

# 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](mailto:post@pohla.de)  
Internet: [www.pohla.de](http://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.

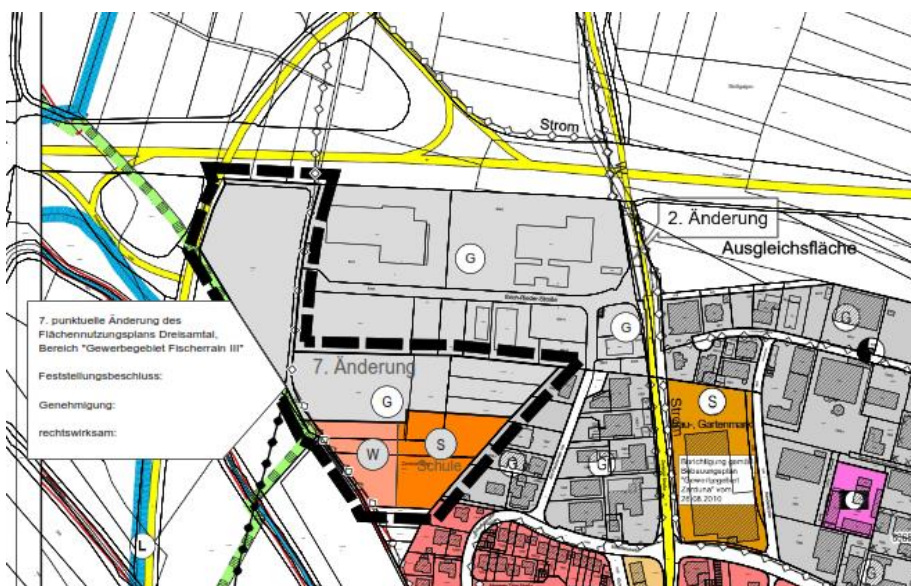
Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, 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 Prüfmethode, 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, Roskopf und Zartener Becken“ umfasst auch den Krummbach (auch Osterbach genannt) mit Begleitvegetation, der im Südwesten vorbeifließt, s.u. geschützte Biotop. 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 Biotop 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<sup>1</sup>.

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 Potenzial-einschätzung, 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.

---

<sup>1</sup> 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 Bebauungsplangebietes „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.<sup>2</sup>



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

<sup>2</sup> 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 Potenzial-einschätzung, 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 (Umwelt-schadensgesetz) zu berücksichtigen.

#### Vorhandene Beeinträchtigungen

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.

#### Zu erwartende Belastungen, Maßnahmen

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.

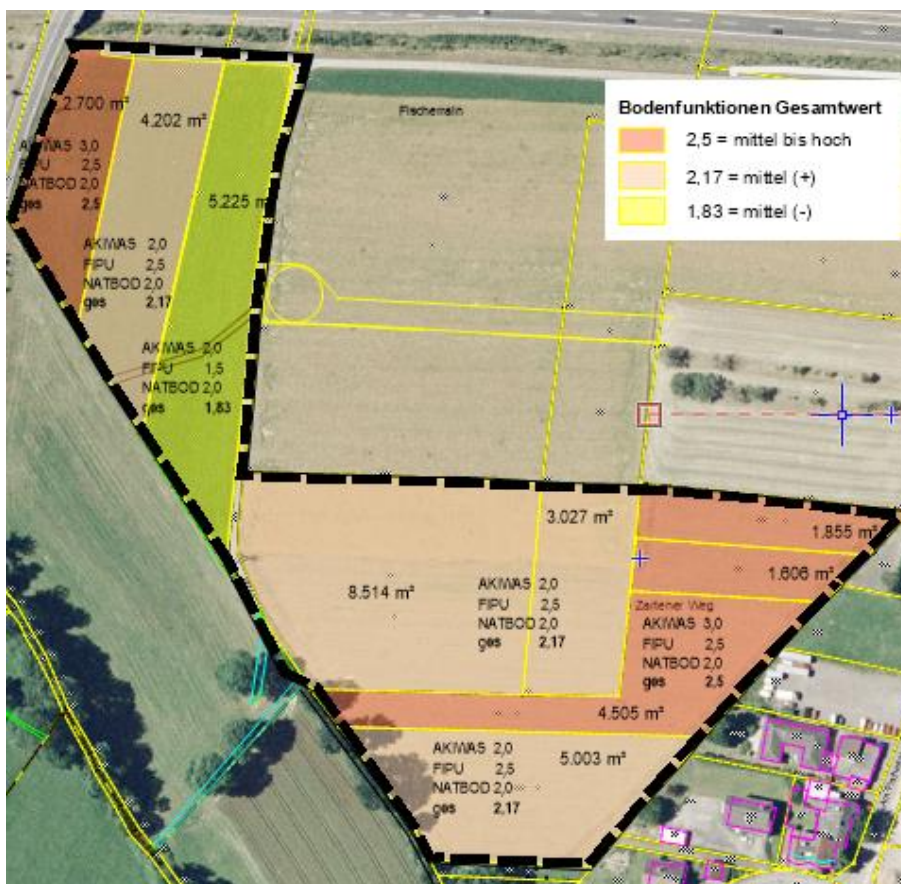
### 5.3 Schutzgut Fläche und Boden

#### 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<sup>3</sup>:



Bewertung der Bodenfunktionen und betroffenen Fläche:

#### Gesamtwert:

auf rd. 10.670 m<sup>2</sup>: mittel-hoch

auf rd. 20.750 m<sup>2</sup>: mittel (+)

auf 5.225 m<sup>2</sup>: 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).

<sup>3</sup> 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<sup>4</sup>.

#### 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 m<sup>2</sup> 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-

---

<sup>4</sup> 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<sup>5</sup> 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 begrüntem 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

---

<sup>5</sup> GVW 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 Transferoute 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