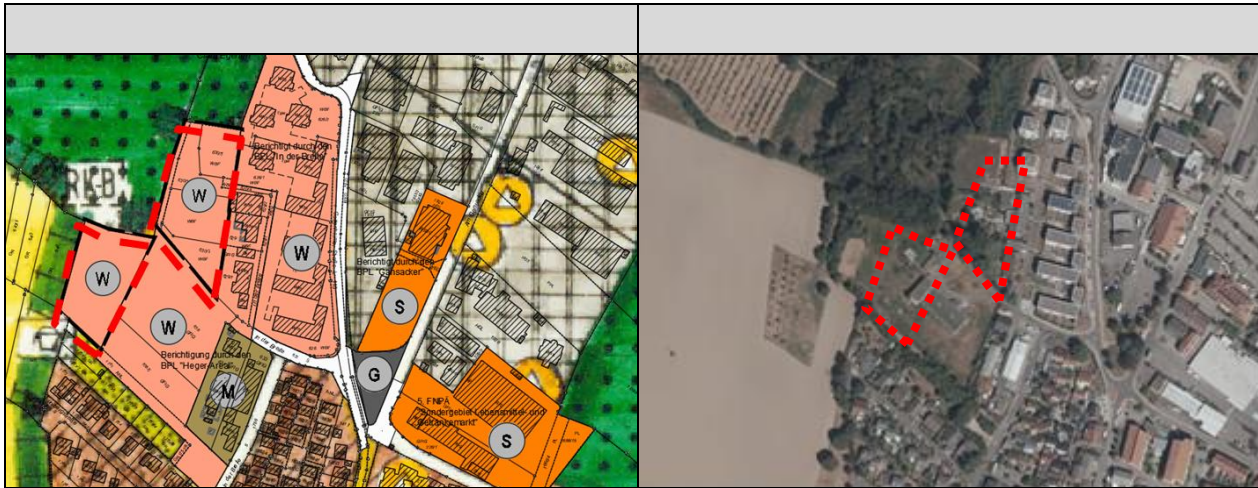


STECKBRIEF

„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"> • Konfliktlage verschiedener Nutzungen minimieren • Schaffung von Wohnraum • Schaffung der Rahmenbedingungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung • Städtebauliche Ordnung des Übergangsbereichs zwischen der wohnbaulichen Nutzung im Süden und der gewerblichen Nutzung im Norden • Ausnutzung der teilweise bereits bestehenden Infrastruktur und sinnvolle Ausnutzung der bestehenden Flächenpotentiale

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

- Ein kleiner Bereich des FFH-Gebiets „Mooswälder bei Freiburg“ (Nr. 7912311), des Vogelschutzgebiets „Mooswälder bei Freiburg“ (Nr. 7912441) sowie des Landschaftsschutzgebiets „Mooswald“ (Nr. 3.15.037) liegen im Westen innerhalb des nördlichen geplanten Wohngebiets.
- Das Plangebiet liegt außerhalb des im Regionalplan Südlicher Oberrhein ausgewiesenen Regionalen Grünzugs und Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
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.	Geeignet

STECKBRIEF

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Das Plangebiet wird teilweise bereits genutzt, die Erschließung ist dementsprechend gesichert.	Geeignet
Nutzungskonflikte / Immissionen (Umweltbelang Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
<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>	Geeignet
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Sind nicht bekannt	Keine
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
<p><u>Ortsbild:</u> Die Änderungsbereiche sind 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, welcher durch die Planung entfällt. 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>Gering – Mittel</p> <p>Gering – Mittel</p> <p>Gering</p>
Boden	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Gewerbe- und Industriegebiet mit einer GRZ von 0,4 und 0,7 dargestellt. Somit entspricht der entwickelte Bodentyp in den Änderungsbereichen „Siedlung“. Diese ehemals bebauten bzw. anthropogen stark veränderten Flächen erfüllen die Bodenfunktionen nur noch im geringen Maße („Siedlungsboden“).</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. Die Verringerung der Grundwasserneubildung hängt im Wesentlichen vom Grad der Versiegelung ab.</p>	<p>Mittel – Hoch</p> <p>Sehr gering</p>

STECKBRIEF

Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
<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>Mittel</p>
Oberflächenwasser	Erheblichkeit / Konflikte
<p>In den Änderungsbereichen sind keine natürlichen Oberflächengewässer anzutreffen.</p>	<p>keine</p>
Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
<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. Zudem ist in den Teilbereichen laut rechtskräftigem Bebauungsplan bereits eine GRZ von 0,4 und 0,7. Zulässig war eine maximale Versiegelung bis 1,0.</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>Mittel – Hoch</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
<p><u>Biotoptypen:</u></p> <p>Bei den Änderungsbereichen handelt es sich um naturschutzfachlich überwiegend gering- bis mittelwertige Flächen am Ortsrand von Umkirch. Der Teilbereich 1 umfasst derzeit drei Gartengrundstücke sowie ein Wegestück am Waldrand. Der Teilbereich 2 wurde im Zuge der Baumaßnahme bereits abgeschoben. Hier befindet sich nun eine gekieste aber teilweise wiederbewachsene Baustellenfläche. Als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Biotoptypen werden allerdings die rechtskräftigen Bebauungspläne herangezogen.</p> <p>Die vorherrschenden Biotoptypen setzen sich aus Bauwerken und Grünfläche zusammen.</p> <p><u>Schutzgebiete:</u></p> <p>Es liegen Teile von Schutzgebieten im Nordwesten des Änderungsbereichs. Dabei handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet „Mooswald“ (Nr. 3.15.037), das FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ (Nr. 7912311) und das Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ (7912441).</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</p>	<p>Mittel</p> <p>Mittel – Hoch</p> <p>Mittel</p> <p>Gering</p>

STECKBRIEF

planungsrelevanten Tiergruppen, werden kurz vorgestellt:

- Für die Artengruppe Reptilien sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.
- Für die Artengruppe Fledermäuse sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.
- Für die Artengruppe Vögel sind Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.

FFH-Vorprüfung:

Aufgrund der im Änderungsbereich liegenden Schutzgebiete (FFH-Gebiet & Vogelschutzgebiet) wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, welche zum Ergebnis kommt, dass erhebliche anlage-, betriebs- oder baubedingte Beeinträchtigungen nicht durch das Vorhaben zu erwarten sind. Das FFH-Gebiet wird im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt.

Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Erheblichkeit / Konflikte
Die FFH-Vorprüfung (Büro EPE) kommt zum Ergebnis, dass erhebliche anlage-, betriebs- oder baubedingte Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.	Gering

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 Konfliktlage gelöst werden und gleichzeitig dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Außerdem kann die dort vorhandenen 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

- 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.**

STECKBRIEF

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
- eine starkregenangepasste Bauweise wird berücksichtigt
- Vermeidung- und Anpassungsmaßnahmen hinsichtlich des Klimawandels werden bei den Planungen berücksichtigt
- durch ein Gutachten sollte der Grundwasserstand ermittelt werden und ein Bauen im Grundwasser ist zu vermeiden
- die Fläche sollte auf Kampfmittel untersucht werden