

Stand:
28.01.2026

Stand: Veröffentlichung

VVG Waldkirch – Gutach – Simonswald 9. FNP-Änderung „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“

Umweltbericht



Auftraggeber:

Mineralquelle Waldkirch mbH
Alsterkrugchaussee 297
22297 Hamburg

Auftragnehmer:

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle
Freie Straße 11, 79183 Waldkirch
Tel.: 07681 / 4937055
planung@zurmoehle.com
<https://www.zurmoehle.com/>

Bearbeitung:

J. Birmele
H.-J. Zurmöhle



Inhalt

1	Anlass / Aufgabenstellung.....	3
2	Gegenstand der 9. punktuellen FNP-Änderung	4
3	Kurzbeschreibung des Plangebietes	6
4	Schutzgebiete	6
5	Bewertung der Schutzgüter	6
6	Maßnahmen zur Vermeidung- und Kompensation	8
7	Zusammenfassende Beurteilung	9
8	Literaturverzeichnis.....	12

1 Anlass / Aufgabenstellung

Das Gebiet der ehemaligen Herz-Kreislauf-Klinik in Waldkirch soll einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Zur Realisierung des Vorhabens wird es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Waldkirch – Gutach – Simonswald als Sonderbaufläche dargestellt ist, muss darüber hinaus der Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren punktuell geändert werden.

Es sind zwei Teilbereiche von der 9. punktuellen FNP-Änderung tangiert. Diese werden aus plangraphischen Gründen zu einem Geltungsbereich zusammengefasst (s. auch Kap. 2 und Abbildung 1).

Lage des Plangebietes

Der ca. 3,1 ha große Teilbereich „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ befindet sich im Osten der Kernstadt. Im Norden verläuft die Kandelstraße, im Osten befinden sich die L186 und der Park am Seerosenteich, im Süden und Westen schließen unmittelbar der Kandel sowie die Bebauungen des Wohngebietes „Flotz- und Wisserswand“ an. Das Gelände steigt von Norden nach Süden sukzessive an. Der Teilbereich „Nördliche Flotzebene“ (ca. 2,04 ha) ist nördlich des Teilbereiches „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ gelegen und wird insbesondere umschlossen von der B294 im Nordwesten und der L186 im Nordosten. Südlich bzw. südwestlich dessen befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

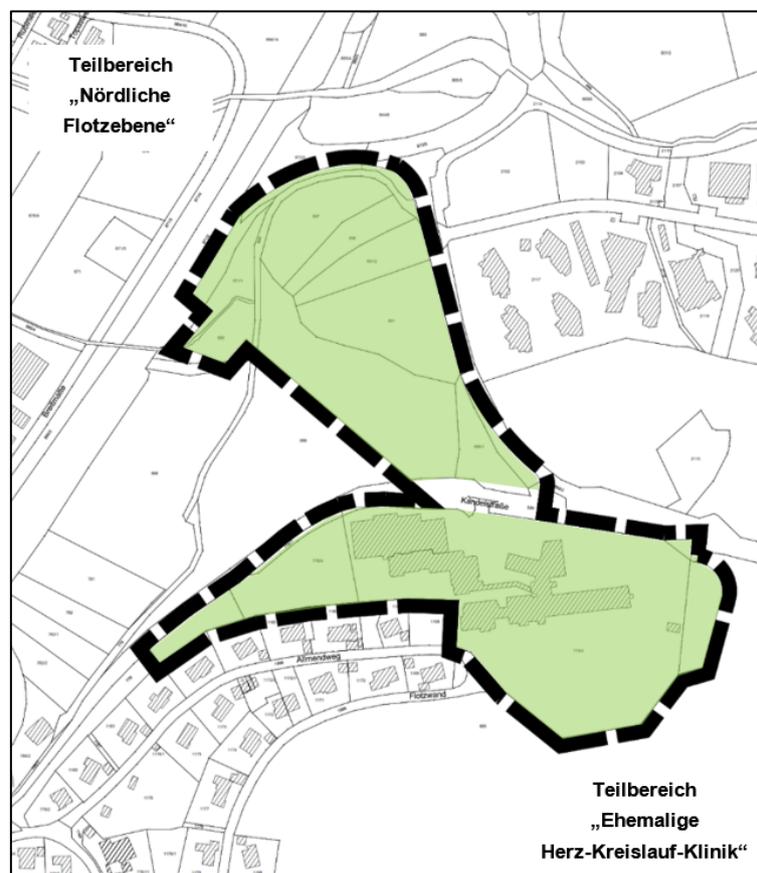


Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Katastralauszug (Quelle: LGL, FSP STADTPLANUNG 2026)



