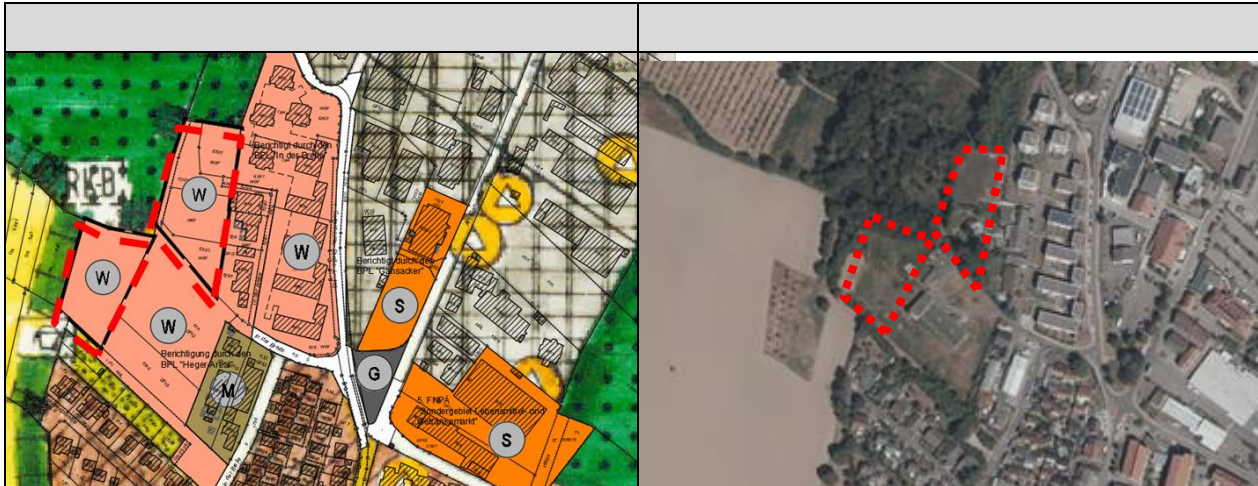


STECKBRIEF

„Heger-Areal“

Umkirch



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe gesamt: 1,0 ha Nördlicher Bereich: 0,6 ha Südwestlicher Bereich: 0,4 ha Nutzung: im westlichen Bereich Gartenfläche mit Baumbestand, im nördlichen Bereich Wiesenfläche Lage: im Westen der Gemeinde Umkirch Topografie: eben	Bisher: gewerbliche Baufläche Geplant: Wohngebiet mit Kindergarten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konfliktlage verschiedener Nutzungen minimieren</li> <li>• Schaffung von Wohnraum</li> <li>• Schaffung der Rahmenbedingungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung</li> <li>• Städtebauliche Ordnung des Übergangsbereichs zwischen der wohnbaulichen Nutzung im Süden und der gewerblichen Nutzung im Norden</li> <li>• Ausnutzung der teilweise bereits bestehenden Infrastruktur und sinnvolle Ausnutzung der bestehenden Flächenpotentiale</li> </ul>

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das geplante Wohngebiet steht in keinem Konflikt zu Natura 2000, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten.</li> <li>▪ Das Plangebiet liegt außerhalb des im Regionalplan Südlicher Oberrhein ausgewiesenen Regionalen Grünzugs und Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege</li> </ul>
---

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

<b>Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial</b> Für das Plangebiet besteht bereits ein Bebauungsplan, in welchem das Gebiet als Industriegebiet ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan wurde jedoch nie umgesetzt. Die Entwicklung des darin vorgesehenen Industriegebiets würde aufgrund der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung voraussichtlich zu schwerlich lösbaren Konflikten zwischen den Ansprüchen der Unternehmen und den Schutzansprüchen der Anwohner führen. Im Bereich des geplanten Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich über die Fläche der Änderungsbereiche dieser Flächennutzungsplanänderung hinausgeht, sind außerdem bereits Bestandsgebäude und Brachflächen vorhanden. Diese Fläche kann durch die Planung als Ganzes deutlich aufgewertet werden und die vorhandenen Potentiale genutzt werden.	<b>Eignung</b> Geeignet
<b>Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie</b> Das Plangebiet wird teilweise bereits genutzt, die Erschließung ist dementsprechend gesichert.	<b>Eignung</b> Geeignet

**STECKBRIEF**

<p><b>Nutzungskonflikte / Immissionen (Umweltbelang Mensch)</b></p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Breite“, sowie der Neufassung des Bebauungsplans Gansacker, welche im Bereich des Bebauungsplans Heger-Areal bestehen, wurde für die neue Wohnbebauung entlang der Gottenheimer Straße eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. In dieser wurden die verschiedenen Schallquellen in der unmittelbaren Umgebung identifiziert und entsprechend bewertet. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in dieser Hinsicht keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.</p> <p>Darüber hinaus wurden auch die im Gebiet bestehenden gewerblichen Nutzungen in die Untersuchungen einbezogen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei der nun geplanten Wohnbebauung aktive oder passive Maßnahmen zum Schallschutz nicht notwendig werden und Konflikte nicht zu erwarten sind.</p> <p>Für Details zum Thema Immissionsschutz wird auf die Unterlagen des Bebauungsplans „Heger-Areal“ verwiesen.</p> <p>Darüber hinaus sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>Geeignet</b></p>
<p><b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b></p> <p>Sind nicht bekannt</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>Keine</b></p>
<p><b>Landschafts- und Ortsbild, Erholung</b></p> <p><u>Ortsbild:</u> Die Änderungsbereiche sind von überwiegend von Wohnbebauung mit Privatgärten, Gewerbeflächen, sowie der angrenzenden offenen Kulturlandschaft und Waldflächen umgeben. Sie bestehen selbst aus Schotter-, Wiesen- und Gartenflächen und zwei ehemaligen Grünflächen, auf denen bereits Erschließungsarbeiten stattgefunden haben und die derzeit als Baustellenfläche beschrieben werden können. Die Darstellung als Wohnbaufläche wird zukünftig das Ortsbild Richtung Westen verändern, steht aber als sinnvolle Erweiterung dar.</p> <p><u>Landschaftsbild:</u> Die Änderungsbereiche liegen in der Gemeinde Umkirch, sind räumlich in der Region Südlicher Oberrhein verortet und liegen im Naturraum „Freiburger Bucht“ und in der Großlandschaft „Südliches Oberrhein-Tiefland“. Das Landschaftsbild wird durch die künftige Bebauung verändert, jedoch hält sich der Eingriff in das Landschaftsbild aufgrund der Ortsrandlage in Grenzen.</p> <p><u>Erholung:</u> Für die landschaftsbezogene Erholung ist nur der südlich angrenzende Wirtschaftsweg außerhalb der Änderungsbereiche von Bedeutung, der als Zugang zur angrenzenden offenen Kulturlandschaft sowie in den Wald genutzt werden kann, aber durch die Planung nicht betroffen ist. Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben“ Blatt Süd – Sep. 2013) liegen die Änderungsbereiche zum Großteil in einem Siedlungsgebiet ohne Bewertung. Kleinflächig werden die Änderungsbereiche als Gebiet von mittlerer Bedeutung mit kleinräumiger Erlebnisqualität dargestellt. Die Erholungsfunktion der angrenzenden Waldflächen wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>Gering – Mittel</b></p> <p><b>Gering – Mittel</b></p> <p><b>Gering</b></p>
<p><b>Boden</b></p> <p>Die in den Änderungsbereichen vorherrschende geologische Einheit ist laut digitaler Geologischer Karte Baden-Württembergs (Maßstab 1:50.000) die „Neuenburg-Formation“. Der in den Änderungsbereichen überwiegend entwickelte Bodentyp entspricht laut digitaler Bodenkarte Baden-Württembergs (Maßstab 1:50.000) der bodenkundlichen Einheit „Gley-Braunerde aus löss-lehmhaltiger Deckschicht über Niederterrassenschottern“ (y92). Der Boden besitzt eine mittlere Bewertungsstufe. Der Boden ist mittel tief- bis mäßig tiefgründig und die Erodierbarkeit ist sehr gering bis gering.</p> <p>Kleinflächig und anteilig ist in den Änderungsbereichen der Bodentyp „Siedlung“ vorhanden. Diese ehemals bebauten bzw. anthropogen stark veränderten Flächen erfüllen die Bodenfunktionen nur noch im geringen Maße („Siedlungsboden“).</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>Mittel – Hoch</b></p> <p><b>Sehr gering</b></p>

**STECKBRIEF**

<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Die Änderungsbereiche befinden sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit geringem mittleren Grundwasserflurabstand. Laut aktueller Hochwasserrisikokarte der LUBW befinden sich im Plangebiet keine potenziellen Überflutungsflächen.</p> <p>Die Verringerung der Grundwasserneubildung hängt im Wesentlichen vom Grad der Versiegelung ab.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>Mittel</b></p>
<p><b>Oberflächenwasser</b></p> <p>In den Änderungsbereichen sind keine natürlichen Oberflächengewässer anzutreffen.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>keine</b></p>
<p><b>Klima / Luft</b></p> <p>Der Untersuchungsraum liegt auf etwa 219 m ü. NHN und zählt zu den sonnigsten Gebieten Deutschlands (ca. 1.750 – 1800 Std./Jahr). Die Jahresmitteltemperatur im Untersuchungsgebiet beträgt 11,1°C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 851 mm. Im Sommer tritt bei austauscharmen Wetterlagen in Kombination mit hohen Temperaturen und hoher relativer Luftfeuchtigkeit eine Wärmebelastung im Plangebiet auf. In den kalten Jahreszeiten sind bei Hochdruckwetterlagen häufig Temperaturinversionen zu beobachten. Die Hauptwindströme kommen aus südwestlicher und nordöstlicher Richtung. Südlich und östlich der Änderungsbereiche liegen aufgrund der bestehenden Wohn- bzw. Gewerbegebiete bereits hohe Versiegelungsgrade vor.</p> <p>Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Klima und Luft“ Blatt Süd – September 2013) sind die Änderungsbereiche als Siedlungsflächen mit erhöhten bis stark erhöhten Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken und als Bereich mit zusätzlichen potenziellen Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken durch verminderten Luftaustausch dargestellt. Nach der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO) des Regionalverbands Südlicher Oberrhein haben die Flächen des Plangebiets sehr geringe bis geringe klimaausgleichende Funktionen als Kaltluftentstehungsflächen mit einer Kaltluftproduktion von unter 5 m³/m²/h bis mindestens 5 m³/m²/h.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>Mittel – Hoch</b></p>
<p><b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b></p> <p><u>Biotoptypen:</u></p> <p>Bei den beiden Änderungsbereichen mit zusammen ca. 1,0 ha Größe handelt es sich um naturschutzfachlich überwiegend gering- bis mittelwertige Flächen am Ortsrand von Umkirch. Die vorherrschenden Biotoptypen setzen sich aus Ruderalvegetation, Fettwiese, Bauwerken/Versiegelung, Garten, Baumreihe/Einzelbaum und Schotterflächen zusammen.</p> <p><u>Schutzgebiete:</u></p> <p>Es liegen keine Schutzgebiete innerhalb des Plangebiets, jedoch grenzen das Landschaftsschutzgebiet „Mooswald“ (Nr. 3.15.037), das FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ (Nr. 7912311) und das Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ (7912441) direkt nördlich bzw. westlich an die Änderungsbereiche an.</p> <p><u>Fauna:</u></p> <p>Durch das Büro EPE wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand: 31.08.2022) sowie eine FFH-Vorprüfung bezogen auf das FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ (Stand: 14.10.2019) durchgeführt. Die Ergebnisse, bezogen auf die planungsrelevanten Tiergruppen, werden kurz vorgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für die Artengruppe Reptilien sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.</li> <li>▪ Für die Artengruppe Fledermäuse sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.</li> </ul>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>Mittel</b></p> <p><b>Mittel – Hoch</b></p> <p><b>Mittel</b></p>

**STECKBRIEF**

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für die Artengruppe Vögel sind Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.</li> </ul> <p><u>FFH-Vorprüfung:</u></p> <p>Aufgrund der angrenzenden Schutzgebiete (FFH-Gebiet &amp; Vogelschutzgebiet) wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, welche zum Ergebnis kommt, dass erhebliche anlage-, betriebs- oder baubedingte Beeinträchtigungen nicht durch das Vorhaben zu erwarten sind.</p>	<p><b>Gering</b></p>
<p><b>Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)</b></p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p>
<p>Die FFH-Vorprüfung (Büro EPE) kommt zum Ergebnis, dass erhebliche anlage-, betriebs- oder baubedingte Beeinträchtigungen nicht durch das Vorhaben zu erwarten sind.</p>	<p><b>Gering</b></p>

**Planungsalternativen**

Durch die nun vorliegende 7. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans soll Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die Wahl des Standorts des in diesem Zusammenhang geplanten Wohn- und Mischgebiets fiel unter anderem auf den Bereich „Heger-Areal“, da für diesen bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, in welchem die Fläche als Industriegebiet ausgewiesen ist. Da dieses Industriegebiet aufgrund der Nähe der vorhandenen Wohnbebauung nicht mehr umgesetzt werden kann, soll durch den überlagernden Bebauungsplan „Heger-Areal“ diese Konfliktsituation gelöst werden und gleichzeitig dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Außerdem kann die dort vorhandene Brachfläche auf diese Weise einer neuen Nutzung zugeführt werden und die bereits vorhandene verkehrliche Infrastruktur am Standort genutzt werden. So ist eine nachhaltige Nutzung der Flächenpotentiale möglich. Die Planung an dem gewählten Standort kann somit verschiedene Konflikte lösen und zur Deckung der Frage nach Wohnbauland beitragen. Ein anderer Standort in der Gemeinde, welcher besser geeignet wäre, ist nicht vorhanden. Die vorliegende FNP-Änderung schafft die Voraussetzung für die Entwicklung im nördlichen und westlichen Bereich des geplanten Bebauungsplans.

**Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung**

(x) **geeignet; ggf. mit Auflagen**  
 ( ) **bedingt geeignet**  
 ( ) **ungeeignet**

**Aus landschaftsplanerischer und stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet zur Bebauung geeignet, wenn**

- **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ökologische Ausgleichs- oder ggf. Ersatzmaßnahmen gemäß § 44 BNatSchG und § 8a NatSchG in die Abwägung sachgerecht eingestellt werden.**

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

**Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens ist folgendes zu beachten:**

- **Die Schutzgüter (Pflanzen, Tiere, Boden, Landschaftsbild, Menschen, Grundwasser, Klima und Luft) werden auf Bebauungsplanebene detailliert erfasst und bewertet**