

Feldberg

Sommerberg

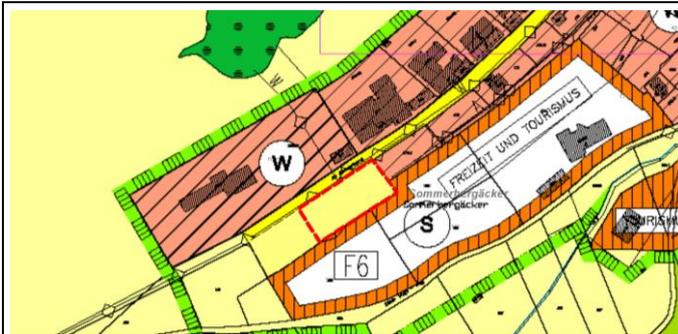


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee von 2006, Stand nach der 8. Punktuellen Änderung (ohne Maßstab; Lage des Plangebiets rot dargestellt).

Fläche

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.394 m² und betrifft das Flurstück Nr. 179 vollständig, sowie einen kleinen Teil des Flurstücks 180.

FNP-Darstellung

Aktuell: Landwirtschaftliche Fläche
Planung: Wohnbaufläche

Ziel der Planung

In Altglashütten soll eine Ferienwohnungsanlage im bereits dargestellten Sonderbaugebiet am Sommerberg entstehen. Der Investor hat zudem das nördlich angrenzende, derzeit als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellte Flurstück Nr. 179 erworben, und möchte dort eine Wohnbaufläche entwickeln. Die Gemeinde unterstützt die Entwicklung, da hier bereits erschlossene Flächen vorhanden sind. Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Genehmigung vom Juli 2006 war die Fläche bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt.



Abbildung 2: Lage des Plangebiets, rot umrandet (Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de; Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).



Abbildung 3: Blick auf den Änderungsbereich und das davorliegende, geschützte Offenlandbiotop „Trockenmauern S 'Lange Höh'“. Foto: Nora Polleis, 2024.

Gebietsbeschreibung

- Der Änderungsbereich liegt als landwirtschaftlich genutzte Wiese in südöstlicher Hanglage vor. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft eine rudimentäre Trockenmauer, die von 2 Bergahorn-Einzelbäumen beschattet wird.

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung

- Die Fläche wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt und würde ohne Realisierung der Planung weiterhin landwirtschaftlich als Fettwiese oder Fettweide genutzt werden.

Übergeordnete Planungen

- *Regionalplan Südlicher Oberrhein (2019)*: Im rechtskräftigen Regionalplan aus dem Jahr 2019 bestehen keine Darstellungen für den Bereich des Plangebiets. Regionale Grünzüge bzw. Grünzäsuren sind nicht betroffen.

Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung

- Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes der Kategorie LSG, NSG oder Natura2000 und grenzt auch nicht an diese an.
- Der Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“, dessen Schutz der Entwicklung und Pflege einer vorbildlichen Erholungslandschaft dient. Die Planung ist mit den Zielen des Naturparks vereinbar.
- Das geschützte Offenlandbiotop „Trockenmauern S 'Lange Höh“ (Biotop-Nr. 181143150503) verläuft entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze und ragt mit ca. 35 m² in den Änderungsbereich hinein. Das Biotop umfasst zwei rudimentäre Abschnitte einer Trockenmauer an dem nach Südosten geneigten Hang, die von einzelnen Bergahorn-Einzelbäumen beschattet werden.
- Im Zuge des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens ist sicherzustellen, dass das geschützte Biotop nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt wird. Falls erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen und ein gleichartiger sowie gleichwertiger Ausgleich im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu erbringen.