2 Gegenstand der 9. punktuellen FNP-Änderung

Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Waldkirch – Gutach – Simonswald als Sonderbaufläche (s. Abbildung 3) dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren punktuell geändert werden.

Künftig soll der Bereich der ehemaligen Herz-Kreislauf-Klinik zweckentsprechend überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der südlich bzw. südöstlich angrenzende Teil ist derzeit ebenfalls als Sonderbau- bzw. in einem sehr kleinen Teilbereich als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen und wird künftig der Realität entsprechend als Waldfläche dargestellt.

Im Westen des Teilbereichs „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ reicht die Darstellung der Sonderbaufläche „Herz-Kreislauf-Klinik“ über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus. Dass dieser kleine Bereich nun als Landwirtschaftsfläche dargestellt werden soll, ist als Randkorrektur zu verstehen.

Der Umgriff des Teilbereichs „Nördliche Flotzebene“ entspricht aufgrund der erforderlichen Verschiebung der Größe der neuen Wohnbaufläche im Teilbereich „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“.

Aus diesem Grund werden im Rahmen der 9. punktuellen Flächennutzungsplanänderung rechnerisch keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen. Es findet lediglich eine Flächenverlagerung statt, wobei die nördliche Wohnbaufläche der Flotzebene in den Bereich der ehemaligen Herz-Kreislauf-Klinik verschoben wird. Der nördliche Bereich der Flotzebene wird künftig gemäß der tatsächlichen Nutzung wieder als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Tabelle 1: Flächenbilanz (Quelle: FSP STADTPLANUNG 2026)

	FNP wirksam	9. FNPÄ	Bilanz
Sonderbaufläche	2,94 ha	0,00 ha	- 2,94 ha
Wohnbaufläche	2,84 ha	2,84 ha	+ 0,00 ha
Landwirtschaftliche Fläche	0,15 ha	2,52 ha	+2,37 ha
Grünflächen	0,00 ha	0,11 ha	+ 0,11 ha
Waldfläche	0,00 ha	0,46 ha	+ 0,46 ha
Straßenverkehrsfläche	0,09 ha	0,09 ha	0,00 ha
Geltungsbereich	6,02 ha	6,02 ha	



Abbildung 2: aktuell wirksamer Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (grün) (Quelle: INGRADA WebGIS der Stadt Waldkirch, FSP STADTPLANUNG).

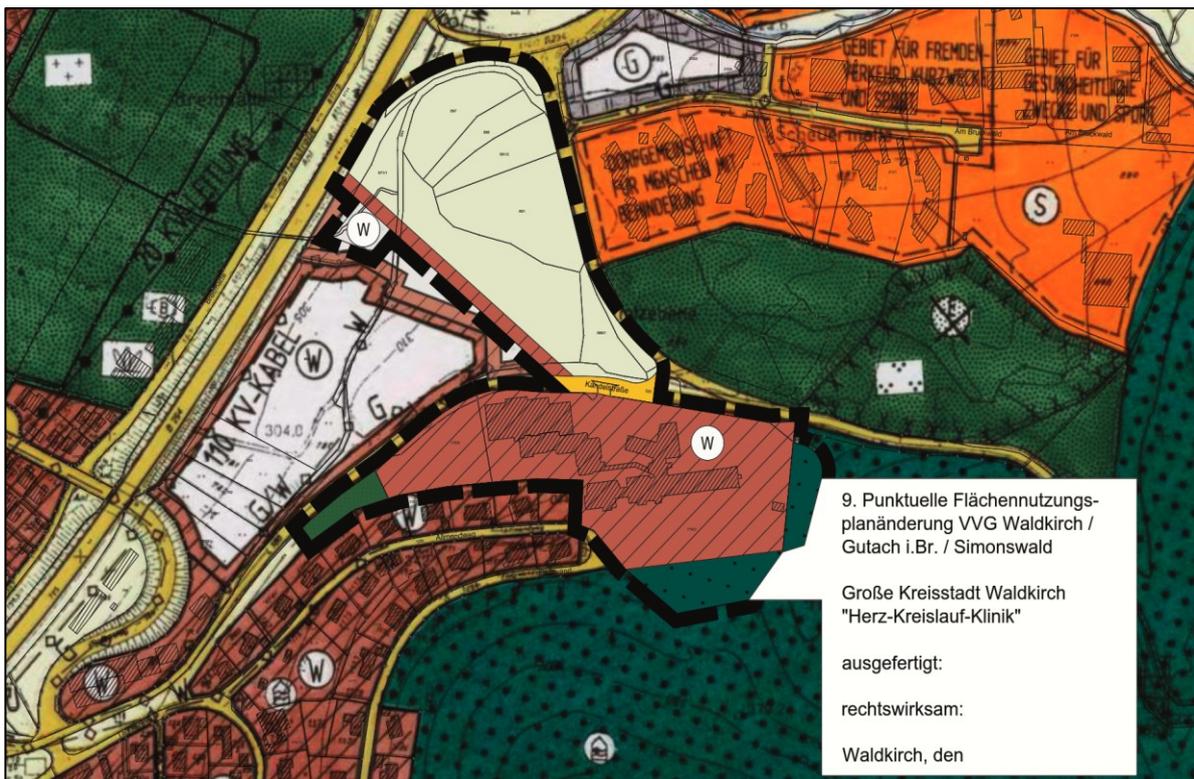


Abbildung 3: Darstellung der 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans (Quelle: INGRADA WebGIS der Stadt Waldkirch, FSP STADTPLANUNG).

3 Kurzbeschreibung des Plangebietes

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen Merkmale für das Plangebiet zusammenfassend dargestellt.

Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele / Änderung
Größe: ca. 6 ha	Bestand (FNP): Sonderbaufläche (ehemalige Klinik), Wohnbebauung (nördliche Flotzebene)	Ziel ist die Entwicklung von Wohnbebauung am ehemaligen Klinikstandort
Lage im VVG: Waldkirch		
Lage innerhalb der Gemeinde: im Nordosten der Waldkircher Kernstadt (Flurstücke 778/6, 778/3 (Teil) und 1168) an der Kandelstraße	Planung: Wohnbebauung (ehemalige Klinik), landwirtschaftliche Fläche (nördliche Flotzebene)	
Topographie: steigt von Nord nach Süd an		
Nutzung: bereits überwiegend bebaut (ehemaliger Klinikstandort), die nördliche Flotzebene wird landwirtschaftlich genutzt		

4 Schutzgebiete

Schutzgebiete: Innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine Schutzgebiete vorhanden, die vom Vorhaben betroffen sind.

5 Bewertung der Schutzgüter¹

Umweltbelang	Beschreibung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Schutzgut Biotop:</p> <p>Das Plangebiet ist aktuell bereits bebaut (Gebäude, Tiefgarage, Zufahrten und Stellplätze). Es handelt sich um einen nicht mehr genutzten Klinikstandort. Das Gelände ist hängig, an der südlich gelegenen Böschung grenzt Wald an.</p> <p>Das Plangebiet wird in Bezug auf seinen zusätzlich in Anspruch genommenen Biotopbestand auf der Grundlage der Erkenntnisse aus den Kartierungen als von geringer Wertigkeit beurteilt.</p> <p>Schutzgut Arten:</p> <p>Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel, Säugetiere (Fledermäuse und Haselmaus) sowie Reptilien (Mauereidechse und Zauneidechse) kann nicht ausgeschlossen werden können. Diese Artengruppen werden nach anerkannten Prüfmethode erhoben und im Fachbeitrag zum Bebauungsplanverfahren naturschutzfachlich beurteilt. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandserfassung und Beurteilung der Artenvorkommen werden die</p>

¹ Die Bewertung der Schutzgüter bezieht sich auf den südlichen Teilbereich „Ehemalige Herz-Kreislauf-Ebene“, da dort künftig eine Wohnbebauung stattfinden soll für die auch im Parallelverfahren ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Teilbereich „Nördliche Flotzebene“ wird statt einer vorgesehenen Wohnbebauung in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben, was sich im Vergleich zu einer Bebauung durchweg positiv auf alle Schutzgüter auswirkt.



Umweltbelang	Beschreibung
	Vorhabenwirkungen im Hinblick auf das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG beurteilt und ggf. erforderliche Maßnahmen abgeleitet.
Wasser	<p>Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Flötzbächle verläuft ca. 65 m nördlich des Plangebiets.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Paläozoikum, Kristallin“ (Grundwassergeringleiter). Das Plangebiet ist aufgrund der erhöhten Lage nicht durch Hochwasserereignisse gefährdet und liegt weit außerhalb der laut Daten- und Kartendienst der LUBW dargestellten Überflutungsflächen HQ₁₀ / HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} und ist durch Hochwasser nicht gefährdet.</p>
Boden	<p>Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung wird das Plangebiet gemäß LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2023) (LGRB) als Siedlungsbereich dargestellt. Die Bodentypen in der näheren Umgebung werden als <i>Pseudogley-Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden</i> in den ebeneren Bereichen, <i>Braunerde aus Paragneisschutt führenden Fließerden und Hangschutt</i> am südlichen Hang und <i>Gley, Kolluvium-Gley, Nassgley und Auengley aus jungen Umlagerungsbildungen</i> entlang der Kandelstraße charakterisiert.</p> <p>Der Boden im Plangebiet weist im Durchschnitt eine <i>geringe Wertigkeit</i> auf.</p>
Fläche	Im aktuellen Zustand ist das Plangebiet im Umfang von mehr als 50% bereits versiegelt (bestehendes Klinikgebäude mit Nebenflächen / Zufahrt und Parkplatz sowie Garage).
Luft / Klima	Das Plangebiet ist durch die bestehenden Gebäude bereits vorbelastet und besitzt dadurch keine klimaökologische Ausgleichsfunktion. Frischluftbildner wie z.B. Wald- oder / und Gehölzflächen sind in geringem Umfang innerhalb des Plangebiets vorhanden, erstrecken sich dann aber insbesondere außerhalb des Gebietes (große Waldfläche und Wiesenflächen mit kleineren Gehölzflächen nördlich des Plangebiets).
Mensch	<p>Naherholung:</p> <p>Das Baugebiet schließt unmittelbar an die bereits bestehende Wohnbebauung an und ist seinerseits bereits bebaut. Das Grundstück ist durch Zäune vor Betretung gesichert und ist bzw. war demzufolge ausschließlich für Patienten der Klinik bis zur Aufgabe der Klinik von Bedeutung. Für Naherholungssuchende ist das Klinikareal nicht zugänglich und hat darum keine Bedeutung für die Erholung.</p> <p>Lärm:</p> <p>Während der Bauphase kann es zu temporären Staub- und Lärmemissionen kommen. Auch der Verkehrslärm ist relevant.</p>
Landschafts- / Ortsbild	<p>Das Landschaftsbild, d.h. die Sichtbeziehungen zwischen freier Landschaft und Plangebiet, ist bereits stark vorbelastet - das bestehende, ehemalige Klinikgebäude tritt markant in Erscheinung.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb des Ortsetters, anschließend an das Wohngebiet Flotzwand, welches größtenteils aus Einfamilienhäusern besteht.</p>
Kultur- und Sachgüter	Nach dem derzeitigen Kenntnisstand liegt das Plangebiet nicht innerhalb von archäologischen Prüffällen.

6 Maßnahmen zur Vermeidung- und Kompensation

Konkrete Maßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird. Für Details siehe dort.

Umweltbelang	Kurzbeschreibung der Maßnahme
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Entsprechende Pflanzgebote für die Grünflächen werden im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplan konkretisiert und in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. • Der erforderliche Bedarf an Ökopunkten wird im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan konkretisiert. Es sind Ausgleichmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgesehen. • Betroffene Waldflächen sind forstrechtlich auszugleichen. Dies geschieht auf Ebene des Bebauungsplans. • Weitere Maßnahmen für den Artenschutz werden auf Grundlage örtlicher Erhebungen konkretisiert. Das Artenschutzgutachten wird dem Umweltbericht zum Bebauungsplan beigelegt.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von vollversiegelten Flächen. Grundstücksinterne Wege und Stellplätze sollten wasserdurchlässig ausgebildet werden. • Pflicht zur Rückhaltung von Oberflächen- und Dachflächenwasser über Rückhaltebecken, Retentionsmulden oder -zisternen, private Retentionsanlagen, Notüberlauf • Erstellung eines Entwässerungsgutachten • Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag von Metalldächern.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Der erforderliche Bedarf an Ökopunkten wird im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan konkretisiert und in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Es sind Ausgleichmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgesehen. • Hinweise zum Bodenschutz sind zu berücksichtigen. • Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksinterne Wege und Stellplätze sollten wasserdurchlässig ausgebildet werden. Wird im Zuge der weiteren Planung geprüft und wo möglich festgesetzt.
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Flachdächer sind extensiv zu begrünen. • Entsprechende Pflanzgebote für die Grünflächen werden im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplan konkretisiert und in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Entsprechende Pflanzgebote für die Grünflächen werden im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplan konkretisiert und in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Diese werden so angeordnet, dass sie eine abschirmende Wirkung entfalten. • Erstellung von Lärm- und Verkehrsgutachten
Landschafts- / Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzgebote zur Eingrünung / Abschirmung zur freien Landschaft.

Umweltbelang	Kurzbeschreibung der Maßnahme
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Denkmalschutz: Anzeigepflicht bei Bodenfunden sowie Pflicht zur Hinzuziehung des Landesamts für Denkmalpflege bei Betroffenheit von Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen o.ä..

7 Zusammenfassende Beurteilung

Die Ergebnisse der Bewertung der Umweltwirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sind in der nachfolgenden Tabelle beurteilt.

Tabelle 2: Tabellarische Übersicht der schutzgutweisen Bewertung der Planänderung

- + Verbesserung
- = keine Änderung bzw. nach Konkretisierung von Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bis zur Offenlage
- Verschlechterung
- n.b. vom Vorhaben nicht betroffen

	Beschreibung	Änderung/ Beurteilung gegenüber ursprünglicher Darstellung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Schutzgut Biotope:</p> <p>Zusätzlich zur vorhandenen Bebauung (Gebäude, Wege, Stellplätze bzw. Nebenflächen) werden Grünflächen inkl. Gehölze in Anspruch genommen. Eine entsprechende grünordnerische Konzeption sorgt durch zusätzliche Bepflanzung und Gestaltung auf den verbleibenden Grünflächen für eine dortige Aufwertung.</p> <p>Schutzgut Arten:</p> <p>Ein Artenschutzgutachten wurde auf Ebene des Bebauungsplans erstellt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen die Zugriffsverbote gem. § 44 (1) 1-2 BNatSchG entweder a) nicht eintreten oder aber b) dass gem. § 44 (1) 3 durch Umsetzung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in räumlichem Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.</p>	-
Wasser	<p>Das Plangebiet ist aufgrund der erhöhten Lage nicht durch Hochwasserereignisse gefährdet und liegt weit außerhalb der lt. Daten- und Kartendienst der LUBW dargestellten Überflutungsflächen HQ₁₀ / HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Flötzbächle verläuft ca. 65 m nördlich des Plangebiets talseitig und ist durch die geänderte Bebauung im Plangebiet nicht betroffen.</p> <p>Im Zuge der Entwässerungsplanung werden Maßnahmen konkretisiert. Unter Beachtung der Ergebnisse,</p>	n.b.



	Beschreibung	Änderung/ Beurteilung gegenüber ursprünglicher Darstellung
	Maßnahmen, Hinweise und Empfehlungen des Entwässerungsgutachtens (FICHTNER WATER & TRANSPORTATION 2025b) ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser als gering zu bewerten.	
Boden	<p>Die Fläche ist durch die vorhandene Bebauung und die Nebenflächen (Zufahrten-Wege, Stellplätze), bereits stark vorbelastet.</p> <p>Die Ökopunkte-Berechnung der Planungszustands wird im Bebauungsplan beschrieben und ein das verbleibende Defizit schutzgutübergreifend durch die Aufwertung von Biotopen ausgeglichen.</p> <p>Eine Altlastenverdachtsfläche liegt vor.</p> <p>Teile des Plangebiets werden nicht überplant und bleiben so als Grünfläche erhalten. Es wird geprüft, ob ggfs. Dächer begrünt werden können und diese somit Funktionen für den Naturhaushalt (Biotope, Wasserrückhaltung) übernehmen kann.</p> <p>Weitere Maßnahmen, die den Flächenverbrauch reduzieren, werden im Bebauungsplan festgeschrieben.</p>	= / -
Fläche	<p>Im aktuellen Zustand ist das Plangebiet bereits stark versiegelt. Durch die geplante Erweiterung durch Gebäude und Nebenflächen erfolgt eine zusätzliche Versiegelung.</p> <p>Teile des Plangebiets werden nicht überplant und bleiben so als Grünfläche erhalten. Es wird geprüft, ob ggfs. Dächer begrünt werden können und diese somit Funktionen für den Naturhaushalt (Biotope, Wasserrückhaltung) übernehmen können.</p> <p>Weitere Maßnahmen, die den Flächenverbrauch reduzieren, werden im Bebauungsplan festgeschrieben.</p>	= / -
Luft / Klima	Die Fläche ist bereits vorbelastet. Die neu geplante Bebauung trägt nicht zu einer erheblichen Verschlechterung des Schutzguts „Luft / Klima“ bei. Es gehen keine relevanten Kaltluftproduktionsflächen verloren.	= / -
Mensch	<p>Lärm:</p> <p>Das Lärmgutachten, welches im Zuge des Bebauungsplans erstellt wird, kommt zu folgendem Ergebnis: Innerhalb des Plangebiets zeigen die Ergebnisse, dass die Immissionsgrenzwerte für allgemeine in der Nachtzeit innerhalb der bebaubaren Bereiche im Plangebiet in allen Stockwerken im nordwestlichen Bereich des Plangebiets in beiden Beurteilungszeiträumen überschritten werden. Unter Beachtung der Vorgaben des Lärmgutachtens sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich einzustufen.</p> <p>Naherholung:</p> <p>Keine Unterschiede zwischen alter und neuer Nutzung.</p>	= / - =

	Beschreibung	Änderung/ Beurteilung gegenüber ursprünglicher Darstellung
Landschafts-/ Ortsbild	Die Fläche ist weithin einsehbar. Durch die geplante Bebauung wird sich das Landschafts- und Ortsbild verändern. Eine Vorbelastung besteht bereits. Maßnahmen zur Eingrünung und damit Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.	= / -
Kultur- und Sachgüter	Keine Unterschiede zwischen alter und neuer Nutzung.	=

Zusammenfassende Beurteilung

Wie dargestellt sind für die Schutzgüter Biotop / Schutzgebiete und Wasser voraussichtlich durch die Planänderung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten (n.b).

Für die Schutzgüter Mensch (Naherholung) sowie Kultur- und Sachgüter verändern sich die Beeinträchtigungen durch die geplante bauliche Erweiterung voraussichtlich nicht erheblich (=).

Für die Schutzgüter Boden, Fläche, Luft / Klima, Landschafts-/ Ortsbild, und Mensch (Lärm) bleiben die Belastungen bzw. Beeinträchtigungen voraussichtlich gleich bzw. können durch Maßnahmen vermieden oder / und ausgeglichen werden (=/-).

Die Fläche ist bezüglich ihrer Nutzung als Wohnbaufläche insgesamt

() geeignet

(x) geeignet mit Auflagen

() bedingt geeignet

() ungeeignet

Eine differenzierende Beurteilung inklusive konkreter Maßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird. Für Details siehe dort.

8 Literaturverzeichnis

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (zuletzt geprüft 2024): Daten- und Kartendienst. Internet.

Regionalverband Südlicher Oberrhein (Stand 2019): Regionalplan Südlicher Oberrhein Raumnutzungskarte.