Schall), Bewegung/optische Reizauslöser, Auswirkungen der Beleuchtung, Erschütterungen/Vibrationen, Mechanische Einwirkungen
- Stoffliche Belastungen
- Gezielte Beeinflussung von Arten und Organismen: Förderung gebietsfremder Arten, Bekämpfung von Organismen (Pestizideinsatz und ähnliches)

Flächenentzug durch Überbauung und Versiegelung

Wie im Eingangspassus bereits erwähnt, betrifft dies ausschließlich die landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese sind für die artenschutzrechtlich relevanten Arten (Vögel!) primär als Nahrungshabitate relevant. Wie bereits in Kap. 4.2 erläutert, wird es als unwahrscheinlich eingestuft, dass es ich bei den betroffenen Flächen um essenzielle Nahrungshabitate handelt.

Direkte Veränderung von Lebensraumstrukturen, mögliche Änderung von Wasserhaushaltsdynamik und Temperatur des Zastlerbaches und mögliche hydrochemische Auswirkungen auf den Zastlerbach

Durch die geplanten, nicht versiegelten Flächen, bei denen es sich primär um Grünflächen handeln dürfte, werden vorhandene Biotopstrukturen ersetzt. Soweit es sich dabei um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, kann auf den vorigen Punkt verwiesen werden. Dies betrifft aber auch eine kleine Wiesenbrache und eine Gartenparzelle im Süden des Plangebietes. Zwar ist das Vorkommen von artenschutzrechtlich und planungsrelevanten Arten unwahrscheinlich, es kann aber auch nicht ganz sicher ausgeschlossen werden (Zauneidechse).

Wenn ein Niederschlagswassermanagement durchgeführt wird (Regenwasserversickerung mit Überlauf bei Starkregen), besteht die Möglichkeit, dass größere Wassermengen und Schadstoffe und erwärmtes Wasser in den Zastlerbach als wahrscheinlichen Vorfluter gelangen. Da hier Bachneunauge, Groppe und Dohlenkrebs (Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie) nachgewiesen sind, sind Biodiversitätsschäden nicht von vorneherein auszuschließen.

Baubedingte Barriere- oder Fallenwirkung/Mortalität

Eine solche Wirkung wäre maximal im Bereich der geplanten Grünfläche im Süden des Plangebietes zu erwarten, wenn hier wider Erwarten doch die Zauneidechse vorkommen sollte oder die Entfernung der Gehölze nicht in der gesetzlich vorgesehenen Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden kann.

Beeinträchtigungen durch Akustische Reize (Schall), optische Reizauslöser, Beleuchtung, Erschütterungen und mechanische Einwirkungen

Sowohl bau- als auch betriebsbedingt ist mit einer Zunahme von Beunruhigungsfaktoren zu rechnen, wobei die baubedingten Einwirkungen vorübergehend sein werden. **Erschütterungen** sind primär während der Bauzeit zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass die dadurch verursachten Beeinträchtigungen gering sind. **Akustische Reize** und **optische Reizauslöser** sind sowohl bau- als auch betriebsbedingt relevant. Da die baubedingten Beunruhigungseffekte vorübergehend sind, erfolgt hier eine Konzentration auf die betriebsbedingten Effekte. Dafür sind vor allem die geplante Schule und die Flüchtlingsunterkunft relevant, weil diese in der Nähe der Strukturen liegen, in denen am ehesten mit beunruhigungsempfindlichen Arten zu rechnen ist.

Die nachgewiesenen Vogelarten sind ganz überwiegend recht beunruhigungstolerant. Das gleiche gilt für die Haselmaus. Bei den Vogelarten wird maximal mit räumlichen Verlagerungen und dem dauerhaften oder vorübergehenden Verlust einzelner Brutpaare durch die Beunruhigungseffekte gerechnet, v. a. in den Raumeinheiten 3 (Baumhecke) und 4 (Gartenflächen). Da dies praktisch ausschließlich weit verbreitete und häufige Arten betrifft, ist dies naturschutzfachlich unproblematisch.

Einzige Ausnahme, die hier etwas genauer betrachtet werden soll, ist der Bluthänfling. Die Art brütet durchaus auch in innerstädtischen Freiflächen, wenn diese ausreichend groß sind und geeignete Nahrungshabitate bieten, oder im Randbereich von ländlichen Siedlungen. Letzteres trifft im vorliegenden Fall zu. Bei der ersten Brut bevorzugt die Art dabei immergrüne Gehölze, weil diese auch im Frühjahr bereits ausreichende Deckung bieten. Die nachgewiesenen Individuen hielten sich auffallend oft in der Nähe einer großen Lebensbaumhecke auf, die als Bruthabitat sehr gut in Frage kommt.

Falls die Art hier tatsächlich brütet, sind erhebliche Beunruhigungseffekte für das oder die Paare nicht auszuschließen. Allerdings wird davon ausgegangen, dass die Art hier aktuell nur auftritt, weil das Nahrungsangebot für die Art durch die Bautätigkeit vorübergehend besonders günstig ist. Die Art ist ein Nahrungsopportunist, der seine Nahrungshabitate in Abhängigkeit vom Angebot wählt und auch den Brutplatz verlagert, wenn in einem bestimmten Raum ein günstiges Nahrungsangebot neu entsteht, vorausgesetzt, es finden sich dort geeignete Brutlebensräume (z. B. immergrüne Gehölze, dornige Sträucher, Weinreben, Kulturbrombeeren).

Beleuchtung v. a. im Randbereich zu den Raumeinheiten 3, 4 und 7 (Baumhecke, Gartenflächen und Freiflächen der Wohnbebauung) kann zu Beunruhigungseffekten und dem Verlust oder der Entwertung von Jagdhabitaten von Fledermäusen führen. Erhöhte mechanische Belastungen durch eine verstärkte **Trittbelastung** wären zu erwarten, wenn der vorhandene Fußpfad entlang der Baumhecke am Südwestrand des Plangebietes erhalten bleibt. Nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept ist das aber nicht vorgesehen. Selbst wenn das der Fall sein sollte, sind aber die im Gebiet nachgewiesenen oder möglichen artenschutzrechtlich relevanten Arten davon nach Einschätzung des Gutachters nicht betroffen.

Eintrag von organischen Stoffen, Staub und sonstigen Stoffen

Durch die **Bauarbeiten** könnten organische Stoffe wie Öl und Benzin oder Schwermetalle in den von den Bauarbeiten betroffenen Raum eingetragen werden. Je nach Witterung kann es zur Staubentwicklung kommen, die sich auch auf Pflanzen in an das Baufeld grenzenden Flächen absetzen könnten. Und durch Erdbewegungen könnten weitere Stoffe (z. B. Nährstoffe wie Phosphor und Nitrat) in die naturnahen Flächen eingetragen werden, die an das Plangebiet angrenzen. Es ist allerdings nicht erkennbar, inwieweit dies die artenschutzrechtlich relevanten Arten betreffen sollte. Am wahrscheinlichsten erschiene dies noch für die Zauneidechse, wenn diese wider Erwarten doch vorkommen sollte. Die Einwirkung wird vorübergehend sein, wobei ein Eintrag von Nährstoffen, organischen Verbindungen oder Schwermetallen auch nachhaltig sein könnte.

Betriebsbedingt könnte es zum Eintrag von Nährstoffen durch Freizeitnutzung vor allem in die Baumhecke am Rande des Plangebietes kommen. Die Säume sind allerdings bereits relativ nährstoffreich und die Wirkung würde sich nicht auf die artenschutzrechtlich relevanten Arten auswirken. Eine weitere denkbare betriebsbedingte Wirkung durch Stoffeinträge wäre der Eintrag von Streusalz in den Zastlerbach, wenn das Oberflächenwasser von mit Streusalz behandelten Flächen in das Niederschlagswassermanagement integriert wird.

Förderung gebietsfremder Arten, Bekämpfung von Organismen (Pestizideinsatz und ähnliches)

Diese beiden Wirkungen wären denkbar im Bereich der Freiflächen, die in dem neuen Baugebiet entstehen. Da der Einsatz von Pestiziden inzwischen rechtlich stark eingeschränkt ist, wird nicht davon ausgegangen, dass dadurch artenschutzrechtlich relevante Arten betroffen wären. Auch eine Betroffenheit durch die Ausbreitung von gebietsfremden Arten, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgelöst wird, wird als unwahrscheinlich eingestuft.

5.2 Abschätzung möglicher Verbotstatbestände bzw. möglicher Biodiversitätsschäden

5.2.1 Fledermäuse

§ 44 (1), 1: Verletzung oder Tötung von Individuen: Die bau- oder betriebsbedingte Tötung von Fledermäusen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird ausgeschlossen, da keine potenziellen Quartiere betroffen sind und auch keine betriebsbedingten Zerschneidungseffekte erwartet werden.

§ 44 (1), 2: Erhebliche Störung: Beunruhigungseffekte sind primär durch Licht zu erwarten. Da keine genauen Angaben zu den vorkommenden Arten und der Intensität der Nutzung der Vegetationsstrukturen am Rande des Plangebietes vorliegen, wird im Sinne einer worst-case-Betrachtung davon ausgegangen, dass ohne Durchführung von Minimierungsmaßnahmen eine erhebliche Störung nicht ausgeschlossen werden kann.

§ 44 (1), 3: Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Wie oben bereits beschrieben, sind keine potenziellen Quartiere betroffen.

5.2.2 Vögel

§ 44 (1), 1: Verletzung oder Tötung von Individuen: Wenn die Entfernung der Gehölze (Anlage der Grünfläche im Süden des Planungsraumes) in der gesetzlich vorgesehenen Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden kann, ist nicht mit der Tötung von Individuen durch die Entfernung von Gehölzen zu rechnen. Ein zweiter möglicher Mortalitätsfaktor sind Glasflächen, wobei vor allem größere Glasflächen im Übergangsbereich zwischen Baugebiet und freier Landschaft relevant sein dürften. Eine signifikant erhöhte Mortalitätsrate wird zwar nicht als sehr wahrscheinlich angesehen, kann aber auch nicht sicher ausgeschlossen werden, weshalb Maßnahmen durchgeführt werden sollten, um das Risiko zu senken.

§ 44 (1), 2: Erhebliche Störung: Nach den Ausführungen in Kap. 5.1 zu den Auswirkungen von akustischen Reizen (Lärm) und optische Reizauslöser (Bewegung) auf Vögel werden Störungstatbestände durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgeschlossen.

§ 44 (1), 3: Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Im größten Teil des Eingriffsraums sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten zu erwarten. Lediglich im Bereich der geplanten Grünfläche im Süden des Plangebietes kann das Auftreten einzelner Nester von Amsel, Kohl- oder Blaumeise nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Da es sich um eine sehr kleine Fläche handelt, die hier betroffen ist, wird davon ausgegangen, dass die betroffenen Brutpaare ggf. ausweichen können (Erhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang). Soweit Nistkästen im Bereich der betroffenen Parzelle hängen (während der Kartierung wurden in der betroffenen Parzelle keine festgestellt), lässt sich die Sicherung der ökologischen Funktion durch Umhängen der Nistkästen erreichen. Daher kann, unter Berücksichtigung der zuletzt erwähnten Bedarfsmaßnahme, auch der Tatbestand der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden.

5.2.3 Sonstige Arten – Vermeidung von Biodiversitätsschäden

Wie im Kap. 4.4 dargestellt, treten **Groppe, Bachneunauge und Dohlenkrebs** im Zastlerbach auf. Diese könnten nach der Wirkungsprognose im Kap. 5.1 von Maßnahmen der Niederschlagswasserentsorgung aus dem Baugebiet betroffen sein. Zwar wird eine erhebliche Beeinträchtigung der Bestände dieser Arten (Verschlechterung des Erhaltungszustandes) durch die Einleitung von Niederschlagswasser als nicht sehr wahrscheinlich eingestuft, wenn dies entsprechend guter fachlicher Praxis erfolgt (Versickerung vor Ort, Durchlauf durch einen Retentionsbodenfilter). Da Details des Niederschlagswassermanagements aber noch nicht vorliegen, kann dies aktuell auch noch nicht ausgeschlossen werden. Da die Vorkommen in einem FFH-Gebiet liegen, ist diese Thematik auch über eine Natura-2000-Vorprüfung und ggf. eine Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung zu bearbeiten, auf die daher hier verwiesen werden kann.

Eine Betroffenheit des **Hirschkäfers** durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird ausgeschlossen unter der Annahme, dass die Gehölzbestände am Südwestrand des Plangebietes erhalten bleiben und durch die Bauarbeiten auch nicht beeinträchtigt werden. Damit wäre auch ein mögliches Vorkommen von **Rogers Goldhaarmoos** (*Orthotrichum rogeri*) an den Gehölzen in den Raumeinheiten 3 (und 6) nicht betroffen.

6. Vermeidungsmaßnahmen

Es werden nachfolgend zunächst die Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, die obligatorisch durchgeführt werden sollten, um Verbotstatbestände und Biodiversitätsschäden zu vermeiden. Im Anschluss werden zusätzliche Maßnahmen vorgeschlagen, deren Umsetzung empfohlen wird, um Restrisiken bezüglich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden (Schwerpunkt: Zauneidechse).

Obligate Maßnahmen

- Erhaltung der Baumhecke am Südwestrand des Plangebiet und Sicherstellung des Baumschutzes während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Planzustandes
- Entfernung der Gehölze im Bereich der geplanten Grünfläche in der gesetzlich vorgesehenen Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar
- Umsetzung einer fledermaus- und insektenschonenden Beleuchtung im Südteil des Plangebietes:
  - Möglichst weitgehender Verzicht auf Beleuchtung des Außenbereiches von Flüchtlingsunterkunft und Schule nach Westen und Süden
  - Wo unvermeidbar, Begrenzung auf das unbedingt erforderliche Maß und Nutzung von Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhren
  - Verwendung von Lampen, die den zu beleuchtenden Bereich möglichst gezielt ausleuchten und Vermeidung von Abstrahlungen nach oben und nach Westen bzw. Süden
  - Verwendung von fledermausfreundlichen Lichtfrequenzen (möglichst Verwendung von LEDs mit warmweißem bis rötlichem Spektrum mit geringen Blauanteilen (z. B. 2000K oder niedriger)
- Verzicht auf große Glasflächen an den nach Süden und Westen exponierten Fassaden von Flüchtlingsunterkunft und Schule oder Umsetzung von bautechnischen Maßnahmen oder von Markierungen, die die Vogelschlaggefahr deutlich reduzieren (siehe Rössler et al. 2022, Kap. 3)
- Ggf. Umhängen von Nistkästen im Bereich der betroffenen Gartenparzelle in die Umgebung der geplanten Grünfläche
- Wenn ein Niederschlagswassermanagement durchgeführt wird (Regenwasserversickerung mit Überlauf bei Starkregen), sollte sichergestellt werden, dass nur unbelastetes oder maximal schwach belastetes, möglichst gut gereinigtes Wasser sowie nicht zu stark erwärmtes Wasser in den Zastlerbach gelangt.

Zusätzlich empfohlene Maßnahmen

- Die Baufeldräumung im Bereich der kleinen Wiesenbrache und der Gartenparzelle im Süden des Plangebietes sollte im Winterhalbjahr erfolgen, möglichst nicht mit schwerem Gerät oder in einer längeren Frostphase. Vor der eigentlichen Umgestaltung sollte das Gebiet einmal auf mögliche Vorkommen der Zauneidechse kontrolliert werden.
- Vermeidung von Stoffeinträgen in die Baumhecke am Südwestrand des Plangebietes
- Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und invasiven Arten im Bereich der geplanten Grünfläche

7. Zusammenfassung und Fazit

Die Gemeinde Kirchzarten plant, westlich und südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Fischerrain II“ einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der primär Gewerbeflächen umfasst, aber auch Flächen für eine Schule und eine Flüchtlingsunterkunft. Das vorliegende Gutachten prüft, ob mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu rechnen ist.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,8 ha und besteht praktisch vollständig aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen (aktuell etwa zwei Drittel Intensivwiese und ein Drittel Acker). Im Südwesten grenzt ein Grünlandgebiet mit linearen Gehölzen und dem Zastlerbach an. Am Südrand bzw. südlich angrenzend finden sich eine kleine verbrachte Wiese und einige Gärten.

Aufgrund der ganz überwiegend sehr intensiven Nutzung des Plangebietes ergab die Potenzialeinschätzung, dass im Plangebiet selber nur das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten wahrscheinlich ist, die deshalb erfasst wurden. Als planungsrelevante Brutvogelarten konnten im Plangebiet und dessen näherer Umgebung Bluthänfling und Haussperling nachgewiesen werden, beide im Bereich der östlich angrenzenden Wohnbebauung, also bereits außerhalb des Plangebietes. Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen im Plangebiet nutzen einige Arten als Nahrungslebensraum (z. B. Rotmilan, Turmfalke, Weißstorch). Es wird aber als unwahrscheinlich eingestuft, dass die Flächen für die betroffenen Arten die Funktion eines sog. essenziellen Nahrungshabitats erfüllen. In der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Baumhecke und in den Gartenflächen am Südrand bzw. südlich angrenzend sind einige häufige, weit verbreitete Vogelarten wie die Amsel und die Mönchsgrasmücke als mögliche Brutvögel nachgewiesen.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten werden im Plangebiet selber nicht erwartet. Ein Vorkommen der Zauneidechse in den Gärten am Südrand des Plangebietes wird als sehr unwahrscheinlich eingestuft, kann aber nicht mit vollständiger Sicherheit ausgeschlossen werden. Die südwestlich an das Plangebiet grenzende Baumhecke könnte einzelne Einzel- und Paarungsquartiere von Fledermäusen beherbergen und als Jagdhabitat und Transferroute von diesen genutzt werden.

Ein Vorkommen des Hirschkäfers in der Baumhecke südwestlich des Plangebietes wird ebenfalls als unwahrscheinlich eingestuft, ein Vorkommen von Rogers Goldhaarmoos ist dagegen möglich. Im Zastlerbach südwestlich des Plangebietes sind Groppe, Bachneunauge und Dohlenkrebs nachgewiesen. Diese 5 zuletzt genannten sind nicht artenschutzrechtlich relevant, sollten aber als Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie zur Vermeidung von Biodiversitätsschäden (Umweltschadensgesetz) berücksichtigt werden.

Die wichtigsten, von den geplanten Veränderungen ausgehenden Wirkfaktoren sind der Flächenverlust durch Überbauung und Veränderung der vorhandenen Lebensraumstrukturen (Wiesenbrache und Garten im Süden), Einflüsse auf Wasserhaushalt, Temperatur und Stoffhaushalt des Zastlerbaches durch mögliche Einleitung von Niederschlagswasser sowie Störungseffekte, z. B. durch Licht (Fledermäuse!). Von diesen Wirkfaktoren könnten, ohne Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, Tötungstatbestände für einzelne, häufige Vogelarten (Allerweltsarten), Störungstatbestände für Fledermausarten und der Verbotstatbestand der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für einzelne, häufige Vogelarten ausgelöst werden. Darüber sind erhebliche Beeinträchtigungen von Groppe, Bachneunauge und Dohlenkrebs durch Einleitung von Niederschlagswasser nicht von vorneherein auszuschließen.

Zur Vermeidung der genannten Verbotstatbestände bzw. Beeinträchtigungen werden 6 obligate und 3 zusätzlich empfohlene Maßnahmen vorgeschlagen. Bei vollumfänglicher und rechtzeitiger Umsetzung dieser Maßnahmen können Verbotstatbestände oder Biodiversitätsschäden durch die Umsetzung des Bebauungsplans mit hinreichender Sicherheit vermieden werden.

Literatur

Lambrecht, H.; Trautner, J.; Kaule, G. & Gassner, E. (2004): Ermittlung von erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung. — FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeri-ums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, im Auftr. des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 801 82 130 [unter Mitarb. von M. Rahde u. a.]. — Endbericht. 316 S. — Hannover, Filderstadt, Stuttgart, Bonn, April 2004.

Lüth, M. (2010): Ökologie und Vergesellschaftung von *Orthotrichum rogeri*. - Herzogia 23 (1): 121–149.

Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Anhang: Relevanzprüfung – Abschätzung des Vorkommens artenschutzrechtlich relevanter Arten im Untersuchungsraum und dessen Umgebung
Erläuterung: * = prioritäre Art; m = Vorkommen möglich; n = Vorkommen ausgeschlossen; u = Vorkommen unwahrscheinlich;

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	bes. gesch.	str. gesch.	FFH Anh. II, IV	Relevanzprüfung					Anmerkung
					Vorkommen	Verbreitung	Habitat	Seltenheit	Sonstige	
Säugetiere ohne Fledermäuse										
Haselmaus	*Muscardinus avellanarius*	**b**	**s**	IV	u		x		x	Isolation, Entfernung zum Wald
Reptilien										
Zauneidechse	*Lacerta agilis*	**b**	**s**	IV	u		x		x	Isolation, Störung
Schlingnatter	*Coronella austriaca*	**b**	**s**	IV	n		x			
Mauereidechse	*Podarcis muralis*	**b**	**s**	IV	n		x			fehlender Nachweis
Amphibien										
Geburtshelferkröte	*Alytes obstetricans*	**b**	**s**	IV	n		x			
Gelbbauchunke	*Bombina variegata*	**b**	**s**	II, IV	n		x			
Kreuzkröte	*Bufo calamita*	**b**	**s**	IV	n	x	x			
Wechselkröte	*Bufo viridis*	**b**	**s**	IV	n	x	x			
Europäischer Laubfrosch	*Hyla arborea*	**b**	**s**	IV	n	x	x			
Springfrosch	*Rana dalmatina*	**b**	**s**	IV	n	x	x			
Kleiner Wasserfrosch	*Rana lessonae*	**b**	**s**	IV	n		x			
Nördlicher Kammmolch	*Triturus cristatus*	**b**	**s**	IV	n	x	x			
Fische										
Bitterling	*Rhodeus amarus*			II	n		x			
Steinbeißer	*Cobitis taenia*			II	n		x			
Bachneunauge	*Lampetra planeri*	**b**		II	ja					
Groppe	Cottus gobio			II	ja					

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	bes. gesch.	str. gesch.	FFH Anh. II, IV	Relevanzprüfung					Anmerkung
					Vorkommen	Verbreitung	Habitat	Seltenheit	Sonstige	
Krebse										
Steinkrebs	*Austropotamobius torrentium*	**b**		II	n				x	nicht nachgewiesen
Dohlenkrebs	*Austropotamobius pallipes*			II	ja					
Schmetterlinge										
Spanische Flagge	Callimorpha quadripunctaria			II*	u		x		x	Isolation
Großer Feuerfalter	*Lycaena dispar*	**b**	**s**	II, IV	n		x			
Nachtkerzenschwärmer	*Proserpinus proserpina*	**b**	**s**	IV	n		x			
Käfer										
Hirschkäfer	Lucanus cervus			II	u		x		x	Isolation
Libellen										
Helm-Azurjungfer	*Coenagrion mercuriale*	**b**	**s**	II	n		x			
Grüne Flussjungfer	*Ophiogomphus cecilia*	**b**	**s**	II, IV	n	x	x			
Mollusken										
Bachmuschel	*Unio crassus*	**b**	**s**	II, IV	n	x	x			
Pflanzen										
Dicke Trespe	*Bromus grossus*	**b**	**s**	II, IV	n	x	x			
Rogers Goldhaarmoos	*Orthotrichum rogeri*			II	m					

1. Allgemeine Angaben

1.1	Vorhaben		
1.2	Natura 2000-Gebiete (bitte alle betroffenen Gebiete auflisten)	Gebietsnummer(n) 8013342	Gebietsname(n) Kandelwald, Rosskopf und Zartener Becken
1.3	Vorhabenträger	Adresse Gemeinde Kirchzarten Bauamt, Frau Waldvogel Talvogteistr. 2a, 79199 Kirchzarten	Telefon / Fax / E-Mail 07661-39346 s.waldvogel@kirchzarten.de
1.4	Gemeinde	Kirchzarten	
1.5	Genehmigungsbehörde (sofern nicht § 34 Abs. 6 BNatSchG einschlägig)	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	
1.6	Naturschutzbehörde	Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	
1.7	Beschreibung des Vorhabens	Die Gemeinde Kirchzarten möchte das vorhandene Gewerbegebiet Fischerrain erweitern. Neben Gewerbenutzung ist ein Sondergebiet für den Neubau der Freien Schule Dreisamtal und ein Wohngebiet für Menschen mit besonderem Bedarf (Geflüchtete u.a.) vorgesehen. Die neu beanspruchte Fläche beträgt 3,77 ha. ☒ weitere Ausführungen: siehe Anlage Umweltbericht zum Bebauungsplan „Fischerrain III“, Kirchzarten	

2. Zeichnerische und kartographische Darstellung

Das Vorhaben soll durch Zeichnung und Kartenauszüge soweit dargestellt werden, dass dessen Dimensionierung und örtliche Lage eindeutig erkennbar ist. Für Zeichnung und Karte sind angemessene Maßstäbe zu wählen.

2.1 ☒ Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügten Antragsunterlagen enthalten

2.2 ☐ Zeichnung / Handskizze als Anlage ☐ kartographische Darstellung zur örtlichen Lage als Anlage

3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger oder Beauftragter):

Anschrift *	Telefon *	Fax *
Anne Pohla	0761-45893451	0761-45893453
Dipl.Ing. Freie Landschaftsarchitektin		
Moltkestr. 18	e-mail *	
79098 Freiburg	post@pohla.de	

* sofern abweichend von Punkt 1.3

27.11.2025 (A. Pohla)

Datum Unterschrift

Eingangsstempel Naturschutzbehörde
(Beginn Monatsfrist gem. § 34 Abs. 6 BNatSchG)

Erläuterungen zum Formblatt sind bei der Naturschutzbehörde erhältlich oder unter http://natura2000-bw.de → "Formblätter Natura 2000"

4. Feststellung der Verfahrenszuständigkeit

(Ausgenommen sind Vorhaben, die unmittelbar der Verwaltung der Natura 2000-Gebiete dienen)

4.1 Liegt das Vorhaben

☐ in einem Natura 2000-Gebiet oder

☒ außerhalb eines Natura 2000-Gebiets mit möglicher Wirkung auf ein oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile eines Gebiets?

⇨ weiter bei Ziffer 4.2

4.2 Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Entscheidung oder besteht eine sonstige Pflicht, das Vorhaben einer Behörde anzuzeigen?

☒ **ja** ⇨ weiter bei Ziffer 5

☐ **nein** ⇨ weiter bei Ziffer 4.3

4.3 ☐ Da das Vorhaben keiner behördlichen Erlaubnis oder Anzeige an eine Behörde bedarf, wird es gemäß § 34 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz der zuständigen Naturschutzbehörde hiermit angezeigt.

⇨ weiter bei Ziffer 5

Vermerke der zuständigen Behörde

Fristablauf:

(1 Monat nach Eingang der Anzeige)

5. Darstellung der durch das Vorhaben betroffenen Lebensraumtypen bzw. Lebensräume von Arten *)

Lebensraumtyp (einschließlich charakteristischer Arten) oder Lebensräume von Arten **)	**Lebensraumtyp oder Art bzw. deren Lebensraum kann grundsätzlich durch folgende Wirkungen erheblich beeinträchtigt werden:**	Vermerke der zuständigen Behörde
3260 Flüsse der planaren Stufe	Einleitung von Regenwasser aus dem geplanten Baugebiet. Das Wasser wird durch einen Lamellenfilter oder Retentionsbodenfilter gereinigt werden (gem. Generalentwässerungsplan, im Genehmigungsverfahren). Beeinträchtigungen sind danach nicht wahrscheinlich.	
3 Fledermausarten: Bechstein- und Wimperfledermaus, Großes Mausohr (Myotis bechsteinii, M. emarginatus, M. myotis)	Die Arten jagen entlang von Vegetationslinien. Der Krummbach mit Begleitgehölz ist mind. 60 m vom geplanten Gewerbegebiet entfernt. Beeinträchtigungen sind nicht wahrscheinlich.	
Gelbbauchunke	Sie besiedelt vegetationsfreie bis –arme Kleingewässer, die im betroffenen Gelände nicht vorhanden sind.	
Fische und Rundmäuler: Groppe und Bachneunauge	Anpassung an niedrige Wassertemperaturen. Untersuchungen der Wassertemperatur im Krummbach aus Einleitungen aus dem Gewerbegebiet Fischerrain I ergaben keine signifikante Temperaturerhöhung (max. Erhöhung um 0,4°C). Es ist davon auszugehen, dass die max. Temperaturerhöhung nach Erschließung von	

	Fischerrain III und der Ableitung in den Krummbach aus Fischerrain I bis III bei 1°C liegen wird (Stellungnahme des Ing.Büro Raupach und Stangwald v. 24.9.2025).	
Dohlenkrebs	Breites Temperaturspektrum, aber Betroffenheit evtl. durch hydrauliche Stoßbelastung. Die Einleitung des Regenwassers erfolgt zeitlich verzögert, eine Betroffenheit ist unwahrscheinlich.	
Spanische Flagge	Besiedelt blütenreiche Weg- und Waldränder und vorgelagerte Wiesen, Betroffenheit ist unwahrscheinlich.	
Hirschkäfer	Besiedelt Altholzbestände, keine geeigneten Habitate vorhanden.	
Grünes Gabelzahnmoos (=Grünes Besenmoos)	Wächst bevorzugt auf Baumstämmen in Altbeständen in Kalkgebieten, es sind keine geeigneten Habitate vorhanden. Vorkommen und Beeinträchtigung unwahrscheinlich	

*) Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art an verschiedenen Orten vom Vorhaben betroffen ist, bitte geografische Bezeichnung zur Unterscheidung mit angeben.
Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art in verschiedenen Natura 2000-Gebieten betroffen ist, bitte die jeweilige Gebietsnummer – und ggf. geografische Bezeichnung – mit angeben.

**) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

6. Überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	**betroffene Lebensraum-typen oder Arten *) **)**	**Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)**	Vermerke der zuständigen Behörde
6.1	**anlagebedingt**			
6.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)			
6.1.2	Flächenumwandlung			
6.1.3	Nutzungsänderung			
6.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen			
6.1.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes			
6.2	**betriebsbedingt**			
6.2.1	stoffliche Emissionen: durch Regenwassereinleitung in den Krummbach ist eine stoffliche Belastung des Gewässers grundsätzlich möglich.	3260 Flüsse der planaren Stufe, Groppe, Bach-neunauge, potenziell Dohlenkrebs	Eine stoffliche Belastung wird durch Versickerung und verzögerte Ableitung nicht versickerten Regenwassers über Zisternen, in denen eine Teilsedimentation stattfindet, minimiert. Der Generalent-wässerungsplan sieht Reinigungsanlagen für die versch. Einleitstellen vor, er befindet sich im Genehmigungsverfahren	
6.2.2	akustische Veränderungen	o.g. Fledermausarten	Jagd v.a. nachts, Lärmemissionen finden tagsüber und nur vorübergehend statt, Beeinträchtigungen unwahrscheinlich	
6.2.3	optische Wirkungen	o.g. Fledermausarten	Jagd v.a. nachts, pot. störende Licht-emissionen werden durch Vorgaben zur Beleuchtung (im Bebauungsplan und Umweltbericht enthalten) minimiert, Beeinträchtigungen unwahrscheinlich	
6.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas			
6.2.5	Gewässerausbau			
6.2.6	Einleitungen in Gewässer : thermische und hydraulische Belastungen sind durch stoßweise Einleitung von erwärmtem Oberflächen-wasser möglich.	s.u. 6.2.1	Die stoßweise Einleitung von erwärmtem Regenwasser nach sommerlichen Starkregen wird durch Zisternen und die geplante Reinigungsanlage minimiert. Hydraulischer Stress wird durch die verzögerte Einleitung verhindert.	
6.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision			
6.3	**baubedingt**			
6.3.1	Flächeninanspruchnahme (Baustraßen, Lagerplätze…)			
6.3.2	Emissionen			
6.3.3	akustische Wirkungen	s.u. 6.2.2	s.u. 6.2.2	

*) Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art an verschiedenen Orten vom Vorhaben betroffen ist, bitte geografische Bezeichnung zur Unterscheidung mit angeben.
Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art in verschiedenen Natura 2000-Gebieten betroffen ist, bitte die jeweilige Gebietsnummer – und ggf. geografische Bezeichnung – mit angeben.

**) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

7. Summationswirkung

Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen, bereits bestehenden oder geplanten Maßnahmen die Schutz- und Erhaltungsziele eines oder mehrerer Natura 2000-Gebiete erheblich beeinträchtigt werden?

☒ ja ☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

	betroffener Lebensraum-typ oder Art	mit welchen Planungen oder Maßnahmen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen ?	welche Wirkungen sind betroffen?	Vermerke der zuständigen Behörde
7.1	s.u.6.	Vorhandene Einleitungsstellen aus u.a. den östlich benachbarten bestehenden Gewerbegebieten mit Einleitung von Regenwasser bis zur 15-fachen Menge	Stoffliche Belastung, thermische Wirkung, hydraulischer Stress; besteht seit vielen Jahren; der im Genehmigungsverfahren befindliche Generalentwäs-serungsplan sieht auch für weitere Einleitstellen Reinigungsanlagen vor und wird die Belastung des Fließgewässersystems Osterbach, Hagenbach und Krummbach reduzieren.	
7.2				
7.3				
7.4				
7.5				

Sofern durch das Vorhaben Lebensraumtypen oder Arten in mehreren Natura 2000-Gebieten betroffen sind, bitte auf einem separaten Blatt die jeweilige Gebietsnummer mit angeben.

☒ nein, Summationswirkungen sind nicht gegeben

8. Anmerkungen

(z.B. mangelnde Unterlagen zur Beurteilung der Wirkungen oder Hinweise auf Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung von Arten, Lebensräumen, Erhaltungszielen vermeiden könnten)

Der Generalentwässerungsplan GEP liegt der Genehmigungsbehörde im Landratsamt vor. Er sieht für diverse Einleitungsstellen Reinigungsanlagen vor und wird zu einer deutlichen Verbesserung bez. der stofflichen Belastung und der hydraulischen Stoßbelastung führen. Die Gemeinde Kirchzarten möchte die Entscheidung über die Art der Reinigung, evtl. als Retentionsbodenfilter im Zusammenhang mit dem benachbarten Gewerbegebiet „Zarduna“ oder als Lamellenklärer für das Gebiet „Fischerrain III“, erst nach Genehmigung des GEP bzw. evtl. daraus resultierenden Vorgaben treffen, um eine gemeinsame kostenangepasste Lösung realisieren zu können.

☒ weitere Ausführungen: Generalentwässerungsplan vom 20.3.2024

9. Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde

☐ Auf der Grundlage der vorstehenden Angaben und des gegenwärtigen Kenntnisstandes wird davon ausgegangen, dass vom Vorhaben **keine erhebliche Beeinträchtigung** der Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiete ausgeht.

Begründung:

☐ Das Vorhaben ist geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiets / Natura 2000-Gebiete erheblich zu beeinträchtigen. **Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung muss durchgeführt werden.**

Begründung:

Bearbeiter Naturschutzbehörde (Name, Telefon)	Datum	Handzeichen	Bemerkungen
Erfassung in Natura 2000 Eingriffsdatenbank durch:	Datum	Handzeichen	Bemerkungen

Bearbeiter Genehmigungsbehörde (Name, Telefon)	Datum	Handzeichen	Bemerkungen

GEMEINDE OBERRIED	GEMEINDERATSSITZUNG	11.10.2025
Beschlussvorlage	- öffentlich -	Sitzung 19

Vorlagen-Nr.: 58/2025

TOP 7 **Bauantrag Hintertalstraße 2a, Flst.Nr. 108/9; hier: Abbruch bestehendes Reifenlager und bestehende Fahrerzimmer, Neubau Lager und Heizung, Reifenlager und Fahrerzimmer**

Beschlussantrag:
Das Einvernehmen zum Baugesuch wird erteilt.

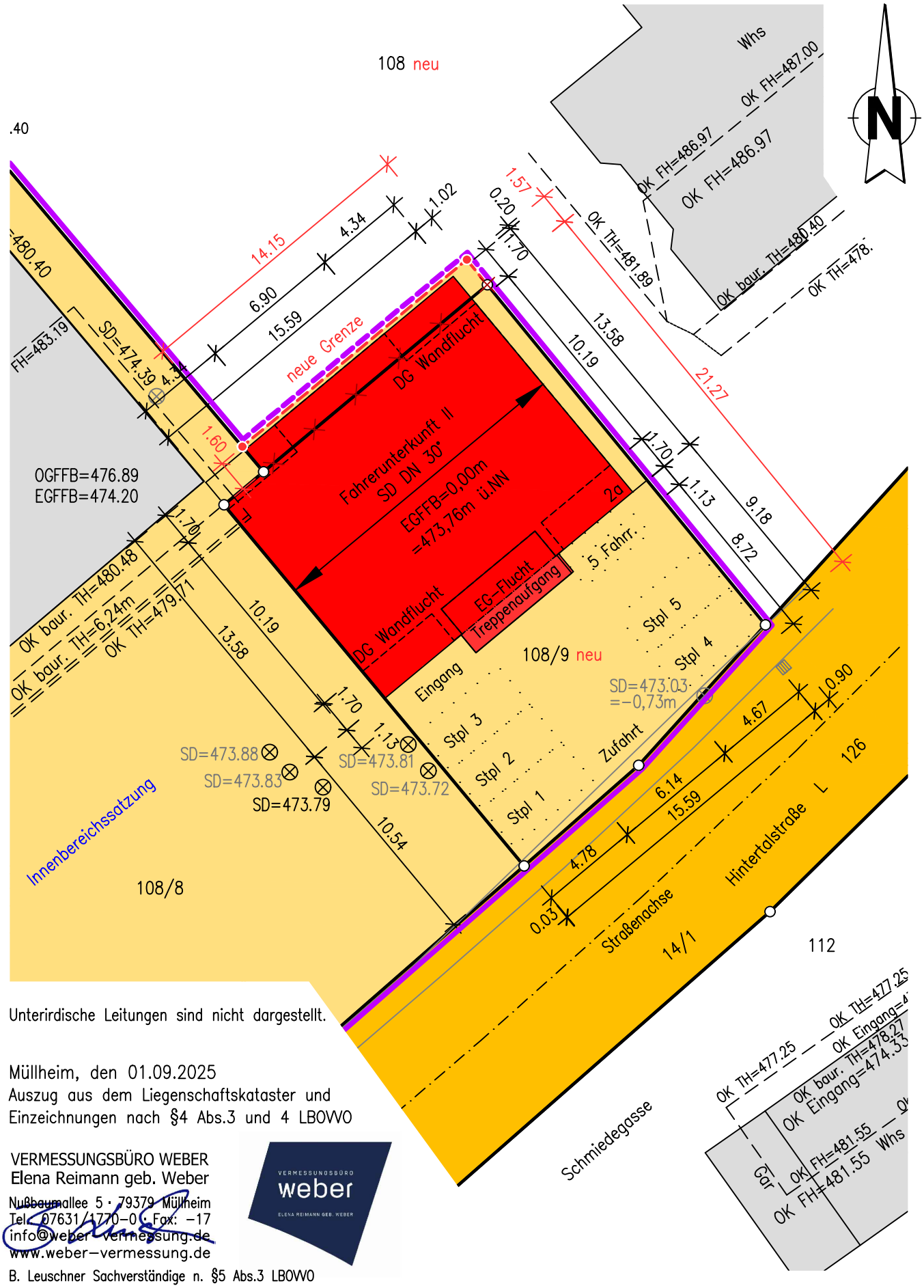
Sachverhalt:
Der Antragsteller möchte das auf dem Grundstück bestehende Gebäude abbrechen und wieder neu aufbauen. Wie bisher soll im EG ein Reifenlager und im OG+DG sollen Fahrerzimmer entstehen. Im UG soll zudem ein Heiz- und ein Lagerraum entstehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Obertal“. Danach muss sich das Bauvorhaben, wie in § 34 BauGB, in die Umgebungsbebauung einfügen. Das neue Gebäude wird im Vergleich zum Bestandsgebäude von der Kubatur her deutlich größer und auch ein ca. 1,0 m höher. In Bezug auf die benachbarten Bebauung hält aus Sicht der Verwaltung aber den vorgegebenen Rahmen, insbesondere hinsichtlich Kubatur und Höhe, weiterhin ein. Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:
Keine.

Landkreis: Breisgau–Hochschwarzwald
Gemeinde: Oberried
Gemarkung: Oberried
Maßstab: 1:250

Lageplan–zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§4 LBOVVO)
Seite 2 – Detail



Unterirdische Leitungen sind nicht dargestellt.

Müllheim, den 01.09.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnungen nach §4 Abs.3 und 4 LBOVVO

VERMESSUNGSBÜRO WEBER
Elena Reimann geb. Weber
Nußbaumallee 5 · 79379 Müllheim
Tel.: 07631/1770–0 · Fax: –17
info@weber–vermessung.de
www.weber–vermessung.de
B. Leuschner Sachverständige n. §5 Abs.3 LBOVVO

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Bei Weiterverwendung – auch auszugsweise – ist das Vermessungsbüro Weber als Urheber auf dem Plan zu vermerken.

Landkreis: Breisgau–Hochschwarzwald
Gemeinde: Oberried
Gemarkung: Oberried
Maßstab: 1:500

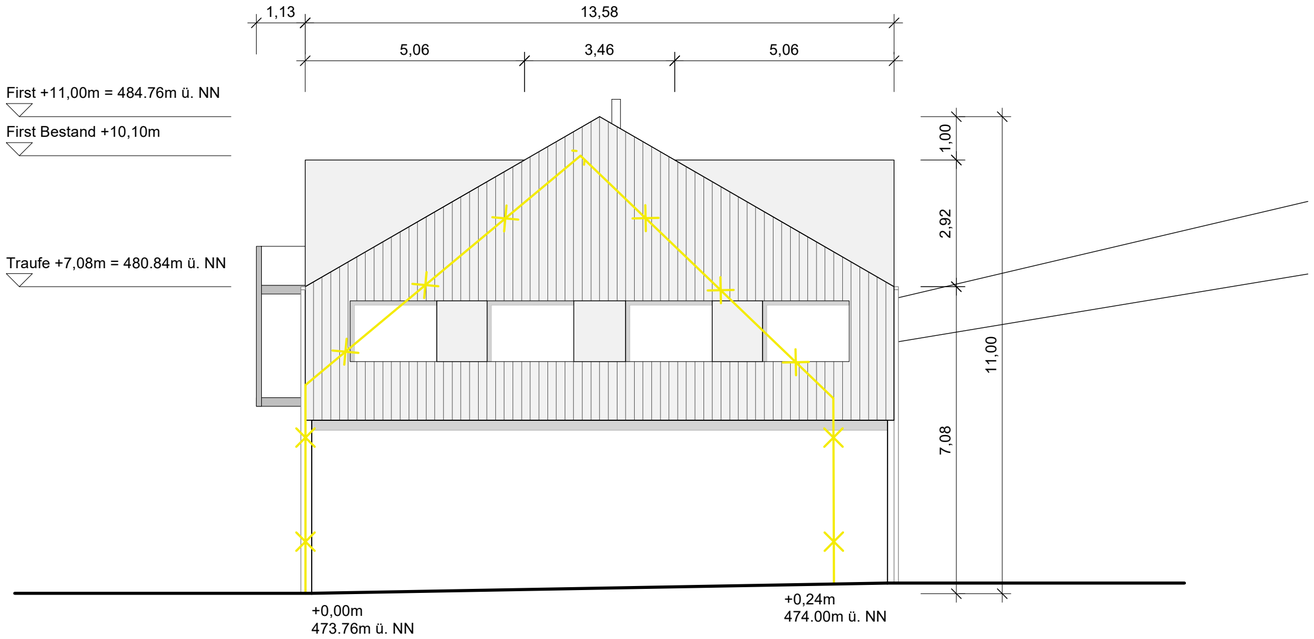
Lageplan–zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§4 LBOVVO) Seite 1 – Übersicht

Unterirdische Leitungen sind nicht dargestellt.

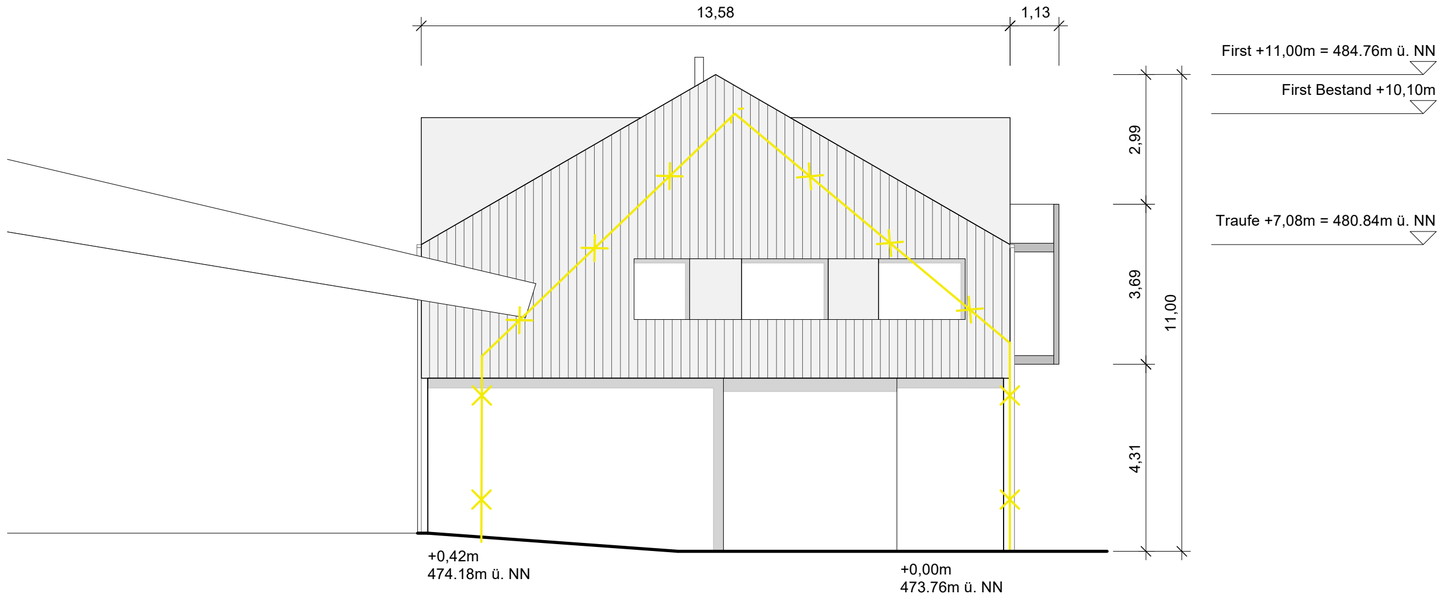
Müllheim, den 01.09.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster und
Einzeichnungen nach §4 Abs.3 und 4 LBOVVO

VERMESSUNGSBÜRO WEBER
Elena Reimann geb. Weber
Nußbaumallee 5 · 79379 Müllheim
Tel.: 07631/1770–0 · Fax: –17
info@weber–vermessung.de
www.weber–vermessung.de
B. Leuschner Sachverständige n. §5 Abs.3 LBOVVO

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Bei Weiterverwendung – auch auszugsweise – ist das Vermessungsbüro Weber als Urheber auf dem Plan zu vermerken.



Ansicht Nordost



Ansicht Südwest

Legende

Abbruch

Neubau

Neubau Stahlbeton

25-01_BV-Hintertal

Bauantrag

Änderungen

Datum	Beschreibung

Projektadresse:

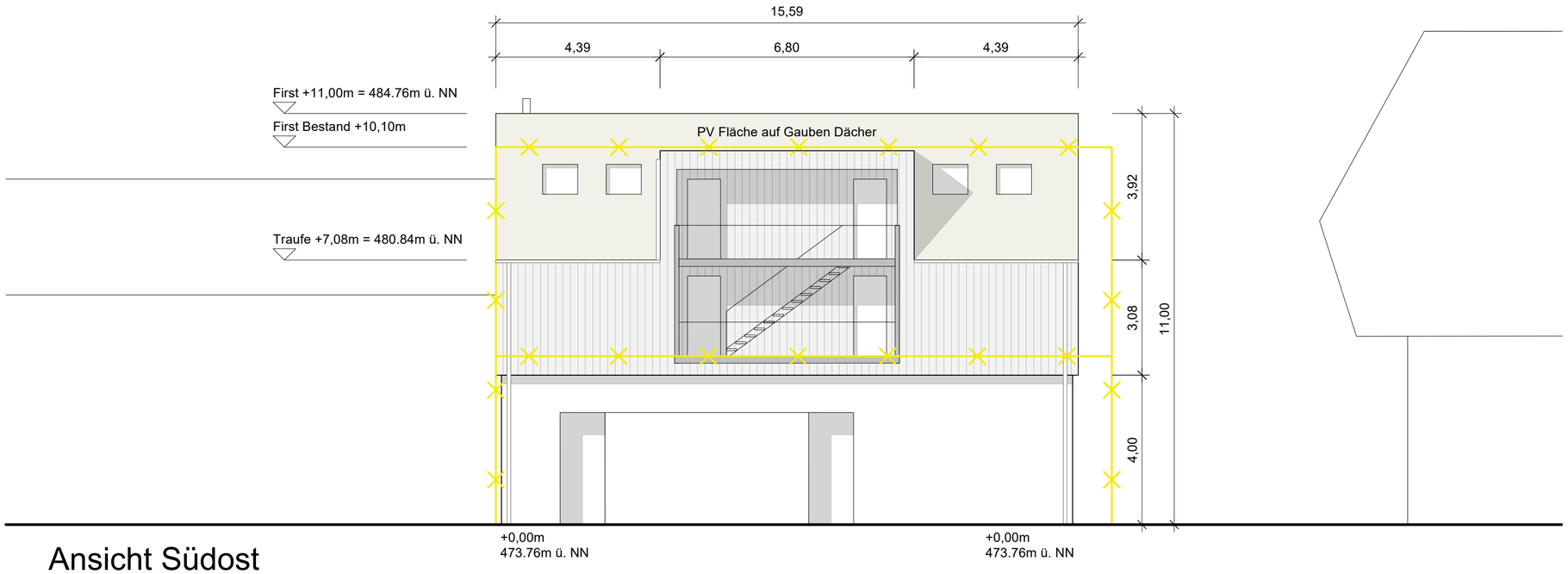
Hintertalstraße 2a
79254 Oberried
Flurstück 108/9

Ansicht Nordost / Südwest

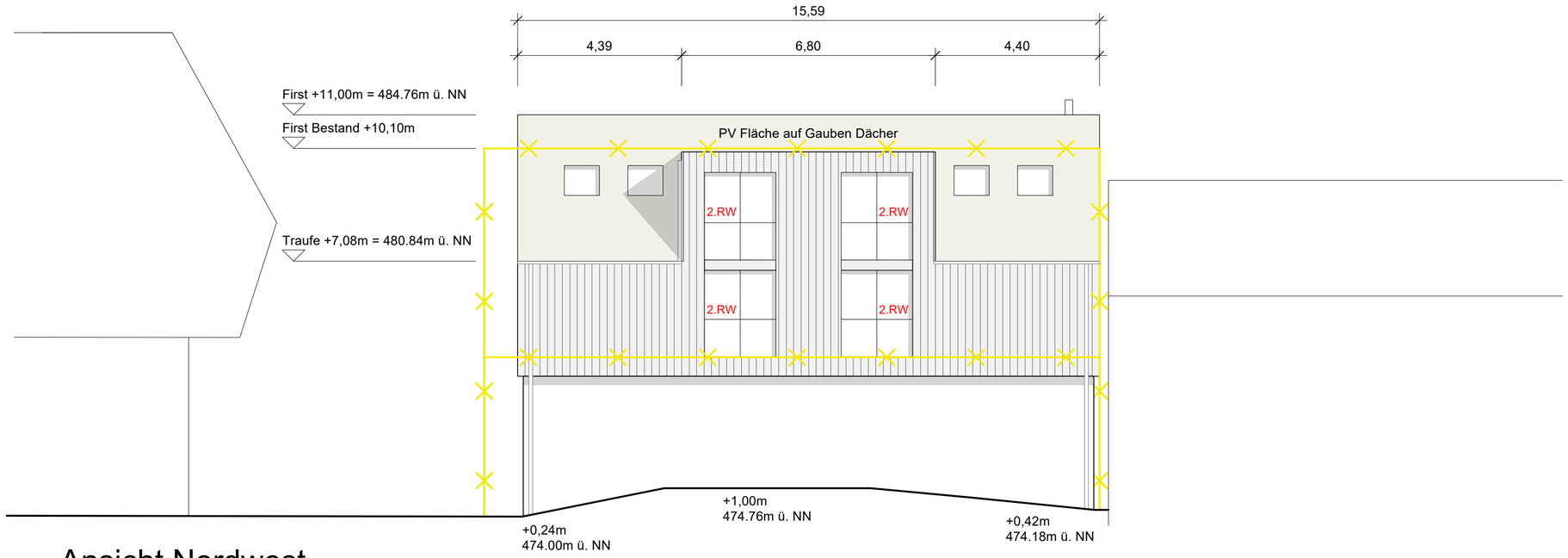
Plannummer	AN-NO-SW
Gezeichnet	SR
Maßstab	1:100
Datum	23.09.25

bm.r
buttenmüller.ramos
ARCHITEKTUR

Julian Buttenmüller
Sonja Ramos
Im Dorf 1a
79280 Au bei Freiburg
info@bmr-architektur.de



Ansicht Südost



Ansicht Nordwest

Legende

Abbruch

Neubau

Neubau Stahlbeton

25-01_BV-Hintertal

Bauantrag

Änderungen

Datum	Beschreibung

Projektadresse:

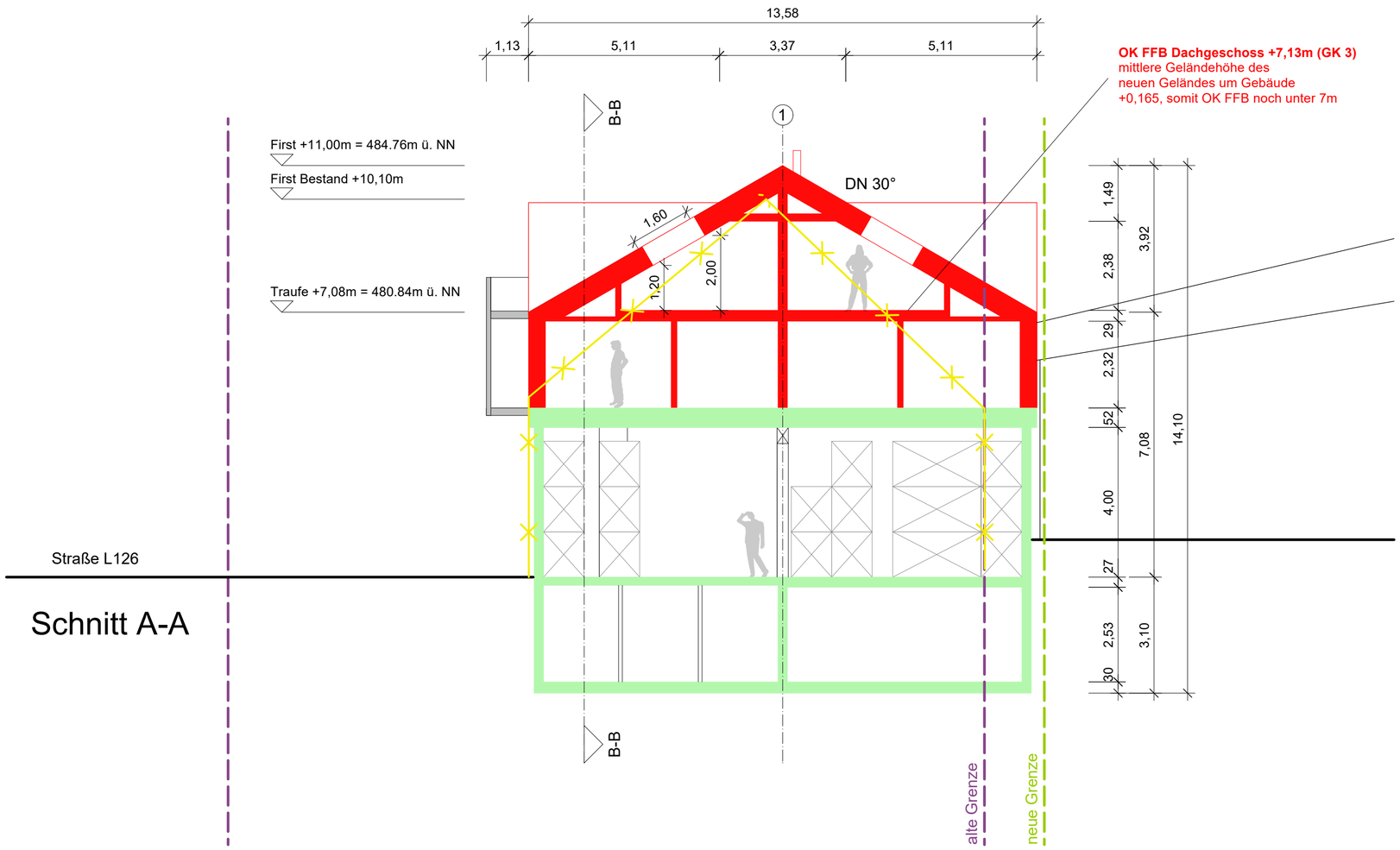
Hintertalstraße 2a
79254 Oberried
Flurstück 108/9

Ansicht Südost / Nordwest

Plannummer	AN-SO-NW
Gezeichnet	SR
Maßstab	1:100
Datum	23.09.25

bm.r
buttenmüller.ramos
ARCHITEKTUR

Julian Buttenmüller
Sonja Ramos
Im Dorf 1a
79280 Au bei Freiburg
info@bmr-architektur.de



Schnitt A-A

Legende

Abbruch

Neubau

Neubau Stahlbeton

25-01_BV-Hintertal

Bauantrag

Änderungen

Datum	Beschreibung

Projektadresse:

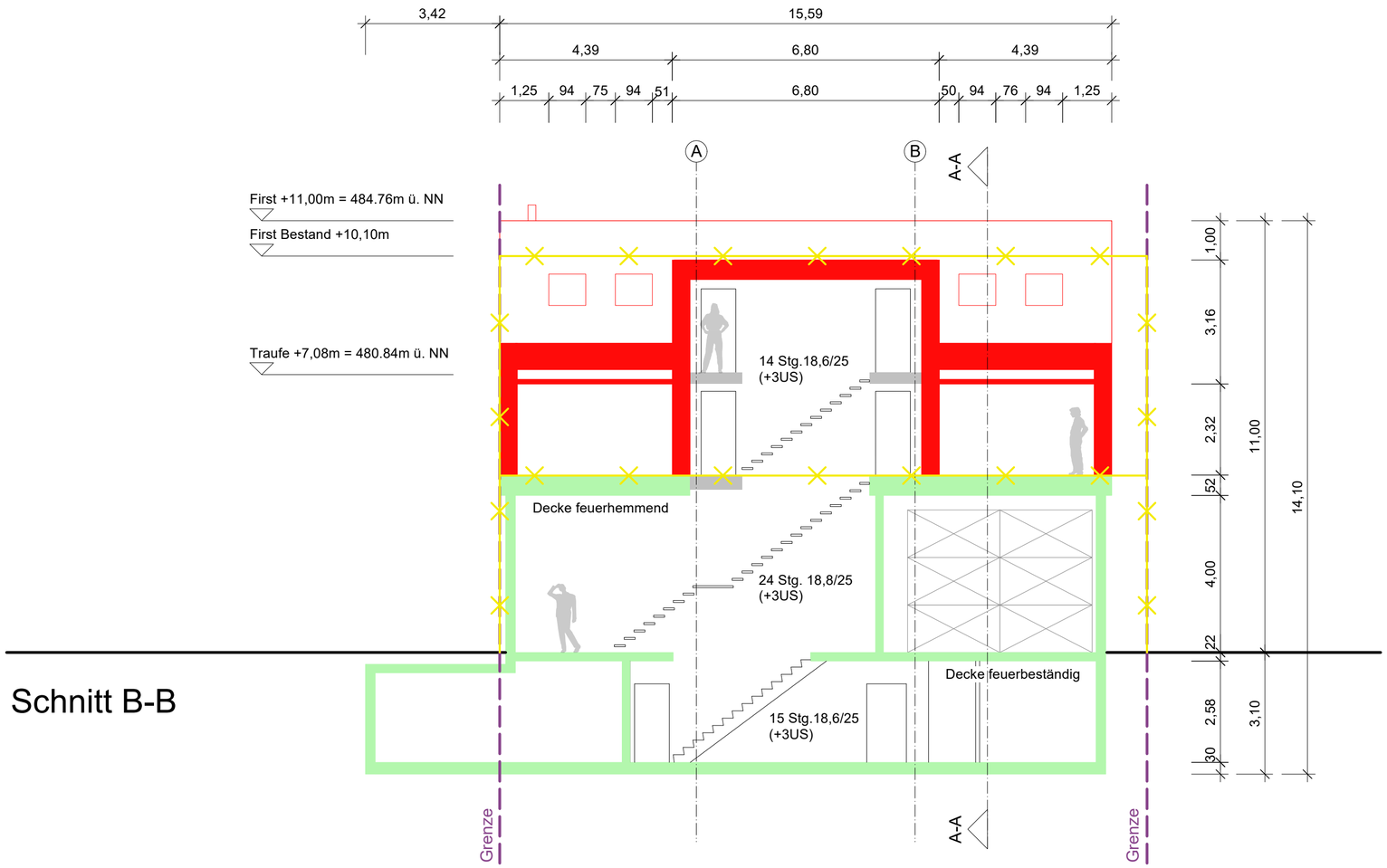
Hintertalstraße 2a
79254 Oberried
Flurstück 108/9

Schnitte A-A

Plannummer	SN-AA
Gezeichnet	SR
Maßstab	1:100
Datum	23.09.25

bm.r
buttenmüller.ramos
ARCHITEKTUR

Julian Buttenmüller
Sonja Ramos
Im Dorf 1a
79280 Au bei Freiburg
info@bmr-architektur.de



Schnitt B-B

Legende

Abbruch

Neubau

Neubau Stahlbeton

25-01_BV-Hintertal

Bauantrag

Änderungen

Datum	Beschreibung

Projektadresse:

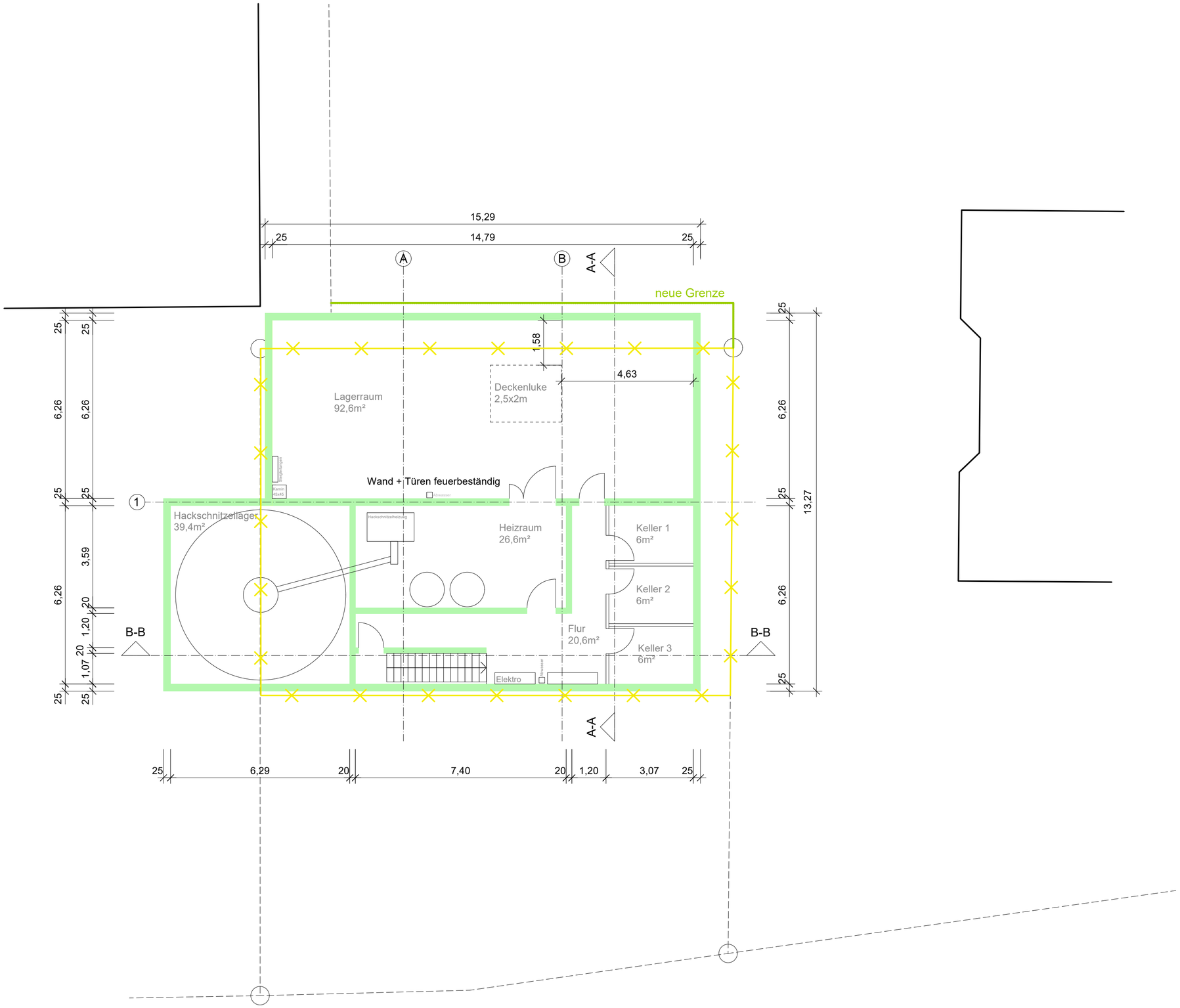
Hintertalstraße 2a
79254 Oberried
Flurstück 108/9

Schnitte B-B

Plannummer	SN-BB
Gezeichnet	SR
Maßstab	1:100
Datum	23.09.25

bm.r
buttenmüller.ramos
ARCHITEKTUR

Julian Buttenmüller
Sonja Ramos
Im Dorf 1a
79280 Au bei Freiburg
info@bmr-architektur.de



Legende

Abbruch	
Neubau	
Neubau Stahlbeton	

25-01_BV-Hintertal

Bauantrag

Änderungen

Datum	Beschreibung

Projektadresse:

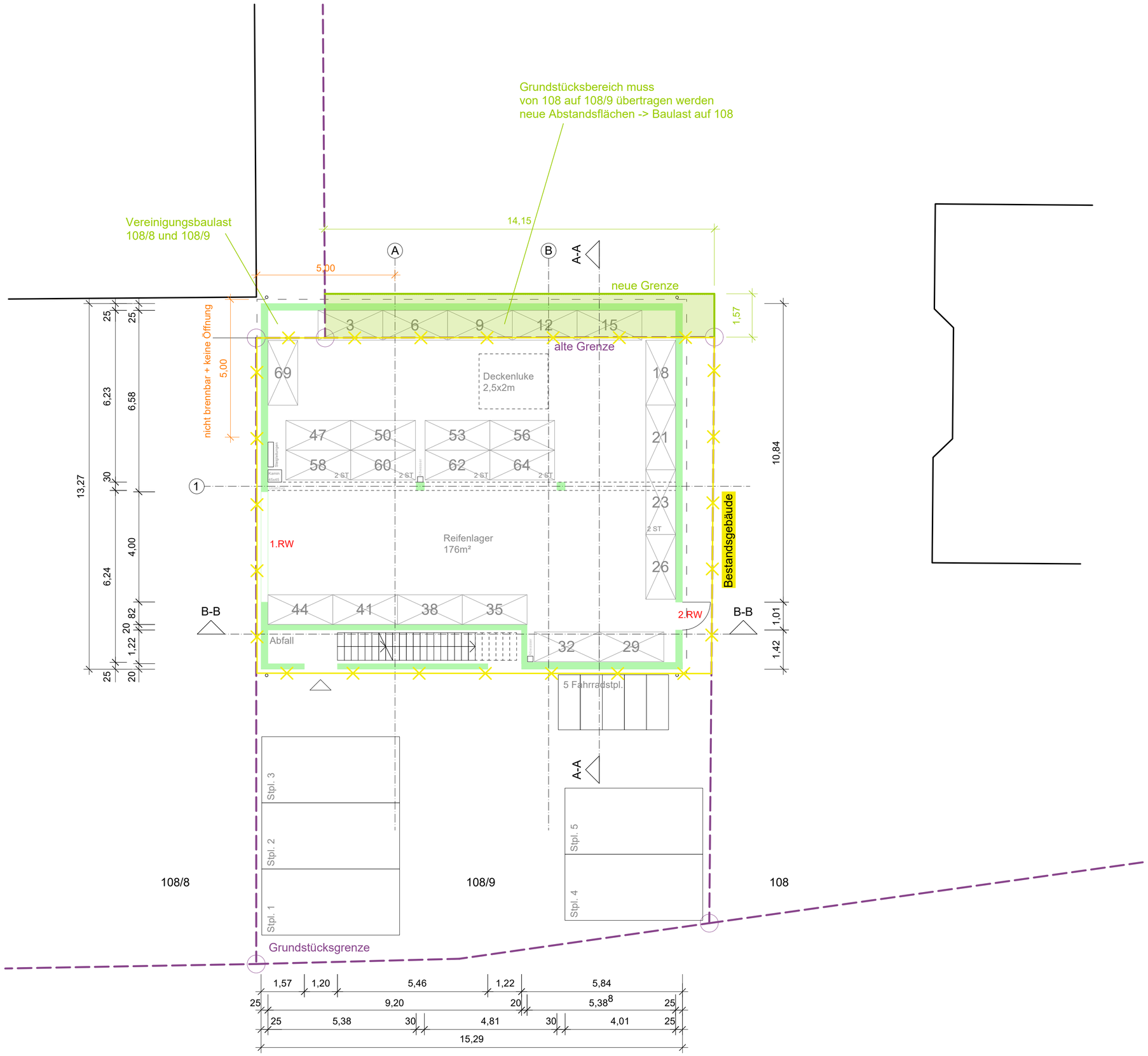
Hintertalstraße 2a
79254 Oberried
Flurstück 108/9

Grundriss Untergeschoss

Plannummer	GR-UG
Gezeichnet	SR
Maßstab	1:100
Datum	23.09.25

bm.r
buttenmüller.ramos
ARCHITEKTUR

Julian Buttenmüller
Sonja Ramos
Im Dorf 1a
79280 Au bei Freiburg
info@bmr-architektur.de



Legende

Abbruch	
Neubau	
Neubau Stahlbeton	

25-01_BV-Hintertal

Bauantrag

Änderungen

Datum	Beschreibung

Projektadresse:

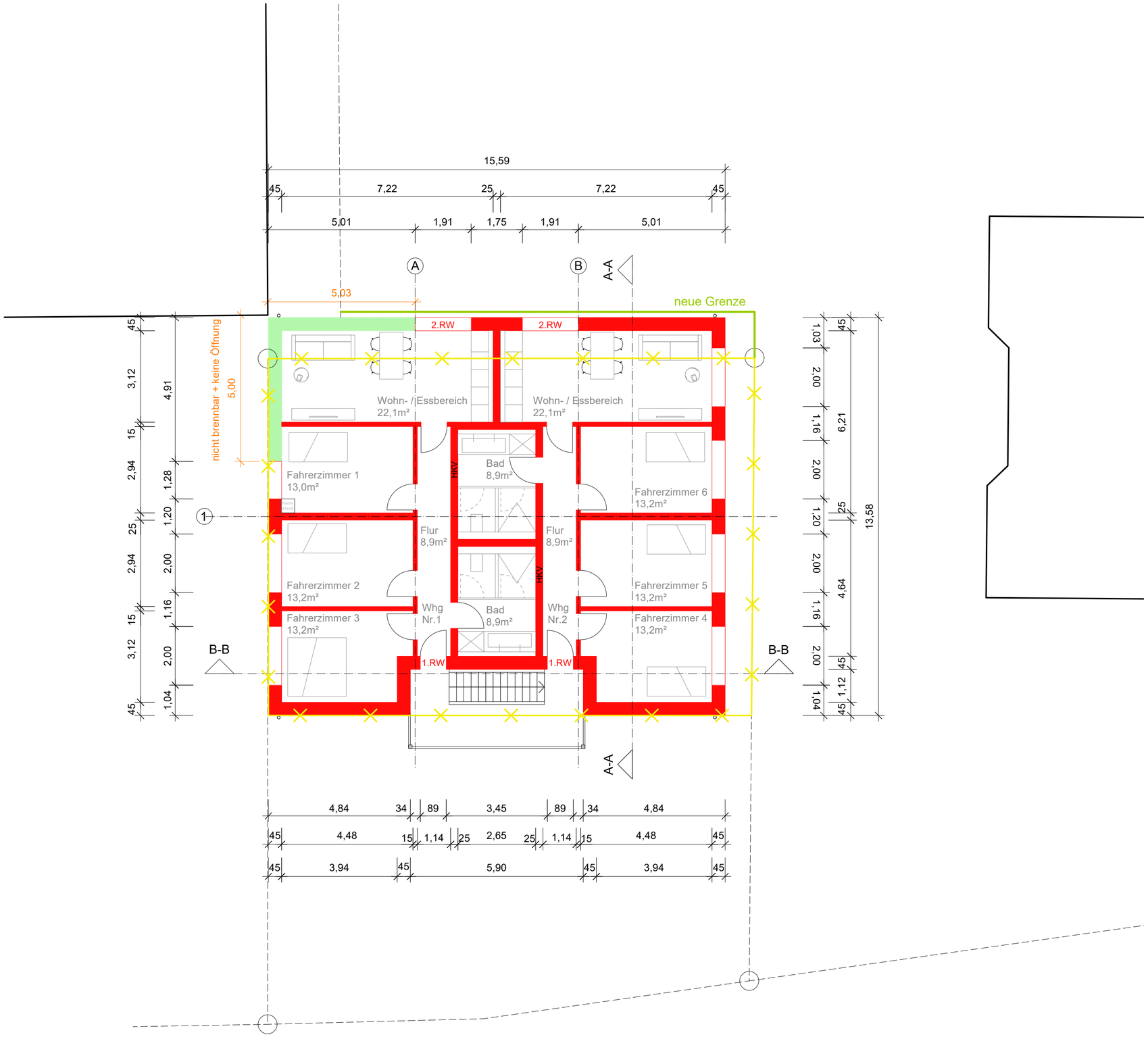
Hintertalstraße 2a
79254 Oberried
Flurstück 108/9

Grundriss Erdgeschoss

Plannummer	GR-EG
Gezeichnet	SR
Maßstab	1:100
Datum	23.09.25

bm.r
buttenmüller.ramos
ARCHITEKTUR

Julian Buttenmüller
Sonja Ramos
Im Dorf 1a
79280 Au bei Freiburg
info@bmr-architektur.de



Legende

Abbruch

Neubau

Neubau Stahlbeton

25-01_BV-Hintertal

Bauantrag

Änderungen

Datum	Beschreibung

Projektadresse:

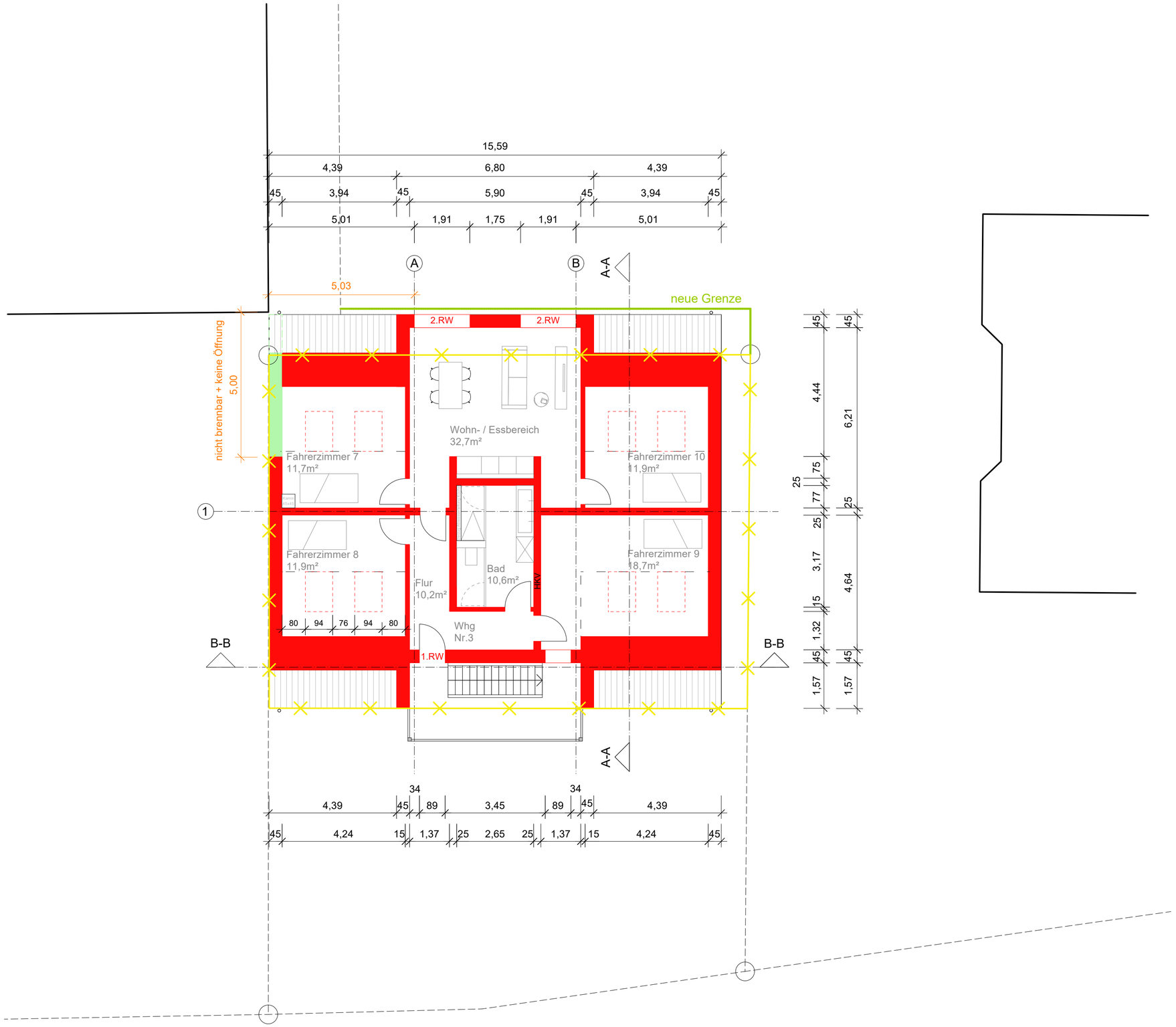
Hintertalstraße 2a
79254 Oberried
Flurstück 108/9

Grundriss Obergeschoss

Plannummer	GR-OG
Gezeichnet	SR
Maßstab	1:100
Datum	23.09.25

bm.r
buttenmüller.ramos
ARCHITEKTUR

Julian Buttenmüller
Sonja Ramos
Im Dorf 1a
79280 Au bei Freiburg
info@bmr-architektur.de



Legende

Abbruch	
Neubau	
Neubau Stahlbeton	

25-01_BV-Hintertal

Bauantrag

Änderungen

Datum	Beschreibung

N

Projektadresse:

Hintertalstraße 2a
79254 Oberried
Flurstück 108/9

Grundriss Dachgeschoss

Plannummer	GR-DG
Gezeichnet	SR
Maßstab	1:100
Datum	23.09.25

bm.r
buttenmüller.ramos
ARCHITEKTUR

Julian Buttenmüller
Sonja Ramos
Im Dorf 1a
79280 Au bei Freiburg
info@bmr-architektur.de