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung		Risiko / Auswirkung
Mensch / Schutz vor Immission	 <p>Im derzeitigen Zustand bestehen bereits Vorbelastungen durch die von der landwirtschaftlichen Nutzung verursachten Schall- und Schadstoffimmissionen im Umfeld des Änderungsbereichs (die als ortsüblich anzusehen sind) sowie den Verkehrslärm der 225 m östlich gelegenen B500.</p> <p>Baubedingt können zeitweise etwas größere Immissionen, insbesondere an Schall sowie Staub, auftreten. Dies stellt zwar eine temporäre Störung dar; aufgrund der zeitlichen Befristung liegt jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung vor.</p> <p>Bei einer wohnbaulichen Nutzung der Fläche nimmt die Immissionsbelastung anlagebedingt durch Wohnlärm zu. Die Zunahme wird aufgrund der bestehenden Störungen (angrenzende Wohnbebauung, landwirtschaftliche Nutzung) als nicht erheblich eingestuft.</p>	□
Mensch/ Erholung	 <p>Der Siedlungsbereich von Altglashütten liegt zwar nicht innerhalb, aber eingebettet in das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Feldberg - Schluchsee“ und stellt diesbezüglich eine erholungsrelevante Fläche dar.</p> <p>Altglashütten wird ganzjährig von der lokalen Bevölkerung als auch von Touristen zu Erholungszwecken genutzt.</p> <p>Da es sich nicht um eine Fläche mit öffentlicher Erholungsnutzung handelt, wird, auch im Hinblick auf die bestehende Lärmvorbelastung und die angrenzende Wohnbebauung, von einer mittleren Wertigkeit ausgegangen.</p>	■
Tiere / Pflanzen / Lebensräume	 <p>Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb ausgewiesener Flächen des Biotopverbunds trockener, mittlerer oder feuchter Standorte.</p> <p>Der hauptsächlich vorkommende Biotoptyp im Änderungsbereich kann als Mischbiotop aus Fettwiese und Fettweide charakterisiert werden, dem eine mittlere Wertigkeit zukommt. Insbesondere die Bergahorn-Einzelbäume bieten potenzielle Habitatmöglichkeiten für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Totholzkäfer, Schmetterlinge und Säugetiere.</p> <p>Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze befinden sich Reste einer ehemaligen Trockenmauer, die potenzielle Habitatmöglichkeiten für Reptilienarten darstellt. Im Rahmen der Kartierungen, die im Jahr 2023 durchgeführt wurden, wurde dort eine Blindschleiche nachgewiesen.</p> <p>Bei einer wohnbaulichen Nutzung der Fläche ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch Versiegelung von Grünflächen mittlerer Wertigkeit.</p> <p>Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens sind eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen und entsprechende artenschutzrechtliche Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen. Zudem ist ein Umweltbericht zur Ermittlung der Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen & Tiere sowie Boden zu erarbeiten und der Eingriff entsprechend auszugleichen.</p>	■
Bes. Artenschutz	 <p>Im Zuge des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Chalet Kuckucksuhr“ wurden im Jahr 2023 vertiefende Artenschutzkartierungen im Untersuchungsgebiet durchgeführt, das auch den Änderungsbereich „Sommerberg“ vollständig einschließt. Die vorläufigen Ergebnisse können dem Zwischenbericht zur artenschutzrechtlichen Prüfung mit Stand vom 01.08.2023 entnommen werden.</p> <p>Im Rahmen der insgesamt 12 Begehungen wurden die Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse vertiefend untersucht. Andere Artengruppen wie Amphibien, Schmetterlinge und Libellen wurden als Beibeobachtungen aufgenommen. Dabei wurden Turmfalke, Mäusebussard und Rotmilan als einzige streng geschützte Arten festgestellt.</p>	■

Legende: Bewertung Risiko / Auswirkung: ■ hoch ■ mittel □ gering;

Eignung zur Siedlungsentwicklung:

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

		<p>Dem Zwischenbericht ist zu entnehmen, dass das Untersuchungsgebiet aufgrund der Nähe zu dem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet für Greifvogelarten nicht von besonderer Bedeutung ist. Horststandorte innerhalb des Untersuchungsraums wurden ausgeschlossen.</p> <p>Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine weiteren Untersuchungen zur Betroffenheit von Belangen des besonderen Artenschutzes notwendig.</p>	
Fläche / Boden		<p>Durch die Darstellung des Änderungsbereichs als Wohnbaufläche werden insgesamt ca. 1.394 m² landwirtschaftliche Fläche zurückgenommen.</p> <p>Um den Verlust an landwirtschaftlicher Fläche durch Ausweisung der Wohnbauflächen „Talblick“ und „Sommerberg“ auszugleichen, soll ein 6000 m² umfassendes, derzeit als geplante Wohnbaufläche ausgewiesenes Areal im Bereich „Lochert“ seiner tatsächlichen Nutzung entsprechend auf Ebene des Flächennutzungsplans in landwirtschaftliche Fläche umgewandelt werden.</p> <p>Der durch die Ausweisung der Wohngebiete „Talblick“ und „Sommerberg“ entstehende Verlust an landwirtschaftlicher Fläche kann vollständig durch die Umwidmung der Tauschfläche „Lochert“ kompensiert werden.</p>	
		<p>Gemäß Bodenkarte (BK50) des LGRB liegt im Änderungsbereich der Bodentyp Braunerde, humose Braunerde, Braunerde-Podsol und Podsol aus Fließerde über würmzeitlichem Moränensediment vor, welcher hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit von geringer bis mittlerer Bedeutung (Bewertungsklasse 1.5) und im Hinblick auf die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf von mittlerer bis hoher Bedeutung (Bewertungsklasse 2.5) ist. Als Filter und Puffer für Schadstoffe hat der Bodentyp eine geringe bis mittlere Bedeutung (Bewertungsklasse 1.5). Als Standort für naturnahe Vegetation liegt weder eine hohe noch eine sehr hohe Bewertung vor. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen kann mit der Wertstufe 1.83 (mittel) beziffert werden.</p> <p>Bei einer wohnbaulichen Nutzung der Fläche wird Boden durch Versiegelung, Abgrabung, Aufschüttung, Umlagerung und Verdichtung beeinträchtigt.</p>	■
		<p>Durch die Planung ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden.</p>	
Wasser		<p>Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer oder Überflutungsflächen. Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von ausgewiesenen Wasserschutzgebieten.</p> <p>Die Bedeutung des Plangebiets für die Grundwasserneubildung wird aufgrund der bestehenden hydrogeologischen Bedingungen (geringe bis sehr geringe Ergiebigkeit und mittlere Wasserdurchlässigkeit) als moderat bewertet.</p> <p>Bei einer wohnbaulichen Nutzung der Fläche ergibt sich eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser.</p>	□
Klima / Luft		<p>Bei einer wohnbaulichen Nutzung der Fläche werden Kaltluftentstehungsflächen versiegelt.</p> <p>Durch neue Verkehrsflächen und Gebäude erhöht sich das lokale Potential sommerlicher Hitzeentwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels.</p> <p>Durch die Planung ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft.</p>	■
Landschaft / Landschaftsbild		<p>Das Plangebiet ist von Wohnhäusern im Norden und Osten sowie Grünland im Süden und Westen umgeben. Perspektivisch wird im Süden des Änderungsbereichs eine Ferienhaussiedlung angrenzen, deren Planung bereits fortgeschritten ist.</p> <p>Die Landschaftsbildqualität des Änderungsbereichs ist als mittel bis hoch zu bewerten.</p>	□

Legende: Bewertung Risiko / Auswirkung: ■ hoch □ mittel □ gering;

Eignung zur Siedlungsentwicklung:

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Kultur/ Sachgüter		Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.	<input type="checkbox"/>
Emissionen / Abfall		Einschränkungen sind weder hinsichtlich der Nutzung von Solarenergie noch in Bezug auf die Abfall- bzw. Abwasserentsorgung erkennbar.	<input type="checkbox"/>
Wechselwirkung		Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern oder zu räumlichen Wechselwirkungen.	<input type="checkbox"/>
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen			
<ul style="list-style-type: none"> – Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens sind Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Umwelt und Boden festzulegen. – Es wird die Eingrünung der Neubauf Flächen zur Einbettung in das Landschaftsbild / Minderung der negativen klimatischen Effekte mittels Festsetzung im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren empfohlen. – Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens sind Maßnahmen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes zu entwickeln. 			
Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf / zur Abschichtung			
<ul style="list-style-type: none"> – Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens ist eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der oben genannten Artengruppen durchzuführen. In diesem Rahmen sind artenschutzrechtliche Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen. 			
Allgemein verständliche Zusammenfassung			
<p>Durch die geplante Ausweisung von Wohnbaufläche im Ortsteil Altglashütten der Gemeinde Feldberg, südlich der Straße Sommerberg, sollen 1.394 m² derzeit für die Landwirtschaft ausgewiesene Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Dazu ist eine punktuelle Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Feldberg notwendig.</p> <p>Bei einer wohnbaulichen Nutzung der Fläche ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung sowie erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Umwelt, Boden, Klima/ Luft und Wasser.</p> <p>Das Offenlandbiotop „Trockenmauern S 'Lange Höh'" (Biotop-Nr. 181143150503) verläuft entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze und ragt mit ca. 35 m² in den Änderungsbereich hinein.</p> <p>Im Zuge des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens ist sicherzustellen, dass das geschützte Biotop nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt wird. Falls erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 30 BNatSchG zu beantragen und ein gleichartiger sowie gleichwertiger Ausgleich im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu erbringen.</p>			
Zusammenfassung Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht			
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	ungeeignet	IV	
Eignung bei Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	geeignet	II	

Freiburg, den 27.08.2024

Dr. Thomas Hahn
M.Sc. Forstwiss. Nora Polleis

Legende: Bewertung Risiko / Auswirkung: ■ hoch ■ mittel □ gering;
Eignung zur Siedlungsentwicklung:

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet